

# Aviva Investors Experimmo

Action A : FR0013418761

Reporting au 30 septembre 2020



**Actif net total du fonds (en €) : 221 212 286,48**

**Actif net part A (en €) : 215 790 262,88**

**Valeur Liquidative par part A (en €) : 97,90**

## Evolution de la Performance (en %)

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

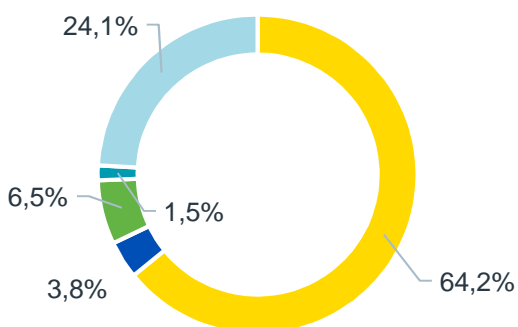
## Effet de Levier

Endettement Immobilier : 0%

Emprunt espèces sur actifs financiers et liquidités : 0%

## Répartition par type d'instrument

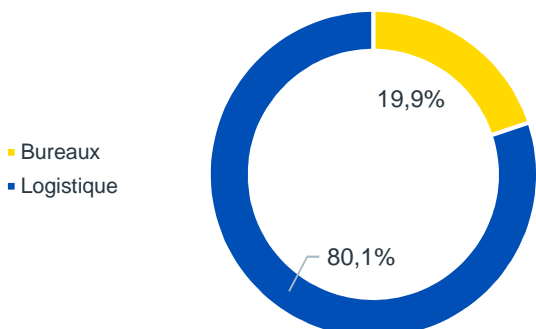
(en % de l'actif net total au 30 septembre 2020)



- Immobilier non coté
- Obligations
- Liquidités
- Actions immobilières cotées
- Autres

## Répartition sectorielle

(en % de la poche immobilière physique)



- Bureaux
- Logistique

## Commentaire mensuel de gestion

L'environnement économique reste empreint d'incertitude et fluctue au gré, d'un côté des mesures de soutien accordées aux entreprises et aux ménages et, de l'autre, des craintes sur l'évolution de la pandémie pouvant entraîner la restauration de mesures de confinement plus strictes.

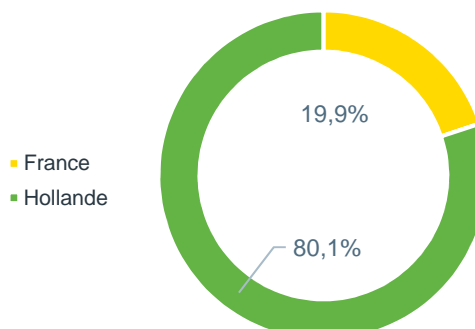
Il faudra donc surveiller avec attention la pérennité de la reprise observée tant du marché de l'investissement immobilier, notamment dans le segment core sur lequel Experimmo se concentre, que de la faculté des locataires à pouvoir honorer leurs loyers. Le taux de report de loyers consenti dans le portefeuille Experimmo est bas et s'élève à environ 1% du loyer total annuel, tandis que le taux d'occupation des actifs immobiliers du fonds excède 99%.

Dans ce contexte, le fonds continue à orienter sa politique d'investissement sur des actifs immobiliers physiques jugés par la société de gestion comme défensifs et localisés dans des marchés européens identifiés comme stratégiques. Comme indiqué lors de nos précédents reportings, nous avons signé une promesse de vente (sous conditions suspensives) relative à l'acquisition d'un immeuble de bureau situé à Lyon, loué en intégralité dans le cadre d'un bail de longue durée à une entité publique et qui bénéficie d'un label de haute performance environnementale. Le montant de l'investissement, dont la signature est maintenant prévue pour novembre 2020, et avoisine les 42 millions d'euros.

Les marchés financiers ont connu des évolutions opposées au cours du mois de septembre. D'une part, les marchés d'action se sont corrigés, liés à la résurgence des risques politiques et économiques évoqués ci-dessus, qui ont incité les investisseurs à prendre des bénéfices. Début octobre, nous avons commencé à reconstituer notre exposition d'actions généralistes européennes, qui se sont mieux comportées depuis le début d'année que le segment des foncières. D'autre part, le marché obligataire « investment grade » (c'est-à-dire notées de AAA à BBB- selon Standard&Poors) quant à lui continue à être porté par les achats de la banque centrale européenne.

## 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 (détenue 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 30/9/2020

|              | 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                      |
| <b>Total</b> |            |            | <b>143 192</b> | <b>99,7%</b>      |                    |                   |                | <b>140-150 millions</b>             |

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 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   |