

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2020

# Rapport annuel Aviva Investors Experimmo

---



For today's investor



## Table des matières

I.	Organes de gestion et de contrôle au 31 décembre 2020 .....	3
II.	Chiffres Clés au 31 décembre 2020 .....	4
III.	Rapport de Gestion.....	6
A.	Objectif de gestion de l'OPCI .....	6
B.	Evolution des marchés immobiliers et financiers au cours de l'exercice.....	6
1.	L'environnement économique .....	6
2.	Les marchés immobiliers Européens .....	10
C.	Evénements significatifs de l'exercice.....	15
1.	Vie sociale.....	15
2.	Stratégie portefeuille.....	16
3.	Souscription/rachats.....	17
4.	COVID 19.....	17
D.	Eléments principaux de la gestion de l'organisme.....	18
1.	Composition de l'actif.....	18
2.	Performance annuelle .....	18
3.	Poche immobilière.....	20
4.	Poche financière .....	23
5.	Poche de liquidité.....	25
6.	Approche ESG .....	25
E.	Historique des valeurs liquidatives et des dividendes sur cinq ans .....	25
F.	Information générale sur l'évaluation des actifs immobiliers .....	26
G.	Détail des frais .....	27
H.	Situation à la clôture de l'exercice de la SPPICAV .....	28
I.	Changements de méthodes de valorisation et motifs dans la présentation des comptes annuels .....	28
J.	Informations relatives aux modalités d'organisation et de fonctionnement des organes de gestion, d'administration et de surveillance de l'organisme .....	28
K.	Conventions visées à l'article L.227-10 du Code de commerce.....	29
L.	Informations relatives au respect des règles de bonne conduite et de déontologie applicables à la société de gestion de l'OPCI .....	29
M.	Politique de Rémunération de la Société de Gestion .....	29
N.	Perspectives pour 2021.....	30
O.	Suivi et évaluation des risques.....	30
1.	Evaluation des risques par la société de gestion .....	30
2.	Profil de risque.....	31
P.	Situation de l'endettement et de la liquidité de la SPPICAV .....	33
Q.	Evènements importants survenus après la clôture de l'exercice .....	34
IV.	Commentaires sur les comptes annuels 2020 – affectation des sommes distribuables.....	35

A.	Commentaires sur les comptes annuels 2020 .....	35
B.	Proposition d'affectation du résultat.....	35
V.	Rapport du Commissaire aux Comptes .....	37
A.	Sur les comptes sociaux clos le 31/12/2020 .....	37
B.	Sur les conventions règlementées au 31/12/2020 .....	37

## I. ORGANES DE GESTION ET DE CONTROLE AU 31 DECEMBRE 2020

### **SOCIETE DE GESTION DE PORTEFEUILLE ET PRESIDENT :**

#### AVIVA INVESTORS FRANCE

SA au capital de 18.608.050€  
Siège social : 14 rue Roquépine – 75008 Paris  
335 133 229 RCS de Paris

Président du directoire :	Emmanuel BABINET
Directeur général – membre du directoire :	John DEWEY
Membre du directoire :	Véronique CHERRET
Président du conseil de surveillance :	Michael CRASTON
Vice-président – membre du conseil de surveillance :	Patrick DIXNEUF
Membres du conseil de surveillance :	Bruno DE SEGUINS Steven FARRALL Phalla GERVAIS Serge DA MARIANA

#### AVIVA INVESTORS EXPERIMMO

Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable  
Sous forme de société par actions simplifiée  
24 – 26 rue de la Pépinière – 75008 Paris  
878 665 975 RCS de Paris

Président :	Aviva Investors France
Représentant :	Eudes BERTHELOT

**COMMISSAIRES AUX COMPTES** PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT

**EXPERTS IMMOBILIERS** CUSHMAN & WAKEFIELD  
BNP PARIBAS REAL ESTATE

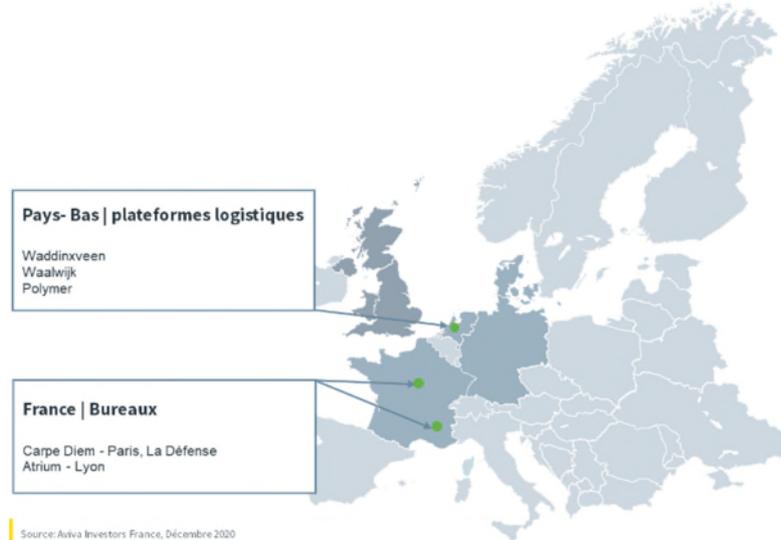
**DEPOSITAIRE / VALORISATEUR** SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES FRANCE

## II. CHIFFRES CLES AU 31 DECEMBRE 2020

### Infos générales :

- Date de création du fonds : 4 novembre 2019
- Actif net réévalué : 233,7 M€
- Performance annuelle nette 2020 : -0,99% (action A)
- Nombre d'immeubles (détenus indirectement) : 5
- Surface du patrimoine immobilier : 151 056 m<sup>2</sup>
- Taux d'occupation : 99,8%

### Répartition du patrimoine immobilier :



Waddinxveen



Carpe Diem



Atrium



Waalwijk



Maasvlakte



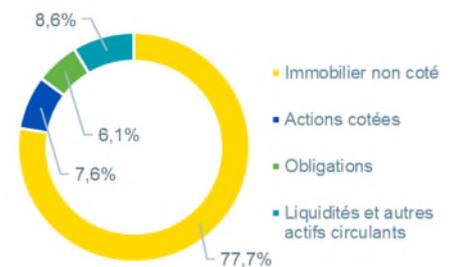
### Profil de risque et de rendement\*

A risque plus faible, rendement potentiellement plus faible      A risque plus élevé, rendement potentiellement plus élevé



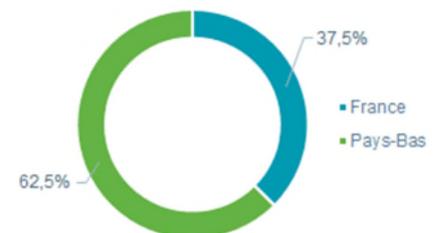
### Répartition de l'actif net réévalué\*

Répartition par type d'instrument  
(en % de l'actif net total au 31 décembre)



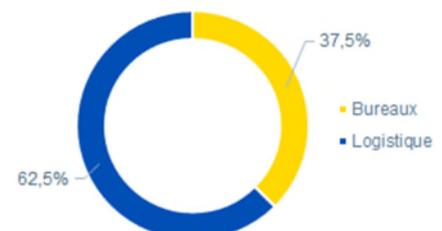
### Répartition du patrimoine immobilier\*

Répartition géographique  
(en % de la poche immobilière physique)



### Répartition sectorielle

(en % de la poche immobilière physique)



\*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.

### Constitution de la SPPICAV

- Agrément AMF : 20 septembre 2019
- Date d'immatriculation : 4 novembre 2019
- Date du dernier prospectus et Documents d'Information Clé pour l'Investissement (DICI) disponibles : 10 mars 2021

### Ratios réglementaires\*

	Experimmo au 31/12/2020	Ratios réglementaires d'une SPPICAV Grand Public
<b>Actifs immobiliers</b>	<b>Total : 81,7%</b> - <u>Actifs immobiliers non cotés</u> : 77,7% - <u>Foncières cotées</u> : 4,0%	> 60%
<b>Actifs non immobiliers</b>	<b>Total : 18,3%</b> - <u>Autres actifs financiers</u> : 10,7% - <u>Liquidités</u> : 7,6%	5 à 40%
<b>Emprunts immobiliers</b>	- <u>Emprunt immobilier</u> : 0%	- <u>Emprunt immobilier</u> : 40% max des actifs immobiliers non cotés
<b>Emprunts d'espèces</b>	- <u>Emprunt d'espèces</u> : 0%	- <u>Emprunt d'espèces</u> : 10% des actifs financiers

*\*Les ratios réglementaires doivent être respectés le 30 juin et le 31 décembre de chaque exercice, à l'issue d'une période de 3 ans à compter de l'immatriculation de la SPPICAV. Ils seront applicables à compter du 4 novembre 2022 pour Experimmo.*

### III. RAPPORT DE GESTION

#### A. Objectif de gestion de l'OPCI

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 trois poches d'actifs de l'OPCI seront gérées de façon discrétionnaire. La SPPICAV n'a pas d'indicateur de référence (benchmark). 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 présentés ci-dessous, et votre argent pourra n'être investi que de manière minoritaire dans des actifs immobiliers.

**La poche immobilière** sera composée au minimum à 51% de la valeur de l'actif de la SPPICAV d'immeubles acquis directement par la SPPICAV ou de parts de sociétés non cotées dont l'actif est principalement composé d'immeubles acquis ou construits en vue de leur location ou de parts ou actions d'OPCI, OPPCI et/ou leurs équivalents étrangers. La SPPICAV investit dans tout type d'actifs immobiliers d'entreprises (bureaux, commerces, hôtels, entrepôts, etc.), résidentiels et de services (résidences seniors, résidences étudiantes, résidences santé, etc.), en France ou en Europe, afin d'assurer une diversification sectorielle. Les immeubles détenus directement ou indirectement et les titres de foncières cotées devront représenter ensemble au moins 60% de la valeur des actifs de la SPPICAV.

Dans un contexte de marché favorable, la moitié des investissements pourra concerner des programmes de rénovation, des restructurations ou de nouveaux programmes de construction 'verte', en vue de leur location. La SPPICAV peut consentir des avances en comptes-courants aux sociétés immobilières dans lesquelles elle détiendra une participation.

**La poche financière** représentera de 0 à 44% de l'actif. L'objectif est qu'elle soit composée d'actions cotées de sociétés immobilières et d'obligations immobilières, tout en se laissant la possibilité d'investir dans d'autres instruments financiers en fonction des opportunités et des contraintes de marché. Les instruments financiers utilisés seront libellés en euro ou en devises européennes.

**La poche de liquidités** représentera au moins 5% de l'actif de la SPPICAV.

**Politique d'endettement** - La SPPICAV pourra avoir recours à des emprunts bancaires et non-bancaires dans la limite de 40% de la valeur de ses actifs immobiliers, ce ratio comprenant les emprunts bancaires, les contrats de crédit-bail immobilier, et/ou les emprunts non bancaires, directs et indirects qui seront mis en place au niveau de la SPPICAV ou des sociétés détenues par la SPPICAV.

#### B. Evolution des marchés immobiliers et financiers au cours de l'exercice

##### 1. L'environnement économique

L'année 2020 a débuté avec l'espoir d'un redressement de la croissance mondiale, dans le sillage notamment de la signature, mi-janvier, de l'accord commercial partiel entre les États-Unis et la Chine mais aussi des effets des assouplissements monétaires de 2019. Cet espoir n'a malheureusement pas fait long feu avec un scénario imprévisible et inédit : la pandémie de Covid-19.

Ce nouveau coronavirus a tout d'abord frappé la Chine en janvier, puis l'Asie. L'épidémie s'est ensuite successivement étendue à l'Europe, aux Etats-Unis et à l'hémisphère sud. Face à l'urgence sanitaire, des mesures de confinement et de distanciation sociale inédites ont été prises dans de nombreux pays à partir de mi-mars. Elles ont provoqué l'arrêt brutal d'une grande partie de l'économie mondiale avec un choc d'offre du fait de la rupture des chaînes d'approvisionnement, doublé d'un choc de demande. Les secteurs reposant sur des interactions sociales – aérien, tourisme, services – se sont retrouvés à l'arrêt quasi-total. Le « Grand confinement » du printemps a provoqué la récession mondiale la plus profonde depuis la Grande Dépression. Le PIB des pays de l'OCDE a reculé en rythme trimestriel de 1,9% au premier trimestre puis de 10,5% au deuxième, et ce avec de fortes disparités. Les échanges mondiaux se sont également effondrés. De nombreux pays ont mis en place des mécanismes de chômage partiel ou des subventions aux salaires pour tenter d'amortir les effets sur l'emploi.

Gouvernements et banques centrales ont rapidement déployé, de manière coordonnée, des mesures de soutien fiscal et monétaire sans précédent pour assurer la survie des entreprises mais aussi éviter une baisse du revenu des ménages, afin de permettre un rebond de la consommation lors de la levée, au moins partielle, des restrictions sanitaires. Les mesures fiscales déployées sont estimées par le FMI à 12.000 milliards de dollars, soit 14% du PIB mondial. La dette publique mondiale s'est envolée à 100% du PIB, un niveau jamais atteint.

Après la levée du premier confinement, l'intervention sans précédent des États et des banques centrales a permis à l'économie mondiale de se redresser fortement au troisième trimestre avec un rebond de 9,2% du PIB au sein de l'OCDE. Mais l'ampleur du choc demeure encore incertaine. La vigueur de la deuxième vague de Covid au quatrième trimestre a entraîné de nouvelles mesures de restriction, notamment en Europe. Même si elles ont été plus ciblées sectoriellement et plus localisées géographiquement, elles pèseront sur la croissance du quatrième trimestre.

Le début des campagnes de vaccination en fin d'année, après l'annonce de plusieurs vaccins en novembre, a permis à l'OCDE de déclarer début décembre que « pour la première fois depuis le début de la pandémie, l'espoir d'un avenir plus prometteur s'offre à nous. » Fin 2020, l'activité était néanmoins encore contrainte par des mesures de distanciation sociale. Elle devrait le rester encore plusieurs trimestres en attendant une vaccination à grande échelle des populations. Selon l'OCDE, le PIB mondial devrait reculer de 4,2% en 2020 (-5,5% dans l'OCDE) pour rebondir de 4,2% en 2021 puis de 3,7% en 2022. La reprise ne sera pas homogène à travers le Monde. La contribution de l'Europe et de l'Amérique du Nord à la croissance mondiale restera moins importante que leur poids dans l'économie mondiale.

Après une croissance attendue par l'OCDE en baisse de 7,5% en 2020, la zone euro est, avec le Royaume-Uni, la plus touchée par la pandémie. C'est là que les mesures de distanciation sociales ont été, et sont à nouveau, les plus sévères. Après un repli de 3,7% au premier trimestre, le PIB de la zone euro a chuté de 11,7% au deuxième trimestre avec des écarts marqués entre pays. L'Espagne, l'Italie et la France sont les plus touchés tandis que l'Allemagne, dont l'économie est moins exposée aux secteurs liés aux interactions sociales et au tourisme, a connu un repli un peu moins brutal. Face aux énormes moyens budgétaires déployés par les États, Bruxelles a suspendu le pacte de stabilité et les contraintes budgétaires de la zone euro. En juillet, l'accord historique sur un projet de plan de relance budgétaire européen de 750 milliards d'euros, financé pour la première fois par de la dette commune, a été salué. Mais il aura fallu attendre le 10 décembre pour qu'il soit ratifié. Après un rebond du PIB de 12,5% au troisième trimestre, la croissance du quatrième trimestre sera pénalisée par les nouvelles mesures de restriction, certes moins strictes qu'au printemps, pour tenter d'endiguer la recrudescence de l'épidémie depuis octobre.

#### a) *Les banques centrales*

Déjà ultra-accommodantes en 2019, les grandes banques centrales ont, dès mars, assoupli encore davantage leur politique monétaire avec des mesures exceptionnelles d'une ampleur inédite pour endiguer le choc économique : baisse des taux et politique de taux zéro dans les pays développés, montée en puissance des programmes de rachat d'actifs, interventions ciblées sur certains segments financiers. En rachetant massivement sur les marchés de la dette souveraine et désormais d'entreprises, les banques centrales visent à soulager les banques pour les inciter à maintenir, voire relancer, leurs prêts aux ménages et entreprises. L'ensemble de ces

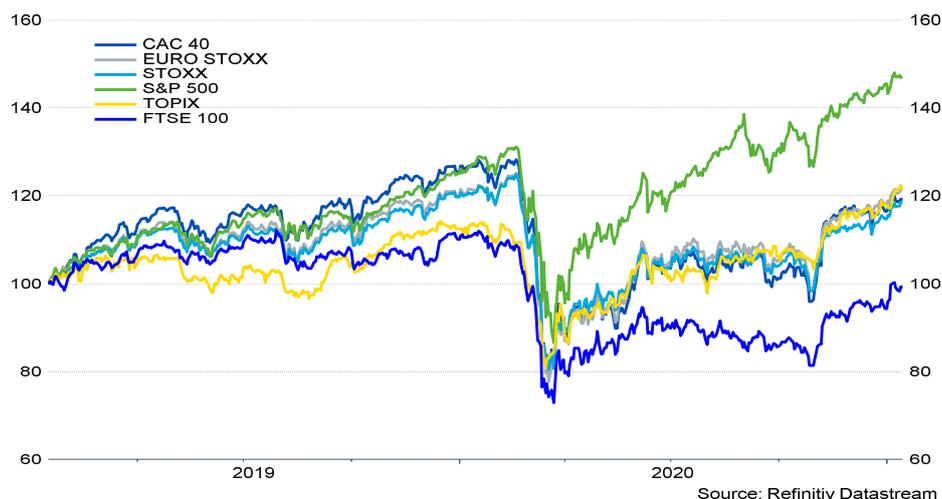
mesures a également réussi à endiguer la chute des marchés financiers en mars et permettre leur rebond, parfois spectaculaire.

Dans le sillage de la Réserve fédérale, la Banque centrale européenne (BCE) est rapidement passée à l'action pour rassurer les marchés et soutenir le crédit. La BCE a lancé un nouveau programme de rachats d'actifs de 750 milliards d'euros. Ce plan a été renforcé en juin puis en décembre pour se monter à 1.850 milliards d'euros. Il est désormais prolongé au moins jusqu'à mars 2022. La BCE a également allégé temporairement les exigences de capitaux propres pour les banques et les mesures concernant les prêts à risques. Déjà au plancher avant la crise, les taux de la BCE n'ont pas été abaissés. Le taux de la facilité de dépôt reste inchangé à -0,5% et le taux de refinancement à zéro. L'inflation, qui est passée en territoire négatif en août en zone euro, devrait être de 0,2% en 2020 pour progressivement remonter jusqu'à 1,4% en 2023, toujours loin de l'objectif « proche mais inférieure à 2 % » de la BCE. Elle surveille, à ce titre, de près l'appréciation de l'euro qui est passé d'environ 1,11 dollar début 2020 à près de 1,23 dollar fin décembre.

### b) Les marchés de crédit

Dès le début 2020, le retour de l'aversion au risque a été défavorable aux obligations dites à haut rendement. La tendance s'est brutalement accélérée fin février avec l'expansion de la pandémie. Le segment « Investment grade » n'a pas été épargné mais c'est le haut rendement qui a le plus violemment décroché, à l'image des actions. L'intervention des banques centrales fin mars mais aussi les réponses budgétaires sans précédent ont quand même permis de limiter la dislocation des marchés du crédit. Les mesures de soutien à l'économie ont alimenté par la suite la reprise du crédit européen avec, au second semestre, une alternance de phases de rallye et des retours ponctuels de l'aversion au risque liés à l'évolution de la situation sanitaire. Le segment « High Yield » a été le plus recherché malgré le risque de remontée du taux de défaut. Les rachats d'actifs de la BCE et la liquidité ainsi améliorée ont également soutenu le marché. En 2020, l'indice Bloomberg Barclays Capital Euro Aggregate Corporate a progressé de 2,77% tandis que l'indice Bloomberg Barclays Pan European High Yield en euro a gagné 2,29%. En dépit de la crise, l'année 2020 aura été exceptionnelle pour le marché primaire en euro. Les mesures de soutien de la Banque centrale européenne et des gouvernements ont rapidement permis aux entreprises de venir se financer sur le marché.

### c) Les marchés Actions



Les performances 2020 des marchés d'actions ont de quoi surprendre au regard du caractère inédit de l'année boursière et du choc économique provoqué par la pandémie. L'indice MSCI AC World Net a gagné sur l'année

plus de 16% en dollars et 6,4% en euros (avec dividendes). Pourtant, jamais les indices boursiers n'auront, en douze mois, chuté puis rebondi aussi rapidement et fortement.

