

SYNTHÈSE MENSUELLE D'INFORMATION AU 28/02/2023

L'OPCI Immo Diversification ISR est un produit d'épargne non coté de long terme à prépondérance immobilière. Il permet d'investir dans un produit diversifié constitué d'une **poche immobilière** (entre 60% et 65%) composée d'immobilier direct et indirect non coté, dont 9% maximum de titres de sociétés foncières cotées françaises et européennes, d'une **poche financière** composée d'actifs financiers à caractère immobilier (30% maximum) et d'une **poche de liquidités** (10% minimum)⁽¹⁾ pour satisfaire les demandes de remboursements éventuels.



CHIFFRES CLES AU 28/02/2023

Valeur liquidative	4 743,29 €
Actif net global	994 960 483,22 €
Actif net part F	13 068 571,37 €
Nombre de parts	2 755,16922
Performance ⁽²⁾ YTD	2,83 %
Dernier coupon versé	21,45 € (au 31/01/2023)
Prochain coupon	Fin avril 2023

SOUSCRIPTION ET RACHAT ⁽¹⁾

Valeur liquidative	Bimensuelle
Minimum de souscription	5 000 € minimum pour la souscription initiale
Commissions de souscription / frais sur versement	4,80 % maximum (dont 1,80 % maximum revenant au distributeur)
Affectation des revenus potentiels	Acompte trimestriel potentiel
Centralisation des rachats	Dernier jour ouvré de la quinzaine
Demande de rachats	Remboursement dans un délai de 15 jours maximum suivant la date de centralisation des rachats
Frais de sortie	Néant

FRAIS COURANTS ⁽¹⁾

Frais de fonctionnement et de gestion	3 % TTC de l'actif net au maximum 3 % TTC maximum de la valeur globale des actifs gérés Réel 2021 : 1,25 % TTC de l'actif net
Frais d'exploitation immobilière	3,53 % TTC en moyenne sur les 3 dernières années de la valeur globale des actifs immobiliers gérés 1,80 % TTC de l'actif net en moyenne sur les 3 dernières années Réel 2021 : 0,20 % TTC de l'actif net

CARACTERISTIQUES GENERALES

Forme juridique	SPPICAV
Code ISIN	FR0011493451
Date de création de la part ⁽⁵⁾	30 juin 2015
Durée de placement recommandée	8 à 12 ans
Echelle de risque*	
Agrément AMF de l'OPCI	SPI20130009

* L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport aux autres.

COMMENTAIRE DE GESTION

Actifs financiers :

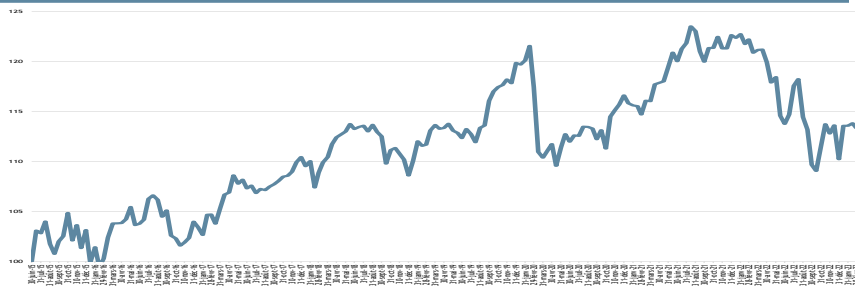
L'indice de référence MSCI Europe Immobilier a enregistré une performance négative de -1,45% en février, soit une sous-performance par rapport à l'indice général MSCI Europe qui s'est apprécié de 1,6%. Les données économiques ont continué de s'améliorer, indiquant que la Zone euro, le Royaume-Uni et les Etats-Unis ont évité une récession. Le rebond des ventes et l'amélioration des enquêtes de conjoncture laissent présager un 1^{er} trimestre positif. En outre, la réouverture de la Chine et sa reprise économique devraient également soutenir la croissance mondiale. L'inflation au Royaume-Uni, aux Etats-Unis et en Zone euro a continué de ralentir, alors que l'inflation sous-jacente de la Zone euro atteint un niveau record. Dans ce contexte, la BoE, la Fed et la BCE ont relevé leurs taux d'intérêt de 50 points de base début février et ont annoncé de nouvelles hausses à venir. Les marchés boursiers américains ont été mal orientés en février, les anticipations de hausse des taux des banques centrales ayant nettement augmenté. Dans le même temps, d'autres marchés se sont montrés beaucoup plus résistants, les actions européennes ayant augmenté de plus de 1,5%.

