

AVIVA INVESTORS EXPERIMMO ISR

Action A ISR : FR0013418761

Reporting au 31 août 2022



Actif net total du fonds (en €) : 342 674 264,54

Actif net Action A ISR (en €) : 310 347 736,74

Valeur Liquidative Action A ISR (en €) : 103,44

Volatilité

5 ans	3 ans	1 an
-	-	3,55%

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

Synthèse de la performance au 31/08/2022 (en %)

Performances cumulées nettes de frais ⁽¹⁾

Depuis la création ⁽²⁾	5 ans	3 ans	1 an	3 mois	1 mois	YTD
4,4%	-	-	0,6%	-0,55%	-0,56%	-1,4%

(1) Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

(2) Le fonds a été créé le 4 novembre 2019

Performances annuelles dividendes réinvestis

2019 ⁽³⁾	2020	2021	2022 ⁽⁴⁾
-0,41%	-0,99%	7,39%	-1,4%

(3) Performance calculée du 15/11/2019 au 31/12/2019

(4) Performance calculée à partir du 01/01/2022

Effet de Levier

Endettement Immobilier : 0%

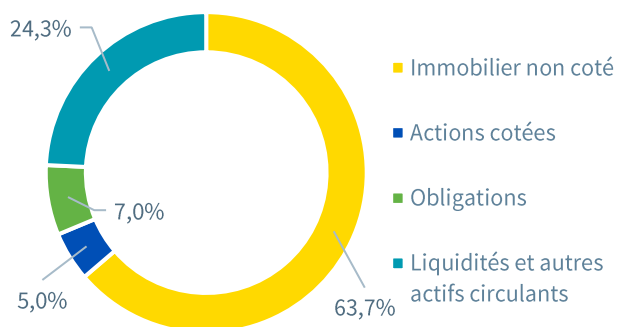
Emprunt espèces sur actifs financiers et liquidités : 0%

Frais de fonctionnement et de gestion

Niveau estimé au 31/12/2021 : 0% TTC de l'actif net

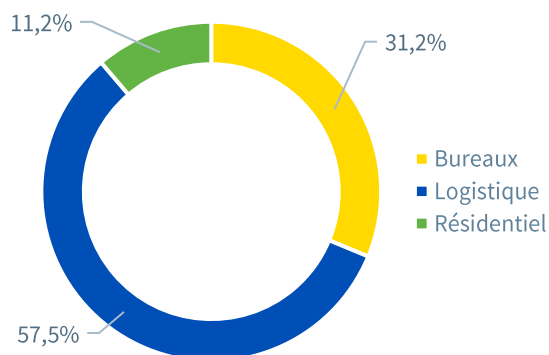
Niveau maximum : 2,20 % TTC de l'actif net

Répartition* par type d'instrument (en % de l'actif net total au 31/08/2022)

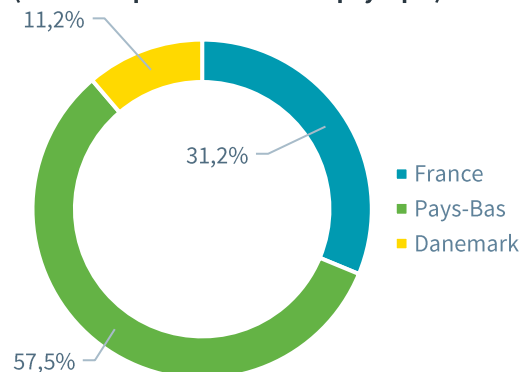


*La répartition est calculée par transparence pour les immeubles détenus indirectement. La valeur d'expertise de ces immeubles est intégrée à hauteur du pourcentage de détention.

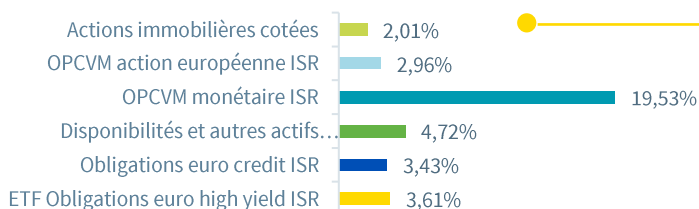
Répartition sectorielle (en % de la poche immobilière non cotée)



Répartition géographique (en % de la poche immobilière physique)

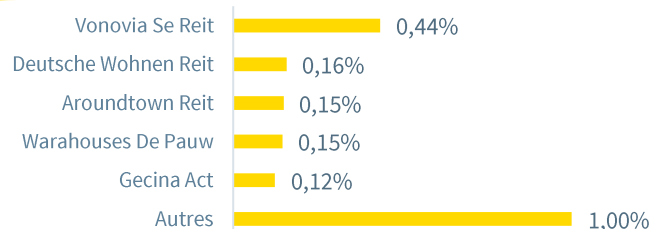


Répartition de la poche financière et liquide (en % de l'ANR)



Classification: Interne

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



Commentaire mensuel de gestion

Les marchés financiers ont vécu un mois d'août très difficile en raison de craintes suscitées par le durcissement des politiques monétaires et leur impact sur la croissance économique.

Le mois d'août a été marqué par la poursuite de la dégradation des indicateurs de l'activité économique suggérant une dynamique dégradée pour le troisième trimestre 2022, en Europe comme aux États-Unis. Toutefois, les banquiers centraux ont clairement affirmé, notamment lors du traditionnel symposium de Jackson Hole, leur détermination à ramener l'inflation à sa cible, indépendamment de la conjoncture économique.

