

AVIVA INVESTORS EXPERIMMO ISR

Action AFER EXPERIMMO ISR : FR0013505021

Reporting au 30 novembre 2021



Actif net total du fonds (en €) : 302 599 170,02

Actif net Action AFER EXPERIMMO ISR (en €) : 15 194 784,09

Valeur Liquidative Action AFER EXPERIMMO ISR (en €) : 106,98

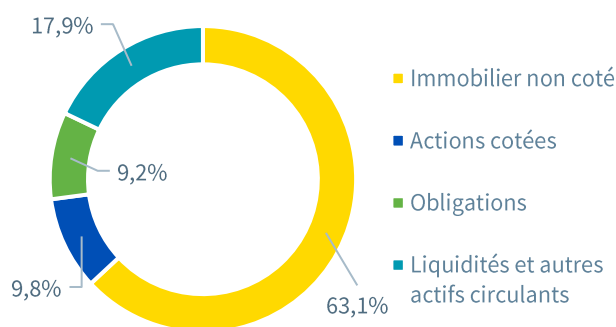
Synthèse de la performance au 30/11/2021 (en %)

Performances cumulée Nettes de frais *	Depuis la création **	5 ans	3 ans	1 an	3 mois	1 mois	YTD
	7,07%	-	-	6,59%	0,97%	-0,12%	5,31%

*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

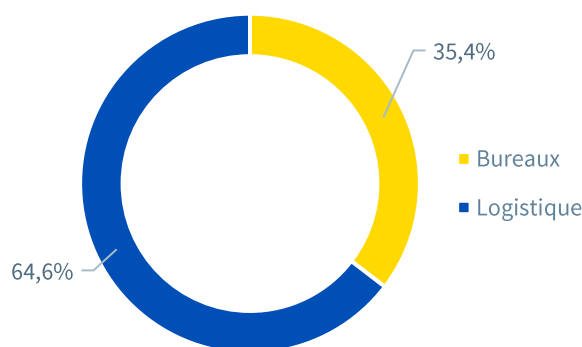
**La part a été créée le 30 avril 2020

Répartition* par type d'instrument (en % de l'actif net total au 30/11/2021)

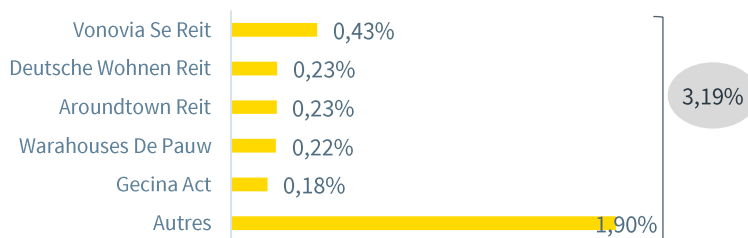


*La répartition est calculée par transparence pour les immeubles détenus indirectement. La valeur d'expertise de ces immeubles est intégrée à hauteur du pourcentage de détention.

Répartition sectorielle (en % de la poche immobilière physique)



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



Evolution de la Volatilité (en %)

Volatilité	5 ans	3 ans	1 an
	-	-	3,58%

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

Effet de Levier

Endettement Immobilier : 0%

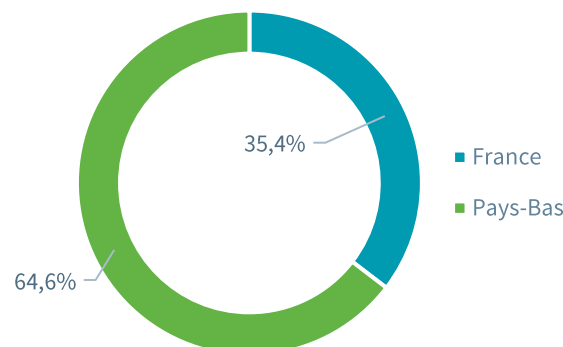
Emprunt espèces sur actifs financiers et liquidités : 0%

Frais de fonctionnement et de gestion

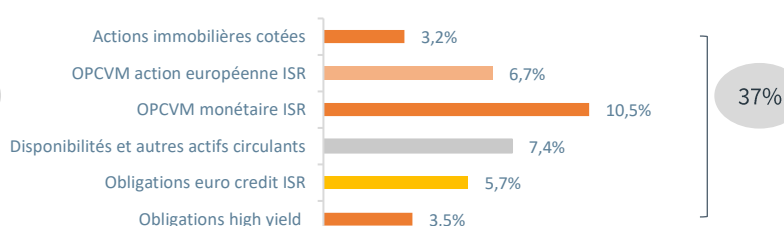
Niveau au 31/12/2020 : 1,76% TTC de l'actif net

Niveau maximum : 2,70% TTC de l'actif net

Répartition géographique (en % de la poche immobilière physique)



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



Commentaire mensuel de gestion

Le mois de novembre a été marqué par l'émergence du nouveau variant Covid « Omicron ». A ce stade, il n'y a pas de certitude sur l'efficacité des vaccins mais on sait qu'il est très contagieux. Il est trop tôt pour se prononcer sur l'impact éventuel de ce variant sur l'économie même si le bilan des risques sur la croissance pourrait à nouveau se dégrader en fonction non seulement des nouvelles mesures de restriction mais aussi du comportement des agents économiques. Les premiers secteurs impactés seraient ceux plus exposés au contact humain, comme les transports, les loisirs et la restauration. Cependant, les populations et les entreprises savent s'adapter, les mesures restrictives de 2021 ont par exemple beaucoup moins impacté l'activité économique qu'en 2020. Certains thèmes économiques prévalant avant l'émergence d'Omicron demeurent tels que l'accélération de l'inflation, sur fond de crise énergétique, ainsi que la ralentissement de la production liés aux problèmes de chaînes d'approvisionnement.

