

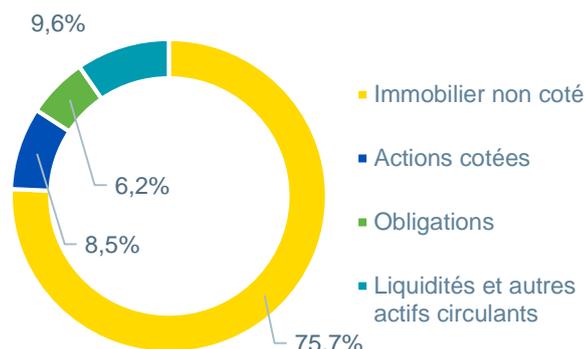
Action AFER EXPERIMMO: FR0013505021 AVIVA INVESTORS EXPERIMMO

Reporting au 28 février 2021



Actif net total du fonds (en €) : 236 840 274,66
Actif net AFER EXPERIMMO (en €) : 10 000 273,34
VL Action AFER EXPERIMMO (en €) : 100,78

Répartition* par type d'instrument (en % de l'actif net total au 28 février 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.

Evolution de la Performance (en %)

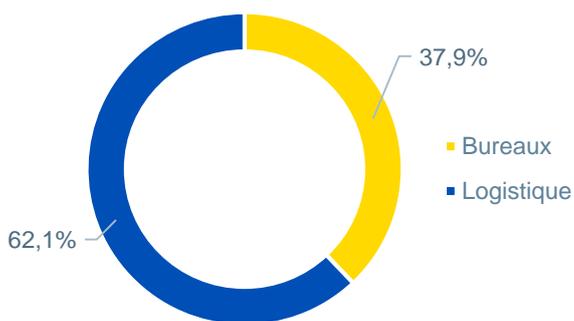
Les parts Afer Experimmo de l'OPCI ayant été émises il y a moins d'un an, les performances ne sont pas présentées.

Effet de Levier

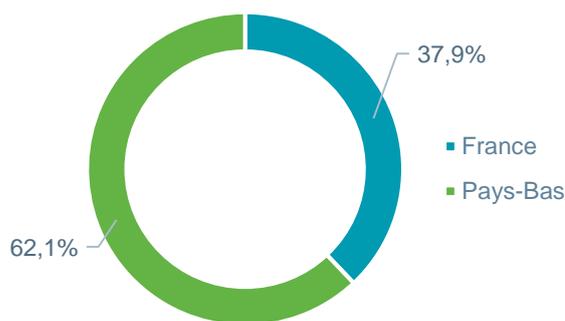
Endettement Immobilier : 0%

Emprunt espèces sur actifs financiers et liquidités : 0%

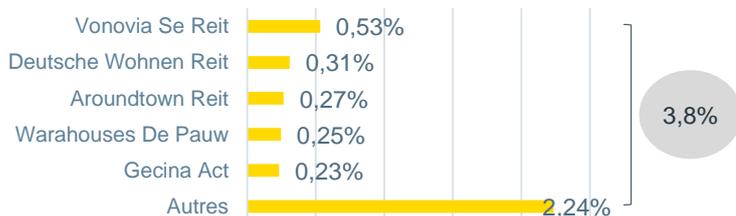
Répartition sectorielle (en % de la poche immobilière physique)



Répartition géographique (en % de la poche immobilière physique)



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



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



Commentaire mensuel de gestion

Sur le plan monétaire, les banques centrales ont réitéré leurs discours accommodants. La reprise économique et les mesures de soutien pourraient générer de l'inflation, a priori ce risque est plus important aux Etats-Unis qu'en Zone Euro car les États-Unis résistent mieux à la situation actuelle. D'autre part, le secteur de l'industrie s'en est mieux sorti que le secteur des services, qui sont fortement pénalisés par les mesures de restrictions sanitaires. Sur ce sujet, la vaccination avance et le nombre de cas diminue mais des extensions de confinement ne sont pas à exclure.

Sur le plan politique, les discussions autour du plan de relance de l'administration Biden de 1 900 milliards de dollars ont repris tandis qu'en Italie, la crise politique s'achève avec la formation d'un gouvernement d'union nationale mené par M. Draghi.

L'évolution de la valeur liquidative de l'Action au cours du mois de février s'inscrit en hausse.

Le fonds continue d'être porté par la récurrence des revenus locatifs du portefeuille immobilier physique, dont les cinq actifs sont loués 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, après avoir le mois dernier sécurisé l'expansion d'un locataire existant sur 2 700m², nous travaillons à l'extension d'un bail avec un autre 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 appelée à croître. Les valorisations des actifs seront revues par nos évaluateurs externes à fin mars, le rendement immobilier a donc été ce mois tiré exclusivement par le rendement locatif.

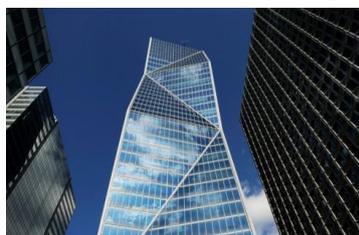
La poche financière a également contribué positivement à la performance durant le mois de février avec des parcours contrastés. Les actions généralistes qui représentent plus de la moitié de notre poche action ont délivré une performance positive tandis que les actions de sociétés foncières se sont repliées. Dans ce contexte de crainte de hausse des taux, la poche obligataire a également été impactée, à l'exception des obligations dites de haut rendement, qui sont restées stables en raison d'une durée plus courte et à une bonne résistance des marges. Les obligations dites de haut rendement sont des obligations obtenant une notation moins élevée par les agences de notation (note inférieure à BBB- d'après Standard & Poor's ou Baa3 d'après Moody's) reflétant leur niveau de risque plus important.

Aperçu du portefeuille au 28/02/2021

Waddinxveen



Carpe Diem



Atrium



Waalwijk



Maasvlakte



Données portefeuille au 28/02/2021

	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.

Données clés de l'Action Afer Experimmo

Société de gestion	Aviva Investors France
Déléataire de gestion Immobilière	Aviva Investors Real Estate France
Code ISIN	FR0013505021
Forme juridique	SPPICAV
Date de création du fonds	4 novembre 2019
Date de création de l'action	30 avril 2020
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)	2,70% TTC dont 2,10% 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

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.

Achévé de rédiger le 26 mars 2021