Face à l'onde de choc provoquée par la pandémie, les actions ont été emportées fin février et surtout en mars par le vent de panique sur les actifs risqués. L'EuroStoxx 50 a plongé de 38% entre le 24 février et le 18 mars. Le S&P 500 a chuté de 33% entre le 24 février et le 23 mars. Logiquement, les plus fortes baisses sont intervenues sur les secteurs les plus exposés à la pandémie : transports, loisirs, automobile, industriels et distribution spécialisée. En parallèle, face aux incertitudes de l'impact du virus sur les futurs résultats des entreprises, les investisseurs se sont tournés vers des valeurs dites de qualité aux modèles opérationnels et bilans jugés robustes.

Le rebond depuis les plus bas de mars n'a toutefois pas été homogène. Les indices américains ont rebondi de 60% à 90%. En Europe, le rebond est en moyenne de 50%. Les valeurs de croissance, notamment technologiques qui bénéficient des mesures de distanciation sociale, ont été très recherchées. A des plus hauts historiques fin 2020, le Nasdaq, l'indice des valeurs technologiques américaines, a gagné près de 45% (avec dividendes) sur l'année grâce notamment à l'envolée des fameux GAFAM (Google, Apple, Facebook, Amazon et Microsoft). Le S&P 500, au sein duquel ces valeurs sont prépondérantes, finit l'année en hausse de 17,75% (avec dividendes) et également à des plus hauts historiques. Le rebond spectaculaire des indices européens en fin d'année, dans le sillage d'un regain d'intérêt pour les valeurs cycliques et « value », leur a permis de réduire leurs pertes annuelles sans pour autant les effacer. L'EuroStoxx 50 termine l'année en repli de 3,21%, le Stoxx 600 de 1,99% et le CAC 40 de 5,57% (avec dividendes). Tout comme leurs homologues américaines, les actions asiatiques signent une belle année, portées notamment par le rebond économique de la Chine. Le Nikkei termine l'année à des plus hauts depuis août 1990, en hausse de près de 18% sur l'exercice (avec dividendes).

#### *d) Les marchés immobiliers paneuropéens cotés*

Le marché européen de l'immobilier coté a sous-performé l'ensemble des marchés actions européens en 2020. L'indice EPRA Eurozone a enregistré une performance totale de -8,4% sur l'année contre 2,4 % pour le DAX 30 et 2,1 % pour le CAC 40. En comparaison, l'immobilier coté mondial a signé une progression de 5,7 % (RUGL), soit une sous-performance d'environ 60 points de base par rapport à l'indice S&P.

Comme toutes les sociétés immobilières cotées en Europe (à l'exception de la Suisse) affichent une décote par rapport à la valeur liquidative, nous pensons que certains segments du secteur immobilier coté en Europe présentent une valorisation attractive et devraient générer des performances intéressantes. Les secteurs les moins touchés par la crise de la Covid sont notamment l'immobilier logistique et résidentiel, la rotation en faveur des titres « value » résultant des campagnes de vaccination et de l'actualité liée aux vaccins étant susceptible de changer la donne.

Nous pensons que le marché résidentiel allemand et le secteur de l'immobilier logistique afficheront les valeurs liquidatives les plus intéressantes. Les marchés qui présentent actuellement les décotes les plus importantes par rapport aux valeurs liquidatives connaîtront également une forte croissance lorsque leur reprise s'accélérera.

Dans l'ensemble, les valorisations ont considérablement augmenté depuis l'annonce des premiers vaccins en novembre 2020. Dans certains cas, elles ont augmenté de 40 à 50 % en deux semaines, après avoir connu des décotes importantes depuis l'apparition du virus.

## 2. Les marchés immobiliers Européens

### a) Point sur le marché locatif en Europe

#### Immobilier de bureau

Dans le cadre des mesures de confinement mises en place pour limiter la transmission du virus, les travailleurs à travers l'Europe ont été, pour la plupart, incités à travailler depuis leur domicile pendant une grande partie de l'année 2020. Cette situation a donné lieu à une sous-utilisation importante des bureaux et a encouragé les locataires à reconsidérer leurs besoins en matière d'espace de bureau. En conséquence, la location de bureaux a été gravement affectée par la pandémie. Selon *CBRE*, elle a atteint son niveau le plus bas depuis 2009, en baisse de 41 % par rapport à 2019. Sur une note plus positive, bien que le taux d'inoccupation ait augmenté sur la plupart des marchés, il reste faible sur la plupart des marchés européens de l'immobilier de bureaux « prime », où les loyers se sont globalement maintenus. S'agissant du taux de vacance, il est passé de 7,25 % fin 2019 à plus de 8,6 % au quatrième trimestre 2020 à l'échelle de l'Europe des 28. Il est toutefois important de noter que cette hausse concerne l'ensemble du marché de l'immobilier de bureaux, et pas seulement le marché « prime » dont l'impact a été moindre. Au cours de l'année 2020, les loyers « prime » dans l'Europe des 15 (hors Royaume-Uni) n'ont diminué que de 0,6 %, la valeur des biens « prime » ayant même augmenté de 0,1 % et les rendements de ces biens étant restés stables, ce qui souligne la résilience de ce secteur.

#### Immobilier commercial

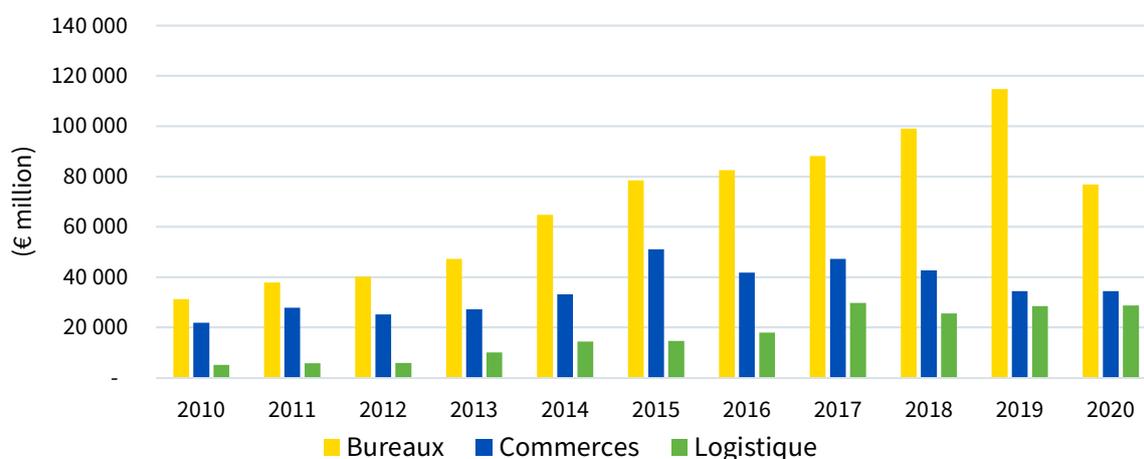
2020 a été une année difficile pour le secteur de l'immobilier commercial car les restrictions gouvernementales ont obligé de nombreux commerces non essentiels à fermer leurs portes pendant une partie de l'année. Les fermetures d'entreprises à grande échelle, les restrictions liées à la distanciation sociale et l'isolement ont provoqué des perturbations importantes et ont contraint de nombreux consommateurs à adopter des comportements différents. L'incertitude engendrée par la pandémie les a incités à réduire leurs achats non essentiels et à gérer leurs finances personnelles plus prudemment. Les mesures de confinement ont entraîné une progression du commerce en ligne dans la plupart des pays européens, plus de 40 % des consommateurs déclarant avoir acheté des produits en ligne pour la première fois, selon une étude de *Retail Economics*. En 2020, la valeur des biens « prime » dans l'Europe des 15 (hors Royaume-Uni) ont chuté de 18 %, les loyers « prime » de 7 % et les rendements « prime » de 0,4 %.

#### Immobilier logistique

Le marché de l'immobilier logistique a connu une année exceptionnelle en 2020, sans doute la meilleure à ce jour, surtout si l'on considère l'impact que la pandémie a eu sur la plupart des marchés immobiliers. Sa bonne performance est en grande partie due au fait que le secteur a été un bénéficiaire majeur de l'essor du commerce en ligne, et aux efforts accrus des entreprises visant à rendre la chaîne d'approvisionnement plus résiliente. La part de l'immobilier logistique européen a augmenté de 10 % en 2020, établissant un nouveau record annuel de 26 millions de m<sup>2</sup>. Cette résilience se traduit également par l'augmentation de 9 % de la valeur des biens « prime » dans l'Europe des 15 (hors Royaume-Uni), l'augmentation de 1,4 % des loyers « prime » et la baisse des rendements de 0,34 % en 2020. Les taux de vacance dans le secteur de l'immobilier logistique en Europe se sont maintenus à 5,3 % au quatrième trimestre 2020 et devraient rester inchangés au quatrième trimestre. Les perspectives du secteur restent très favorables à court et moyen terme et il est probable que la demande d'emplacements se maintienne à mesure que les entreprises s'adapteront à la croissance du commerce en ligne.

b) *Point sur le marché de l'investissement en Europe*

**Graphique 1 : Montants investis (en millions d'€) en Europe (hors Royaume-Uni)**



Source : CBRE, 2021

**Immobilier de bureaux**

Les montants investis dans l'immobilier de bureaux en Europe (hors Royaume-Uni) se sont élevés à 79,7 milliards d'euros en 2020, soit une baisse de 32 % par rapport aux niveaux de 2019, ce qui constitue le niveau le plus bas depuis 2014. Il convient toutefois de noter que le quatrième trimestre a été le témoin d'une reprise des investissements et enregistré le montant d'investissement le plus élevé, avec un total de 25,525 milliards d'euros. Parmi les pays de l'Europe des 15, seul le marché belge a enregistré une augmentation annuelle des montants d'investissement, qui se sont hissés à 3,614 milliards d'euros, soit une hausse de 71 % par rapport à 2019.

**Immobilier commercial**

L'investissement dans l'immobilier commercial à l'échelon européen (hors Royaume-Uni) est en baisse depuis 2017, ce qui traduit le sentiment général à l'égard du secteur. En 2020, l'investissement est resté stable par rapport à 2019, avec un montant total de 34,391 milliards d'euros. Sur ce total, les premier et quatrième trimestres ont enregistré les montants les plus importants, respectivement 10,912 milliards d'euros et 9,792 milliards d'euros. À l'échelle des différents marchés, l'Allemagne a représenté 36 % de l'ensemble des transactions, soit une augmentation de 21 % par rapport à 2019.

**Immobilier logistique**

2020 a été une excellente année pour le marché de l'immobilier industriel, et sans surprise, de même, côté investissements. L'investissement total dans le secteur de l'immobilier industriel européen (hors Royaume-Uni) s'est hissé à 28,694 milliards d'euros sur la période. L'investissement dans le secteur est en plein essor depuis quatre ans, les investisseurs cherchant une exposition à un secteur affichant d'excellentes performances et une forte demande locative. Le montant des investissements varie considérablement d'un secteur à l'autre : des pays comme la France et l'Espagne ont enregistré une baisse de ces montants de 30 % et 17 % respectivement, tandis que d'autres comme l'Allemagne et les Pays-Bas ont connu une augmentation des montants investis annuellement de 11 % et 50 % respectivement.

c) *Focus sur les marchés immobiliers dans lesquels le fonds est investi au 31 décembre 2020*

(1) *L'immobilier néerlandais logistique*

Le marché néerlandais de l'immobilier logistique est actuellement l'un des plus attrayants et les plus résilients d'Europe. Les Pays-Bas sont idéalement situés dans l'une des régions les plus densément peuplées d'Europe, proches de la région allemande de la Ruhr, et assurent une liaison entre le continent et le Royaume-Uni. Le

montant des investissements s'est élevé à 4 milliards d'euros en 2020, ce qui est nettement supérieur au précédent record de 2,9 milliards d'euros enregistré en 2017, selon les chiffres de *CBRE*.

### **Demande**

La demande des locataires continue d'être stimulée par la croissance du commerce en ligne. Cette croissance a eu pour effet de faire chuter les taux d'inoccupation à un niveau historiquement bas, CBRE estimant à 4,7 % le taux global aux Pays-Bas, mais à seulement 3,5 % et 1,4 % à Eindhoven et Utrecht respectivement. Les plus demandeurs seront les actifs stratégiquement positionnés, soit autour des grands centres de population, soit à proximité des grands centres de transport, soit entre d'autres sites régionaux et internationaux clés. Par exemple, la ville de Venlo, qui se trouve à la frontière germano-néerlandaise, constitue un lien stratégique entre la région de la Ruhr d'une part, et les villes d'Amsterdam et de Rotterdam d'autre part.

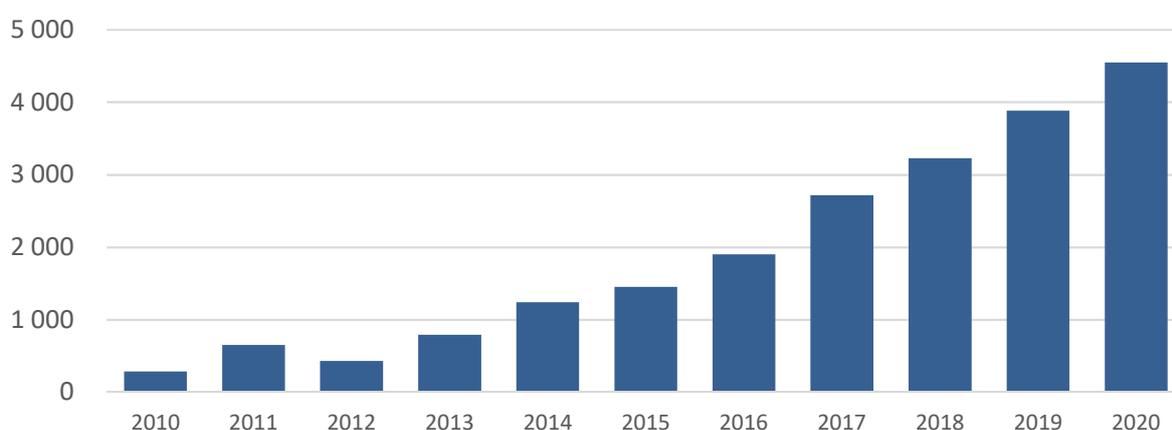
### **Offre**

L'offre est extrêmement limitée à Amsterdam et dans ses environs, ainsi que dans les autres grandes villes comme Rotterdam. Il existe un marché en pleine croissance pour les nouveaux développements, principalement en dehors des grandes villes où davantage de terrains sont disponibles. Ces développements privilégient la fourniture d'installations modernes nécessitant des bassins de main-d'œuvre facilement disponible et rentable, et l'accès à des infrastructures essentielles telles que l'électricité et la fibre optique.

### **Marché de l'investissement**

Le marché néerlandais de l'immobilier logistique n'a jamais été aussi actif qu'aujourd'hui. Le rendement net des actifs « prime » était de 3,9 % en 2020, contre 7 % dix ans plus tôt. Bien qu'ils affichent une valorisation très élevée, nous prévoyons une nouvelle baisse des rendements à 3,4 % d'ici 2025. Cette évolution sera principalement dictée par la demande croissante du commerce en ligne, qui accroît le besoin de livraison du dernier kilomètre autour des lieux densément peuplés. De même, la demande restera soutenue pour les unités logistiques plus grandes dans la région de Rotterdam, qui est une plate-forme logistique essentielle pour les Pays-Bas et l'Europe au sens large. La ville possède le plus grand port d'Europe, qui traite plus de 460 millions de tonnes de marchandises par an, et dispose de solides réseaux routiers et ferroviaires, ce qui en fait un lieu clé pour les investissements industriels.

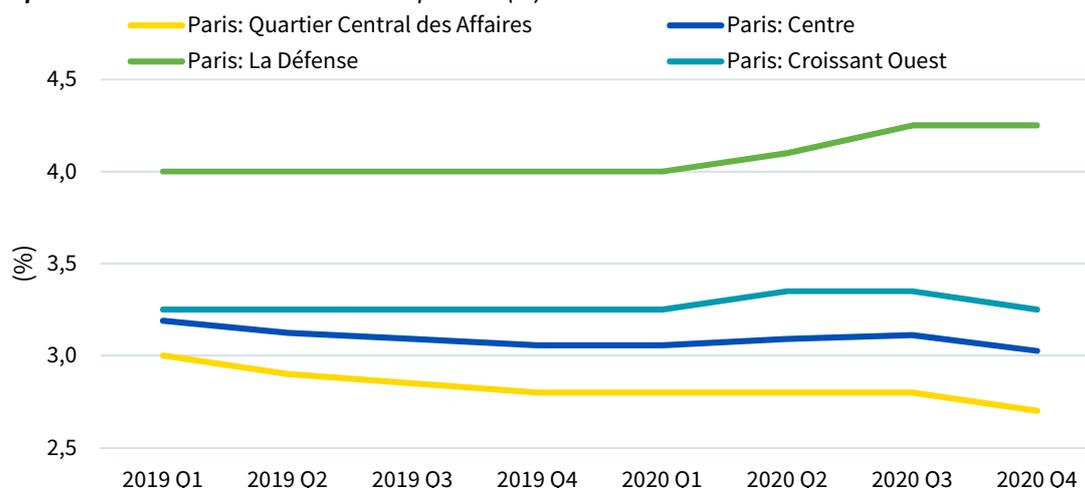
**Graphique 2 : Montants d'investissement dans l'immobilier logistique néerlandais (en millions d'€)**



### **(2) L'Immobilier de bureaux au sein du Grand Paris**

Le marché de l'immobilier de bureaux du Grand Paris est resté relativement résilient pendant la pandémie, notamment grâce à l'augmentation du travail à distance qui a soulevé des questions sur les besoins d'emplacements de nombreux locataires. Les loyers des biens « prime » sont restés stables sur la plupart des marchés parisiens en 2020, à l'exception de La Défense, qui a connu une baisse de 3 %. Il en va de même pour les rendements nets des biens « prime », les principaux secteurs parisiens affichant soit les mêmes niveaux soit des niveaux légèrement inférieurs, tandis que La Défense enregistre une légère baisse de 0,3 %.

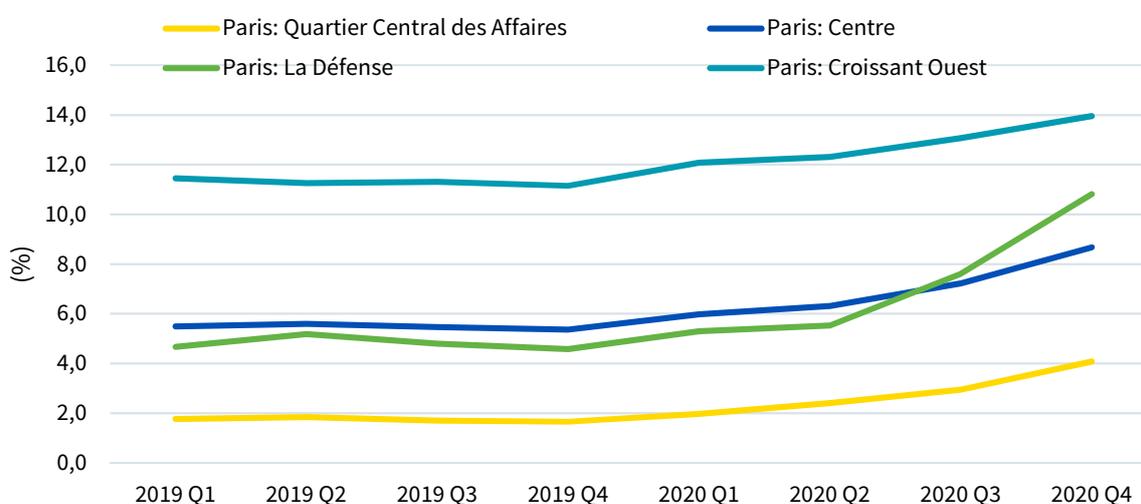
**Graphique 3 : Rendements nets des biens « prime » (%)**



Source : PMA, 2021

Après des années d’offre limitée, les taux de vacance ont commencé à augmenter au cours de l’année 2020 pour finalement atteindre 6,3 % en Île-de-France, un niveau plus atteint depuis 2016. La Défense a connu la plus forte progression de son taux de vacance, due en grande partie à l’achèvement de projets de construction ou de rénovation dits « trophées », n’ayant pas fait l’objet de prélocation. Sur une note plus positive, La Défense a été le seul sous-marché à enregistrer une augmentation des volumes de prise en location en glissement annuel (+74 %).

