

AVIVA INVESTORS EXPERIMMO

Action A : FR0013418761

Reporting au 31 mars 2021

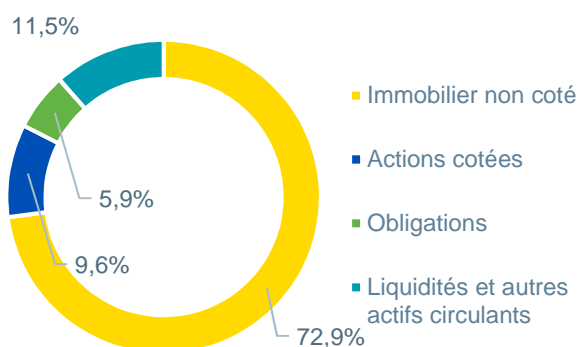


Actif net total du fonds (en €) : 249 155 534,98

Actif net Action A (en €) : 238 765 270,42

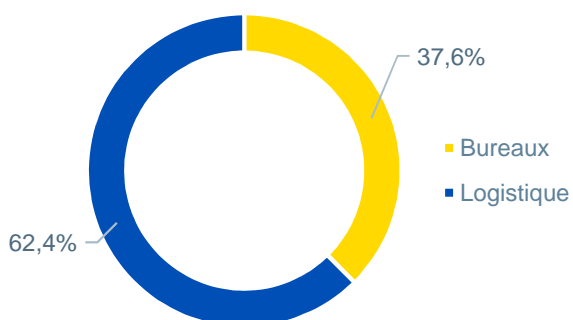
Valeur Liquidative Action A (en €) : 99,63

Répartition* par type d'instrument (en % de l'actif net total au 31 mars 2021)

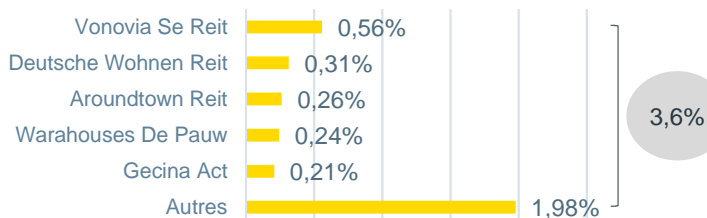


*La répartition est calculée par transparence pour les immeubles détenus indirectement. La valeur d'expertise de ces immeubles est intégrée à hauteur du pourcentage de détention.

Répartition sectorielle (en % de la poche immobilière physique)



Top 5 des foncières cotées (en % de l'ANR)



Synthèse de la performance au 31/03/2021 (en %)

Performances cumulées* nettes de frais	Depuis la création* *	5 ans	3 ans	1 an	3 mois	1 mois	YTD
	-0,37%	N/A	N/A	4,32%	1,04%	1,79%	1,04%

*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

**Le fonds a été créé le 4 novembre 2019

Evolution de la Volatilité (en %)

Volatilité	5 ans	3 ans	1 an
	N/A	N/A	2,57%

La volatilité est un indicateur statistique qui mesure l'amplitude des variations d'un actif autour de sa moyenne.

Effet de Levier

Endettement Immobilier : 0%

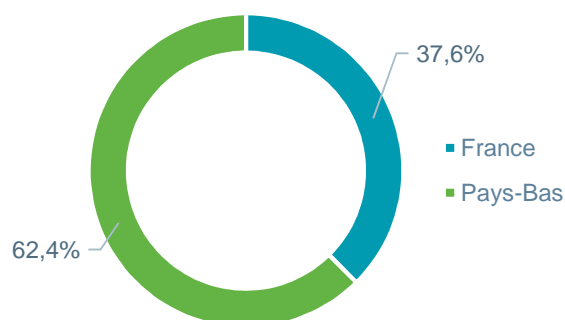
Emprunt espèces sur actifs financiers et liquidités : 0%

