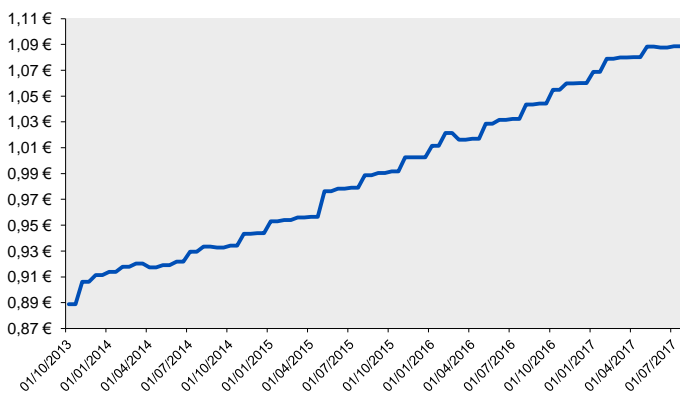


- **Actif Net Réévalué⁽¹⁾ au 31/05/2017 : 332 229 907€**
- **Valeur Liquidative⁽¹⁾ de la part au 30/11/2016 : 0,9962 €**

Évolution depuis la création (dividendes réinvestis)



■ Performances cumulées nettes de frais au 31/05/2017

1 mois	3 mois	1 an	Depuis création
0,08%	0,77%	5,45%	23,54%

■ 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
3,72%	4,28%	6,14%	5,66%

*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.

■ Frais du support

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

A risque plus faible, rendement potentiellement plus faible

A risque plus élevé, rendement potentiellement plus élevé



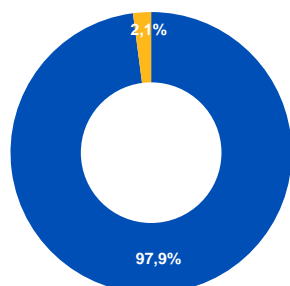
La SCI, majoritairement investie en immobilier (détenue directe ou indirecte d'immeubles), présente un risque moyen de perte en capital, estimé au niveau 4. La catégorie de risque actuel ne présage pas du niveau de risque futur et est susceptible d'évoluer dans le temps.

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.

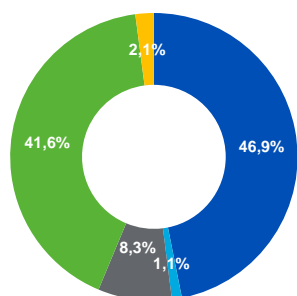
■ Gérant

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 31/05/2017 (en % de la valeur de réalisation)

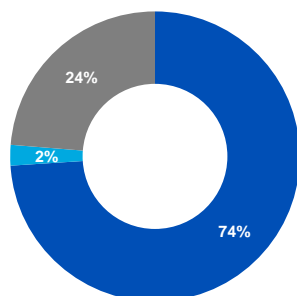


■ Poche Immobilière ■ Poche de liquidité

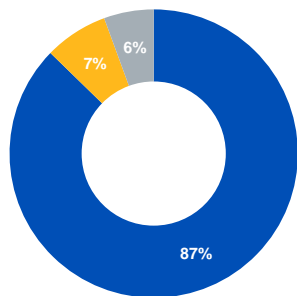


■ Immobilier de bureau ■ Immobilier de commerce ■ Immobilier d'habitation
■ SCI ■ Liquidité

Répartition sectorielle et géographique de la poche immobilière* au 31/05/2017



■ Bureau ■ Commerce ■ Habitation



■ Paris ■ Neuilly-sur-Seine ■ Lyon

Principaux occupants des actifs immobiliers au 31 mai 2017**

Secteur d'activité du locataire	% / revenu global	Date fin de bail
Habillement / luxe	8%	2021
Finance	7%	2015
Juridique	5%	2021
Juridique	5%	2017
Service	5%	2024
Finance	4%	2016
Service	4%	2020
Conseil	4%	2025
Juridique	3%	2021
Service	3%	2021

