

AVIVA INVESTORS EXPERIMMO ISR

Action A ISR : FR0013418761

Reporting au 31 décembre 2021



Actif net total du fonds (en €) : 306 265 143,92

Actif net Action A ISR (en €) : 290 962 177,77

Valeur Liquidative Action A ISR (en €) : 105,41

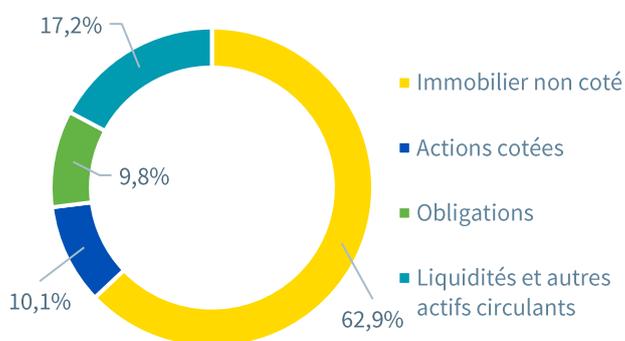
Synthèse de la performance au 31/12/2021 (en %)

Performances cumulées Nettes de frais *	Depuis la création **	5 ans	3 ans	1 an	3 mois	1 mois	YTD
	5,88%	-	-	7,39%	0,55%	0,89%	7,39%

*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

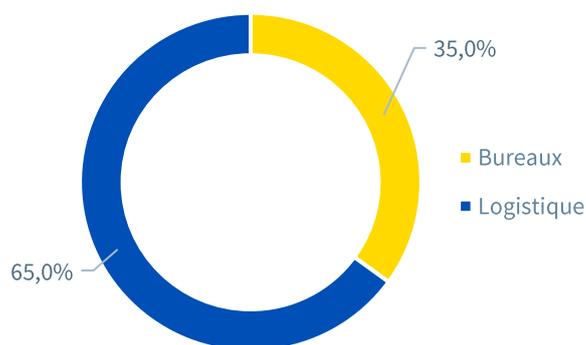
**Le fonds a été créé le 4 novembre 2019

Répartition* par type d'instrument (en % de l'actif net total au 31/12/2021)

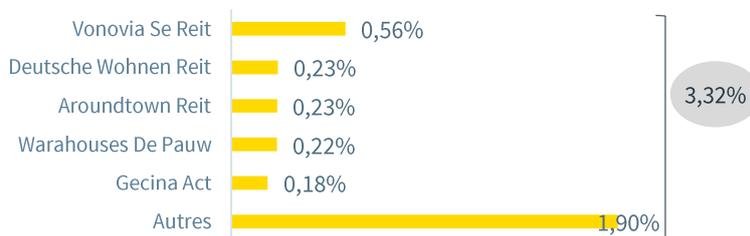


*La répartition est calculée par transparence pour les immeubles détenus indirectement. La valeur d'expertise de ces immeubles est intégrée à hauteur du pourcentage de détention.

Répartition sectorielle (en % de la poche immobilière physique)



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



Evolution de la Volatilité (en %)

Volatilité	5 ans	3 ans	1 an
	-	-	4,09%

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%

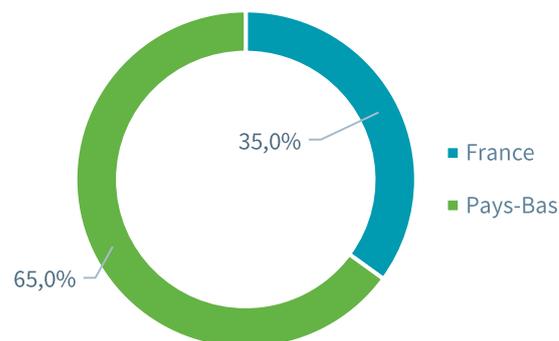
Emprunt espèces sur actifs financiers et liquidités : 0%

Frais de fonctionnement et de gestion

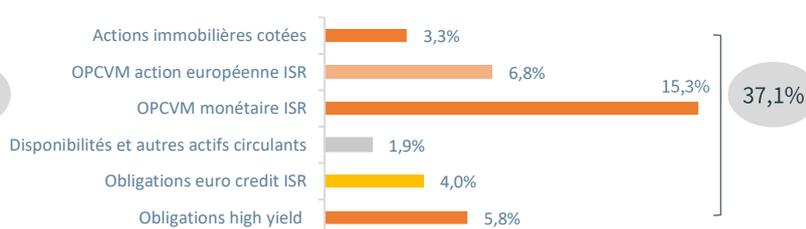
Niveau au 31/12/2020 : 0,95% TTC de l'actif net

Niveau maximum : 2,20% TTC de l'actif net

Répartition géographique (en % de la poche immobilière physique)



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



Commentaire mensuel de gestion

Le mois de décembre a été marqué par les nouvelles successives relatives à la contagiosité et à la létalité du Covid « Omicron ». Les incertitudes ont été renforcées par la perspective d'un resserrement des politiques monétaires de la Banque Centrale Européenne. Le risque sanitaire représente toujours un des freins à la croissance à court terme, tout comme les problèmes sur les chaînes d'approvisionnement et leur impact sur la production, ainsi que la crise énergétique qui pourrait peser sur les ménages les moins aisés. L'activité économique semble cependant avoir continué à progresser en fin d'année. La croissance mondiale, certes en retrait par rapport à 2021, devrait dépasser 4% en 2022.

