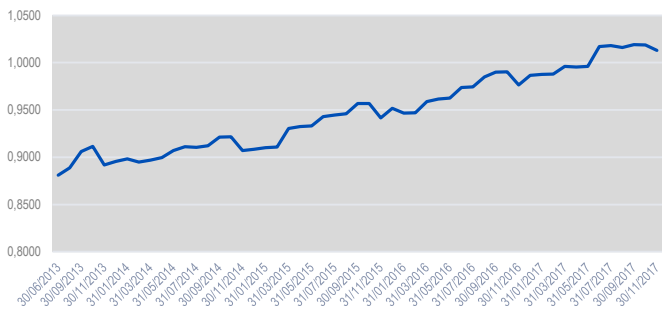


- **Actif Net Réévalué⁽¹⁾ au 30/11/2017 : 341 854 732€**
- **Valeur Liquidative⁽¹⁾ de la part au 30/11/2017 : 1,0129 €**
- **Evolution depuis la création** (dividendes réinvestis)



■ Performances cumulées nettes de frais au 30/11/2017

1 mois	3 mois	1 an	Depuis création
0,77%	1,04%	5,15%	28,55%

■ Performances annuelles nettes de frais (les performances annuelles d'Aviva Patrimoine Immobilier sont calculées du 30/11/N au 30/11/N+1)

2013*	2014	2015	2016	2017
3,72%	4,38%	6,45%	6,08%	5,15%

*Performance calculée du 30/06/2013 au 30/11/2013

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les actifs immobiliers, parts de sociétés immobilières et instruments financiers sélectionnés par les équipes de gestion connaîtront les évolutions et aléas de marché. Nous attirons votre attention sur le changement de méthode dans la présentation des performances. Celles-ci sont désormais présentées nettes de frais de gestion financière, **coupons réinvestis** selon la méthode recommandée par l'AMF et brutes de prélèvements sociaux et fiscaux.

■ Frais du support

	Rappel Max. contractuel	Réel 2015*	Réel 2016*	Réel 2017*
Frais de fonctionnement et de gestion et frais indirects des actifs gérés par le groupe Aviva	Max. 2,05%	1,82 %	1,92 %	1,98 %
Frais d'exploitation immobilière	3 % en moyenne sur 3 ans	0,62 %	0,84 %	0,92 %
Frais indirects (hors groupe Aviva)	0,05 % en moyenne sur 3 ans	0,00 %	0,00 %	0,00 %

*Les frais sont calculés sur la base de l'exercice social de la société : du 01/10/N au 30/09/N+1

■ Benchmark de la poche immobilière⁽²⁾ (IPD / MSCI)

	2013	2014	2015	2016
Portefeuille	9,6	8,4	9,7	8,4
Benchmark	5,7	5,7	9,8	8,7
Différentiel	+3,7	+2,6	-0,1	-0,3

■ Date de création de la SCI

1^{er} septembre 2013

■ Forme Juridique

Société Civile à capital variable AVIVA PATRIMOINE IMMOBILIER est un Fonds d'Investissement Alternatif (FIA), accessible exclusivement en unité de compte au sein d'un contrat d'assurance vie. La société civile immobilière (SCI) AVIVA PATRIMOINE IMMOBILIER ne fait pas l'objet d'une offre au public et n'est pas agréée par l'AMF.

■ Devise

EUR (€)

■ Politique d'investissement

Proposer une récurrence de revenus locatifs et une perspective de plus-value à long terme sur un patrimoine immobilier diversifié (bureaux, commerces, résidentiel, etc.) situé à Paris, en proche couronne et dans les grandes métropoles régionales. Le patrimoine immobilier sera susceptible d'être composé à la fois d'immeubles, biens, droits immobiliers, titres de sociétés immobilières, SCPI (sociétés civiles de placement immobilier) et/ou OPCI (organismes de placement collectif immobilier).

AVIVA PATRIMOINE IMMOBILIER investira dans des actifs immobiliers physiques diversifiés majoritairement à usage de bureaux et/ou locaux commerciaux et/ou relevant du secteur résidentiel, et situés dans des marchés actifs et à des emplacements recherchés. Les immeubles seront de taille moyenne par rapport à leur marché de manière à permettre des arbitrages faciles à terme. Cette analyse devra être réalisée pour chaque localisation sur laquelle une acquisition est envisagée. Les actifs acquis pourront ne pas être totalement loués, ou être loués à des valeurs inférieures au marché lors de leur acquisition, et ils pourront nécessiter des travaux d'amélioration.