En février, l'immobilier a été le secteur qui a le plus sous-performé. Le secteur a été pénalisé par la remontée des rendements obligataires et par des communications spécifiques à certains titres ; ainsi Kojamo (cours : -11,1%) a annoncé des dépréciations d'actifs importantes. A noter ; des annonces d'augmentations de capital parmi les sociétés nordiques (Fastighets Balder et Castellum).

La hausse des taux a conduit à une poursuite de la remontée des taux de rendement des actifs de 20 à 100bp et à une augmentation des coûts de financement. Les ratios LTV s'accroissent, ce qui amènent certaines sociétés surendettées à procéder à des appels au marché.

Par segment, les valeurs britanniques ont surperformé grâce à Self Storage (+4%) et Continental Office (+4%). A l'inverse, les sociétés nordiques (Wallenstam : -9% ; Fabege : -10% ; Kojamo : -11%) ont affiché la pire performance ainsi que les bureaux.

EVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE DIVIDENDES REINVESTIS (Base 100)



VARIATION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE

	SUR LE MOIS	DEPUIS LE 1ER JANVIER
Variation actifs immobiliers	0,04 %	0,10 %
Variation actifs financiers	-0,38 %	2,62 %
Trésorerie ⁽³⁾	0,15 %	0,11 %
	-0,19 %	2,83 %

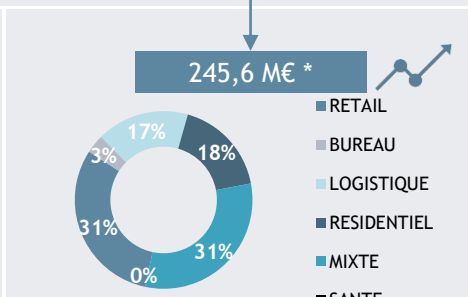
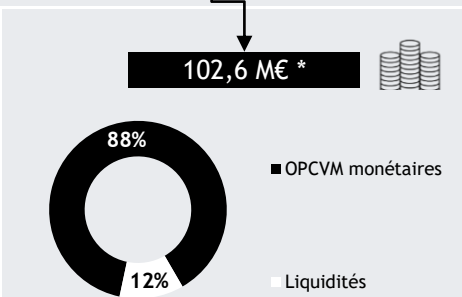
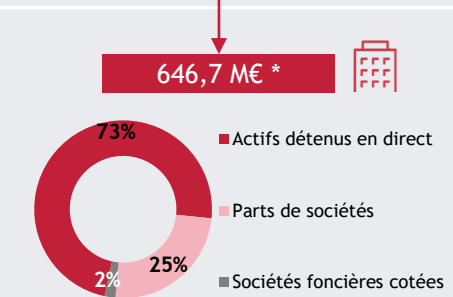
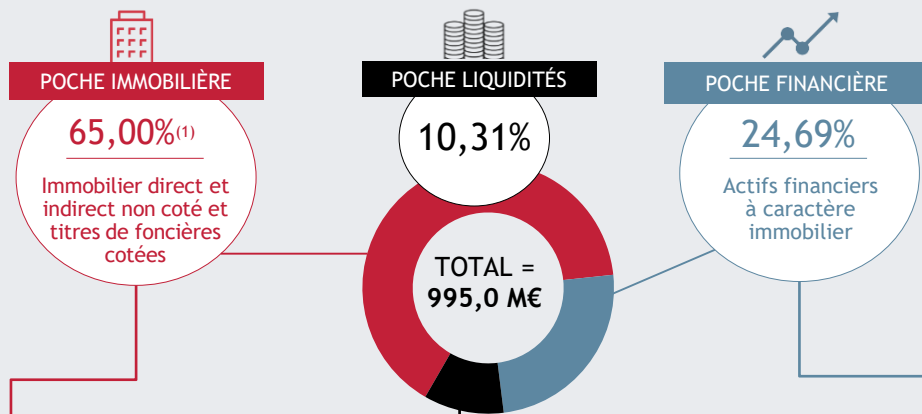
LES PERFORMANCES ⁽⁴⁾