Nombre total de baux au 31 mai 2017

Taux d'occupation financier ⁽³⁾ au 31 mai 2017

187

96%

** 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*

Actifs	Typologie	Surface (m ²)	% de détention	Valeur d'expertise initiale	Valeur d'expertise au 31/05/2017	Evolution 2017	Evolution depuis l'acquisition
PARIS (75008) - 6 rue de Marignan	Bureau	1 940	100%	25 200 000	30 800 000	0,0%	22,2%
PARIS (75008) - 47 bis avenue Hoche	Bureau	6 779	100%	56 400 000	72 270 000	0,7%	28,1%
PARIS (75009) - 7 rue des Martyrs	Commerce	1 350	100%	2 790 000	3 770 000	4,7%	35,1%
PARIS (75014) - 15/29 rue Guilleminot	Habitation	4 355	100%	25 300 000	27 800 000	0,7%	9,9%
PARIS (75016) - 14/20 rue Pergolèse	Bureau	4 839	100%	34 700 000	36 440 000	-0,7%	5,0%
LYON (69006) - 140/144 rue Garibaldi	Bureau	5 857	100%	13 500 000	17 600 000	3,5%	30,4%
PARIS (75015) - 24/26 rue Labrouste	Commerce	1 173	78%	3 198 000	3 478 800	5,2%	8,8%
NEUILLY SUR SEINE (92200) - 71 av. du Roule	Habitation	1 839	78%	14 040 000	14 586 000	0,0%	3,9%
PARIS (75009) - 32 rue Halévy	Bureau / Commerce	1 930	78%	18 096 000	20 514 000	2,3%	13,4%
PARIS (75006) - 69 rue de Rennes	Habitation	165	78%	1 341 600	1 232 400	1,3%	-8,1%
PARIS (75008) - 34 av. Messine	Bureau	1 899	78%	16 146 000	23 088 000	1,7%	43,0%
PARIS (75008) - 47 rue des Mathurins	Habitation	1 999	78%	13 572 000	13 962 000	0,0%	2,9%
PARIS (75017) - 11 rue de Phalsbourg	Habitation	1 254	78%	9 165 000	9 282 000	-0,8%	1,3%
PARIS (75008) - 21 rue de l'Arcade	Bureau	1 224	78%	9 984 000	11 232 000	-0,7%	12,5%
NEUILLY SUR SEINE (92200) - 28 bd Victor Hugo	Habitation	1 194	78%	7 215 000	7 878 000	1,0%	9,2%
PARIS (75013) - 1/11 rue Brillat Savarin	Bureau	1 968	11%	14 670 907	21 167 072	0,4%	4,5%

* 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.

OPCVM

OPCVM	Valeur nette comptable au 31/05/2017 (€)	Valeur de réalisation au 31/05/2017 (€)
Aviva Investors Monétaire	6 904 657	6 901 838

Commentaire de gestion

Au 1^{er} juin 2017, environ 5 milliards d'euros ont été investis en immobilier d'entreprise en France. Ce niveau est inférieur de -8% par rapport à la même période en 2016. Les taux de rendement « prime » ont continué de se contracter. Ainsi, pour le QCA (Quartier Central des Affaires) parisien, les taux de rendement affichent sur le trimestre une baisse de -10pdb pour s'établir à 3,15%. Cette tendance traduit l'appétit des investisseurs pour l'immobilier d'entreprise.

En termes de données locatives, la demande placée s'établit à 975 000m² en Ile-de-France au premier semestre 2017, dont 622 000m² à Paris. Ce niveau dépasse la moyenne à 10 ans qui s'établit à 858 000m². Le taux de vacance à Paris demeure relativement faible et termine le semestre à 3,5%.

Source : BNPP Real Estate – Juin 2017

En 2016, la performance d'Aviva Patrimoine Immobilier est en ligne avec son benchmark (-0,3). Ce léger écart est expliqué par la performance de l'immeuble Pergolèse qui fait actuellement l'objet d'un important projet de démolition / construction.

Sous l'effet d'une gestion active, le taux d'occupation financier du portefeuille s'établit à 96% au 31 mai 2017. La rénovation des locaux de l'immeuble Halevy (cf. reporting du second semestre 2016) a permis la commercialisation d'environ 321m².

La valorisation du patrimoine se poursuit avec notamment le lancement d'un important projet de démolition / construction d'un immeuble situé rue Pergolèse à Paris 16^{ème} arrondissement. Les équipes de gestion ont entamé les démarches administratives relatives à ce projet.

Aviva Patrimoine Immobilier affiche une performance de +5,45% sur un an glissant. La qualité du patrimoine et les actions d'asset management permettent de dégager cette performance (les performances passées ne préjugent pas des performances futures).

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/re_sgp 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 OPCV) 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).