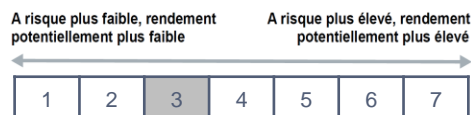
La poche de liquidité sera investie soit sous la forme de sommes disponibles (par exemple, dépôts à terme, dépôts à vue effectués auprès d'un établissement de crédit dont le siège est établi dans un Etat membre de l'Union européenne), soit en instruments financiers à caractère liquide tels que : les bons du Trésor, les instruments du marché monétaire, les obligations émises ou garanties par un Etat membre de l'OCDE, par les collectivités territoriales ou par un organisme international à caractère public d'un Etat membre de l'Union européenne ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen...

■ Durée de placement minimum recommandée

Supérieure à 10 ans

■ Profil de risque et de rendement – SRRI (Synthetic Risk & Reward Indicator)

L'indicateur de risque de votre SCI a été actualisé suite à l'entrée en vigueur du Règlement 1286/2014 dit « PRIIPS ». Ce règlement prévoit en effet une nouvelle méthode de calcul de l'indicateur de risque des fonds d'investissement alternatifs tels que la SCI Aviva Patrimoine Immobilier.



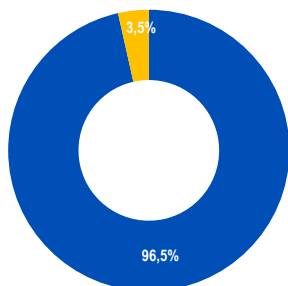
La SCI, majoritairement investie en immobilier (détenue directe ou indirecte d'immeubles), présente un risque moyen de perte en capital, estimé au niveau 3. La catégorie de risque actuel ne présage pas du niveau de risque futur et est susceptible d'évoluer dans le temps.

La catégorie de risque la plus faible n'est pas synonyme d'investissement sans risque. Le profil de risque du support prend en compte les spécificités et les cycles du marché immobilier.

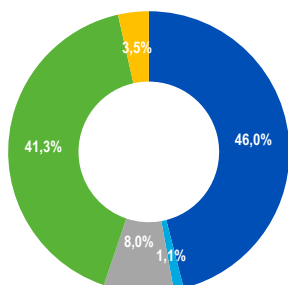
■ Gérant

Aviva Investors Real Estate France SGP, Société Anonyme au capital de 2 000 000 euros, ayant son siège social à Paris (75008), 24/26 rue de la Pépinière, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 810.423.392; agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de Société de Gestion de Portefeuille sous le numéro GP-15000019.

Composition de la valeur globale des actifs gérés au 30/11/2017 (en % de la valeur de réalisation)

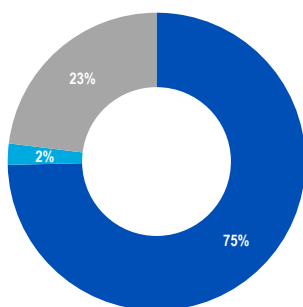


■ Poche Immobilière ■ Poche de liquidité

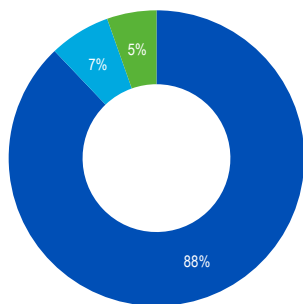


■ Immobilier de bureau ■ Immobilier de commerce ■ Immobilier d'habitation ■ SCI ■ Liquidité

Répartition sectorielle et géographique de la poche immobilière* au 30/11/2017



■ Bureaux ■ Commerce ■ Habitation



■ Paris ■ IdF ■ Lyon

Principaux occupants des actifs immobiliers au 30 novembre 2017**

Secteur d'activité du locataire	% / revenu global	Date fin de bail
Habillement / luxe	8%	2021
Finance	7%	2025
Service	5%	2024
Finance	5%	2019
Service	4%	2021
Juridique	4%	2024
Juridique	3%	2025
Service	2%	2025
Finance	2%	2022
Service	2%	2024

Nombre total de baux au 30 novembre 2017

Taux d'occupation financier ⁽³⁾ au 30 novembre 2017

183

84%

** le calcul intègre par transparence les locataires des immeubles détenus indirectement via des sociétés civiles immobilières.

Visuels de deux immeubles du fonds



* La répartition est calculée par transparence pour les immeubles détenus indirectement via des sociétés civiles immobilières. La valeur d'expertise de ces immeubles est intégrée à hauteur du % de détention de la société civile immobilière.