Frais de fonctionnement et de gestion

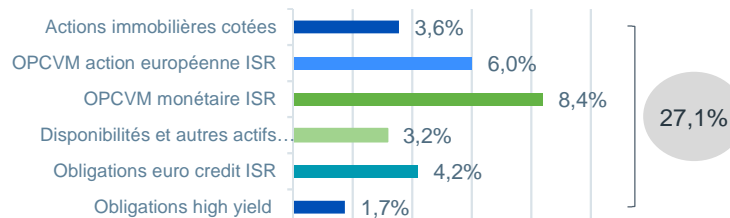
Niveau estimé au 31/12/2020: 1,09% TTC de l'actif net

Niveau maximum : 2,20% TTC de l'actif net

Répartition géographique (en % de la poche immobilière physique)



Répartition de la poche financière et liquide (en % de l'ANR)



Commentaire mensuel de gestion

Le mois de mars a été marqué par la poursuite de la hausse des taux d'intérêts américains, ce qui n'a pas empêché les marchés actions globalement de progresser. Les progrès de la vaccination dans certains pays (États-Unis, Royaume-Uni) ont entraîné des espoirs de reprise économique forte et ont compensé les inquiétudes causées par les restrictions sanitaires dans certains pays européens (France, Allemagne). La Banque centrale européenne a annoncé une accélération de ses achats d'actifs afin de maintenir des conditions financières satisfaisantes et de lutter contre la hausse des taux à long terme ce qui tend généralement à soutenir les prix du marché immobilier.

L'évolution de la valeur liquidative de l'Action au cours du mois de mars s'inscrit en hausse de 1,79%.

Le fonds continue d'être porté par la récurrence des revenus locatifs du portefeuille immobilier physique, loué en quasi-totalité, et compte moins de un pourcent de taux d'impayés. Sur la tour de bureau Carpe Diem située dans le quartier de la Défense, nous avons conclu une nouvelle extension de bail avec un locataire pour une durée ferme de 6 ans sur une superficie de 4 200m², preuve de l'attractivité de notre immeuble dans un marché dans lequel l'offre est importante. Une offre de renouvellement est par ailleurs en cours avec un troisième locataire occupant environ 2 700m². Les valorisations des actifs ont été revues à la hausse par nos évaluateurs externes à fin mars. Les revalorisations les plus significatives ont été concentrées sur nos actifs logistiques hollandais, portées par l'intérêt croissant des investisseurs pour cette classe d'actif qui bénéficie de tendances favorables telles que le développement de l'e-commerce.

La poche financière a également contribué positivement à la performance sur l'ensemble de ses composantes, actions et obligations. Comme le mois précédent, les actions européennes généralistes continuent à surperformer les actions des sociétés foncières. La poche actions représente un peu moins de 10% de l'actif net du fonds.

Nous avons enfin le plaisir de vous annoncer que le fonds a obtenu le 29 avril 2021 le label ISR Immobilier. Nous vous communiquerons davantage d'éléments sur ce sujet lors du reporting du mois d'avril.

Aperçu du portefeuille au 31/03/2021

Waddinxveen



Carpe Diem



Atrium



Waalwijk



Maasvlakte



Données portefeuille au 31/03/2021

	Typologie	Géographie	Surface (m ²)	Taux d'occupation	Date d'acquisition	Type de détention	% de détention	Valeur d'acquisition nette de frais
Waddinxveen	Logistique	Pays-Bas	44 143	100%	14/11/2019	SAS	100%	50-60 millions
Waalwijk	Logistique	Pays-Bas	17 320	100%	14/11/2019	SAS	100%	10-20 millions
Carpe Diem	Bureaux	France	42 321	99,4%	13/12/2019	SCI	6,7%	20-30 millions
Maasvlakte	Logistique	Pays-Bas	39 408	100%	15/04/2020	SAS	100%	30-40 millions
Atrium	Bureaux	France	8 004	100%	2/11/2020	SCI	100%	30-40 millions
Total			151 196	99,8%				140-190 millions