Nous sommes heureux de vous annoncer que la performance annuelle de votre Action A Aviva Investors Experimmo s'est établie à 7,39%, dont 0,89% au cours du mois de décembre.

Cette très bonne performance a été portée tant par les poches immobilières que financières.

Le positionnement stratégique du portefeuille immobilier majoritairement exposé en logistique (65%) et complété par des immeubles de bureau modernes et possédant des labels environnementaux, a vu ses actifs se revaloriser d'environ 6%. Par ailleurs, le taux d'occupation du portefeuille excède 99% et n'a subi aucun impayé, comme en 2020, notamment grâce à l'absence d'exposition du fonds aux secteurs du commerce et de l'hôtellerie, plus durement impactés par la crise du Covid. Ceci a donc contribué à continuer à délivrer un rendement locatif stable.

Par ailleurs, le fonds poursuit son analyse de l'acquisition d'un immeuble résidentiel récent et occupé en intégralité à Copenhague, ce qui permettra au fonds de se diversifier sur un troisième pays et secteur. Outre son caractère résilient, le secteur résidentiel bénéficie en général en Europe et en particulier au Danemark d'une demande locative forte que l'offre existante ne peut totalement satisfaire ce qui entraîne des effets positifs sur les perspectives de croissance des loyers. L'acquisition sera financée en partie par de la dette bancaire. Experimmo n'a pas eu recours à de l'endettement depuis son lancement.

La poche financière a quant à elle également bénéficié de notre politique d'allocation active.

Après l'affaissement significatif du marché actions en 2020, le fonds a su profiter du rebond des marchés en maintenant une exposition maîtrisée à cette classe d'actifs tout en arbitrando une pondération plus importante sur les actions généralistes européennes que sur les foncières. Ces dernières ont en effet largement sous-performé les premières, notamment en raison du poids important dans ce compartiment des foncières commerciales et de foncières détenant des immeubles de bureau localisés dans des localisations secondaires davantage menacées par l'expansion du télé-travail.

Sur la poche obligataire, nous avons progressivement diminué notre poche « Investment grade »* afin d'y substituer une allocation majoritaire en obligations dites de « Haut rendement »*. Cette allocation nous a permis de générer une performance positive et ce malgré la remontée des taux qui s'est produite notamment durant la seconde partie de l'année.

**Les obligations spéculatives à « Haut rendement » ont une note de crédit plus faible que les obligations « Investment Grade » en raison de la santé financière plus fragile de leurs émetteurs selon les analyses des agences de notation. Elles sont donc considérées comme plus risquées par les agences de notation et offrent en contrepartie des rendements plus élevés.*

Aperçu du portefeuille au 31/12/2021

Waddinxveen



Carpe diem



Atrium



Waalwijk



Maasvlakte



Données portefeuille au 31/12/2021

	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	17 123	100%	14/11/2019	SAS	100%	10-20 millions
Carpe Diem	Bureaux	France	41 935	99%	13/12/2019	SCI	7%	20-30 millions
Maasvlakte	Logistique	Pays-Bas	39 465	100%	15/04/2020	SAS	100%	30-40 millions
Atrium	Bureaux	France	8 000	100%	02/11/2020	SCI	100%	30-40 millions
Total			150 666	99,8%				140-190 millions

Orientation de gestion

L'objectif de la SPPICAV est de proposer aux investisseurs une exposition directe et indirecte au marché immobilier en France et en Europe sur un horizon de 10 ans au travers d'investissements dans des actifs immobiliers, des actifs financiers composés en principe d'actions cotées de sociétés foncières et d'obligations immobilières, et des liquidités.

Les poches d'actifs immobilière et financière seront gérées de façon discrétionnaire, selon une approche d'Investissement Socialement Responsable (« ISR »), de type « Best-in-progress » pour la poche immobilière, et « Best-in-class » pour la poche financière. Des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (« ESG ») tels que la performance énergétique, le confort et le bien-être au travail, et la transparence sont pris en compte dans la politique d'investissement de la SPPICAV.

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 OPCl 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.

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'OPCl cité peuvent être limitées ou interdites par la loi dans certaines juridictions. Ce document ne donne aucune assurance de l'adéquation de l'OPCl 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 ISR

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'OPCl	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

Achévé de rédiger le 24 janvier 2022