Actifs immobiliers détenus en direct et via des SCI*

ActifsBure	Typologie	Surface (m ²)	% de détention	Valeur d'expertise initiale	Valeur d'expertise au 30/11/2017	Evolution 2017	Evolution depuis l'acquisition
PARIS (75008) - 6 rue de Marignan	Bureau	1 940	100%	25 200 000	31 500 000	4,7%	25,0%
PARIS (75008) - 47 bis avenue Hoche	Bureau	6 779	100%	56 400 000	75 300 000	4,7%	33,5%
PARIS (75009) - 7 rue des Martyrs	Commerce	1 350	100%	2 790 000	4 000 000	18,3%	43,4%
PARIS (75014) - 15/29 rue Guillemot	Habitation	4 355	100%	25 300 000	28 040 000	-0,5%	10,8%
PARIS (75016) - 14/20 rue Pergolèse	Bureau	4 839	100%	34 700 000	35 370 000	-4,7%	1,9%
LYON (69006) - 140/144 rue Garibaldi	Bureau	5 857	100%	13 500 000	18 500 000	11,6%	37,0%
PARIS (75015) - 24/26 rue Labrousse	Commerce	1 173	78%	3 198 000	3 642 600	10,1%	13,9%
NEUILLY SUR SEINE (92200) - 71 av. du Roule	Habitation	1 839	78%	14 040 000	14 742 000	3,3%	5,0%
PARIS (75009) - 32 rue Halévy	Bureau / Commerce	1 930	78%	18 096 000	21 840 000	12,0%	20,7%
PARIS (75006) - 69 rue de Rennes	Habitation	165	78%	1 341 600	1 310 400	8,4%	-2,3%
PARIS (75008) - 34 av. Messine	Bureau	1 899	78%	16 146 000	24 414 000	19,9%	51,2%
PARIS (75008) - 47 rue des Mathurins	Habitation	1 999	78%	13 572 000	14 508 000	3,3%	6,9%
PARIS (75017) - 11 rue de Phalsbourg	Habitation	1 254	78%	9 165 000	9 750 000	4,2%	6,4%
PARIS (75008) - 21 rue de l'Arcade	Bureau	1 224	78%	9 984 000	11 388 000	0,7%	14,1%
NEUILLY SUR SEINE (92200) - 28 bd Victor Hugo	Habitation	1 194	78%	7 215 000	8 112 000	5,1%	12,4%
PARIS (75013) - 1/11 rue Brillat Savarin	Bureau	1 968	11%	14 670 907	21 164 920	0,8%	4,4%
SAINT-DENIS - Chemin du Cornillon**	Bureau	3 048	11%	17 436 580	18 055 280	n.a	3,5%

* Pour les immeubles détenus indirectement via des sociétés civiles immobilières, la valeur d'expertise est indiquée à hauteur du % de détention de la société civile immobilière.

** L'immeuble a été acquis sous forme de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement, ce qui signifie que le prix convenu est payé au fur et à mesure de l'avancée de la construction de l'immeuble. Le montant affiché ici correspond à la quote part pour Aviva Patrimoine Immobilier.

OPCVM

OPCVM	Valeur nette comptable au 30/11/2017 (€)	Valeur de réalisation au 30/11/2017 (€)
Aviva Investors Monétaire	12 219 007	12 213 760

Commentaire de gestion

Au 30 septembre 2017, environ 26 milliards d'euros ont été investis en immobilier d'entreprise en France. Le taux « prime » bureaux du QCA parisien atteint un niveau historiquement bas à 3,05%. La tendance européenne concernant les taux de rendement, sur l'année 2017, est à la baisse (entre -80pdb et -10pdb selon les différents marchés).

En termes de données locatives, le marché parisien s'est bien porté en 2017 avec une hausse de +4% de la demande placée (i.e. : 2,0M de m²). Le QCA affiche une hausse de la demande de l'ordre de 5% et un taux de vacance faible à 3,2%.

Le marché des grandes surfaces (> 10 000m²) affiche une progression en 2017 de +12% de demande placée.

L'offre à un an en Ile-de-France s'établit quant à elle à 4,5M de m² en fin d'année 2017 et se situe principalement au sein de la première et deuxième couronne parisienne.

Source : BNPP Real Estate – décembre 2017

A l'issue de l'année 2017, le support Aviva Patrimoine Immobilier affiche une performance de +5,15%. La localisation et la qualité du patrimoine ont permis de dégager cette performance (les performances passées ne préjugent pas des performances futures).

La compression des taux de rendement observée depuis plus de trois ans a entraîné une hausse des valeurs d'expertise des immeubles du portefeuille. En outre, les actions d'asset management sur les immeubles Garibaldi, Hoche, Messine et Halévy ont amplifié la tendance de marché.