Orientation de gestion

La SPPICAV a pour objectif de proposer aux investisseurs une exposition immobilière directe et indirecte, en France et en Europe, devant s'envisager sur un horizon d'investissement de 10 ans au travers d'investissements dans des immeubles et des actifs financiers ayant un sous-jacent immobilier, tout en se laissant la possibilité d'avoir des sous-jacents d'une autre nature en fonction des opportunités et des contraintes de marché. Chaque poche d'actifs est gérée de façon discrétionnaire. L'allocation entre les différentes poches (immobilière, financière et de liquidités) est déterminée par la Société de Gestion, en fonction des conditions de marché. **La SPPICAV dispose d'un délai de trois ans à compter de sa création pour être investie de manière prépondérante dans des actifs immobiliers. Par conséquent, pendant cette période la composition de l'actif pourra différer significativement des ratios règlementaires, et votre argent pourra n'être investi que de manière minoritaire dans des actifs immobiliers.**

Profil de risque et de rendement*

A risque plus faible, rendement potentiellement plus faible

A risque plus élevé, rendement potentiellement plus élevé



*Cet OPCI est majoritairement exposé au secteur immobilier (détention directe ou indirecte d'immeubles) et présente un risque 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.

Information importante : Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les Actifs immobiliers et instruments financiers sélectionnés par les équipes de gestion connaîtront les évolutions et aléas de marché. Le support Aviva Investors Experimmo n'offre aucune garantie de performance ou de capital.

Ce document est établi par Aviva Investors France, société de gestion de portefeuille de droit français agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (ex COB) sous le n° GP 97-114. Il contient des éléments d'information et des données chiffrées qu'Aviva Investors France considère comme fondés ou exacts au jour de leur établissement. Pour ceux de ces éléments qui proviennent de sources d'information externes, leur exactitude ne saurait être garantie. Ce document est exclusivement conçu à des fins d'information. Il ne saurait être assimilé à une activité de démarchage, à une quelconque offre de valeur mobilière ou instrument financier que ce soit ou de recommandation d'en acheter ou d'en vendre. La distribution et l'offre d'actions ou de parts de l'OPCI cité peuvent être limitées ou interdites par la loi dans certaines juridictions. Ce document ne donne aucune assurance de l'adéquation de l'OPCI à la situation financière, au profil de risque, à l'expérience ou aux objectifs de l'investisseur. Avant d'investir dans ce fonds, l'investisseur doit procéder à sa propre analyse en s'appuyant sur les conseils de son choix. Aviva Investors France décline toute responsabilité quant à d'éventuels dommages ou pertes résultant de l'utilisation en tout ou partie des éléments figurant dans ce document. Le prospectus, le DICI, ainsi que les derniers états financiers disponibles, sont à la disposition du public sur simple demande, auprès d'Aviva Investors France. Ce document ne peut être reproduit sous quelque forme que ce soit ou transmis à une autre personne que celle à qui il est adressé.

Données clés de l'Action A

Société de gestion	Aviva Investors France
Déléataire de gestion Immobilière	Aviva Investors Real Estate France
Code ISIN	FR0013418761
Forme juridique	SPPICAV
Date de création	4 novembre 2019
Durée de placement recommandée	10 ans
Investissement min. initial	100 €
Dépositaire/Valorisateur	Société Générale Securities Services France
Commissaire aux comptes	PWC
Frais d'entrée acquis à l'OPCI	2,95% maximum
Frais d'entrée non acquis	Néant
Frais de fonctionnement de gestion maximum (% actif net)	2,20% TTC dont 1,60% TTC de commission de gestion
Commission de surperformance	30%TTC au-delà de 5% de performance nette de frais sur 3 ans
Frais de sortie	Néant

Achévé de rédiger le 30 avril 2021