**Graphique 4 : Taux de vacance par sous-marché (%)**



Source : PMA, 2021

### Demande

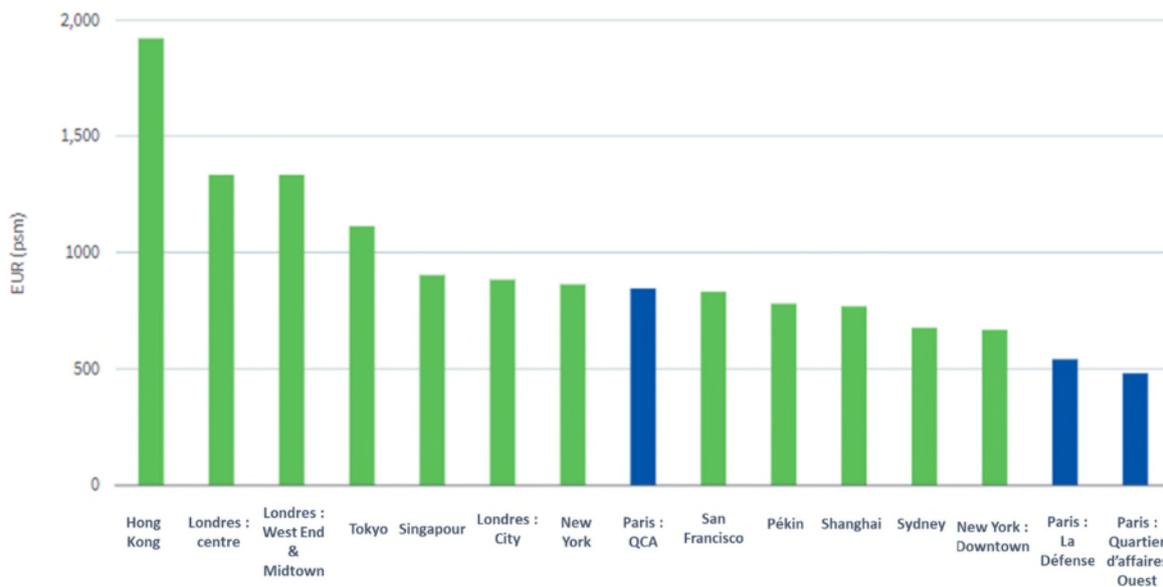
Le marché parisien est l’un des principaux bénéficiaires de l’essor de l’économie du savoir, dont il se targue de posséder l’une des plus actives au monde. Plus d’un travailleur parisien sur quatre est employé dans des secteurs à forte intensité de connaissances, ce qui la place au deuxième rang des grandes villes mondiales, après Londres. Cela s’explique par sa position de leader mondial dans les facteurs de réussite de notre époque, et notamment : des réservoirs de talents importants sous la forme d’une main-d’œuvre hautement qualifiée, ainsi que des établissements d’enseignement de classe mondiale pour développer ces talents ; un éventail diversifié de grands pôles d’entreprises ; et la taille et la connectivité internationale qui facilitent le développement de réseaux de connaissances solides et étendus.

Un atout supplémentaire essentiel est son infrastructure de transport, avec des réseaux de transport publics et privés qui se classent parmi les meilleurs au monde. Ces qualités sont encore renforcées par le plus grand et le plus ambitieux projet d'infrastructure en Europe, baptisé « Grand Paris ». Ce projet est également susceptible de transformer les marchés immobiliers de la région parisienne, le secteur de l'immobilier de bureaux étant particulièrement bien placé pour en bénéficier.

En raison de ses atouts dans le domaine de l'économie du savoir et de la forte concentration de son activité économique, Paris est l'un des marchés les plus importants et les plus sophistiqués au monde pour l'immobilier de bureaux. En termes de superficie, seuls Tokyo et New York sont plus étendus. Après Londres, Paris est considéré comme le deuxième marché de bureaux le plus transparent d'Europe et est également l'un des marchés d'investissement les plus liquides de la région. Dans l'ensemble, cela en fait un marché relativement facile à aborder et à quitter, même durant les périodes difficiles.

Le marché parisien bénéficie d'un socle de locataires diversifié, soutenu par un bon niveau d'accessibilité financière. En fait, compte tenu de son talent et de sa taille, le marché du Grand Paris semble remarquablement bon marché par rapport à ses concurrents mondiaux, tant du point de vue des locataires que de celui des investisseurs.

**Graphique 5 : Valeurs vénales des actifs « prime » d'une sélection de marchés de l'immobilier de bureaux à travers le monde**



Source : PMA, 2020

### Offre

Cette année, le volume de l'offre a atteint 3,25 millions de m<sup>2</sup> au troisième trimestre 2020, ce qui est dû à la fois au ralentissement de l'activité locative et à l'augmentation des projets à venir. Toutefois, ce chiffre est encore loin du précédent record de 4 millions de m<sup>2</sup> atteint en 2014.

Le marché de l'immobilier de bureaux du Grand Paris bénéficie d'une offre extrêmement restreinte sur la plupart des marchés, ce qui constitue une barrière à l'entrée élevée pour les nouveaux développements. Ces diverses contraintes prennent la forme de contraintes naturelles (notamment la densité des immeubles), de contraintes réglementaires (telles que les zones de conservation qui s'étendent sur tout le centre historique de Paris), et de restrictions strictes en matière de hauteur des bâtiments, en particulier dans le centre de Paris. L'offre sur les marchés qui présentent ces contraintes est généralement restée faible au fil des ans, car la superficie autorisant de nouveaux développements est limitée.

### (3) L'Immobilier de bureaux à Lyon

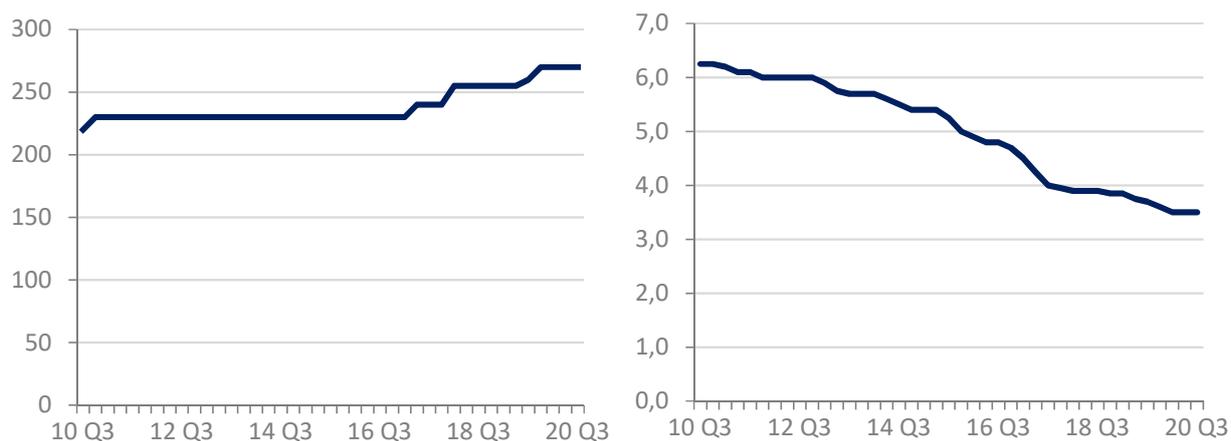
Le marché de l'immobilier de bureaux à Lyon continue de signer de bonnes performances, après plusieurs années de forte croissance à l'approche de 2020. La deuxième ville de France avait connu une demande de bureaux record en 2019. Or, si cette demande a été modérée en 2020, elle a fait preuve de résilience pendant la pandémie. Les montants d'investissement annuels ont également atteint des niveaux record ces dernières années : en glissement annuel jusqu'à mi-2020, ils ont atteint 1,6 milliard d'euros, soit 115 % de plus que la moyenne sur dix ans. La ville devrait continuer à surperformer le reste du marché français grâce à une population jeune et très instruite, et en tant que région clé pour les sciences de la vie, la recherche & le développement, et les start-ups du secteur des technologies.

#### **Demande**

Contrairement à certaines autres grandes villes européennes, Lyon a connu une véritable croissance économique ces dernières années. Cette croissance devrait se poursuivre grâce à l'augmentation de la population et à la poursuite des investissements dans des filières en plein essor tels que les secteurs pharmaceutique et technologique.

Lyon a connu une croissance constante des loyers ces dernières années, les loyers « prime » étant passés de 230€/m<sup>2</sup> et par an au premier trimestre 2017 à 270€/m<sup>2</sup> et par an au troisième trimestre 2020. Et ce, en dépit du fait que les taux d'inoccupation se sont maintenus autour de 6-7 % et que le marché lyonnais bénéficie d'un flux constant de nouvelles offres. Dans le même temps, les rendements n'ont cessé de baisser au cours de la dernière décennie, pour atteindre 3,5 % en 2020 (contre 6,3 % en 2010).

**Graphique 6 : Loyers des biens « prime » (en €/m<sup>2</sup> et par an) Graphique 7 : Rendements nets des biens « prime » (%)**



Source : PMA, 2020

#### **Offre**

Selon PMA, Lyon possède l'un des taux les plus élevés d'espace en construction parmi les grandes villes européennes (9 % du parc total en 2020). Cependant, cette situation concerne surtout l'extérieur de la ville, où les locataires des secteurs pharmaceutique et énergétique ont besoin de plus d'espace, alors que le centre-ville est beaucoup plus restreint. Les sous-marchés de *Presqu'île Nord* et de *Confluence* sont typiques des vieux centres-villes européens et l'offre nouvelle est limitée aux immeubles de faible hauteur déjà existants. *La Part Dieu* est un sous-marché spécifiquement affecté aux immeubles de bureaux de grande hauteur ; presque tous les immeubles les plus hauts de la ville s'y trouvent. Cela rend la région plus susceptible d'accueillir de nouveaux développements mais attire également les locataires de meilleure qualité, et le développement de ces dernières années n'a pas eu d'impact négatif sur les loyers.

## **C. Événements significatifs de l'exercice**

### **1. Vie sociale**

Au cours de l'exercice, les événements significatifs suivants sont intervenus :

Modification du prospectus prévoyant principalement :

- Novembre 2019 : des précisions sur la nature des obligations et titres de créances pouvant être investis, incluant les titres intégrant des contrats financiers (obligations dites « callables » ou « puttables »).
- Avril 2020 : création d'une nouvelle catégorie d'actions, dénommée AFER Experimmo (ISIN FR0013505021) et harmonisation des frais et commissions maximum exprimées uniquement en TTC (et non plus à la fois en HT et en TTC)
- Juin 2020 : ouverture de la souscription d'Actions A à tout organisme d'assurance (auparavant réservées au groupe Aviva)

## 2. *Stratégie portefeuille*

La SPPICAV a pour objectif de constituer une exposition immobilière directe et indirecte, en France et en Europe, 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.

Dans cette optique, le fonds a réalisé les investissements suivants au cours de son premier exercice :

- Actifs immobiliers

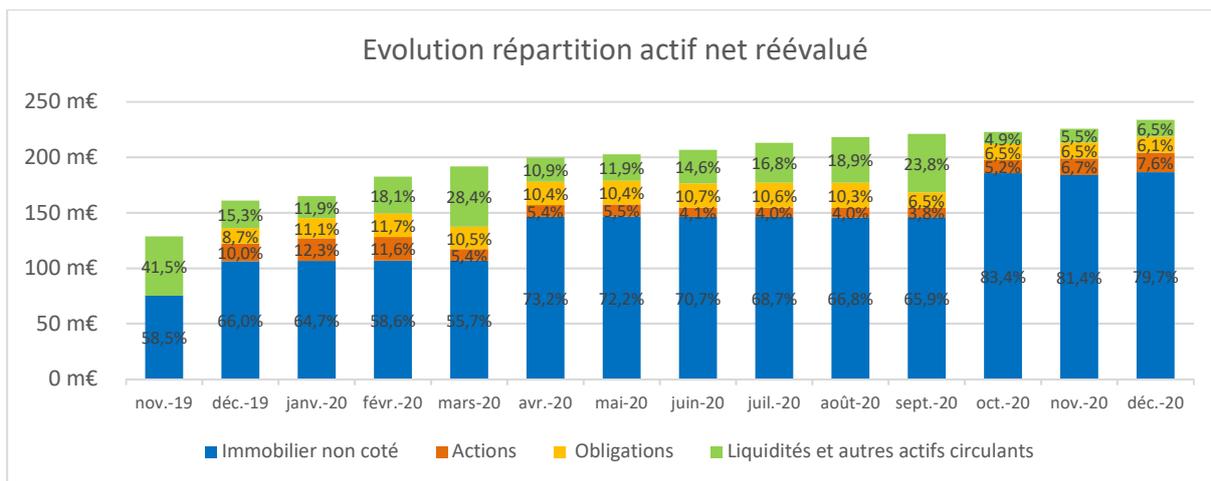
- L'acquisition de deux plateformes logistiques localisées à Waadinxveen et Waalwijk, près de Rotterdam en Hollande, louées en intégralité et qui totalisent 61 266 m<sup>2</sup>, via les sociétés Aviva Investors Experimmo PropCo1 et Aviva Investors Experimmo PropCo2
- L'apport en nature par la société Aviva Vie d'une participation de 6,69% dans la société Carpe Diem détenteur de l'actif éponyme à la Défense et développant 42 321 m<sup>2</sup>.
- L'acquisition via une vente à terme de la plateforme logistique Polymer située à Maasvlakte près du port de Rotterdam via la société Aviva Investors Experimmo PropCo3, développant 39 465 m<sup>2</sup> et louée en intégralité
- L'acquisition de l'immeuble de bureau Atrium, situé dans le Quartier de Gerland à Lyon, loué en intégralité et développant 8 004 m<sup>2</sup>, via la société Atrium.

- Actifs financiers

L'importance et la composition de la poche financière ont été amenées à évoluer en fonction de l'activité d'investissement immobilière, des souscriptions dans le fonds et des chocs de marché induits par la crise sanitaire en fin de premier trimestre 2021.

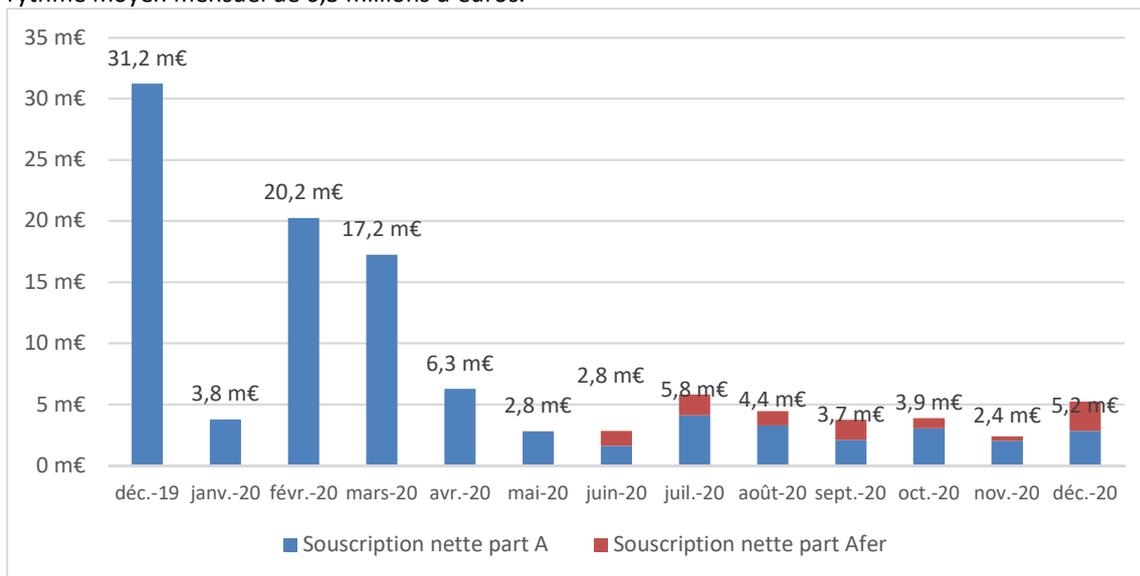
La poche action du fonds a été orientée de façon prédominante dans des actions de sociétés européennes à vocation immobilière mais également et par moment à des actions de sociétés généralistes compte tenu des perspectives jugées moins favorables du secteur immobilier, en particulier dans sa composante commerce.

La poche obligataire du fonds a quasiment entièrement été orientée vers des émetteurs de type investment grade c'est-à-dire des obligations dont la notation est supérieure à BBB- (selon l'Agence Standard&Poors ou équivalent).



### 3. Souscription/rachats

Au cours de l'exercice 2020, la SPPICAV a collecté un montant global net de 78,5 millions d'euros, commissions de souscription incluses, décomposé en 79,1 millions de souscriptions et de 0,6 millions de rachats, soit un rythme moyen mensuel de 6,5 millions d'euros.



Au lancement du fonds, Aviva Vie a effectué un apport en numéraire de 133,8m€ suivi en décembre 2019 d'un apport en nature d'une quote-part de la SCI Carpe Diem, détentrice d'une tour de bureau située à la Défense.

### 4. COVID 19

L'émergence et l'expansion du coronavirus début 2020 ont affecté les activités économiques et commerciales en France mais aussi, à une échelle plus large, l'environnement économique mondial. Des mesures rigoureuses pour contenir la vitesse de propagation du virus ont été mises en place en France et dans les autres pays touchés par le Covid-19.

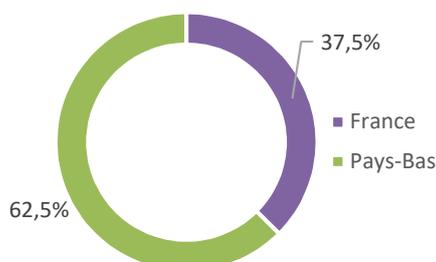
Aviva Investors Real Estate France a mis en place une surveillance étroite afin de mesurer les impacts éventuels sur la poursuite opérationnelle de ses activités, les conséquences d'une dégradation de l'environnement macro-économique, les variations de valeur des actifs.

## D. Eléments principaux de la gestion de l'organisme

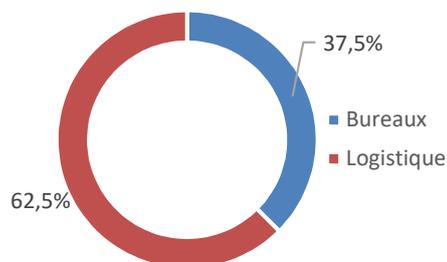
### 1. Composition de l'actif

- Principales répartitions

Répartition géographique au 31/12/2020



Répartition sectorielle au 31/12/2020



#### Filiales et participations de la SPPICAV Experimmo :

Filiale	Actif sous-jacent	Pays	Typologie	Valeur des parts des sociétés et comptes-courant	Pourcentage de détention
AI Experimmo PropCo 1 SAS	Waddinxveen	Pays-Bas	Logistique	57 534 323	100%
AI Experimmo PropCo 2 SAS	Waalwijk	Pays-Bas	Logistique	20 937 262	100%
SCI Carpe Diem	Tour Carpe Diem (La Défense)	France	Bureaux	29 257 975	6,69%
AI Experimmo PropCo 3 SAS	Maasvlakte	Pays-Bas	Logistique	37 739 739	100%
SCI Atrium	Atrium	France	Bureaux	40 062 583	100%

#### Valorisation des autres détentions au 31/12/2020:

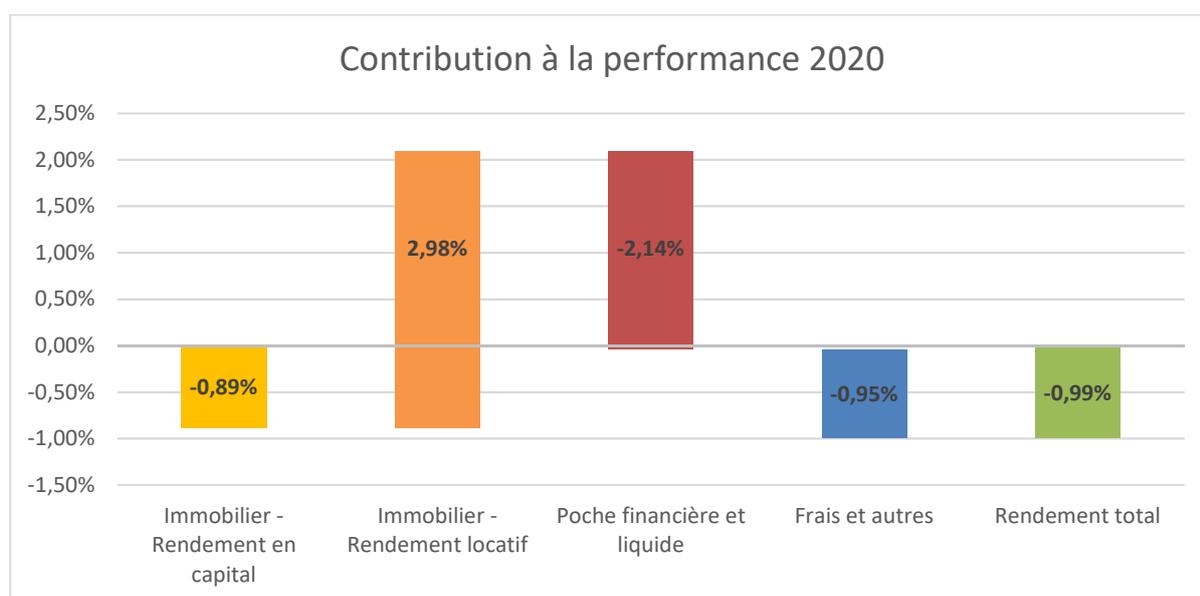
- Foncières cotées zone euro : 9 418 642,94 €
- OPCVM actions généralistes zone Euro : 8 303 160,36 €
- Obligations : 14 331 427,20 €
- Liquidités et autres actifs circulants : 16 879 518,32 €

### 2. Performance annuelle

#### Performance 2020 et évolution de l'actif net :

	31/12/2019		31/12/2020		
	A	B	A	B	AFER
Actions					
Nombre d'actions	1 615 137,8839	1,00	2 279 920,8839	1,00	87 889,00
Actif net	160 861 615,24	99,59	224 808 993,23	98,60	8 936 203,72
Valeur liquidative	99,59	99,59	98,60	98,60	101,68
Variation de VL (1 an)	n/a	n/a	-0,99%	-0,99%	n/a

## Contribution de performance de l'action A d'Aviva Investors Experimmo :



La performance de l'action A d'Aviva Investors Experimmo s'est élevée à – 0,99% sur l'année 2020. La SPPICAV n'est pas gérée en fonction d'un indice de référence. Cependant et à titre de comparaison, au 31/12/2020, l'indice IEIF OPCI Grand Public regroupant les principales OPCI du marché était en retrait de -1,58% sur l'année.