En Europe, la crise de l'énergie suscite des inquiétudes croissantes. La décision de la Russie d'interrompre quasi complètement ses livraisons de gaz à l'Europe a porté les prix du gaz et de l'électricité à des niveaux record, alimentant un peu plus les tensions inflationnistes et les craintes de récession. L'inflation d'août en zone euro a encore surpris à la hausse à 9,1% après 8,9% en juillet (et 4,3% d'inflation sous-jacente après 4,0% en juillet). Le pic de l'inflation européenne n'est clairement pas atteint, les prix des intrants continuent en particulier à se diffuser dans les prix à la consommation industriels et alimentaires.

Le marché action en Europe, pourtant bien orienté au cours de la première quinzaine d'août, a basculé dans le rouge, pénalisé par la dégradation des perspectives économiques planant sur le continent européen. Deux indices européens majeurs, l'Eurostoxx et le CAC 40, ont perdu plus de 5% de leur valeur. Comme aux États-Unis, les craintes de stagflation ont pesé sur les actions. Les propos très offensifs de plusieurs gouverneurs de la BCE à Jackson Hole ont signé la fin de l'embellie. En effet, les responsables de la BCE ont renforcé les prévisions d'une poursuite de la hausse des taux directeurs européens lors de la réunion du 8 septembre dernier, durant laquelle la BCE a indiqué qu'elle prévoyait de relever ses taux directeurs de 75 points de base.

Le marché obligataire a subi de plein fouet cette hausse des taux longs et les craintes de stagflation qui pèsent sur l'activité économique. Les obligations jugées les plus sûres (« Investment Grade »), mais surtout celles considérées comme plus risquées (« High Yield »), ont profité de l'euphorie estivale avant de subir un regain de volatilité lié à la nette remontée des taux longs pour finir le mois dans le rouge (-1,52% de baisse contre -4,23% de recul pour les obligations investment grade).

Compte tenu de ces éléments, la poche financière du fonds affiche une performance négative durant le mois d'août. Dans un contexte de forte volatilité et d'incertitude croissante, nous avons décidé début septembre, de réduire notre exposition aux obligations high yield, afin de rebalancer notre exposition au marché obligataire vers les actifs les moins risqués, à savoir les obligations investment grade.

Sur le marché immobilier européen, nous anticipons une remontée des taux d'actualisation immobiliers, les investisseurs souhaitant reconstituer la prime de risque immobilière dans un contexte de hausse généralisée des taux sans risque. L'indexation des loyers permet de modérer une partie de cette hausse des taux d'actualisation. La remontée des taux directeurs impacte également négativement les conditions de financement sur le marché immobilier, avec pour conséquence un ralentissement du nombre de transactions initiées durant le second trimestre et le début du troisième trimestre, et un attentisme de la part des potentiel acquéreurs.

La poche immobilière de votre OPCI Aviva Investors Experimmo, représentant 63,7% du fonds à fin août, continue d'offrir un profil de rendement locatif défensif avec un taux d'occupation toujours proche de 100%. Dans le contexte de marché, différentes actions visent à pérenniser le portefeuille de l'OPCI. Nous travaillons notamment à un projet de repositionnement des services de la tour Carpe Diem afin d'améliorer son attractivité dans un marché concurrentiel (La Défense), en anticipation du départ d'un locataire à l'horizon 2024.

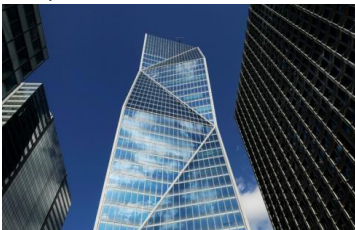
Dans ce contexte, la performance de votre Action A ISR Aviva Investors Experimmo est en baisse de 0,56% au cours du mois d'août.

Aperçu du portefeuille au 31/08/2022

Waddinxveen



Carpe diem



Atrium



Waalwijk



Maasvlakte



Valby



Données portefeuille au 31/08/2022

	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
Valby	Résidentiel	Danemark	3 503	98%	06/04/2022	SCI	100%	20-30 millions
			154 169	99,8%				160-220 millions

Orientation de gestion

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

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

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

Profil de risque et de rendement*

A risque plus faible, rendement potentiellement plus faible

A risque plus élevé, rendement potentiellement plus élevé



*Cet 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 A ISR

Société de gestion	Abeille Asset Management
Délégataire de gestion Immobilière	Aviva Investors Real Estate France
Code ISIN	FR0013418761
Forme juridique	SPPICAV
Date de création	4 novembre 2019
Durée de placement recommandée	10 ans
Investissement min. initial	100 €
Dépositaire/Valorisateur	Société Générale Securities Services France
Commissaire aux comptes	PWC
Frais d'entrée acquis à l'OPCI	2,95% maximum
Frais d'entrée non acquis	Néant
Frais de fonctionnement de gestion maximum (% actif net)	2,20% TTC dont 1,60% TTC de commission de gestion
Commission de surperformance	30%TTC au-delà de 5% de performance nette de frais sur 3 ans
Frais de sortie	Néant

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

Ce document est établi par Abeille Asset Management, société de gestion de portefeuille de droit français agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) sous le n° GP 97-114, Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 18 608 050 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 335 133 229. Il contient des éléments d'information et des données chiffrées qu'Abeille Asset Management 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. Abeille Asset Management 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'Abeille Asset Management.

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.

Le 22 novembre 2021, Aviva Investors France change de nom et devient Abeille Asset Management. Ce changement de dénomination sociale s'inscrit dans le cadre de l'intégration des entités du groupe Aviva à Aéma Groupe à la suite de la cession des activités françaises du groupe Aviva Plc à Aéma Groupe en date du 30 septembre 2021. Abeille Asset Management n'appartenant plus au groupe Aviva plc, elle ne saurait être tenue responsable des publications effectuées par Aviva Plc et ses filiales sur le territoire français.

Sources pour toutes les données: Abeille Asset Management

Achevé de rédiger le 27 septembre 2022

Contact : info.fr@avivainvestors.com