	YTD	Depuis 1 an	Depuis 3 ans	Depuis 5 ans	Depuis l'origine ⁽⁵⁾
Variation des valeurs liquidatives	2,37 %	-9,85 %	-10,38 %	-7,58 %	-5,13 %
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	2,83 %	-7,25 %	-3,49 %	4,10 %	13,34 %
Volatilité ⁽⁶⁾	2,97 %	13,42 %	15,05 %	17,02 %	17,03 %

LES PERFORMANCES ANNUELLES ⁽⁴⁾

	2019	2020	2021	2022	YTD
Variation des valeurs liquidatives	7,71 %	-4,76 %	2,59 %	-12,64 %	2,37 %
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	10,37 %	-2,71 %	5,17 %	-10,12 %	2,83 %
Dividendes versés	127,15 €	108,84 €	129,50 €	143,14 €	21,45 €

- Extrait du prospectus actuel disponible sur www.aewparimoine.com
- Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis - Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures
- Trésorerie : le poste intègre principalement le résultat de la période diminué du montant distribué
- Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures
- Date de première valeur liquidative : 30 juin 2015
- La volatilité est une mesure de l'amplitude des variations du cours d'un actif financier et sert à quantifier cet actif financier.



(1) Les actifs immobiliers visés au 1^{er} à 3^e et au 5^e du I de l'article L.214-36 du Code monétaire et financier représentent 63,23% de l'actif net de la SPPICAV (maximum 60%) suite à un rachat important non compensé par des souscriptions et dans l'attente de la cession d'actifs immobiliers
* Décomposition de la poche exprimée en % du montant de la poche

ACTIFS IMMOBILIERS DETENUS EN DIRECT ET PARTS DE SOCIETES (HORS SCPI / OPCV)

Valeur estimée du patrimoine immobilier hors droits ⁽⁸⁾	630,8 M€
Sites	56
Taux d'occupation financier trimestriel au 31/12/2022 ⁽¹⁰⁾	93,60 %

Répartition typologique et géographique ⁽⁹⁾ :

Commerces	32 %	Ile-de-France	45 %
Bureaux	51 %	Province	43 %
Résidentiel	1 %	Paris	12 %
Résidences services	6 %		
Hôtel - Tourisme	10 %		

⁽⁸⁾ Valeur d'expertise ou valeur d'acquisition

⁽⁹⁾ En valeur vénale

LES 5 PRINCIPALES FONCIERES COTEES

VONOVIA SE	
KLEPIERRE	
SEGRO REIT	
UNIB-RODAMCO-WEST	
LAND SECURITIES REIT	

LES DERNIERES ACQUISITIONS IMMOBILIERES :

COMMERCES



Ville Montreuil (93)
Date Mai 2020

BUREAUX



Ville Massy (91)
Date Décembre 2019

HOTEL



Ville Aime-La-Plagne (73)
Date Août 2019

(10) Hors VEFA - Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de l'OPCI. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, et d'autre part le montant des loyers facturables (loyers actuels et valeurs locatives de marché pour les locaux vacants). Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclure d'immeubles, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient intégrés dans un plan d'arbitrage.

AVERTISSEMENT

Cette synthèse mensuelle simplifiée est exclusivement conçue à des fins d'information. Du fait de leur simplification, les informations contenues dans ce document sont partielles. Elle ne constitue ni un élément contractuel ni un conseil en investissement. Le prospectus complet, le DICI et les statuts sont disponibles auprès de AEW ou sur le site www.aewpatrimoine.com. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

OPCI IMMO DIVERSIFICATION ISR - Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV) au capital initial de 1 000 000 euros agréée par l'Autorité des Marchés Financiers le 30 avril 2013 sous le numéro d'agrément SPI20130009 - Soumise au droit français - Immatriculée le 03/07/2013 au RCS de PARIS sous le numéro 794 021 949 - Il est géré par AEW, Société de gestion de portefeuille - Agrément AMF n° GP-07 000043 en date du 10/07/2007 - Agrément AIFM du 24/06/2014 au titre de la directive 2011/61/UE - Société par actions simplifiée au capital de 828 510 € - Siège social : 43, avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris - RCS PARIS 329 255 046 - Tél : 01 78 40 53 00 - www.aewpatrimoine.com - Crédits photos et illustrations : tous droits de reproduction réservés.