### - **La poche immobilière a contribué positivement à la performance pour environ 2,1%.**

Fort d'un taux d'occupation de près de 100% et d'une durée moyenne de baux supérieure à 6 ans, la contribution du rendement locatif au rendement total du fonds s'établissait à 2,98%.

La contribution au rendement en capital était quant à elle négative d'environ 0,9% principalement en raison du passage en droits pleins de l'actif hollandais de Maasvlakte (comme cela est prévu aux Pays-Bas six mois après la livraison d'un immeuble) et de l'insuffisance des commissions de souscription acquises au fonds de 2,95% au regard des frais de transaction effectivement décaissés par le fonds lors des acquisitions indirectes des biens immobiliers effectuées en 2020 (Maasvlakte et Atrium).

### - **Les poches financière et liquide ont contribué à la performance pour environ -2,1%.**

La performance de la poche financière et liquide a été portée négativement par l'évolution (et la volatilité) des marchés actions en Europe tandis que les placements en OPCVM monétaires et en dépôts à vue continuent d'être rémunérés négativement.

La poche obligataire a quant à elle délivré un rendement positif sur fonds de contraction des taux et de solvabilité des émetteurs.

Au sein de la poche financière et liquide, les performances ont été les suivantes : actions immobilières et généralistes (-7.0%), obligations (2.6%) et liquidités (-0.4%).

Les frais de gestion et de fonctionnement de l'action A s'établissent à 0,95% de l'actif net pour l'action A, largement en deçà du maximum de 2,2%. Il est à rappeler que la SPPICAV ne prélève pas de commission de mouvements sur les acquisitions.

NB : nous ne rapportons pas de données sur l'action Afer Experimmo qui a été créée il y a moins d'un an (avril 2020).

### 3. *Poche immobilière*

A la clôture de l'exercice, la poche immobilière non cotée de la SPPICAV représentait 77,7% de son Actif Net.

La stratégie d'investissement immobilière de la SPPICAV se concentre sur des actifs de qualité situés dans des grandes métropoles en Europe.

Lors de son premier exercice, la SPPICAV a ainsi acquis cinq actifs immobiliers indirectement, quatre immeubles détenus en totalité et une participation minoritaire, consistant en trois entrepôts logistiques situés en Hollande et deux immeubles de bureau en France (Paris et Lyon).

Les immeubles dégagent un loyer annualisé de 9,7 millions d'euros collecté auprès de dix locataires. Au 31/12/2020, le portefeuille était loué à 99,8% et la durée moyenne des baux s'établissait à 6,3 ans.

Quatre actifs sur cinq sont loués à des locataires uniques sur la base de bail de longue durée. Il n'y a donc pas eu d'événements locatifs majeurs dans le portefeuille.

Malgré les difficultés économiques liées au Covid, le taux d'impayés sur le portefeuille est très bas et s'établissait à environ 1% du loyer total annuel, consistant en un report de loyer agréé avec un locataire pour règlement durant le premier semestre 2021. Ce taux est à mettre en perspective avec le choix stratégique de ne pas avoir exposé le fonds aux secteurs du commerce et de l'hôtellerie.

Les immeubles ont été livrés en 2011 et 2020. L'âge moyen pondéré du portefeuille est de 6,7 années. Concernant la gestion technique de nos actifs, elle s'est concentrée sur la réception de la plateforme logistique Polymer à Maasvlakte livrée en avril 2020 et pour laquelle la levée des réserves finale a eu lieu en novembre 2020. L'immeuble a par ailleurs obtenu le label de certification environnementale BREEAM Very Good.

Nous mesurons régulièrement l'impact ESG des actifs sous gestion pour rendre compte de nos résultats (veuillez vous référer à la section 6 consacrée à l'ESG).

- Présentation détaillée des actifs immobiliers en portefeuille

# Waddinxveen | Logistique | Pays Bas

## Synthèse

- Localisation de premier ordre
- Batiment récent et de qualité, label énergétique 'A'
- Entrepôt principal de l'unique locataire, activité résiliente de food&beverage



## Principales caractéristiques

Localisation	Rotterdam
Année de construction	2011
Surface	44 143 m <sup>2</sup>
Taux d'occupation	100%
Prix d'achat	50-60 M€
Durée Moyenne de bail résiduel	4 ans
ESG	accessible aux PMR, local vélos, bornes de recharge pour véhicules électriques

## Points clés de la transaction

- Emplacement premium pour les activités logistiques, où se trouve une large part des activités de distribution nationales. Fait partie du hub logistique du corridor de l'A12.
- Localisées entre les 4 principales villes des Pays-Bas et au coeur de la région de Randstad, une des zones les plus riches et densément peuplées d'Europe, caractérisés par une hausse de l'activité liée au e-commerce et aux besoins de stockages.
- Un actif moderne apportant un service de grande qualité en terme d'espace de stockage et de commodités auxiliaires.



Source: Aviva Investors France 2021. Cet exemple de transaction effectué en portefeuille n'est pas une sollicitation à acheter ou vendre cet actif.

# Waalwijk | Logistique | Pays Bas

## Synthèse

- Entrepôt logistique récent, grade A
- Loué sur le long terme à un locataire unique
- Localisation centrale offrant une grande accessibilité



## Principales caractéristiques

Localisation	Rotterdam
Année de construction	2014
Surface	17 123 m <sup>2</sup>
Taux d'occupation	100%
Prix d'achat	10-20 M€
Durée Moyenne de bail résiduel	7,5 ans
ESG	Performance énergétique inférieure au benchmark, accessible aux PMR, local vélos, bornes de recharge pour véhicules électriques.

## Points clés de la transaction

- Emplacement stratégique au centre des Pays-Bas, proche des ports de Rotterdam et d'Anvers
- Localisé au coeur du plus important parc logistique de la région de Waalwijk « Business Park Haven VII » qui rassemble de nombreux logisticiens
- Excellente accessibilité de la zone à proximité de l'autoroute A59 permettant de rejoindre des axes majeurs des Pays-Bas : les autoroutes A27 (Breda-Utrecht), A2 (Maastricht - Amsterdam), et A16 (Rotterdam - Anvers).
- Entrepôt moderne offrant des prestations de grande qualité en termes de stockage



Source: Aviva Investors France 2021. Cet exemple de transaction effectué en portefeuille n'est pas une sollicitation à acheter ou vendre cet actif.

# Carpe Diem | Bureaux | France

## Synthèse

- Tour de bureau moderne au Coeur de la Défense
- Expérience utilisateurs idéale grâce à de nombreux services au sein du bâtiment
- Accessibilité et visibilité de la tour

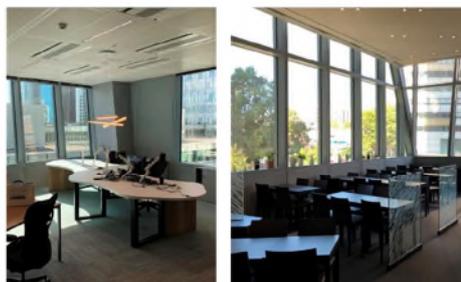


## Principales caractéristiques

Localisation	La Défense
Année de construction	2013
Surface	41 935 m <sup>2</sup>
Taux d'occupation	99%
Prix d'achat	20-30 M€
% de détention par le fonds	6,69%
Durée moyenne de bail résiduel	3,5 ans
ESG	LEED Platinum

## Points clés de la transaction

- Immeuble localisé au cœur de l'esplanade de la Défense, offrant une excellente accessibilité par la route et par les transports en commun
- Une tour moderne conçue pour les utilisateurs offrant une large gamme de services dans l'immeuble : un amphithéâtre, une conciergerie, un fitness et une terrasse au 35<sup>ème</sup> étage
- Première tour en France à recevoir une certification LEED Platinum



Source: Aviva Investors France 2021. Cet exemple de transaction effectué en portefeuille n'est pas une sollicitation à acheter ou vendre cet actif.

# Atrium | Bureaux | France

## Synthèse

- Actif de bureaux récent
- Localisé au sein d'un quartier d'affaires établi et en mutation
- Situation locative idéale, bail avec une durée ferme de 9 ans



## Principales caractéristiques

Localisation	Lyon Gerland
Année de construction	2012
Surface	8 000 m <sup>2</sup>
Taux d'occupation	100%
Prix d'achat	30-40 M€
Durée moyenne de bail résiduel	8,5 ans
ESG	Label PEQA - BBC

## Points clés de la transaction

- Situé au sein du quartier Gerland, bénéficiant d'un accès rapide aux transports en commun et aux entrées d'autoroute A6 et A7
- Ensemble immobilier édifié autour d'un atrium central présentant des caractéristiques techniques modernes
- Flux locatif sécurisé sur le long terme avec un locataire unique du service public



Source: Aviva Investors France 2021. Cet exemple de transaction effectué en portefeuille n'est pas une sollicitation à acheter ou vendre cet actif.

# Polymer | Logistique | Pays Bas

## Synthèse

- Actif logistique neuf de grade A
- Dernier terrain disponible au développement dans le Port de Rotterdam
- Loué à long terme à un locataire unique

## Points clés de la transaction

- Un entrepôt logistique localisé sur le port de Rotterdam, plus grand port d'Europe
- Un actif logistique récemment livré qui possède une capacité de stockage importante et des grandes caractéristiques techniques
- Une localisation idéale au cœur du port de Rotterdam avec un accès direct au terminal de conteneurs

Source: Aviva Investors France 2021. Cet exemple de transaction effectué en portefeuille n'est pas une sollicitation à acheter ou vendre cet actif.

## Principales caractéristiques

Localisation	Rotterdam
Année de construction	2020
Surface	39 465 m <sup>2</sup>
Taux d'occupation	100%
Prix d'achat	30-40 M€
Durée moyenne de bail résiduel	9,5 ans
ESG	BREEAM Very Good



## 4. Poche financière

La poche financière est composée :

- d'obligations détenues directement représentant 6,1% de l'actif net
- d'actions de sociétés immobilières cotées représentant 4,0% de l'actif net
- d'actions zone euro détenues indirectement au travers d'un véhicule géré par AIF, l'OPCVM AVIVA INVESTORS ACTIONS EURO ID (FR0011049535) qui est géré en appliquant un filtre ISR (Investissement Socialement Responsable) représentant 3,6% de l'actif net

### Gestion de la poche obligataire

La poche obligataire du fonds a quasiment été exclusivement orientée vers des émetteurs de type investment grade c'est-à-dire des obligations dont la notation est supérieure à BBB- (selon l'Agence Standard&Poors ou équivalent) et représentait 0,4% de l'actif net au 31/12/2020.

D'un point de vue sectoriel, ont été privilégiés les investissements dans les secteurs les plus défensifs tels les services publics (« utilities ») et les biens de consommation non-cycliques, tout en conservant une exposition dans les foncières cotées et les financières subordonnées.

La surpondération de la poche investment grade sur des ratings BBB explique principalement la bonne performance de la poche qui a surperformé le secteur des obligations dites de haut rendement malgré un profil de risque plus faible.

La durée de la poche crédit a été gérée en ligne avec celle de l'indice l'indice Barclays Capital Euro Aggregate Corporate et s'établissait à 5,1 années au 31/12/2020

### Gestion de la poche actions de sociétés immobilières cotées

Les valeurs immobilières ont connu une forte volatilité tout au long de l'exercice et terminent avec des performances contrastées selon le secteur sous-jacent. La période avait plutôt bien commencé en termes de performance mais courant mars, le virus Covid-19 émergeant de la province du Wuhan en Chine a impacté le marché des actions européennes.

Les foncières commerciales ont été le plus impactées à la suite de la fermeture totale des centres commerciaux en Europe, impactant la collecte des loyers du 2ème trimestre. A cela s'ajoute la montée du commerce en ligne qui a crû énormément pendant cette période.

L'immobilier de bureau a aussi été impacté. Malgré des loyers légèrement en hausse pendant cette période compliquée, ce segment a dû faire face à une importante baisse des fréquentations, ce qui a accentué les tendances de long terme : le télétravail ainsi que la notion de « Flex Office ». Les analystes anticipent une baisse de l'utilisation des bureaux par les entreprises et cela entrainerait une baisse de la valeur de ces actifs. Cependant, nous pensons que cette tendance n'aura pas d'impact à court terme sur les loyers donc nous restons toujours positifs sur ce segment.

Durant la période, c'est l'Immobilier résidentiel qui a profité de ce contexte de crise. La vision qu'offre ce sous-secteur sur le long terme ainsi que sa résistance face à l'épidémie lui donne la caractéristique de valeur refuge dans le secteur de l'immobilier en général. Par conséquent, Aviva Valeurs Immobilières a accentué ses positions dans ce segment.

La poche est restée concentrée toute l'année (investie dans 27 valeurs).

En termes de moteur de performances, la SPPICAV était

- surpondérée vs. l'indice EPRA Eurozone sur la logistique ce qui a été bénéfique pour la poche en termes de performances
- sous-pondérée sur le résidentiel allemand du fait de son poids élevé (50%) dans l'indice et cela a été négatif pour la poche puisque ce secteur a fortement surperformé l'indice.
- sous-pondérée sur l'immobilier de commerce car nous croyons dans l'impact négatif que pourra avoir le e-commerce sur ce genre de surface sur le long terme. Cela s'est avéré être positif pour la poche.
- surpondérée sur les bureaux ce qui a été négatif pour la poche car ce secteur a sous-performé l'indice Immobilier.

### **Gestion de la poche actions de la zone euro**

Tout comme pour la poche d'actions de sociétés foncières, l'année écoulée aura connu une période de forte volatilité sous l'effet de l'épidémie de Covid19. Une politique d'allocation active a été opérée sur le portefeuille :

- parmi les lignes nouvellement créées, citons Pernod Ricard et Remy Cointreau dans le secteur des spiritueux, dont le caractère défensif a été négligé par le marché en tout début de période, nous offrant ainsi une fenêtre d'investissement intéressante. Parmi les nouvelles lignes défensives, le leader italien de la génération électrique Enel a également fait son apparition dans le portefeuille. Philips, société spécialisée dans la medtech a également été acquise. Du côté des valeurs plus cycliques, nous avons renforcé nos positions sur les constructeurs automobiles en créant une ligne significative en Peugeot et en renforçant nos positions en Daimler. En regard, nos titres Faurecia et Pirelli ont été cédés. Une nouvelle ligne en Airbus a également été créée suite à la très forte baisse du titre en lien avec l'effondrement du trafic aérien. De la même manière, nous avons initié une position en Prysmian, groupe spécialisé entre autres dans les câbles de transmission, et qui devrait tirer un bénéfice évident du recours accru aux énergies renouvelables. Enfin, nous avons également renforcé les valeurs financières en créant à bon compte une nouvelle ligne en Allianz, groupe allemand d'assurances.
- du côté des positions existantes, nous avons tiré profit de la volatilité pour renforcer dans des conditions intéressantes Thalès, Cap Gemini, Crédit Agricole, LVMH, Telecom Italia ou encore Siemens. En regard, nous avons allégé certaines valeurs technologiques compte tenu du très fort rebond observé en fin d'exercice. Ainsi, STMicroelectronics, ASML, Infineon ou encore SAP ont été écartés. Enfin, les positions en Roche, Siemens Healthineers ont été intégralement cédées, et nos titres Altran apportés à l'offre de Cap Gemini.
- Du côté des répartitions sectorielles, les valeurs industrielles restent surpondérées afin de tirer profit de la sortie de crise anticipée en cette fin d'année et du rebond des résultats l'année prochaine. Du côté

des valeurs financières, nous sommes surexposés sur les banques compte tenu de valorisations ayant atteint un plus bas historique. Nous restons très vigilants sur les valorisations inflatées de certaines valeurs technologiques ayant bénéficié de la crise du Covid, et restons également à l'écart de valeurs de consommation courante que nous jugeons trop chères.

## 5. Poche de liquidité

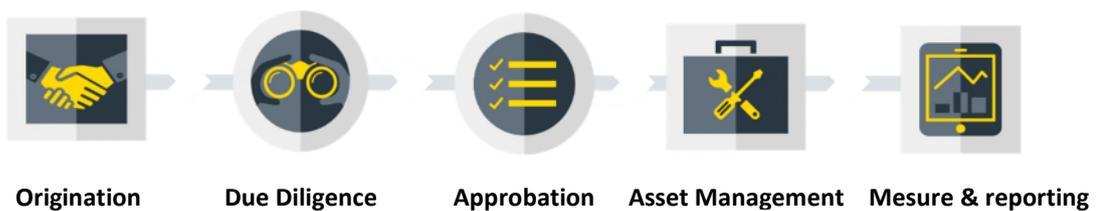
Il est à noter que la poche liquide est principalement investie en OPCVM Monétaires au travers d'un véhicule géré par AIF, l'OPCVM AVIVA INVESTORS MONETAIRE ISR CT C (FR0000985558), également géré en appliquant un filtre ISR.

La poche liquidité représentait 8,6% de l'Actif Net au 31 décembre 2020

## 6. Approche ESG

La Société de Gestion applique sa politique ESG interne pour la gestion du fonds. Que ce soit au sein de la poche immobilière ou de la poche financière l'intégration des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans les décisions d'investissement et la gestion responsable des actifs sont au cœur de nos processus de gestion. Nous sommes convaincus que nos décisions d'investissements doivent prendre en compte tous les risques qui peuvent influencer la performance à long terme. Ils sont non seulement économiques et financiers mais peuvent aussi être d'ordre Social, de Gouvernance ou encore Environnemental.

La mise en œuvre des pratiques d'investissement responsable se fait tout au long du processus d'investissement immobilier :



Dès la phase d'origination, nous appliquons des critères d'exclusions selon une approche ESG, sur les armes à feu à usage civil et armes controversées d'une part, et sur les activités ou pratiques à haut risque (produits chimiques dangereux, extraction du charbon et production d'énergie à partir du charbon, tabac, ...) d'autre part. En due diligence, nous analysons précisément les critères ESG des immeubles à travers un scoring ESG, et nous les prenons en compte dans nos décisions d'investissement. Nous appliquons ensuite une gestion active des immeubles en relation avec nos parties prenantes (locataires, exploitants, etc.). Nous mesurons de façon régulière les données ESG telles que les consommations d'énergie, les émissions carbone, les services aux occupants, ... Nous participons par ailleurs à de nombreux groupements d'intérêts qui œuvrent pour une meilleure prise en compte des considérations ESG, comme par exemple les groupes suivants :



## E. Historique des valeurs liquidatives et des dividendes sur cinq ans

Au 31 décembre 2020, la Valeur Liquidative de la SPPICAV EXPERIMMO s'établit à 98,60 euros pour la Classe A (FRXX), correspondant à un actif net de 224 808 993,23 euros et à 101,67 euros pour la Classe F (FRXX), correspondant à un actif net de 8 936 203,72 euros. La performance annuelle dividende réinvesti au 31 décembre 2020 est de -0,99% pour la classe A, la part F ayant été lancée il y a moins d'un an, les performances ne sont pas présentées.

Concernant la Classe A, depuis le lancement de la SPPICAV, la performance réalisée dividende réinvesti est de -1,40%.

Performances cumulées*	Depuis la création						
	5 ans	3 ans	1 an	3 mois	1 mois	YTD	
	-1.40%	N/A	N/A	-0.99%	0.72%	1.30%	-0.99%

\*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## F. Information générale sur l'évaluation des actifs immobiliers

### Valorisation des immeubles construits et acquis

Les Actifs Immobiliers sont évalués à leur valeur de marché lors de chaque calcul de la Valeur Liquidative sur la base de valeurs d'expertise fournies trimestriellement par les évaluateurs immobiliers. La Société de Gestion fixe à chaque calcul de la Valeur Liquidative, sous sa responsabilité, la valeur de chacun des Actifs Immobiliers détenus.