Sur les marchés financiers, après un mois d'octobre favorable, les actions ont fléchi en Europe. Les résultats d'entreprise solides, une croissance toujours robuste ainsi que la transparence des politiques monétaires des banques centrales n'ont pas résisté le 26 novembre, à l'annonce de la découverte d'Omicron. Nous maintenons notre sur-pondération actions généralistes européennes vs. foncières, ces dernières ayant significativement sous-performé les premières depuis le début de l'année.

Sur le marché obligataire, l'évolution des taux a été tiraillée entre crainte inflationniste et regain d'aversion pour le risque.

La poche financière du fonds qui représente environ 19% de de l'actif net du fonds s'est donc globalement contractée pendant cette période.

Sur le marché immobilier, Omicron fait craindre à nouveau pour les secteurs du commerce et l'hôtellerie, auxquels le portefeuille immobilier physique d'Experimmo, qui représente environ 63% de l'actif net du fonds, n'est pas exposé. En revanche, environ deux tiers de ce portefeuille sont alloués au secteur de la logistique qui s'était bien comporté durant les précédents confinements, notamment grâce à l'accélération du commerce en ligne.

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

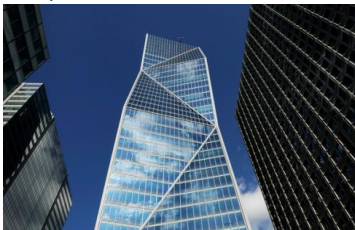
Dans ce contexte, l'évolution de la valeur liquidative de l'Action s'inscrit en léger retrait au mois de novembre à -0,12% mais à 6,59% sur une année glissante.

Aperçu du portefeuille au 30/11/2021

Waddinxveen



Carpe diem



Atrium



Waalwijk



Maasvlakte



Données portefeuille au 30/11/2021

	Typologie	Géographie	Surface (m2)	Taux d'occupation	Date d'acquisition	Type de détention	% de détention	Valeur d'acquisition nette de frais
Waddinxveen	Logistique	Pays-Bas	44 143	100%	14/11/2019	SAS	100%	50-60 millions
Waalwijk	Logistique	Pays-Bas	17 123	100%	14/11/2019	SAS	100%	10-20 millions
Carpe Diem	Bureaux	France	41 935	99%	13/12/2019	SCI	7%	20-30 millions
Maasvlakte	Logistique	Pays-Bas	39 465	100%	15/04/2020	SAS	100%	30-40 millions
Atrium	Bureaux	France	8 000	100%	02/11/2020	SCI	100%	30-40 millions
Total			150 666	99,8%				140-190 millions

Orientation de gestion

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

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

La SPICAV dispose d'un délai de trois ans à compter de sa création pour être investie de manière prépondérante dans des actifs immobiliers. Par conséquent, pendant cette période la composition de l'actif pourra différer significativement des ratios réglementaires, et votre argent pourra n'être investi que de manière minoritaire dans des actifs immobiliers.

Profil de risque et de rendement*

A risque plus faible, rendement potentiellement plus faible

A risque plus élevé, rendement potentiellement plus élevé



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

Données clés de l'Action Afer Experimmo

Société de gestion	Aviva Investors France
Délégataire de gestion Immobilière	Aviva Investors Real Estate France
Code ISIN	FR0013505021
Forme juridique	SPICAV
Date de création du fonds	4 novembre 2019
Date de création de l'action	30 avril 2020
Durée de placement recommandée	10 ans
Investissement min. initial	100 €
Dépositaire/Valorisateur	Société Générale Securities Services France
Commissaire aux comptes	PWC
Frais d'entrée acquis à l'OPCI	2,95% maximum
Frais d'entrée non acquis	Néant
Frais de fonctionnement de gestion maximum (% actif net)	2,70% TTC dont 2,10% TTC de commission de gestion
Commission de surperformance	30%TTC au-delà de 5% de performance nette de frais sur 3 ans
Frais de sortie	Néant

Information importante : Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les Actifs immobiliers et instruments financiers sélectionnés par les équipes de gestion connaîtront les évolutions et aléas de marché. Le support Aviva Investors Experimmo n'offre aucune garantie de performance ou de capital.

Ce document est établi par Aviva Investors France, société de gestion de portefeuille de droit français agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (ex COB) sous le n° GP 97-114. Il contient des éléments d'information et des données chiffrées qu'Aviva Investors France considère comme fondés ou exacts au jour de leur établissement. Pour ceux de ces éléments qui proviennent de sources d'information externes, leur exactitude ne saurait être garantie. Ce document est exclusivement conçu à des fins d'information. Il ne saurait être assimilé à une activité de démarchage, à une quelconque offre de valeur mobilière ou instrument financier que ce soit ou de recommandation d'en acheter ou d'en vendre. La distribution et l'offre d'actions ou de parts de l'OPCI cité peuvent être limitées ou interdites par la loi dans certaines juridictions. Ce document ne donne aucune assurance de l'adéquation de l'OPCI à la situation financière, au profil de risque, à l'expérience ou aux objectifs de l'investisseur. Avant d'investir dans ce fonds, l'investisseur doit procéder à sa propre analyse en s'appuyant sur les conseils de son choix. Aviva Investors France décline toute responsabilité quant à d'éventuels dommages ou pertes résultant de l'utilisation en tout ou partie des éléments figurant dans ce document. Le prospectus, le DICI, ainsi que les derniers états financiers disponibles, sont à la disposition du public sur simple demande, auprès d'Aviva Investors France. Ce document ne peut être reproduit sous quelque forme que ce soit ou transmis à une autre personne que celle à qui il est adressé.

Achévé de rédiger le 22 décembre 2021