

SYNTHÈSE MENSUELLE D'INFORMATION AU 31/12/2022

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 31/12/2022

Valeur liquidative	4 633,57 €
Actif net global	1 027 467 191,10 €
Actif net part F	13 164 828,58 €
Nombre de parts	2 841,18086
Performance ⁽²⁾ YTD	-10,12 %
Dernier coupon versé	21,40 € (au 31/10/2022)
Prochain coupon	Fin janvier 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	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 :

Les marchés européens clôturent le mois de décembre en baisse avec un indice général STOXX 600 à -3,6%. La BCE et la FED ont continué leurs hausses des taux ; tendance qui devrait se poursuivre en 2023. La crainte d'une récession s'est accentuée chez les investisseurs suite aux baisses des prévisions de croissance pour 2023.

Les marchés clôturent l'année 2022 en baisse (STOXX 600 : -12,9%), pénalisés par les répercussions négatives de la guerre en Ukraine. L'inflation a atteint des niveaux record tandis que la confiance des investisseurs s'est affaiblie. Face à l'inflation galopante, la majorité des banques centrales ont durci leur politique monétaire en relevant leurs taux à un rythme inédit. Ainsi, les taux ont atteint des niveaux jamais vus depuis 2009-2010. L'objectif est de ramener l'inflation à 2% par an. Conséquence de tout cela, les cours mondiaux des actions ont nettement reculé en 2022.

Le secteur de l'immobilier a surperformé le marché global au mois de décembre avec une baisse moindre de -1,8%. Le secteur s'est redressé durant la première quinzaine du mois (Jusqu'à +5%) lorsque les données de l'IPC américain (indice des prix à la consommation) ont suggéré que le pire de l'inflation était passé, ce qui a permis aux investisseurs d'anticiper une hausse plus faible des taux. Cependant, le secteur a chuté au cours de la 2^{ème} quinzaine du mois suite à l'annonce pessimiste de la FED et de la BCE sur les taux futurs.

Le secteur immobilier termine ainsi le 4^{ème} trimestre en meilleur posture que le marché global grâce notamment à la surperformance du mois de décembre.

Actifs immobiliers :

Sur l'année 2022, la valeur des actifs immobiliers à périmètre constant est en diminution de -3,81% (-25m€) en grande partie attribuable à une correction des taux de rendement immobiliers.

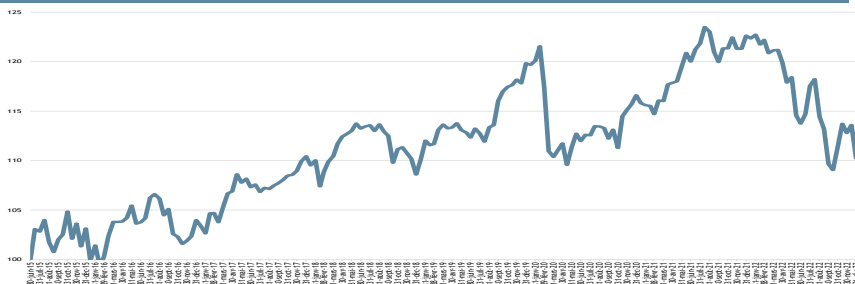
Cette baisse est principalement imputable aux actifs de bureaux (-10,55% ; -29m€). Les actifs de bureaux majoritairement concernés sont l'immeuble de Nanterre Vectorial (-9,8m€ ; -14,4%) suite à une hausse de taux (+75 pbs) et l'augmentation du budget travaux, la Tour Prisma à la Défense (-6,4m€ ; -16,6%) en rapport avec une augmentation de taux et à la situation du marché de la Défense. Enfin, l'immeuble de bureaux de Lyon détenu via la SAS QM Thiers (-5,4m€ ; -6%) dont la baisse de valeur s'explique par une décompression de taux de 25 pbs.

La valorisation des actifs de commerces et hôtels est en hausse de +0,92% (+2,4m€) dont l'augmentation concerne principalement l'hôtel de la Plagne (+1,2m€ ; +2,5%) à Aime suite à une baisse du taux de 25 pbs.

La valeur des actifs mixtes augmente de +1,02% (+1,3m€) en raison de la hausse de valeur des actifs de Paris 9^{ème} Faubourg Montmartre (+670k€ ; +2,7%) et de Paris 8^{ème} Faubourg Saint Honoré (+660k€ ; +1,95%) liée principalement à une compression de leurs taux de rendement de 25 pbs, et limitée par une hausse de leurs budgets travaux.