L'évaluation de ces actifs se fait à la valeur du marché, hors taxes et hors droits.

Deux experts externes en évaluation ont été nommés. Une rotation des évaluateurs immobiliers est organisée pour un même actif sur d'une base annuelle.

### Evolution globale de la valeur des expertises en 2020

Au cours de l'année 2020, la valeur du portefeuille a subi une légère contraction de 1,1%.

Cette baisse s'explique notamment par différents événements intervenus au cours de l'année.

Premièrement, l'actif Maasvlakte a été acquis à sa livraison en avril 2020. Selon le régime de droit des Pays-Bas, des droits réduits ont été appliqués à la livraison et le passage en droits pleins s'est effectué 6 mois après la livraison, entraînant un impact de 1% sur la performance du fonds. Ce phénomène a été partiellement atténué par la contraction des taux observée aux Pays-Bas sur les actifs logistiques.

Un autre marché qui a souffert de la crise sanitaire est le marché de bureaux à la Défense, qui a vu son occupation baisser avec les confinements successifs de 2020 tandis que l'offre à venir est en croissance. Ce marché a donc affiché des valeurs d'expertise en baisse.

### Contrat d'assurance des experts immobiliers

Les experts immobiliers de la SPPICAV bénéficient de contrats d'assurance couvrant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle.

Cushman & Wakefield a souscrit une police d'assurance responsabilité civile professionnelle auprès de XL Insurance Company SE sous le numéro FR00012798EO19A pour un montant d'indemnisation de 1 500 000 € par année d'assurance.

BNP PARIBAS Real Estate Valuation France a souscrit une police d'assurance responsabilité civile professionnelle auprès de Zurich Insurance Plc sous le numéro 7400020045 pour un montant d'indemnisation de 25 000 000 € par année d'assurance.

## G. Détail des frais

### Total frais actions A et B

Catégorie de Frais	Taux annuel maximum prospectus	Réel au 31/12/2020	Taux effectif annualisé TTC
<b>A) Frais de fonctionnement et de gestion</b>	<b>2,2% Max TTC de l'actif net</b>	<b>2 207 505</b>	<b>0,95%</b>
dont commission de gestion perçue par la SGP	1,6% Max TTC de l'actif net	1 908 973*	0,82%
dont autres frais de fonctionnement et de gestion	0,6% Max TTC de l'actif net	298 532	0,13%
<b>B) Frais de fonctionnement et de gestion</b>	<b>2,2% Max TTC de la VGAG</b>	<b>2 207 505</b>	<b>0,96%</b>
dont commission de gestion perçue par la SGP	1,6% Max TTC de la VGAG	1 908 973*	0,83%
dont autres frais de fonctionnement et de gestion	0,6% Max TTC de la VGAG	298 532	0,13%
<b>A) Frais d'exploitation immobilière</b>	3,43% TTC de la VGAIG sur les 3 prochaines années	336 391	0,24%
<b>B) Frais d'exploitation immobilière</b>	2,2% TTC de l'actif net sur les 3 prochaines années	336 391	0,17%
<b>Commission de surperformance</b>	30% TTC au-delà d'un TRI cible de 5% sur 3 ans	0	0,00%
<b>Frais liés aux opérations sur actifs immobiliers hors commission de mouvement liés aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers</b>	12% TTC Max de la valeur d'acquisition HD/HT	5 482 788	3,85%

\*dont 597 543€ versés à AIREF SA

### Total frais actions Afer Experimmo

Catégorie de Frais	Taux annuel maximum prospectus	Réel au 31/12/2020	Taux effectif annualisé TTC
<b>A) Frais de fonctionnement et de gestion</b>	<b>2,7% Max TTC de l'actif net</b>	<b>29 114</b>	<b>1,76%</b>
dont commission de gestion perçue par la SGP	2,1% Max TTC de l'actif net	25 177**	1,52%
dont autres frais de fonctionnement et de gestion	0,6% Max TTC de l'actif net	3 937	0,24%
<b>B) Frais de fonctionnement et de gestion</b>	<b>2,7% Max TTC de la VGAG</b>	<b>29 114</b>	<b>1,74%</b>
dont commission de gestion perçue par la SGP	2,1% Max TTC de la VGAG	25 177**	1,51%
dont autres frais de fonctionnement et de gestion	0,6% Max TTC de la VGAG	3 937	0,24%
<b>A) Frais d'exploitation immobilière</b>	3,43% TTC de la VGAIG sur les 3 prochaines années	4 437	0,35%
<b>B) Frais d'exploitation immobilière</b>	2,2% TTC de l'actif net sur les 3 prochaines années	4 437	0,23%
<b>Commission de surperformance</b>	30% TTC au-delà d'un TRI cible de 5% sur 3 ans	0	0,00%
<b>Frais liés aux opérations sur actifs immobiliers hors commission de mouvement liés aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers</b>	12% TTC Max de la valeur d'acquisition HD/HT	72 310	5,43%

\*\*dont 7 881€ versés à AIREF SA

La Société de Gestion a délégué à AIREF SA membre du Groupe Aviva la gestion immobilière des actifs en son portefeuille concernant à la fois les immeubles détenus indirectement et en totalité par la SPPICAV (SCI Atrium, Experimmo PropCo 1 SAS, Experimmo PropCo 2 SAS, Experimmo PropCo 3 SAS) ou au travers de participations minoritaires également gérées par AIREF SA (SCI Carpe Diem), en tant que représentant légal.

Les missions d'AIREF SA dans le cadre de la Convention de Délégation de Gestion Immobilière conclue avec AIF ont en particulier couvert durant l'exercice :

- le conseil et assistance dans la recherche, l'identification et l'acquisition d'actifs immobiliers détenus directement ou indirectement,
- le conseil et assistance dans la structuration juridique, fiscale, comptable et financière des investissements projetés ou réalisés,
- l'élaboration et la mise en place d'une stratégie d'asset management, incluant la gestion locative et technique
- la supervision et le contrôle du Property Management, qu'il soit réalisé par délégué à un tiers (sur les trois actifs immobiliers hollandais) ou réalisé par AIREF SA elle-même (sur les deux actifs immobiliers français).

## **H. Situation à la clôture de l'exercice de la SPPICAV**

L'Actif Net de la SPPICAV au 31 décembre 2020 est de 233 745 295,38 euros.

Le résultat comptable de l'exercice se traduit par une perte de 386 047,58 euros

Le ratio d'endettement bancaire et non-bancaire est de 0%.

Le ratio réglementaire de liquidité est de 7,6%

## **I. Changements de méthodes de valorisation et motifs dans la présentation des comptes annuels**

Il n'y a eu aucun changement de méthodes de valorisation, ou des motifs, dans la présentation des comptes annuels.

## **J. Informations relatives aux modalités d'organisation et de fonctionnement des organes de gestion, d'administration et de surveillance de l'organisme**

### **a. Informations concernant les mandataires sociaux**

La SPPICAV est une société par actions simplifiée (SAS). Sa représentation légale est assurée par la Société de Gestion, Aviva Investors France, en qualité de président et de société de gestion. Cette dernière a seule le pouvoir d'engager la SPPICAV à l'égard des tiers.

Le représentant permanent d' Aviva Investors France au sein de la SPPICAV au sens de l'alinéa 2 de l'article L. 214-63 du Code monétaire et financier est M. Eudes Berthelot.

La SPPICAV n'est dotée d'aucun autre organe de gouvernance.

Aviva Investors France est une société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le numéro GP-97114. Elle est soumise de plein droit aux règles de droit français transposant la Directive 2011/61/UE du Parlement européen et du Conseil sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs, ainsi qu'au Règlement délégué (UE) n ° 231/2013 de la Commission du 19 décembre 2012 complétant la directive 2011/61/UE.

### **b. Situation des mandats des administrateurs**

La SPPICAV n'a pas de conseil d'administration ou d'autre organe *ad hoc* similaire. Les mandats sociaux occupés par M. Eudes Berthelot, représentant permanent d'Aviva Investors France au sein de la SPPICAV, sont les suivants :

- Président du Conseil d'Administration et Directeur Général de Primotel Europe S.A.
- Membre du Comité de Surveillance au sein de l'OPCI Preim Santé.

## **K. Conventions visées à l'article L.227-10 du Code de commerce**

Nous vous précisons qu'au cours de l'exercice écoulé, il n'a été conclu aucune convention donnant lieu à l'application de l'article L. 227-10 du Code de commerce.

## **L. Informations relatives au respect des règles de bonne conduite et de déontologie applicables à la société de gestion de l'OPCI**

La situation de la SPPICAV n'appelle pas d'observations. En tant que société de gestion de portefeuille, AVIVA INVESTORS FRANCE est soumise à des dispositions notamment légales et réglementaires strictes en matière de contrôle interne.

Conformément au règlement général de l'Autorité des marchés financiers, AVIVA INVESTORS FRANCE établit et maintient opérationnelles des fonctions de conformité, de gestion des risques et de contrôle interne efficaces et exercées de manière indépendante des unités opérationnelles.

Un règlement de déontologie applicable à l'ensemble des collaborateurs précise les règles et modalités d'application des principes de bonne conduite destinées à garantir la protection des investisseurs et la régularité des opérations.

Dans le cadre de la fourniture de services d'investissement, AVIVA INVESTORS FRANCE est susceptible de rencontrer des situations de conflits d'intérêts. Ces situations, en étant définies comme des situations pouvant porter atteinte aux intérêts d'un ou des clients, sont identifiées et encadrées. La politique de gestion des conflits d'intérêts est disponible sur le site Internet [www.avivainvestors.com/fr-fr/nous-connaître/investissement-responsable/policies-and-documents/](http://www.avivainvestors.com/fr-fr/nous-connaître/investissement-responsable/policies-and-documents/)

## **M. Politique de Rémunération de la Société de Gestion**

### **Politique de rémunération**

#### Partie qualitative

Aviva Investors France s'est dotée d'une politique de rémunération applicable à l'ensemble des mandataires sociaux et du personnel d'AIF, définissant les conditions de détermination de la rémunération fixe et de la rémunération variable du personnel de la société. Cette politique de rémunération intègre également l'application d'un dispositif spécifique applicable à la rémunération variable des « personnels régulés » au titre de son activité de gestion d'OPC (FIA et OPCVM). Ce dispositif prévoit, notamment, d'une part, le versement différé et étalé sur trois exercices d'une fraction de la rémunération variable et, d'autre part, le versement sous forme d'actions ou de parts d'OPC gérés de 50% de la rémunération variable.

Ce dispositif est entré en vigueur au titre des rémunérations variables payées en 2016 au titre de l'exercice 2015 et a été agréé (dans le cadre de la mise en œuvre de la directive OPCVM 5) dans son intégralité par l'AMF le 6 avril 2017.

Pour les fonds UCITS, ce dispositif est entré en vigueur au titre des rémunérations variables payées en 2018 au titre de l'exercice 2017. Par ailleurs, AIF est dotée d'un Comité des rémunérations chargé de l'application et du suivi de cette politique. Pour plus d'information, la politique de rémunération est disponible sur demande auprès de la société de gestion, ainsi que sur le site internet à l'adresse suivante : [www.avivainvestors.com](http://www.avivainvestors.com)

#### Partie quantitative

Au titre de l'exercice 2020, le montant des sommes versées par Aviva Investors France à ses collaborateurs au titre de leur rémunération fixe s'élevait à 13 674 889 euros, hors charges patronales.

Le montant global de rémunération variable alloué au titre de l'exercice 2020 à l'ensemble des 160 salariés d'Aviva Investors France (et payable postérieurement à la clôture de cet exercice aux conditions et modalités fixées par la Politique de Rémunération) s'élevait à 4 373 600 euros, hors charges patronales.

Le montant de rémunération variable alloué au titre de ce même exercice à des salariés entrant dans le cadre du dispositif de rémunération variable, mis en place en application de la directive 2014/91/UE (Directive OPCVM V), et de la directive 2011/61/UE (Directive AIFM) s'élevait à 250 000 euros hors charges patronales, et concernait 1 salarié.

## **N. Perspectives pour 2021**

La stratégie du fonds pour 2021 s'articule autour des axes suivants:

En premier lieu, reconstituer les poches financières et de liquidité, actuellement sous-pondérées suite à l'acquisition indirecte en novembre 2020 de l'immeuble Atrium situé à Lyon. Dans cette optique nous souhaitons à ce jour :

- rééquilibrer le poids des actions immobilières vs. Généralistes au sein de la poche action européenne, ces dernières continuant à sur-performer.
- commencer à introduire des obligations dites high yield (obligations plus risquées dont la notation est inférieure à BBB- référence Standard&Poors ou équivalent) au côté de notre portefeuille obligataire investment grade (obligations dont la notation est supérieure à BBB-).

En second lieu, poursuivre la diversification du portefeuille immobilier, notamment d'un point de vue géographique (en investissant par exemple en Allemagne ou au Danemark) mais aussi d'un point de vue sectoriel (en investissant par exemple dans le résidentiel), le tout en continuant à porter une forte pondération sur le secteur logistique qui nous paraît toujours bien orienté. Bien que plus optimiste sur l'environnement économique, notre prise de risque locatif restera prudente et graduelle en veillant à préserver notre faible ratio d'impayés dans le portefeuille (représentant environ 1% du loyer annuel total).

Enfin, nous avons postulé et obtenu le label immobilier ISR le 29 avril 2021 (pour plus de détails, reportez-vous à la section Q « événements importants survenus après la clôture de l'exercice »).

## **O. Suivi et évaluation des risques**

### **1. Evaluation des risques par la société de gestion**

Aviva Investors France a mis en place les procédures adéquates pour identifier, mesurer et contrôler, pour chaque fonds géré, les risques financiers définis par la réglementation.

Afin de déterminer le profil de risques de chaque FIA sous gestion, une cartographie des facteurs de risque est réalisée, afin d'identifier les sources de risques potentiels. Ces facteurs de risque peuvent être quantitatifs ou qualitatifs selon le type d'actifs détenus en portefeuille. Pour chacun des risques préalablement identifiés, sont ensuite déterminés des indicateurs de mesure. Le suivi de l'évolution des principaux indicateurs de risques (marché, contrepartie, liquidité, opérationnels et levier financier) est effectué trimestriellement.

Le contrôle de la correcte mise en œuvre de ces procédures est assuré par le Responsable de la gestion des risques, ce dernier étant indépendant des équipes opérationnelles.

#### **Suivi des ratios de la Société au cours de l'exercice**

Les ratios fixés réglementairement et statutairement n'ont pas été dépassés au cours de l'exercice 2020.

## 2. Profil de risque

La SPPICAV est investie conformément à la réglementation en vigueur et à son prospectus. Le Fonds répond à un objectif de placement long terme et ne bénéficie de garantie ou de protection ni sur le capital ni sur la performance.

Le fonds a été créé en novembre 2019 à destination du grand public. La durée de placement recommandée est de 10 ans. Au cours de l'exercice 2020, il n'a pas été relevé de dépassement de limites réglementaires, contractuelles ou relevant des politiques internes, ou de niveau anormal du risque d'investissement du Fonds.

Les facteurs de risques auxquels le fonds est exposé sont détaillés dans le paragraphe 3.4 de son Prospectus et les principaux risques repris ci-dessous

### a) *Risque de perte en capital*

La SPPICAV n'offre aucune garantie ou protection en capital.

### b) *Risque de liquidité des actifs immobiliers*

La crise du Covid 19 a eu pour effet dans certains cas d'allonger le délai de réalisation de ventes d'immeuble dans la mesure où les visites de ces actifs étaient difficiles à mettre en place, et d'autre part à affecter la valorisation des actifs les moins qualitatifs. La SPPICAV étant en phase de développement et détenant des actifs récents et de qualité, elle n'a pas cherché à arbitrer cette année.

### c) *Risque de liquidité des Actions*

La Société de Gestion, dans des Circonstances Exceptionnelles, peut décider de mettre en œuvre les mécanismes de plafonnement et/ou de suspension des rachats de ses propres Actions par la SPPICAV. Le cas échéant, un Associé ayant demandé le rachat de ses Actions pourrait voir sa demande inexécutée, partiellement ou totalement, pendant un certain délai.

En dépit du contexte économique et sanitaire extraordinaire, toutes les demandes de rachat ont été effectuées et sans délai.

### d) *Risques liés au marché immobilier*

La SPPICAV vise à se constituer directement ou indirectement un patrimoine immobilier diversifié tant géographiquement, c'est-à-dire en France et en Europe, que d'un point de vue sectoriel dans tout type d'actifs immobiliers d'entreprises, résidentiels et de services.

Dans cette optique et pour son premier exercice, la SPPICAV a constitué un portefeuille de 3 actifs logistiques situés en Hollande et deux actifs de bureau en France, à La Défense et Lyon. Elle n'est ainsi pas exposée d'une part aux pays de l'Europe du Sud et d'autre part aux secteurs du commerce et de l'hôtellerie qui ont été particulièrement touchés par les effets de la pandémie.

- **Risque locatif**

Le portefeuille bénéficie d'un taux d'occupation très élevé :

- Taux d'occupation financier au 31/12/2020 : 99,8%
- La durée résiduelle ferme moyenne pondérée des baux s'établit à 6,3 ans au 31/12/2020. Ceci s'explique principalement par l'acquisition d'actifs fin 2019 et 2020 avec des baux de durées ferme longues.

Un taux d'impayés faible d'environ 0,9% du loyer annuel du fonds.

- **Risque technique et environnemental**

Les actifs sont en général récents et en excellent état d'usage avec une moyenne d'âge de 6,7 années et des livraisons s'échelonnant entre 2011 et 2020 (vente à terme sur l'actif Polymer).

Trois actifs bénéficient de certification environnementale :

- Leed Platinum/HQE pour la Tour Carpe Diem à La Défense
- Bâtiment Basse Consommation pour l'immeuble Atrium à Lyon
- Bream very Good pour Maasvlakte

Waalwijk et Waadinxveen bénéficient quant à eux d'un label énergétique A.

- **Régime fiscal**

L'actif Polymer a vu sa valeur baisser en novembre 2020. Aux-Pays-Bas, un actif passe en régime de droits 6 mois après sa livraison impliquant une baisse de la valeur nette de l'actif d'environ 6%.

Par ailleurs, les Pays-Bas ont décidé d'augmenter ces droits de 6 à 8% en janvier 2021, ce qui a impacté la valorisation de ces actifs peu après la clôture de l'exercice.

La poche immobilière non cotée du fonds représentait 77,7% au 31/12/2020 soit au-dessus de la cible long terme de 60%.

*e) Risque de contrepartie*

**Sur le marché immobilier**

Au 31/12/2020, seul environ 0,9% du loyer annuel des actifs immobiliers faisait l'objet d'un report dans le cadre d'un protocole avec un locataire particulier.

Aucune perte ou dotation aux provisions nettes pour créances douteuses n'a été passée au 31/12/2020.

**Sur les marchés financiers**

Aucune transaction d'instruments financiers à terme impliquant un risque de contrepartie n'a été effectué en 2020 sur la poche financière.

*f) Risque de crédit*

Le portefeuille obligataire détenu par la SPPICAV était constitué en quasi exclusivité d'obligations dites « investment » grade (obligations dont la notation est supérieure à BBB- (référence Standard&Poors ou équivalent)) et seulement à 0,4% obligations dites high yield (obligations plus risquées dont la notation est inférieure à BBB- référence Standard&Poors ou équivalent)).

*g) Risques spécifiques liés aux opérations de développement et de vente en l'état futur d'achèvement*

L'actif logistique Polymer situé à Maasvlakte près de Rotterdam aux Pays-Bas a été acquis en avril 2020 à sa livraison dans le cadre d'une vente à terme. La réception et l'acquisition ont été conditionnées à l'adéquation de cet immeuble au cahier des charges de construction.

*h) Risque lié au recours à l'endettement*

La Société de Gestion n'a pas recouru à l'endettement pendant l'exercice tant sur la poche immobilière que sur celle de liquidité.

*i) Risque de taux*

La SPPICAV est exposée au risque de taux tant sur sa poche de liquidité, détenu au travers d'OPCVM monétaires ou de dépôts (en particulier au risque de taux négatif) que sur sa poche obligataire, via un portefeuille

d'obligations détenu en direct. Ses poches représentaient respectivement 8,6% et 6,1% de son actif net au 31/12/2020.

La SPPICAV n'étant pas endettée, elle n'a pas été exposée au risque de variation des taux sur les emprunts.

*j) Risque de change*

La SPPICAV n'est pas exposée au risque de change tant sur sa poche immobilière (actifs détenus en zone euro) que financière (actifs libellés en euro).

