

# Aviva Investors Experimmo

Action A : FR0013418761

Reporting au 31 juillet 2020



**Actif net total du fonds (en €) : 212 924 619,77**

**Actif net part A (en €) : 210 1647 63,69**

**Valeur Liquidative par part A (en €) : 97,63**

## Evolution de la Performance (en %)

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

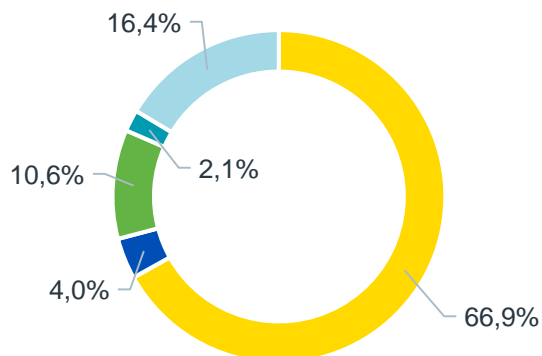
## Effet de Levier

Endettement Immobilier : 0%

Emprunt espèces sur actifs financiers et liquidités : 0%

## Répartition par type d'instrument

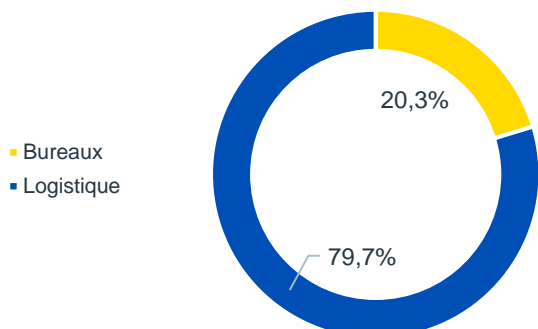
(en % de l'actif net total au 30 juin 2020)



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

## Répartition sectorielle

(en % de la poche immobilière physique)



- Bureaux
- Logistique

## Commentaire mensuel de gestion

En Europe et dans le monde, l'actualité reste dominée par l'évolution du Covid 19 et par un contexte d'incertitude. Après avoir assoupli les mesures de confinement, certains pays européens, devant la résurgence de la pandémie, réintroduisent des mesures de distanciation voire de quarantaine. De l'autre côté, les nombreux vaccins en phase de test, les indicateurs de confiance des entreprises en hausse conjugués aux nouvelles mesures de soutien octroyés par différents Gouvernements peuvent permettre de favoriser à terme une reprise économique.

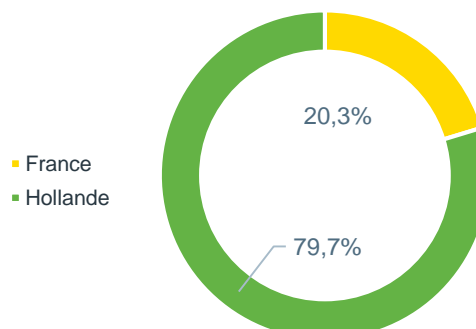
Le marché de l'investissement immobilier montre sa résilience, notamment sur les actifs de bureau et de logistique ayant un positionnement dit « core », qui constituent le socle du portefeuille actuel. Plus de 100 milliards d'euros de transactions ont été réalisées sur le marché immobilier commercial européen lors du premier semestre, en retrait de seulement 6% par rapport au semestre équivalent en 2019 (source: BNP Paribas Real Estate / juillet 2020) et ce malgré la période de confinement.

Dans un environnement incertain, le fonds continue donc à orienter sa politique d'investissement sur des actifs immobiliers physiques jugés par la société de gestion comme défensifs et localisés dans des marchés identifiés comme stratégiques. Comme indiqué dans notre précédent reporting, nous avons signé mi-juillet 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 prévue pour octobre 2020, avoisine les 42 millions d'euros.

La poche financière du fonds s'est légèrement appréciée au mois de juillet mais les marchés restent sujets à une forte volatilité. Nous maintenons ainsi une faible exposition aux marchés actions d'environ 4% et d'environ 10% sur le marché du crédit pour lequel les perspectives nous semblent mieux orientées.

## 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

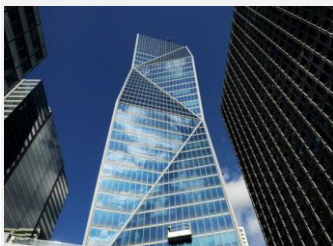


\*Cet OPCI est majoritairement exposé au secteur immobilier (détenue directe ou indirecte d'immeubles) et présente un risque de perte en capital estimé au niveau 4. La catégorie de risque actuel ne présage pas du niveau de risque futur et est susceptible d'évoluer dans le temps. La catégorie de risque la plus faible n'est pas synonyme d'investissement sans risque.

## Données portefeuille au 31/7/2020

	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