Concernant les Résidences Services, la valorisation des actifs de Vincennes (+100k€ ; +0,5%) et de Sannois (-60k€ ; -0,3%) reste stable avec une légère augmentation de +0,1%. Ces deux actifs ont été acquis neufs dans les 5 dernières années, disposent de locataires dont la durée ferme de bail est longue, et présentent peu de sujets locatifs à date.

EVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE DIVIDENDES REINVESTIS (Base 100)



VARIATION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE

	SUR LE MOIS	DEPUIS LE 1ER JANVIER
Variation actifs immobiliers	-2,07 %	-2,07 %
Variation actifs financiers	-0,44 %	-10,84 %
Trésorerie ⁽³⁾	0,08 %	2,79 %
	-2,43 %	-10,12 %

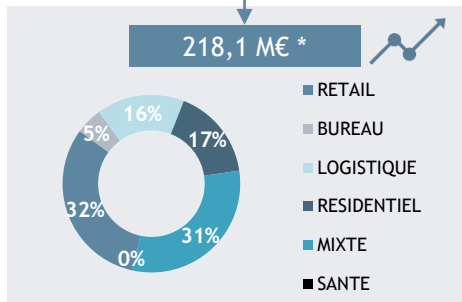
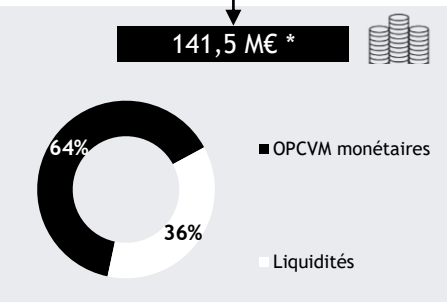
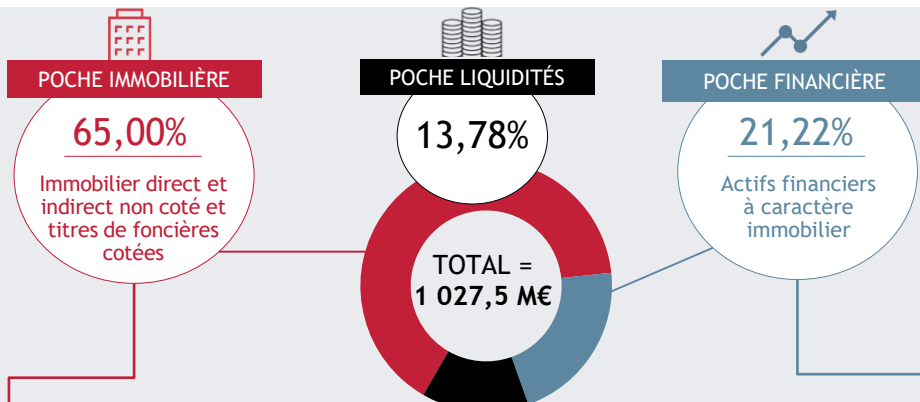
LES PERFORMANCES ⁽⁴⁾

	YTD	Depuis 1 an	Depuis 3 ans	Depuis 5 ans	Depuis l'origine ⁽⁵⁾
Variation des valeurs liquidatives	-12,64 %	-12,64 %	-14,64 %	-11,60 %	-7,33 %
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-10,12 %	-10,12 %	-8,03 %	-0,20 %	10,22 %
Volatilité ⁽⁶⁾	14,05 %	14,05 %	17,12 %	16,97 %	17,01 %

LES PERFORMANCES ANNUELLES ⁽⁴⁾

	2018	2019	2020	2021	YTD
Variation des valeurs liquidatives	-3,85 %	7,71 %	-4,76 %	2,59 %	-12,64 %
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-1,67 %	10,37 %	-2,71 %	5,17 %	-10,12 %
Dividendes versés	117,50 €	127,15 €	108,84 €	129,50 €	143,14 €

- (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 / OPC)

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 %

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

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

⁽⁹⁾ En valeur vénale

LES 5 PRINCIPALES FONCIÈRES COTÉES

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

LES DERNIÈRES ACQUISITIONS IMMOBILIÈRES :

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.