*k) Risque lié à la détention d'actions par la SPPICAV*

La SPPICAV est exposée au risque via le portefeuille d'actions foncières cotées détenu en direct qui représente 4,0% de son actif net.

Elle est aussi exposée au risque actions européennes via une OPCVM diversifiée

*l) Risque lié à l'utilisation de produits dérivés de taux*

La SPPICAV n'a pas eu recours à des produits dérivés de taux afin de se couvrir contre une exposition défavorable des marchés.

## **P. Situation de l'endettement et de la liquidité de la SPPICAV**

- Endettement

Conformément à la réglementation, la SPPICAV limitera son ratio d'endettement à 40% de la valeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la SPPICAV. Ce ratio d'endettement de 40% comprendra les emprunts bancaires, les contrats de crédit-bail immobilier, et/ou les emprunts non bancaires, directs et indirects qui seront mis en place au niveau de la SPPICAV ou au niveau des sociétés détenues, directement ou indirectement, par la SPPICAV, le cas échéant au prorata de la participation de la SPPICAV dans lesdites sociétés

Par ailleurs, dans le cadre de son fonctionnement normal, et le cas échéant afin de pouvoir faire face, à titre temporaire, à des demandes de rachat d'Actions par les Associés, la SPPICAV peut avoir recours, à l'emprunt d'espèces dans la limite de 10% des actifs financiers et des liquidités, notamment si elle se trouve de manière ponctuelle en position débitrice.

### ***La SPPICAV n'a recouru à aucun endettement sur ses actifs immobiliers, financiers et liquides***

Le niveau de levier maximal est calculé selon la méthode de l'engagement telle que décrite à l'article 8 du règlement délégué (UE) n° 231/2013 de la Commission du 19 décembre 2012 comme le calcul du rapport entre :

- la somme des positions investies (et ce compris l'exposition créée, le cas échéant, par les acquisitions et les cessions temporaires de titres ainsi que par le recours à l'endettement tel que prévu à l'Article 3.3.5) et des engagements résultant des contrats financiers à terme, en prenant en compte les règles de compensation et de couverture, et
- la valeur de l'actif net.

***Le niveau de levier s'établit à 100% contre un plafond de 200% de l'actif net de la SPPICAV.***

- Liquidité

### 1. Liquidité du passif

La fréquence de calcul de la Valeur Liquidative, offrant une possibilité de rachat, est bimensuelle.

Le délai de règlement des rachats des Actions est au maximum de deux (2) mois.

Dans des conditions normales de marché, le délai de règlement est de neuf (9) Jours Ouvrés maximum.

Conformément à l'alinéa 3 de l'article L. 214-67-1 du code monétaire et financier, quand des Circonstances Exceptionnelles (telles que définies ci-après) l'exigent et si l'intérêt des Associés ou du public le commande, le rachat par la SPPICAV de ses Actions peut être plafonné, à titre provisoire, par la Société de Gestion. Ce mécanisme de plafonnement a pour objet d'étaler les demandes de rachats des Associés sur plusieurs Dates d'Etablissement de la Valeur Liquidative.

Pour les besoins de la détermination du seuil de déclenchement potentiel du plafonnement des rachats par la Société de Gestion, les Circonstances Exceptionnelles seront établies lorsqu'il sera constaté sur une période de six (6) mois une baisse (i) de plus de 5% de la valeur d'expertise des Actifs Immobiliers ou (ii) de plus de 12% de la somme de la valeur des actifs composant la poche financière de la SPPICAV (les « Circonstances Exceptionnelles »).

La durée de la période pendant laquelle les demandes de rachat seront plafonnées en vertu du présent Article sera déterminée discrétionnairement par la Société de Gestion de manière à permettre un traitement équitable des Associés et dans le respect des dispositions législatives et réglementaires. Toutefois, les demandes de rachat doivent être exécutées et réglées au maximum dans un délai d'un an à compter de la Date de Centralisation des Rachats, en ce compris le cas échéant les périodes de préavis.

***Durant l'exercice 2020, toutes les demandes de rachat ont été satisfaites et nulle n'a été plafonnée ou différée.***

### 2. Poche de liquidité

La poche d'actifs liquides s'élève à 8,6% de l'actif net de la SPPICAV, vs un minimum requis de 5%.

Le portefeuille d'actifs financiers correspond à 22,3% de l'actif net du fonds soit dans la bande admissible de 0% à 44% de l'actif net du fonds.

La liquidité des actifs immobiliers est analysée lors des investissements et suivie au cours de leur détention. Les 5 actifs du fonds sont détenus indirectement mais pour quatre d'entre eux en intégralité par la SPPICAV.

### 3. Résultat du stress test de liquidité

Des stress tests de liquidité combinés avec un stress sur la valeur des actifs sont menés à chaque VL. Le fonds ne présente pas de risque de liquidité identifié.

## Q. Evènements importants survenus après la clôture de l'exercice

Le fonds a obtenu le label d'Investissement Socialement Responsable le 29 avril 2021.

En conséquence, l'objectif de gestion sera modifié de la façon suivante dans le prospectus :

Les poches immobilière et financière sont gérées avec une approche d'Investissement Socialement Responsable (« **ISR** ») de type « Best-in-progress » pour la poche immobilière, et « Best-in-class » pour la poche financière. Le détail des critères et de la méthodologie retenus par la SPPICAV en matière d'ISR figure dans le Code de Transparence adopté par la Société de Gestion.

Par ailleurs, la SPPICAV sera renommée Aviva Investors Experimmo ISR et les Actions renommées Action A ISR, Action B ISR et Afer Experimmo ISR.

## IV. Commentaires sur les comptes annuels 2020 – affectation des sommes distribuables

### A. Commentaires sur les comptes annuels 2020.

Experimmo détient majoritairement son patrimoine immobilier via des filiales, ayant généré les produits et charges suivants :

- Des produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier, correspondant à la remontée du résultat réalisé par la participation de l'OPCI dans la SCI CARPE DIEM, s'établissent à 1 168 K€.
- Des autres produits sur actifs à caractère immobilier, correspondant aux intérêts des comptes courants avec les filiales et participations détenues par l'OPCI, s'établissent à 3 200 K€.
- Des charges immobilières s'élèvent à 41 K€ pour l'exercice.

Par ailleurs, le patrimoine de l'OPCI est également constitué pour partie d'actifs financiers placés dans des foncières cotées (7.6 %), des produits obligataires (6.1 %) et des liquidités (8.6%). Cette poche a généré un résultat net de 764 k€ sur l'exercice.

Les frais de gestion de la SPPICAV s'élèvent à 1 454 K€ au 31 décembre 2020 et représentent 0.7 % de l'actif net moyen depuis le lancement de l'OPCI. Ces frais sont composés pour l'essentiel de la rémunération de la société de gestion et ne comprennent pas les frais de gestion déjà facturés au niveau des filiales et participations de l'OPCI.

Après prise en compte du résultat sur cession d'actifs (perte nette de 4 136 K€) relatifs aux actifs financiers et comptes de régularisation (perte nette de 154 K€), le résultat net de l'exercice présente une perte de 386 K€.

### B. Proposition d'affectation du résultat.

Le compte de résultat fait apparaître une perte de (386.047,58) euros sur l'exercice clos le 31 décembre 2020 qui se décompose comme suit :

- Résultat net : 3.636.777,31€
- Résultat sur cession d'actifs : (3.868.407,46) €
- Comptes de régularisation (154.417,43)€

Il a été décidé, conformément aux dispositions 114-4 du plan comptable applicable aux OPCI (RÈGLEMENT N° 2014-06 du 2 Octobre 2014 Relatif aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif immobilier) d'imputer directement le montant de la moins-value nette, soit un montant de (3.868.407,46) € sur le poste de capital à la clôture de l'exercice en l'absence de report à nouveau des plus-values nettes suffisant.

Nous constatons, après imputation de la moins-value nette, dans les conditions présentées ci-avant, que la Société a pu dégager au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2020 un résultat distribuable d'un montant de 3.482.359,88 €, correspondant au résultat net hors moins-value, en l'absence de sommes inscrites en report à nouveau.

Conformément aux dispositions applicables aux SPPICAV, nous vous proposons d'affecter le résultat distribuable de l'exercice de la manière suivante :

	<b>TOTAL</b>	<b>Actions classe A</b>	<b>Actions classe B</b>	<b>Actions classe AFER</b>
<b>Résultat Net</b>	<b>-386 047,58</b>	<b>-406 135,30</b>	<b>-0,18</b>	<b>20 087,90</b>
Incorporation au capital des moins values	-3 868 407,46	-3 863 341,63	-1,91	-5 063,92
<b>Résultat distribuable</b>	<b>3 482 359,88</b>	<b>3 457 206,33</b>	<b>1,73</b>	<b>25 151,82</b>
Distribution	1 033 874,86	1 025 964,40	0,45	7 910,01
Report des résultats nets antérieurs	2 448 485,02	2 431 241,93	1,28	17 241,81
Report des plus-values nettes	-			
<b>Total des sommes affectées</b>	<b>3 482 359,88</b>	<b>3 457 206,33</b>	<b>1,73</b>	<b>25 151,82</b>

Ainsi, et sous réserve de votre approbation, le dividende serait fixé à :

- pour les parts de catégorie A : 0.45 € par action en circulation, calculé sur la base d'un nombre de 2.279.920,8839 actions donnant droit à dividende au 31 décembre 2020, nombre qui pourrait varier en fonction de l'évolution du nombre d'actions en circulation et donnant droit à dividende jusqu'à la date de détachement de celui-ci. Le montant global de distribution sera ajusté en conséquence.
- pour les parts de catégorie B : 0.45 € par action en circulation, calculé sur la base d'un nombre de 1 action donnant droit à dividende au 31 décembre 2020, nombre qui pourrait varier en fonction de l'évolution du nombre d'actions en circulation et donnant droit à dividende jusqu'à la date de détachement de celui-ci. Le montant global de distribution sera ajusté en conséquence.
- pour les parts de catégorie AFER : 0.09 € par action en circulation, calculé sur la base d'un nombre de 87.889 actions donnant droit à dividende au 31 décembre 2020, nombre qui pourrait varier en fonction de l'évolution du nombre d'actions en circulation et donnant droit à dividende jusqu'à la date de détachement de celui-ci. Le montant global de distribution sera ajusté en conséquence.

Nous vous proposons de fixer au 20 mai 2021, la date de détachement de ce dividende, sa mise en paiement s'effectuerait sans frais avant le 31 mai 2021.

Il apparaît que la distribution de ces dividendes n'affecterait en rien la possibilité pour la Société de poursuivre et de développer son activité et de procéder aux investissements nécessaires à cet effet.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, il vous est rappelé qu'aucun dividende n'a été mis en distribution au titre des trois exercices sociaux précédents.

## **V. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**

**A. Sur les comptes sociaux clos le 31/12/2020**

**B. Sur les conventions règlementées au 31/12/2020**

**Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes sociaux clos  
le 31/12/2020**

SPPICAV AVIVA INVESTORS EXPERIMMO

Rapport du commissaire aux comptes  
sur les comptes annuels

(Exercice de 12 mois et 63 jours clos le 31 décembre 2020)



## Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice 12 mois et 63 jours clos le 31 décembre 2020)

Aux Associés  
SPPICAV AVIVA INVESTORS EXPERIMMO  
24 rue de la Pépinière  
75008 Paris

### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts, **nous avons effectué l'audit des comptes annuels de l'organisme de placement collectif immobilier AVIVA INVESTORS EXPERIMMO** constitué sous forme de société de placement à prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV) relatifs **à l'exercice** de 12 mois et 63 jours clos le 31 décembre 2020, **tels qu'ils sont joints au présent rapport.**

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, **réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la SPPICAV AVIVA INVESTORS EXPERIMMO à la fin de cet exercice.**

### Fondement de l'opinion

#### *Référentiel d'audit*

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

#### *Indépendance*

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 29 octobre 2019 à la date **d'émission de notre rapport.**

---

*PricewaterhouseCoopers Audit, 63, rue de Villiers 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex  
Téléphone: +33 (0)1 56 57 58 59, www.pwc.fr*

Société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'ordre de Paris - Ile de France. Société de commissariat aux comptes membre de la compagnie régionale de Versailles. Société par Actions Simplifiée au capital de 2 510 460 €. Siège social : 63 rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine. RCS Nanterre 672 006 483. TVA n° FR 76 672 006 483. Siret 672 006 483 00362. Code APE 6920 Z. Bureaux : Bordeaux, Grenoble, Lille, Lyon, Marseille, Metz, Nantes, Neuilly-Sur-Seine, Nice, Poitiers, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse.

### *Justification des appréciations*

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et **l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent** de multiples conséquences pour la gestion des SPPICAV, leurs **investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants**. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SPPICAV **et sur les modalités de mise en œuvre des audits**.

**C'est dans ce contexte complexe et évolutif que**, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus **importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice**.

**Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.**

Comme indiqué dans la note 1.1 « Méthode de valorisation des actifs à caractère immobilier » de **l'annexe aux comptes annuels, et conformément à la réglementation applicable aux OPCI, les titres de participation sont valorisés à leur valeur actuelle, sous la responsabilité de la société de gestion, sur la base notamment d'évaluations périodiques effectuées par deux experts indépendants, portant en particulier sur les actifs immobiliers détenus par ces participations.**

Nous nous sommes assurés du **caractère approprié de ces modalités d'évaluation et de leur correcte application par la société de gestion.**

### **Vérifications spécifiques**

**Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice** professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion arrêté par le président et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

### *Autres informations*

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

## Responsabilités de la société de gestion et des personnes constituant le gouvernement **d'entreprise relatives aux comptes annuels**

Il appartient à la société de gestion **d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle** conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion **d'évaluer la capacité de** la SPPICAV à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations **nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention** comptable de continuité d'exploitation, **sauf s'il est prévu de liquider la SPPICAV** ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le président.

## Responsabilités du commissaire aux **comptes relatives à l'audit des comptes annuels**

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre SPPICAV.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci **proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments** qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de **l'application** par la société de gestion de la convention **comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une** incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la SPPICAV à **poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois** rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité **d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des** lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie **la présentation d'ensemble des comptes** annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 4 mai 2021

Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit

Lionel Lepetit

# Aviva Investors Experimmo

Exercice ouvert le 29/10/2019 et clôt le 31/12/2020

## Sommaire des comptes annuels

Bilan - Actif

Bilan - Passif

Compte de résultat

Annexe

1 - Règles et méthodes comptables

2 - Evolution de l'actif net

3 - Compléments d'information

3.1 – Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels, parts des sociétés de personnes article L.214-36 2° et 3°

Ventilation des immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels

Evolution de la valeur actuelle des parts et actions article 2° et 3° de l'article L.214-36

3.2 – Autres actifs à caractère immobilier

3.3 – Inventaire détaillé des autres actifs à caractère immobilier, dépôts et instruments financiers non immobiliers  
(autres que les actifs faisant l'objet des paragraphes 3.1 et 3.2.)

3.4 - Décomposition des créances

3.5 - Capitaux propres

3.6 - Dettes

Décomposition des dettes

Ventilation des emprunts par maturité résiduelle

Ventilation des emprunts par nature d'actifs

Emprunts à taux fixe

3.7 - Détail des provisions

3.8 - Produits et charges de l'activité immobilière

3.9 – Produits et charges sur opérations financières

3.10 – Autres produits et autres charges

3.11 - Frais de gestion

3.12 – Résultat sur cession d'actifs

3.13 - Engagements reçus et donnés

3.14 - Tableau d'affectation du résultat

Tableau des acomptes versés au titre de l'exercice

3.15 - Tableau des Filiales et des Participations

# Aviva Investors Experimmo

**BILAN** au 31/12/2020 en devise Euro

<b>ACTIF</b>	Exercice 12/31/2020
<b>ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER</b>	<b>195,824,934.57</b>
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	-
Contrat de Crédit Bail	-
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 2°	61,389,524.57
Parts et actions des sociétés article L.214-36 3°	26,023,323.77
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36 4°	9,418,642.94
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents article L.214-36 5°	-
Avance preneur sur crédit bail	-
Autres actifs à caractère immobilier <sup>1</sup>	98,993,443.29
<b>DEPOTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS</b>	<b>39,471,463.56</b>
Dépôts	-
Actions et valeurs assimilées	-
Obligations et valeurs assimilées	14,331,427.20
Titres de créances	-
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	25,140,036.36
Opérations temporaires sur titres	-
Instruments financiers à terme	-
<b>CREANCES LOCATAIRES</b>	<b>-</b>
<b>AUTRES CREANCES</b>	<b>22,542.48</b>
<b>DEPOTS A VUE</b>	<b>42,642.32</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>235,361,582.93</b>

<b>PASSIF</b>	Exercice 12/31/2020
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	
Capital <sup>2</sup>	234,131,342.96
Report des plus-values nettes <sup>3</sup>	-
Report des résultats nets antérieurs <sup>3</sup>	-
Résultat de l'exercice	-386,047.58
Acomptes versés au cours de l'exercice <sup>3</sup>	-
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b> (Montant représentatif de l'actif net)	<b>233,745,295.38</b>
<b>PROVISIONS</b>	<b>-</b>
<b>INSTRUMENTS FINANCIERS</b>	<b>-</b>
Opérations de cessions	-
Opérations temporaires sur titres	-
Instruments financiers à terme	-
<b>DETTES</b>	<b>1,616,287.55</b>
Dettes envers les établissements de crédit	-
Comptes courants actionnaires	-
Dépôts de garantie reçus	-
Autres dettes d'exploitation	1,616,287.55
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>235,361,582.93</b>

- <sup>1</sup> Y compris les avances en compte courant consentis par l'OPCI, les dépôts et cautionnements versés.
- <sup>2</sup> Capital sous déduction du capital souscrit non appelé.
- <sup>3</sup> Y compris les comptes de régularisation.

**COMPTE DE RESULTAT** au 31/12/2020 en devise Euro

COMPTE DE RESULTAT	Exercice 12/31/2020
<b>Produits de l'activité immobilière</b>	
Produits immobiliers	-
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	1,168,010.83
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	3,200,182.42
<b>TOTAL I</b>	<b>4,368,193.25</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>	
Charges immobilières	-40,769.50
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	-
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	-
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	-
<b>TOTAL II</b>	<b>-40,769.50</b>
<b>RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE (I - II)</b>	<b>4,327,423.75</b>
<b>Produits sur opérations financières</b>	
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	796,170.94
Autres produits financiers	0.15
<b>TOTAL III</b>	<b>796,171.09</b>
<b>Charges sur opérations financières</b>	
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-
Autres charges financières	-32,669.81
<b>TOTAL IV</b>	<b>-32,669.81</b>
<b>RESULTAT SUR OPERATIONS FINANCIERES (III - IV)</b>	<b>763,501.28</b>
Autres produits (V)	-
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	-1,454,147.72
Autres charges (VII)	-
<b>RESULTAT NET (au sens de l'article L.214-107) (I - II + III - IV + V - VI - VII)</b>	<b>3,636,777.31</b>
<b>Produits sur cessions d'actifs</b>	
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et inst. financiers non immobiliers	267,932.54
<b>TOTAL VIII</b>	<b>267,932.54</b>
<b>Charges sur cessions d'actifs</b>	
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et inst. financiers non immobiliers	-4,136,340.00
<b>TOTAL IX</b>	<b>-4,136,340.00</b>
<b>RESULTAT SUR CESSIONS D'ACTIFS (VIII - IX)</b>	<b>-3,868,407.46</b>
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE AVANT COMPTES DE REGULARISATION</b>	<b>-231,630.15</b>
(I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)	
Comptes de régularisation (X)	-154,417.43
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)</b>	<b>-386,047.58</b>

## ANNEXE DES COMPTES au 31/12/2020 en devise Euro

### 1. REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont présentés sous la forme prévue par le Règlement ANC n°2014-06 du 2 octobre 2014 relatif aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif immobilier (OPCI).

L'année 2020 a été marquée par l'épidémie de coronavirus qui a impacté l'économie européenne à compter de début 2020.

Les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent principalement l'évolution et le recouvrement des loyers, la valorisation des actifs et des participations le cas échéant.

Ce premier exercice à une durée exceptionnelle de 12 mois et 63 jours

#### 1.1. Méthode de valorisation des actifs à caractère immobilier

L'évaluation de ces actifs se fait à la valeur du marché, hors taxes et hors droits

##### Valorisation des immeubles construits et acquis

✓ *Immeubles et droits réels détenus directement par la SPPICAV ou par les sociétés répondant aux conditions posées par l'article R. 214-83 du code monétaire et financier dans lesquels la SPPICAV détient une participation directe ou indirecte*

La SPPICAV désigne des évaluateurs immobiliers dont le mandat est d'une durée de quatre ans.

Au moins quatre fois par an et à trois mois d'intervalle, chaque actif Immobilier est évalué par les deux évaluateurs immobiliers désignés par la Société de Gestion qui fixe leur mission

L'un des évaluateurs immobiliers établit la valeur de l'Actif Immobilier et l'autre procède à l'examen critique de cette valeur.

