

SYNTHÈSE MENSUELLE D'INFORMATION AU 31/07/2022

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 31/07/2022

Valeur liquidative	4 964,94 €
Actif net global	1 107 488 689,05 €
Actif net part F	14 587 212,34 €
Nombre de parts	2 938,04298
Performance ⁽²⁾ YTD	-4,13 %
Dernier coupon versé	59,00 € (au 31/07/2022)
Prochain coupon	Fin octobre 2022

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	SPICAV
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

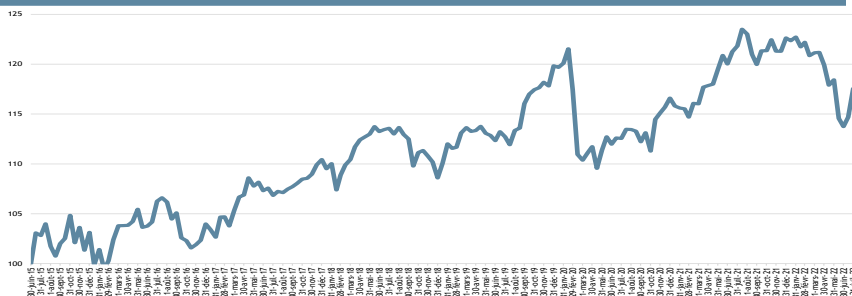
Actifs financiers :

Le STOXX 600 termine le mois de juillet en hausse de +7,6%. Les marchés ont profité de résultats supérieurs aux attentes au 2^{ème} trimestre ainsi que du discours accommodant de Jérôme Powell, après la 4^{ème} hausse des taux cette année de +75 bps. La BCE a présenté son outil anti-fragmentation et a réhaussé ses taux de +50 bps (pour la 1^{ère} fois depuis juillet 2011). L'importante baisse des taux d'intérêt à long terme ; sur fond de ralentissement économique ; a été un accélérateur du retour en force de valeurs de croissance face aux valeurs décotées.

Sur le plan économique, les 27 états membres de l'Union européenne ont décidé d'un accord commun de diminuer de -15% leur consommation de gaz suite à la baisse de l'approvisionnement de Gazprom (société russe) en raison de problèmes de maintenance dans le gazoduc Nord Stream 1 qui fonctionne seulement à 20% de sa capacité. Malgré un accord trouvé et la signature d'une convention entre l'Ukraine et la Russie permettant la reprise des exportations de céréales depuis l'Ukraine, le taux d'inflation a atteint +8,9% au mois de juillet en Zone euro ; un record historique. En Asie, la Chine a opté pour la mise en place d'une politique monétaire accommodante avec des taux directeurs inchangés et l'autorisation des collectivités à émettre de la dette jusqu'à hauteur de 220 Mds de dollars. Au Japon, la Banque centrale a également fait le choix de maintenir son taux directeur inchangé à -0,1% grâce à un faible niveau d'inflation (+2,1%).

Le secteur de l'immobilier a surperformé au mois de juillet avec une augmentation de +14,07% grâce à l'accalmie enregistrée sur les taux à long terme ce qui lui a permis de compenser en partie son retard par rapport à l'indice général. Les titres qui ont surperformé sont notamment des titres nordiques. Fortement valorisés, ils ont été défavorisés les mois précédents par l'augmentation des taux d'intérêt (Sagax : +38% ; Fastighets Balder : +31,8%). Les titres décotés en ont également profité comme Klepierre : +17,9% ; Covivio : +16,4% ; Merlin Properties : +13,7% ou encore Unibail-Westfield : +13,4%. Les moins bonnes performances ont concerné les titres qui avaient résisté à la baisse et à la décote comme Swiss Prime Site avec seulement 3,3%.

EVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE DIVIDENDES REINVESTIS (Base 100)



VARIATION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE

	SUR LE MOIS	DEPUIS LE 1ER JANVIER
Variation actifs immobiliers	0,06 %	0,34 %
Variation actifs financiers	3,21 %	-6,57 %
Trésorerie ⁽³⁾	-0,15 %	2,10 %
	3,11 %	-4,13 %

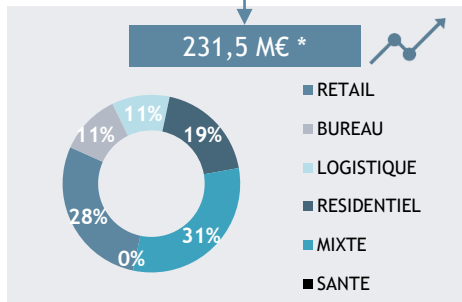
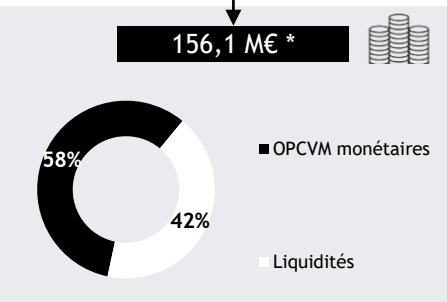
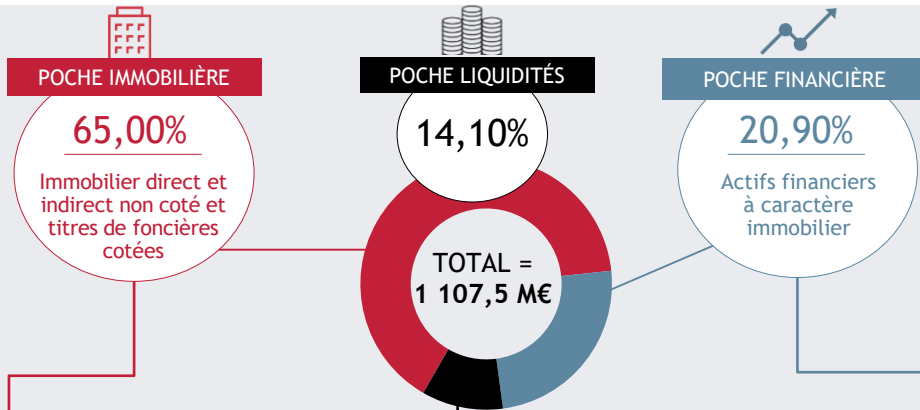
LES PERFORMANCES ⁽⁴⁾

	YTD	Depuis 1 an	Depuis 3 ans	Depuis 5 ans	Depuis l'origine ⁽⁵⁾
Variation des valeurs liquidatives	-6,39 %	-6,21 %	-3,21 %	-2,57 %	-0,70 %
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-4,13 %	-3,50 %	4,30 %	10,04 %	17,56 %
Volatilité ⁽⁶⁾	8,65 %	9,75 %	11,95 %	11,93 %	11,97 %

LES PERFORMANCES ANNUELLES ⁽⁴⁾

	2018	2019	2020	2021	YTD
Variation des valeurs liquidatives	-3,85 %	7,71 %	-4,76 %	2,59 %	-6,39 %
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-1,67 %	10,37 %	-2,71 %	5,17 %	-4,13 %
Dividendes versés	117,50 €	127,15 €	108,84 €	129,50 €	121,74 €

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



* Décomposition de la poche exprimée en % du montant de la poche

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

Valeur estimée du patrimoine immobilier hors droits ⁽⁸⁾	657,2 M€	Répartition typologique et géographique ⁽⁹⁾ :	
Sites	56	Commerces	31 %
Taux d'occupation financier trimestriel au 30/06/2022 ⁽¹⁰⁾	95,76 %	Bureaux	52 %
		Résidentiel	1 %
		Résidences services	6 %
		Hôtel - Tourisme	10 %
		Ile-de-France	46 %
		Province	42 %
		Paris	12 %

⁽⁸⁾ Valeur d'expertise ou valeur d'acquisition ⁽⁹⁾ En valeur vénale

LES 5 PRINCIPALES FONCIÈRES COTÉES

VONOVIA SE	
KLEPIERRE	
SWISS PRIME SITE	
UNIB-RODAMCO-WEST	
LAND SECURITIES REIT	

LES DERNIÈRES ACQUISITIONS IMMOBILIÈRES :

BUREAUX - SCI PC7

Ville : Brême (Allemagne)
Date : Juin 2021

BUREAUX - SCI PC7

Ville : Cologne (Allemagne)
Date : Mai 2021 (date de souscription)

COMMERCES

Ville : Montreuil (93)
Date : Mai 2020

⁽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 : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 Paris - RCS PARIS 329 255 046 - Tél : 01 78 40 53 00 - www.aewpatrimoine.com - Crédits photos et illustrations : tous droits de reproduction réservés.