Le taux d'occupation du portefeuille affiche une baisse qui est principalement due au projet de démolition / construction de l'immeuble situé rue Pergolèse dans le 16^{ème} arrondissement. Les démarches administratives concernant ce projet ont été menées durant le second semestre 2017. Les équipes de gestion continueront d'accompagner ce projet.

Principales caractéristiques

Forme juridique	Société Civile à capital variable (FIA)	Experts immobilier	BNP Paribas Real Estate Valuation France
Fréquence de valorisation (calcul de la VL)	Mensuelle	Affectation du résultat	Capitalisation et/ou Distribution
Publication des VL	www.avivainvestors.com/resgp www.aviva.fr	Frais de sortie	Néant
Date de clôture de l'exercice	Septembre	Frais d'entrée	Néant
Commercialisation	Support uniquement accessible en assurance-vie	Frais de fonctionnement et de gestion et frais indirects des actifs gérés par le groupe Aviva	2,05 % max. HT (hors frais d'exploitation immobilière)
Associés	Aviva Vie, Locamat	Frais d'exploitation immobilière	3,00% max. TTC en moyenne sur les 3 prochaines années
Dépositaire	Société Générale	Frais indirects (hors groupe Aviva)	0,05 % de l'actif brut en moyenne sur 3 ans
Commissaire aux comptes	PriceWaterhouseCoopers		

Définitions

(1) **L'Actif Net Réévalué (ANR)** est calculé mensuellement en sommant les capitaux propres de la société, les plus-values latentes sur les actifs immobilisés et les moins-values latentes sur les actifs immobilisés. La formule de calcul est disponible au sein des statuts de la SCI. **La Valeur Liquidative (VL)** correspond à l'ANR divisé par le nombre de parts.

(2) **Benchmark de la poche immobilière** : l'analyse du portefeuille et le benchmark (qui représente plus de 5000 immeubles détenus par des investisseurs institutionnels en France) sont produits par MSCI / IPD. La performance du portefeuille, telle que déterminée par MSCI / IPD, n'est pas comparable à la performance du support car elle ne concerne que la poche immobilière (actifs détenus en direct, à travers des SCI ou des OPCI) et n'intègre donc pas notamment l'impact de la poche financière ou de la poche de liquidité.

(3) **Le taux d'occupation financier** est l'expression de la performance locative du fonds. Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers ; par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine est loué.

Contacts

Aviva Investors Real Estate France SGP
24-26 rue de la Pépinière
75008 Paris

information.airefsgp_serv@aviva.fr

Avertissement

Ce document, établi par Aviva Investors Real Estate France SGP, contient des éléments d'information et des données chiffrées qu'Aviva Investors Real Estate France SGP considère comme fondés ou exacts au jour de leur établissement. Pour ceux de ces éléments qui proviennent de sources d'information publiques, leur exactitude ne saurait être garantie.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les actifs immobiliers, parts de sociétés immobilières et instruments financiers sélectionnés par les équipes de gestion connaîtront les évolutions et aléas de marché. Le support AVIVA PATRIMOINE IMMOBILIER n'offre aucune garantie de performance ou de capital. De ce fait, le capital initialement investi pourrait ne pas être restitué ou ne l'être que partiellement. Un investissement dans le support AVIVA PATRIMOINE IMMOBILIER par un adhérent qui ne serait pas en mesure de supporter les conséquences d'une éventuelle perte est déconseillé. Dans le cadre de l'investissement dans le support AVIVA PATRIMOINE IMMOBILIER en tant qu'unité de compte d'un contrat d'assurance vie, l'assureur ne s'engage que sur le nombre de parts, mais pas sur leur valeur.

Compte tenu de la stratégie d'investissement, le nombre de parts disponibles à la commercialisation pourra être limité dans le cadre d'enveloppes de souscription. Le gérant pourra suspendre temporairement la souscription de parts nouvelles dès lors que l'intérêt des associés et des souscripteurs le commande ou que des circonstances exceptionnelles l'exigent.

L'information de la suspension de souscription de nouvelles parts, ainsi que la réouverture des souscriptions, sera communiquée aux associés et aux souscripteurs sur les sites internet d'Aviva (www.aviva.fr) et d'AIREF SGP (www.avivainvestors.com/resgp).

La documentation juridique et commerciale d'AVIVA PATRIMOINE IMMOBILIER et les derniers documents périodiques sont disponibles sur les sites internet d'Aviva (www.aviva.fr) et d'Aviva Investors Real Estate France SGP (www.avivainvestors.com/resgp).