Une fois par an, chaque actif Immobilier fait l'objet d'une expertise immobilière annuelle par un évaluateur immobilier. Cette expertise est suivie de trois actualisations.

Chaque évaluateur immobilier procède alternativement, d'un exercice sur l'autre, à l'expertise immobilière d'un même Actif

La Société de Gestion établit et communique au commissaire aux comptes un plan précisant les modalités d'application de l'évaluation de ces Actifs Immobiliers.

A chaque établissement de la Valeur Liquidative, la Société de Gestion fixe, sous sa responsabilité, la valeur de chacun des Actifs Immobiliers détenus sur la base de la dernière valeur déterminée par les évaluateurs immobiliers.

✓ *Immeubles et droits réels détenus indirectement par les sociétés ne répondant pas aux conditions fixées aux 2° et 3° de l'article R. 214-83 du code monétaire et financier dans lesquels la SPPICAV détient une participation*

La Société de Gestion transmet aux évaluateurs immobiliers une estimation de la valeur de l'actif pour chaque actif détenu indirectement au travers des participations dites non contrôlées. Les évaluateurs immobiliers procèdent à l'examen critique des méthodes de valorisation utilisées et de la pertinence de la valeur retenue pour les actifs considérés.

Cette évaluation est établie au moins quatre fois par an, à trois mois d'intervalle au maximum.

A chaque établissement de la Valeur Liquidative, la valeur de ces actifs, retenue pour l'évaluation de l'actif net de la SPPICAV, correspondra à la dernière valeur ayant fait l'objet d'un examen critique par les évaluateurs immobiliers.

##### Valorisation des immeubles en cours de construction

Les immeubles en cours de construction sont valorisés à leur valeur actuelle représentée par leur valeur de marché en l'état futur d'achèvement au jour de l'évaluation. En cas d'utilisation de modèles financiers prospectifs, la valeur actuelle est déterminée en Si la valeur actuelle ne peut être déterminée de manière fiable, les Actifs Immobiliers non négociés sur un marché réglementé sont maintenus à leur prix de revient. En cas de perte de valeur, l'Actif Immobilier est révisé à la baisse.

##### Valorisation des droits détenus en qualité de crédit-preneur afférents à des contrats de crédit-bail portant sur des immeubles

Les contrats de crédit-bail feront l'objet d'une évaluation trimestrielle sur la base des valeurs d'expertise, droits inclus, des immeubles concernés, fournies par les évaluateurs immobiliers, corrigées des encours financiers restant à amortir à la date

##### Valorisation des participations (sociétés non cotées art. L.214-36 2° et 3°)

Classification: Publique

Les participations détenues dans les portefeuilles d'investissement sont valorisées, par la Société de Gestion, à la valeur de marché. Cette valorisation est basée sur la situation nette comptable réévaluée de la participation ou à la valeur liquidative (ou

#### Valorisation des avances en compte courant

Ces actifs sont évalués à leur valeur nominale à laquelle s'ajoute les intérêts courus pour la rémunération de la période, tenant compte, le cas

### **1.2. Méthode de valorisation des dépôts et instruments financiers non immobiliers**

#### Valorisation des dépôts et des instruments financiers non immobiliers

La Société de Gestion évalue les instruments financiers entrant dans la composition de la poche financière et de la poche de liquidités à chaque Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative selon les modalités précisées ci-après :

- ✓ Les instruments financiers négociés sur un marché réglementé français ou étranger sont évalués sur la base du dernier cours de clôture connu au jour du calcul de la Valeur Liquidative
- ✓ Les Titres de Créances Négociables et assimilés sont évalués de façon actuarielle sur la base d'un taux de référence défini ci-dessous, majoré le cas échéant d'un écart représentatif des caractéristiques intrinsèques de l'émetteur :
  - TCN dont l'échéance est inférieure ou égale à 1 an : Taux interbancaire offert en Euros (Euribor)
  - TCN dont l'échéance est supérieure à 1 an : Taux des Bons du Trésor à intérêts Annuels Normalisés (BTAN) ou taux de l'OAT (Obligations Assimilables du Trésor) de maturité proche pour les durées les plus longues
  - TCN d'une durée de vie résiduelle inférieure ou égale à 3 mois sont valorisés selon la méthode linéaire.
- ✓ Les bons du Trésor sont valorisés au taux du marché communiqué quotidiennement par la Banque de France.
- ✓ Les parts ou actions d'OPC sont évaluées sur la base de la dernière valeur liquidative connue au jour de l'évaluation.
- ✓ Les opérations portant sur des instruments financiers à terme, fermes ou conditionnels, négociées sur des marchés réglementés français ou étrangers sont valorisées à la valeur de marché selon les modalités arrêtées par la Société de Gestion (au cours de
- ✓ Les opérations à terme, fermes ou conditionnelles ou les opérations d'échange conclues sur les marchés de gré à gré, autorisés par la réglementation applicable aux OPCI, sont valorisées à leur valeur de marché ou à une valeur estimée selon les modalités

### **1.3. Mode de comptabilisation des produits**

L'option retenue pour la comptabilisation du revenu est celle du revenu couru pour l'ensemble des actifs.

#### **1.4. Mode de comptabilisation des coûts et dépenses ultérieurs**

Les dépenses et les coûts qui ne répondent pas aux critères de comptabilisation d'un actif, comme les dépenses courantes d'entretien et de maintenance sont comptabilisées en charges.

Les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément doivent être comptabilisés à l'actif en augmentation du coût d'acquisition initial de l'actif concerné. Le coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé est sorti de l'actif et comptabilisé en charges immobilières.

Le principe de comptabilisation énoncé ci-dessus s'applique également aux dépenses de gros entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels qui répondent aux critères de comptabilisation d'un actif.

#### **1.5. Mode de comptabilisation des commissions de souscription (part fixe et part variable)**

Les commissions payées par le souscripteur et destinées à couvrir, les frais d'acquisitions des actifs immobiliers, sont comptabilisées en dettes et portées en comptes de capitaux lors de la réalisation des opérations que ces frais couvrent.

#### **1.6. Mode d'enregistrement des frais de transaction et d'acquisition**

Les entrées et cessions d'Actifs Immobiliers sont comptabilisées frais inclus.

Les entrées et cessions de titres sont comptabilisées frais inclus.

#### **1.7. Méthode d'évaluation et de comptabilisation des dépréciations sur créances locatives**

Les créances locatives sont comptabilisées pour leur valeur nominale puis dépréciées en fonction de leur ancienneté et de la situation des locataires et

#### **1.8. Méthode d'évaluation et de comptabilisation des provisions pour risques**

Néant

#### **1.9. Méthode de calcul des frais de gestion fixes**

Les frais de fonctionnement et de gestion supportés de manière récurrente par l'OPCI sont calculés et communiqués par la Société de Gestion (Taux maximum du prospectus à 6% TTC de l'actif net par an)

Part A : Taux maximum 2.2 % TTC de l'actif net par an

Part B : Taux maximum 2.2 % TTC de l'actif net par an

Part F : Taux maximum 2.7 % TTC de l'actif net par an

#### **1.10. Méthode de calcul des frais de gestion variables**

Néant

#### **1.11. Changement de méthode ou de réglementation**

Néant.

#### **1.12. Indication des changements soumis à l'information particulière des porteurs**

Néant.

#### **1.13. Indication et justification des changements d'estimation et modalités d'application**

Néant.

#### **1.14. Indication de la nature des erreurs corrigées au cours de l'exercice**

Néant.

## 2. EVOLUTION DE L'ACTIF NET

en devise Euro

Evolution de l'actif net	Exercice 12/31/2020
<b>Actif net en début d'exercice</b>	-
Souscriptions (y.c. les commissions de souscription, droits et taxes acquies)	241,764,350.39
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquies à l'OPCI)	-555,849.37
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)	-
Différences de change	-
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	-7,306,732.37
- Différence d'estimation exercice N	-7,306,732.37
- Différence d'estimation exercice N-1	-
Variation de la différence d'estimation des dépôts et inst. financiers non immobiliers	75,156.88
- Différence d'estimation exercice N	75,156.88
- Différence d'estimation exercice N-1	-
Distribution de l'exercice précédent <sup>1</sup>	-
Résultat net de l'exercice avant comptes de régularisation	-231,630.15
Comptes versés au cours de l'exercice :	
- sur résultat net <sup>2</sup>	-
- sur cessions d'actifs <sup>1</sup>	-
Autres éléments <sup>2</sup>	-
<b>Actif net en fin d'exercice</b>	<b>233,745,295.38</b>

<sup>1</sup> Versements au sens des articles L.214-128 et L.214-140.  
<sup>2</sup> Frais de constitution

## 3. COMPLEMENTS D'INFORMATION

### 3.1. Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels, parts ou actions de sociétés non cotées art. L.214-36 2° et 3°

#### Ventilation des immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels

Ventilation par nature	Début exercice	Cessions	Acquisitions (1)	Variation des différences d'estimation	Fin Exercice 12/31/2020
Terrains nus	-	-	-	-	-
Terrains et constructions	-	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-	-
Autres droits réels	-	-	-	-	-
Immeubles en cours de construction	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	-	-	-	-	-

(1) Réévaluation travaux et frais inclus

#### Ventilation des immeubles par secteur d'activité et/ou par secteur géographique

Biens immobiliers	Secteur d'activité	Secteur géographique

#### Evolution de la valeur actuelle des parts et actions des sociétés non cotées art. L.214-36 2° et 3°

Evolution de la valeur actuelle	Début exercice	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Fin Exercice 12/31/2020
Parts des sociétés de personnes art. L.214-36 2°	-	-	64,591,580.71	-3,202,055.91	61,389,524.80
Parts et actions des sociétés art. L.214-36 3°	-	-	30,128,000.00	-4,104,676.22	26,023,323.78
<b>Total</b>	<b>NEANT</b>	<b>NEANT</b>	<b>94,719,580.71</b>	<b>-7,306,732.13</b>	<b>87,412,848.58</b>

#### Ventilation des participations par secteur d'activité et/ou par secteur géographique

Participations	Secteur d'activité	Secteur géographique	Valeur actuelle
			-

### 3.2. Autres actifs à caractère immobilier

#### Détail par nature des autres actifs à caractère immobilier inscrits à l'actif du bilan

Autres actifs à caractère immobilier	Exercice 12/31/2020
Avances en compte courant	98,993,443.29
Dépôts et cautionnements versés	-
Autres créances immobilisées	-
<b>Total</b>	<b>98,993,443.29</b>

**3.3. Inventaire détaillé des autres actifs à caractère immobilier, dépôts et instruments financiers non immobiliers  
(autres que les actifs faisant l'objet des paragraphes 3.1. et 3.2.)**

Libellé	Quantité	Devise de cotation	Evaluation	% de l'actif net
<b>Autres actifs à caractère immobilier</b>			<b>9,418,642.94</b>	<b>4.03%</b>
<b>Actions négociées sur un marché réglementé art. L214-36 4*</b>				
ALTAREA REIT	1,126	EUROS	161,468.40	0.07%
FONCIERE LYON REIT	3,388	EUROS	218,864.80	0.09%
ICADE REIT	6,036	EUROS	379,664.40	0.16%
COVVIO REIT	4,986	EUROS	375,695.10	0.16%
KLEPIERRE REITS	20,589	EUROS	378,631.71	0.16%
KAUFMAN & BROAD	6,684	EUROS	244,634.40	0.10%
GECINA ACT	3,626	EUROS	457,963.80	0.20%
NEXITY REIT	5,257	EUROS	186,413.22	0.08%
ARGAN REIT	4,774	EUROS	399,106.40	0.17%
UNIBAIL RODAM REITS	4,780	EUROS	308,692.40	0.13%
CA IMMO ANLAGEN REIT	6,896	EUROS	216,189.60	0.09%
COFINIMMO SICAFI REI	868	EUROS	105,722.40	0.05%
BEFIMMO REIT	2,012	EUROS	73,035.60	0.03%
XIOR STUDENT HO REIT	3,178	EUROS	156,039.80	0.07%
WARAHOUSES DE PAUW	20,562	EUROS	581,082.12	0.25%
TAG IMMOBIL	10,255	EUROS	265,604.50	0.11%
DEUTSCHE WOHNEN REIT	18,864	EUROS	824,168.16	0.35%
ALSTRIA OFFICE REIT	20,182	EUROS	298,693.60	0.13%
VONOVIA SE REIT	23,900	EUROS	1,428,264.00	0.61%
INSTONE REAL ESTATE	12,303	EUROS	258,363.00	0.11%
LEG IMMOBILIEN REIT	4,445	EUROS	564,781.70	0.24%
INMOB COLONIAL	39,196	EUROS	314,547.90	0.13%
HIBERNIA REIT	78,798	EUROS	90,932.89	0.04%
ADLER GROUP	10,615	EUROS	307,835.00	0.13%
AROUNDTOWN REIT	104,916	EUROS	642,085.92	0.27%
SHURGARD SELF STORAG	3,374	EUROS	119,777.00	0.05%
WERELDHAVE NV REITS	5,612	EUROS	60,385.12	0.03%
<b>Organismes de placement collectif immobilier art. L214-36 5*</b>				
Néant				0.00%
<b>Dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>			<b>39,471,463.56</b>	<b>16.89%</b>
<b>Dépôts</b>				
Néant				0.00%
<b>Actions et valeurs assimilées</b>				
Néant				
<b>Obligations et valeurs assimilées</b>				
ORANGE 3.125% 01/24	100,000	EUROS	113,152.85	0.05%
BANQUE POS VAR 26	100,000	EUROS	102,733.30	0.04%
SCHNEIDER ELE TF 25	100,000	EUROS	105,385.18	0.05%
CRD MUTUEL 3.25% 26	100,000	EUROS	116,819.10	0.05%
CREDIT LOG VAR 2020	100,000	EUROS	102,425.55	0.04%
SOCIETE 1.125% 01/25	100,000	EUROS	105,251.67	0.05%
ENGIE SA 1.375% 28	100,000	EUROS	110,309.12	0.05%
GRPM ASSUR 3.375% 28	100,000	EUROS	113,901.40	0.05%
SCHNEIDER EL 1.5% 28	100,000	EUROS	112,559.02	0.05%
BNP PARIBAS VAR 27	100,000	EUROS	111,713.49	0.05%
UNIBAIL ROD 1% 2027	100,000	EUROS	103,270.19	0.04%
UNIBAIL ROD 1.75% 34	100,000	EUROS	105,784.58	0.05%
BPCE 0.625% 26/09/24	200,000	EUROS	204,947.89	0.09%
BNP PARIBAS VAR 25	100,000	EUROS	101,851.36	0.04%
ICADE SANTE 0.875%29	100,000	EUROS	103,039.63	0.04%
ESLORLUXTCA 0.75% 31	100,000	EUROS	104,830.14	0.04%
BNP PARIBAS VAR 2028	100,000	EUROS	101,644.52	0.04%
PERNOD 1.125% 04/25	100,000	EUROS	106,027.51	0.05%
CRED AGRICL VAR 4/26	200,000	EUROS	209,623.70	0.09%
BANQ FED 1.25% 06/30	100,000	EUROS	109,048.73	0.05%
CRD MUTUEL VAR 29	100,000	EUROS	107,201.33	0.05%
SOCIETE VAR 09/28	100,000	EUROS	103,542.71	0.04%
ORANGE TF/TV PERP	100,000	EUROS	118,846.64	0.05%
AXA TF/TV PERP	100,000	EUROS	114,737.86	0.05%
TOTAL VAR PERP	100,000	EUROS	109,080.05	0.05%
TOTAL SA PERP	100,000	EUROS	107,440.01	0.05%
CIE DE ST 1.125% 26	100,000	EUROS	106,737.67	0.05%
ALD SA 1.25% 2022	200,000	EUROS	205,485.04	0.09%
CIE DE 0.625% 03/24	100,000	EUROS	103,080.85	0.04%
KBC GROEP VAR 27	100,000	EUROS	103,585.10	0.04%
KBC GROUP 1.125% 24	100,000	EUROS	104,629.52	0.04%
KBC GROUP VAR 2029	100,000	EUROS	99,575.21	0.04%
ANHEU BAS 1.125% 27	200,000	EUROS	215,170.90	0.09%
AGEAS VAR PERP	200,000	EUROS	217,515.67	0.09%
CREDIT SUI VAR 04/26	200,000	EUROS	231,326.68	0.10%
ALLIANZ SE TV PERP	200,000	EUROS	226,000.00	0.10%
DAIMLER 0.75% 09/30	78,000	EUROS	81,401.90	0.03%
ALLIANZ 0.5% 2031	100,000	EUROS	104,830.70	0.04%
BANKIN 0.875% 07/26	100,000	EUROS	103,746.90	0.04%
PROCTER G 4.875 27	100,000	EUROS	135,399.12	0.06%
STANDARD 3.625% 02/23	100,000	EUROS	106,805.05	0.05%
INTESASP6.625%09/23	100,000	EUROS	116,300.18	0.05%
ING BANK TF/TV 02/26	100,000	EUROS	103,649.88	0.04%
TELEFONIC TF/TV PERP	100,000	EUROS	117,200.85	0.05%
PEPSICO 2.625% 04/26	100,000	EUROS	116,164.33	0.05%
BRITISH SKY 2.5% 26	100,000	EUROS	115,373.12	0.05%
EDP FIN 2.625% 01/22	100,000	EUROS	105,536.76	0.05%
DEUTSCHE FRN PERP	200,000	EUROS	207,468.44	0.09%
GAS NAT TF/TV PERP	100,000	EUROS	106,228.47	0.05%
ENEL FINAN 1.986% 25	100,000	EUROS	110,175.83	0.05%
CENTRICA PLC VAR 76	100,000	EUROS	102,933.18	0.04%
PROLOGIS 1.876% 25	200,000	EUROS	219,657.50	0.09%
GENL ELEC 1.875% 27	100,000	EUROS	109,184.41	0.05%
ASSIC GENER VAR 2047	100,000	EUROS	124,478.79	0.05%

