

Aviva Investors Experimmo

Action A : FR0013418761

Reporting au 30 novembre 2020



Actif net total du fonds (en €) : 225 806 096,26

Actif net Action A (en €) : 219 258 186,04

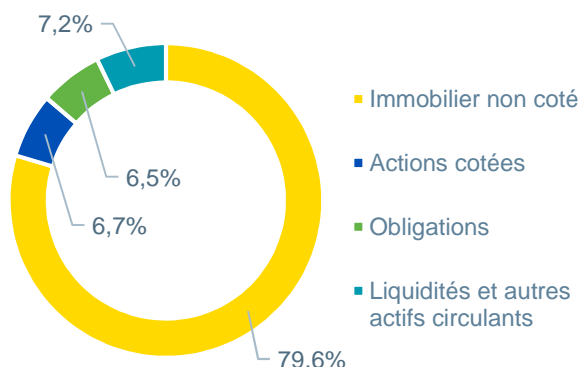
Valeur Liquidative Action A (en €) : 97,33

Synthèse de la performance au 30/11/2020 (en %)

Performances cumulées*	Depuis la création						
	5 ans	3 ans	1 an	3 mois	1 mois	YTD	
	-2.67%	N/A	N/A	-1.66%	-0.74%	0.38%	-2.27%

*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

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



Evolution de la Volatilité (en %)

Volatilité	5 ans	3 ans	1 an
	N/A	N/A	4.03%

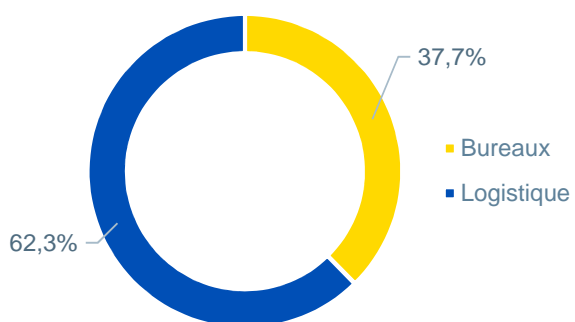
La volatilité est un indicateur statistique qui mesure l'amplitude des variations d'un actif autour de sa moyenne.

Effet de Levier

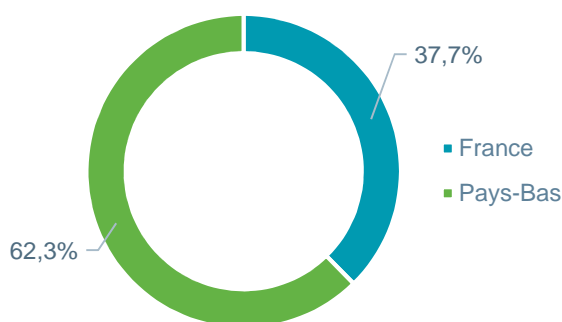
Endettement Immobilier : 0%

Emprunt espèces sur actifs financiers et liquidités : 0%

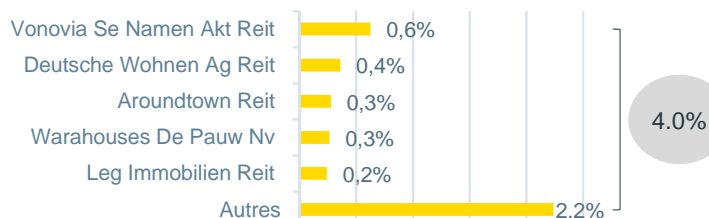
Répartition sectorielle (en % de la poche immobilière physique)



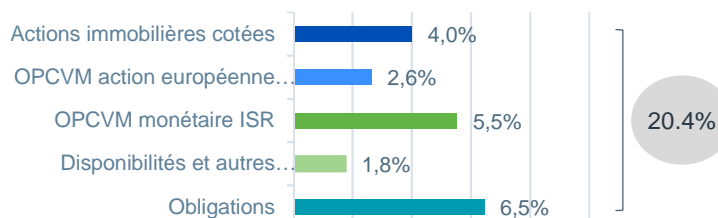
Répartition géographique (en % de la poche immobilière physique)



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



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



Commentaire mensuel de gestion

L'environnement politique et économique international s'est considérablement éclairci au mois de novembre avec d'une part l'élection de Joe Biden à la présidence des Etats-Unis et d'autre part les avancées sur les vaccins contre la Covid-19, tandis que les banques centrales ont réitéré leurs soutiens aux économies. En conséquence, les marchés actions, en particulier de la zone euro, ont connu un fort rebond.

Pour autant la stabilité économique n'est pas encore assurée comme en témoigne l'occurrence d'une troisième vague pandémique, qui nous incite à poursuivre une stratégie défensive avant probablement d'envisager des investissements immobiliers au profil rendement/risque plus élevé à partir de la seconde moitié de 2021.

Suite à l'acquisition de l'immeuble Atrium à Lyon le 2 novembre dernier, le portefeuille immobilier physique d'Experimmo, qui représente environ 80% de l'actif net du fonds, repose sur un socle de cinq immeubles récents, loués en quasi intégralité, et dont la durée moyenne pondérée de bail ferme excède 6.2 ans. Nous jugeons le positionnement sectoriel du portefeuille favorable avec environ 60% du portefeuille allouée en logistique, 40% en bureau et pas d'exposition aux secteurs du commerce et de l'hôtellerie qui ont été davantage impactés par la crise sanitaire.

L'évolution de la valeur liquidative au mois de novembre s'inscrit en hausse. La performance du fonds a été portée positivement par l'évolution des marchés actions et obligations ainsi que par le flux locatif du portefeuille immobilier et négativement par les coûts de transaction liés à l'acquisition d'Atrium.

La priorité stratégique du fonds à court terme est de reconstituer les poches financières et de liquidité avant de poursuivre la diversification du portefeuille immobilier, notamment d'un point de vue géographique.

Aperçu du portefeuille au 30/11/2020

Waddinxveen



Carpe Diem



Atrium



Waalwijk



Maasvlakte



Données portefeuille au 30/11/2020


	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	99,4%	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 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

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.