

Aviva Investors Experimmo

Part A : FR0013418761

Reporting au 30 avril 2020



Actif net total du fonds (en €) : 199 681 169,09

Actif net part A (en €) : 199 680 972,62

Valeur Liquidative par part A (en €) : 96,46

Evolution de la Performance (en %)

L'OPCI ayant moins d'un an d'ancienneté, les performances ne sont pas présentées.

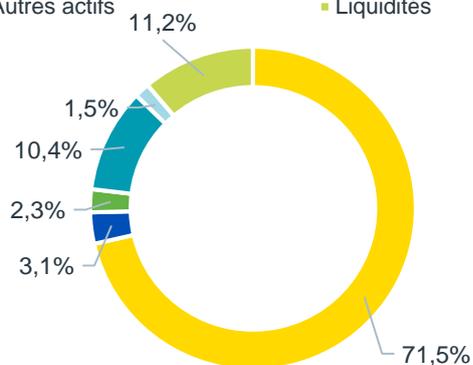
Effet de Levier

Endettement Immobilier : 0%

Emprunt espèces sur actifs financiers et liquidités : 0%

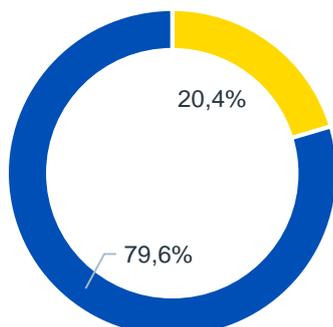
Répartition par type d'instrument (en % de l'actif net total au 30 avril 2020)

- Immobilier physique
- Actions non foncières
- Autres actifs
- Actions foncières
- Obligations
- Liquidités



Répartition sectorielle (en % de la poche immobilière physique)

- Bureaux
- Logistique



Commentaire mensuel de gestion

L'actualité continue d'être marquée par la propagation du Covid 19. Des mesures d'accompagnement économique ont été mises en place par les différents gouvernements européens. En immobilier, elles s'orientent principalement sur des facultés de report ou d'annulation de loyer offertes aux entreprises. Au-delà du cadre légal, votre gérant revoit de façon sélective les demandes d'aménagement de ses locataires. L'objectif reste la pérennisation des revenus sur la durée afin de protéger la valeur des actifs immobiliers détenus par l'OPCI. Le niveau d'impayés et de reports de loyer consentis restent faibles à ce jour (<5% du loyer annuel total), notamment grâce à l'absence d'exposition commerce et hôtellerie dans le portefeuille immobilier physique.

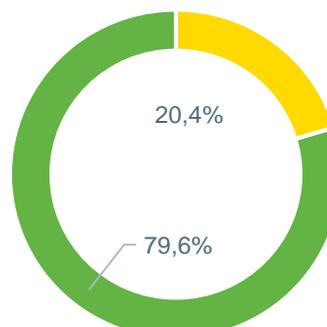
Les évaluations réalisées par les experts externes indépendants sur ces actifs contiennent toujours une clause spécifique « Covid 19 » qui souligne l'incertitude matérielle d'évaluation et de visibilité quant aux conséquences exactes de la pandémie. Les évaluateurs ont cependant commencé dans certains cas à ajuster leurs expertises à la baisse afin de refléter la dégradation des conditions locatives.

L'acquisition pour le fonds d'une autre plateforme logistique « Polymer Hub » pré-louée et située près de Rotterdam, a été réalisée le 15 avril. Cette acquisition a permis de remonter en résultat les commissions de souscription perçues depuis la dernière acquisition du fonds, ce qui a eu un effet positif ponctuel mécanique sur la performance du fonds. Nous vous rappelons que les performances passées ne préjugent pas des performances futures. L'exposition immobilière physique excède ainsi 71,5% au 30 avril. D'autres opportunités d'investissements sont en cours d'analyse, notamment en bureau parisien et allemand.

Dans un contexte d'incertitude et de volatilité toujours soutenue sur les marchés financiers, et bien que ceux-ci aient rebondi au mois d'avril, nous maintenons une faible exposition aux marchés actions et obligations qui se situent respectivement autour de 5 et 10%.

Répartition géographique (en % de la poche immobilière physique)

- France
- Hollande



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 réglementaires, 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 portefeuille au 30/4/2020

	Typologie	Géographie	Surface (m2)	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%	13/12/2019	SCI	6,7%	20-30 millions
Maasvlakte	Logistique	Pays-Bas	39 408	100%	15/04/2020	SAS	100%	30-40 millions
Total			143 192	99,7%				140-150 millions

Carpe Diem



Waddinxveen



Waalwijk



Maasvlakte



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

Société de gestion	Aviva Investors France
Déléataire de gestion Immobilière	Aviva Investors Real Estate France
Code ISIN	A : 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