Classification: Publique

CRH 1.875% 2024	100,000	EUROS	107,520.51	0.05%
MORGAN 1.75% 2024	100,000	EUROS	107,249.36	0.05%
BANCO 5.625% 2026	100,000	EUROS	120,908.38	0.05%
JOHNSON J 1.65% 2035	100,000	EUROS	123,988.73	0.05%
AURIZON 3.125% 2026	100,000	EUROS	116,617.44	0.05%
NOVARTIS 0.625% 2028	100,000	EUROS	106,428.22	0.05%
ABBVIE 1.375% 2024	100,000	EUROS	105,383.74	0.05%
INTESA SP 1.375% 24	100,000	EUROS	105,341.16	0.05%
IBERDROLA 1% 25	100,000	EUROS	105,448.88	0.05%
SCA HYG 1.125% 24	100,000	EUROS	104,776.34	0.04%
TENNET VAR PERP	100,000	EUROS	107,814.79	0.05%
GENERAL 2.125% 2037	100,000	EUROS	108,789.51	0.05%
TENNET HLD 1.375% 29	100,000	EUROS	112,192.05	0.05%
CAIXABANK VAR 28	100,000	EUROS	106,015.49	0.05%
NATIONWIDE VAR 2029	100,000	EUROS	105,548.63	0.05%
DS SMITH 1.375% 24	100,000	EUROS	104,301.04	0.04%
ING GROEP VAR 2029	100,000	EUROS	104,353.66	0.04%
LEASEPLAN 0.75% 2022	200,000	EUROS	203,144.30	0.09%
ORSTED VAR 11/30/17	100,000	EUROS	105,501.90	0.05%
IBERDR VAR PEPR	100,000	EUROS	103,980.46	0.04%
TELEFO VAR PERP	100,000	EUROS	103,089.66	0.04%
LLOYDS BANK VAR 24	100,000	EUROS	101,755.92	0.04%
BENI STAB 2.375% 28	100,000	EUROS	113,047.50	0.05%
IMMOBILIARIA 2% 2026	200,000	EUROS	218,426.19	0.09%
GLAXOSMITH 1.25% 26	100,000	EUROS	107,670.25	0.05%
EDP FIN 1.625% 2026	100,000	EUROS	109,417.76	0.05%
TELFONICA 1.75% 2025	100,000	EUROS	107,405.19	0.05%
VESTEDA FIN 2% 2026	100,000	EUROS	111,473.82	0.05%
UNILEVER 1.375% 2030	200,000	EUROS	229,094.71	0.10%
BANCO DE 1.625% 24	100,000	EUROS	105,854.42	0.05%
ARCHER DANIE 1.0% 25	100,000	EUROS	105,788.07	0.05%
DIAGEO FIN 1% 2025	100,000	EUROS	105,483.85	0.05%
DIAGEO FIN 1.5% 2027	100,000	EUROS	110,411.22	0.05%
BNC BVA VAR 2029	100,000	EUROS	107,690.30	0.05%
COOPERA 0.625% 2024	100,000	EUROS	102,982.49	0.04%
ROYAL BK 0.25% 05/24	100,000	EUROS	101,620.86	0.04%
TRA FIN CO 1.45% 29	100,000	EUROS	110,108.53	0.05%
VODAFONE GRP 0.9% 26	100,000	EUROS	105,517.56	0.05%
JOHN DEERE 1.85% 39	100,000	EUROS	121,688.23	0.05%
STD CHART 0.9% 2027	100,000	EUROS	105,258.10	0.05%
INTESA SANP 1.75% 29	100,000	EUROS	110,224.98	0.05%
MERCK FIN 0.875% 31	200,000	EUROS	216,398.19	0.09%
POSTNL NV 0.625% 26	100,000	EUROS	104,006.08	0.04%
MOLNLYCKE 0.875% 29	100,000	EUROS	103,772.47	0.04%
ALSTRIA OFF 0.5% 25	100,000	EUROS	100,641.36	0.04%
ABBVIE 0.75% 11/2027	200,000	EUROS	208,297.26	0.09%
ENEL FIN 0.375% 27	100,000	EUROS	102,315.53	0.04%
SHELL INTL 0.5% 31	200,000	EUROS	205,530.90	0.09%
ROYL BK SCTLD VAR 25	100,000	EUROS	102,271.79	0.04%
GENERL MLLS 0.45% 26	100,000	EUROS	102,714.70	0.04%
EON SE 0.375% 2027	173,000	EUROS	178,350.34	0.08%
IBM CORP 0.65% 2032	2,000	EUROS	2,082.77	0.00%
VATTENF 0.05% 10/25	101,000	EUROS	101,765.82	0.04%
E ON SE 1% 10/2025	28,000	EUROS	29,534.00	0.01%
OMV AG 2% 04/28	100,000	EUROS	115,629.93	0.05%
SSE 1.25% 04/25	56,000	EUROS	59,514.62	0.03%
EQUINOR 1.375% 05/32	100,000	EUROS	112,725.90	0.05%
STANDARD VAR 09/30	100,000	EUROS	108,075.22	0.05%
INFINEON TEC 2% 6/32	100,000	EUROS	114,977.49	0.05%
WOLTERS 0.75% 2030	116,000	EUROS	121,751.50	0.05%
CAIXABANK VAR 07/26	100,000	EUROS	103,183.81	0.04%
INFRAS 1.875% 07/26	58,000	EUROS	61,303.56	0.03%
MERCK KG VAR 09/80	100,000	EUROS	103,060.34	0.04%
ENEL SPA VAR PERP	100,000	EUROS	105,162.23	0.04%
IBRD VAR PERP 12/99	100,000	EUROS	103,540.26	0.04%
CAX SA VAR 18/11/26	100,000	EUROS	100,499.34	0.04%
<b>Titres de créances</b>				
Néant				0.00%
<b>Organisme de placement collectif en valeurs mobilières</b>				
AI MONET ISR CT C	7,560	EUROS	16,836,876.00	7.20%
AI ACTIONS EURO ID	726	EUROS	8,303,160.36	3.55%
<b>Opérations temporaires de titres</b>				
A l'actif :				0.00%
Néant				0.00%
Au passif :				0.00%
Néant				0.00%
<b>Instruments financiers à terme</b>				
A l'actif :				0.00%
Néant				0.00%
Au passif :				0.00%
Néant				0.00%
<b>Total de l'inventaire des autres actifs</b>			<b>48,890,106.50</b>	<b>20.92%</b>
Rappel de l'actif net			233,745,295.38	

## 3.4. Décomposition des créances

Décomposition des postes du bilan - Créances locataires	Exercice 12/31/2020
<b>Créances locataires</b>	
Créances locataires	-
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	-
Dépréciations des créances douteuses	-
<b>Total</b>	-

Evolution des dépréciations	Début exercice	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Fin Exercice 12/31/2020
Dépréciation des créances locataires	-	-	-	-

Décomposition des postes du bilan - Autres créances	Exercice 12/31/2020
<b>Autres créances</b>	
Intérêts ou dividendes à recevoir	15,213.03
Etat et autres collectivités	-
Syndics	-
Autres débiteurs	7,329.45
Charges constatées d'avance	-
<b>Total</b>	<b>22,542.48</b>

## 3.5. Capitaux propres

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts <sup>1</sup>	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées	2,373,469,88390	235,863,051.65	6,072,961.46
Rachats réalisées	-5,679	-555,849.37	-
<b>Montants nets</b>	<b>2,367,810,88390</b>	<b>235,307,202.28</b>	<b>6,072,961.46</b>

<sup>1</sup> Hors frais et commissions.

Capital souscrit appelé / non appelé	Exercice 12/31/2020
Capital souscrit appelé	235,307,202.28
Capital souscrit non appelé	-
<b>Capital souscrit</b>	<b>235,307,202.28</b>

Pourcentage de libération du capital souscrit : 100.00%

Décomposition du poste au bilan	Exercice 12/31/2020
Capital	234,131,342.96
Report des plus-values nettes	-
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes	-
Report des résultats nets antérieurs	-
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	-
Résultat de l'exercice	-231,630.15
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	-154,417.43
Acomptes versés au cours de l'exercice	-
Compte de régularisation des acomptes versés au cours de l'exercice	-
<b>Total des capitaux propres (actif net)</b>	<b>233,745,295.38</b>

## 3.6. Dettes

## Décomposition des dettes

Décomposition du poste au bilan	Exercice 12/31/2020
Emprunts	-
Concours bancaires courants	-
<b>Total des dettes envers les établissements de crédit</b>	-
<b>Total des comptes courants d'actionnaires</b>	-
<b>Total dépôts de garantie reçus</b>	-
Frais de fonctionnement et de gestion à payer	1,444,624.83
Locataires créditeurs	-
Fournisseurs et comptes rattachés	-
Etat et autres collectivités	-
Autres créditeurs	171,662.72
Produits constatés d'avance	-
<b>Total des autres dettes d'exploitation</b>	<b>1,616,287.55</b>
<b>Total des dettes</b>	<b>1,616,287.55</b>

## Ventilation des emprunts par maturité résiduelle

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	[ 1 - 5 ans ]	> 5 ans	Total
Emprunts à taux fixe				
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts "in fine"	-	-	-	-
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts "in fine"	-	-	-	-
<b>Total</b>	-	-	-	-

## Ventilation des emprunts par nature d'actifs

Ventilation des emprunts par nature d'actifs	Exercice 12/31/2020
Emprunts immobiliers	-
Autres emprunts	-

## Emprunts à taux fixe

Caractéristiques des contrats	Nominal	Date de début	Date de fin	Taux contractuel
Emprunts amortissables				
Etablissement de crédit :	-	-	-	-
Emprunts "in fine"	-	-	-	-
Etablissement de crédit :	-	-	-	-

Valorisation des contrats	Valeur <sup>1</sup> au bilan	Valeur actuelle <sup>2</sup>	Ecart de valeur	Pénalités de remboursement
Emprunts amortissables				
Etablissement de crédit :	-	-	-	-
Emprunts "in fine"	-	-	-	-
Etablissement de crédit :	-	-	-	-

<sup>1</sup> Valeur contractuelle (ou de remboursement) de l'emprunt inscrite au bilan.

<sup>2</sup> Valeur actualisée au taux actuel du marché.

## 3.7. Détail des provisions

Provisions constituées	Début exercice	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Fin exercice 12/31/2020
Néant	-	-	-	-
<b>Total</b>	-	-	-	-

### 3.8. Produits et charges de l'activité immobilière

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	Nature	12/31/2020
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Produits immobiliers		
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier		
<i>Dividendes des filiales</i>		1,168,010.83
Autres produits sur actifs à caractère immobilier		
<i>Intérêts sur comptes courants</i>		3,200,182.42
	...	
<b>Total</b>		<b>4,368,193.25</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges immobilières		
<i>Honoraires divers</i>		40,769.50
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier		
Autres charges sur actifs à caractère immobilier		
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier		-
<b>Total</b>		<b>40,769.50</b>

### 3.9. Produits et charges sur opérations financières

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	Montant
<b>Produits sur opérations financières</b>	
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	
<i>Dividendes sur Actions CE ou avec convention</i>	200,086.11
<i>Retenue à la Source sur Actions CE ou avec convention</i>	(43,375.16)
<i>Dividendes sur Actions Françaises ou avec convention</i>	199,061.44
<i>Coupons sur Achat Obligations CE ou avec convention</i>	(163,899.99)
<i>Coupons sur Vente Obligations CE ou avec convention</i>	103,945.72
<i>Coupons courus sur Obligations CE ou avec convention</i>	101,484.41
<i>Coupons échus sur Obligations CE ou avec convention</i>	260,682.37
<i>Prime de remboursement couru sur Obligations CE ou avec convention</i>	1,475.34
<i>Prime de remboursement échue sur Obligations CE ou avec convention</i>	2,516.17
<i>Retenue à la Source sur Actions CE ou avec convention</i>	(23,617.76)
<i>Coupons sur Achat Obligations sans convention</i>	(110.66)
<i>Coupons courus sur Achat Obligations sans convention CFD</i>	258.90
<i>Coupons échus sur Obligations sans convention</i>	2,250.00
<i>Coupons sur Achat Obligations émises après 01/01/1987</i>	(40,084.88)
<i>Coupons sur Vente Obligations émises après 01/01/1987</i>	24,367.00
<i>Coupons courus sur Obligations émises après 01/01/1987</i>	31,594.08
<i>Coupons échus sur Obligations émises après 01/01/1987</i>	45,850.00
<i>Prime de remboursement couru sur Obligations émises après 01/01/1987</i>	118.39
<i>Prime de remboursement échue sur Obligations émises après 01/01/1987</i>	93.67
<i>Dividendes sur OPCVM</i>	93,475.79
Autres produits financiers	-
<b>Total</b>	<b>796,170.94</b>
<b>Charges sur opérations financières</b>	
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-
Autres Charges financières	
<i>Intérêts bancaires débiteurs</i>	(32,669.81)
<b>Total</b>	<b>-32,669.81</b>

### 3.10. Autres produits et autres charges

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	Montant
<b>Autres produits</b>	
Autres produits	-
<b>Total</b>	<b>-</b>
<b>Autres charges</b>	
	-
<b>Total</b>	<b>-</b>

### 3.11. Frais de gestion

Les frais supportés de manière récurrente par la SPPICAV comprennent la commission de gestion perçue par la société de gestion ainsi que les autres frais liés à la gestion de la SPPICAV et s'élevaient à :

- 2.2 % TTC maximum de l'actif net moyen part A (dont 1.6 % TTC maximum de commission de gestion)
- 2.2 % TTC maximum de l'actif net moyen part B (dont 1.6 % TTC maximum de commission de gestion)
- 2.7 % TTC maximum de l'actif net moyen part F (dont 2.1 % TTC maximum de commission de gestion)

1- La commission de gestion annuelle perçue par la société de gestion.

- Ces frais s'élevaient à 1 328 725.48 € TTC :
- dont 1 285 360.30 € de commission de gestion pour la part A soit 0.56 % de l'actif net moyen part A
- dont 0.64 euros de commission de gestion pour la part B soit 0.00 % de l'actif net moyen part B
- dont 43 364.54 euros de commission de gestion pour la part F soit 0.02 % de l'actif net moyen part F

2- Les autres frais supportés de manière récurrente comprennent l'ensemble des frais liés à l'administration de la SPPICAV et des sociétés filiales et à leur vie sociale

- Ces frais s'élevaient à 125 422.24 € TTC :
- dont 124 349.72 € de frais pour la part A soit 0.05 % de l'actif net moyen part A
- dont 1 072.52 € de frais pour la part F soit 0.02 % de l'actif net moyen part F

L'actif net moyen total s'élève à :

- 194 342 562.41 euros pour la part A
- 97.85 euros pour la part B
- 4 009 818.75 euros pour la part F

### 3.12. Résultat sur cessions d'actifs

Ventilation par nature	Plus-values réalisées	Moins-values réalisées	Résultat de cessions de l'exercice
Terrains nus	-	-	-
Terrains et constructions	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-
Autres droits réels	-	-	-
Immeubles en cours de construction	-	-	-
<b>Total - Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels</b>	-	-	-
Parts des sociétés de personnes art. L.214-36 2°	-	-	-
Parts et actions des sociétés art. L.214-36 3°	-	-	-
Actions négociées sur un marché réglementé art. L. 214-36 4°	-	-	-
Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents	-	-	-
Autres actifs immobiliers	-	-	-
<b>Total - Autres actifs à caractère immobilier</b>	-	-	-
<b>Total - Actifs à caractère immobilier</b>	-	-	-
<b>Total - Dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>	<b>267,932.54</b>	<b>-4,136,340.00</b>	<b>-3,868,407.46</b>
<b>Total</b>	<b>267,932.54</b>	<b>-4,136,340.00</b>	<b>-3,868,407.46</b>

### 3.13. Engagements reçus et donnés

#### Engagements affectant les investissements en actifs immobiliers et autres actifs à caractère immobilier

Nature des engagements	Montant de l'engagement
<b>Engagements reçus</b>	
Néant	-
<b>Engagements donnés</b>	
Néant	-
<b>Engagements réciproques</b>	
Néant	-

#### Engagements sur les opérations de marché

Engagements par nature de produits	Montant de l'engagement
<b>Engagements sur les marchés réglementés ou assimilés</b>	
Néant	-
<b>Engagements de gré à gré</b>	
Néant	-
<b>Autres engagements</b>	
Néant	-

### 3.14. Tableau d'affectation du résultat

Tableau d'affectation du résultat	Exercice 31/12/2020
Résultat net	3,636,777.31
Régularisation du résultat net	353,115.78
Résultat sur cessions d'actifs	-3,868,407.46
Régularisation des cessions d'actifs	-507,533.21
Comptes versés au titre de l'exercice	-
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	-
<b>Somme restant à affecter au titre de l'exercice (I)</b>	<b>-386,047.58</b>
Report des résultats nets	-
Report des plus-values nettes	-
Régularisation sur les comptes de report	-
<b>Somme restant à affecter au titre des exercices antérieurs (II)</b>	<b>-</b>
<b>Total des sommes à affecter (I + II)*</b>	<b>-386,047.58</b>
Distribution	-
Report des résultats nets antérieurs	-
Report des plus-values nettes	-
Incorporation au capital	-
<b>Total des sommes affectées</b>	<b>-</b>

\* L'affectation du résultat sera décidée par l'AGO d'approbation des comptes.

Tableau d'affectation du résultat part A "FR0013418761"	Exercice 31/12/2020
Résultat net	3,600,511.46
Régularisation du résultat net	329,255.71
Résultat sur cessions d'actifs	-3,863,341.63
Régularisation des cessions d'actifs	-472,560.84
Comptes versés au titre de l'exercice	-
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	-
<b>Somme restant à affecter au titre de l'exercice (I)</b>	<b>-406,135.30</b>
Report des résultats nets	-
Report des plus-values nettes	-
Régularisation sur les comptes de report	-
<b>Somme restant à affecter au titre des exercices antérieurs (II)</b>	<b>-</b>
<b>Total des sommes à affecter (I + II)*</b>	<b>-406,135.30</b>
Distribution	-
Report des résultats nets antérieurs	-
Report des plus-values nettes	-
Incorporation au capital	-
<b>Total des sommes affectées</b>	<b>-</b>

\* L'affectation du résultat sera décidée par l'AGO d'approbation des comptes.

**Tableau d'affectation du résultat part B "FR0013418779"**

Tableau d'affectation du résultat	Exercice 31/12/2020
Résultat net	1.73
Régularisation du résultat net	-
Résultat sur cessions d'actifs	-1.91
Régularisation des cessions d'actifs	-
Acomptes versés au titre de l'exercice	-
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	-
<b>Somme restant à affecter au titre de l'exercice (I)</b>	<b>-0.18</b>
Report des résultats nets	-
Report des plus-values nettes	-
Régularisation sur les comptes de report	-
<b>Somme restant à affecter au titre des exercices antérieurs (II)</b>	<b>-</b>
<b>Total des sommes à affecter (I + II)*</b>	<b>-0.18</b>
Distribution	-
Report des résultats nets antérieurs	-
Report des plus-values nettes	-
Incorporation au capital	-
<b>Total des sommes affectées</b>	<b>-</b>

\* L'affectation du résultat sera décidée par l'AGO d'approbation des comptes.

**Tableau d'affectation du résultat part F "FR0013505021"**

Tableau d'affectation du résultat	Exercice 31/12/2020
Résultat net	36,264.12
Régularisation du résultat net	23,860.07
Résultat sur cessions d'actifs	-5,063.92
Régularisation des cessions d'actifs	-34,972.37
Acomptes versés au titre de l'exercice	-
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	-
<b>Somme restant à affecter au titre de l'exercice (I)</b>	<b>20,087.90</b>
Report des résultats nets	-
Report des plus-values nettes	-
Régularisation sur les comptes de report	-
<b>Somme restant à affecter au titre des exercices antérieurs (II)</b>	<b>-</b>
<b>Total des sommes à affecter (I + II)*</b>	<b>20,087.90</b>
Distribution	-
Report des résultats nets antérieurs	-
Report des plus-values nettes	-
Incorporation au capital	-
<b>Total des sommes affectées</b>	<b>-</b>

\* L'affectation du résultat sera décidée par l'AGO d'approbation des comptes.

**Tableau des acomptes versés au titre de l'exercice**

Ventilation par nature	Montants sur résultats nets		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	Exercice clos	Reports antérieurs	Exercice clos	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
Part A "FR0013418761"	-	-	-	-	-	-
Part B "FR0013418779"	-	-	-	-	-	-
Part F "FR0013505021"	-	-	-	-	-	-
<b>Total - Acomptes</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Tableau des résultats et autres éléments caractéristiques de l'entité au cours des cinq derniers exercices**

		12/31/2020
<b>Actif net</b>		
Part A	EUR	224,808,993.09
Part B	EUR	98.60
Part F	EUR	8,936,203.69
<b>Nombre Parts en circulation</b>		
Part A	EUR	2,279,920,88390
Part B	EUR	1,00000
Part F	EUR	67,889,00000
<b>Valeur liquidative</b>		
Part A	EUR	98.60
Part B	EUR	98.60
Part F	EUR	101.67
<b>Coupon unitaire distribuable (dont acompte)</b>		
Part A	EUR	*
Part B	EUR	*
Part F	EUR	*

\* Le coupon unitaire distribuable sera décidée par l'AGO d'approbation des comptes.

**3.15. Tableau des filiales et participations**

Filiales et Participations	Valeurs Actuelles	Capital	Résultat	Capitaux Propres	% de Détention
SCI CARPE DIEM	21,326,941.73	7,232,540.00	-	7,232,540.00	6.7%
SCI ATRIUM	40,062,582.84	42,120,217.50	70,995.11	42,191,212.61	100.0%
SAS AVIVA INVESTORS EXPERIMMO PROPCO 1	14,243,234.57	16,310,000.00	67,898.97	16,377,898.97	100.0%
SAS AVIVA INVESTORS EXPERIMMO PROPCO 2	5,356,754.58	5,356,754.58	-261,245.42	5,356,754.58	100.0%
SAS AVIVA INVESTORS EXPERIMMO PROPCO 3	5,739,738.84	8,200,000.00	-670,765.29	7,529,234.71	100.0%

Total	87,412,848.34				
-------	---------------	--	--	--	--

**Rapport du commissaire aux comptes sur les conventions  
réglementées au 31/12/2020**

**AVIVA INVESTORS EXPERIMMO**

**Rapport spécial du commissaire aux comptes  
sur les conventions réglementées**

**(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice  
de 12 mois et 63 jours clos le 31 décembre 2020)**



## **Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées**

**(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice de 12 mois et 63 jours clos le 31 décembre 2020)**

Aux Associés  
**AVIVA INVESTORS EXPERIMMO**  
24 Rue De La Pepiniere  
75008 PARIS

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

### ***CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE***

---

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, en application des dispositions de l'article L. 227-10 du code de commerce.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 4 mai 2021

Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit

Lionel Lepetit

---

*PricewaterhouseCoopers Audit, 63, rue de Villiers 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex  
Téléphone: +33 (0)1 56 57 58 59, Fax: +33 (0)1 56 57 58 60, [www.pwc.fr](http://www.pwc.fr)*

Société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'ordre de Paris - Ile de France. Société de commissariat aux comptes membre de la compagnie régionale de Versailles. Société par Actions Simplifiée au capital de 2 510 460 €. Siège social : 63 rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine. RCS Nanterre 672 006 483. TVA n° FR 76 672 006 483. Siret 672 006 483 00362. Code APE 6920 Z. Bureaux : Bordeaux, Grenoble, Lille, Lyon, Marseille, Metz, Nantes, Neuilly-Sur-Seine, Nice, Poitiers, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse.