

SYNTHÈSE MENSUELLE D'INFORMATION
AU 30/04/2023

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 30/04/2023

Valeur liquidative	4 528,10 €
Actif net global	935 006 600,05 €
Actif net part D	155 292 877,12 €
Nombre de parts	34 295,32420
Performance ⁽²⁾ YTD	-1,54 %
Dernier coupon versé	44,32 € (au 30/04/2023)
Prochain coupon	Fin juillet 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) + Frais sur versement selon les conditions des contrats concernés
Affectation des revenus potentiels	Acompte trimestriel potentiel sur le support en euros
Centralisation des rachats	Jusqu'au dernier jour ouvré précédant le quinzième et le dernier jour de chaque mois à 11h30
Demande de rachats	Remboursement dans un délai de 15 jours 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

Des frais de gestion complémentaires liés aux contrats d'assurance-vie sont perçus par l'assureur

CARACTERISTIQUES GENERALES

Forme juridique	SPICAV
Code ISIN	FR0011427723
Date de création de la part ⁽⁵⁾	15 février 2017
Durée de placement recommandée	8 à 12 ans
Echelle de risque*	
Agrément AMF de l'OPCI	SP120130009

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

COMMENTAIRE DE GESTION

Actifs financiers :

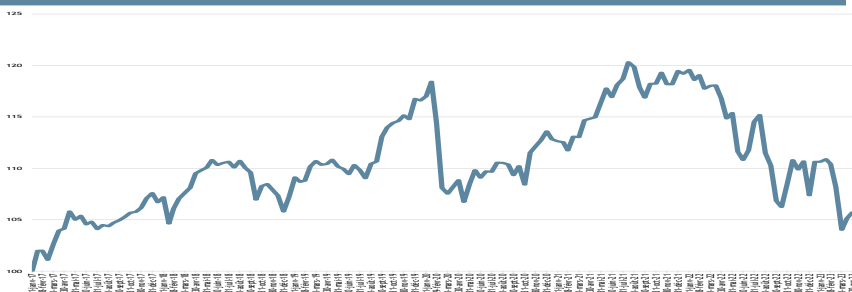
Le STOXX 600 clôture le mois d'avril en hausse de +1,92%. Les craintes des investisseurs se sont dissipées et ont laissé place à une vision positive. Le sentiment que la croissance américaine ralentit progressivement mais que les consommateurs disposent d'une épargne conséquente et d'une augmentation des salaires réels s'est imposé. Par ailleurs, la Chine a renforcé la confiance des investisseurs par l'impulsion des crédits à la hausse, impliquant une amélioration des indices PMI (Purchasing Manager's Index – Indice des Directeurs des Achats) mondiaux à 52 d'ici la fin de l'année (pour rappel, un indicateur supérieur à 50 indique une croissance).

De son côté, l'Europe poursuit sa publication de chiffres économiques légèrement au-dessus des attentes. Il en est de même pour les Etats-Unis (indicateur à 19) et la Chine (indicateur à 133). Tous ces éléments ont ainsi permis de soutenir le marché.

Le secteur immobilier a rebondi au mois d'avril, indiquant une surperformance nette par rapport à l'indice général (indice MSCI Real Estate en hausse de +6,21%). C'est par ailleurs le secteur qui a enregistré la meilleure performance sur le mois après des mois de janvier et février négatifs.

Le secteur a profité du rebond important du résidentiel allemand (Vonovia : +13%, LEG Immobilien : +11,7%), de valeurs à bêta élevé comme Fastighets Balder (+11,9%) ainsi que de titres de foncières cotées défensifs comme Klepierre (+10,1%). En revanche, certains titres ont connu une baisse de leurs valeurs comme Aroundtown (-6,3%), Covivio (-3,9%) et Unibail (-1,7%).

EVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE DIVIDENDES REINVESTIS (Base 100)



VARIATION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE	SUR LE MOIS	DEPUIS LE 1ER JANVIER
Variation actifs immobiliers	0,03 %	-2,51 %
Variation actifs financiers	1,53 %	0,20 %
Trésorerie ⁽³⁾	0,08 %	0,76 %
	1,63 %	-1,54 %

LES PERFORMANCES ⁽⁴⁾	YTD	Depuis 1 an	Depuis 3 ans	Depuis 5 ans	Depuis l'origine ⁽⁵⁾
Variation des valeurs liquidatives	-2,94 %	-12,23 %	-10,23 %	-14,75 %	-9,44 %
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-1,54 %	-9,50 %	-2,88 %	-3,46 %	5,72 %
Volatilité ⁽⁶⁾	6,59 %	13,72 %	17,86 %	19,77 %	19,74 %

LES PERFORMANCES ANNUELLES ⁽⁴⁾	2019	2020	2021	2022	YTD
Variation des valeurs liquidatives	7,70 %	-4,76 %	2,59 %	-12,64 %	-2,94 %
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	10,37 %	-2,71 %	5,17 %	-10,12 %	-1,54 %
Dividendes versés	128,20 €	109,44 €	130,53 €	144,11 €	65,91 €

(1) Extrait du prospectus actuel disponible sur www.aewpatrimoine.com

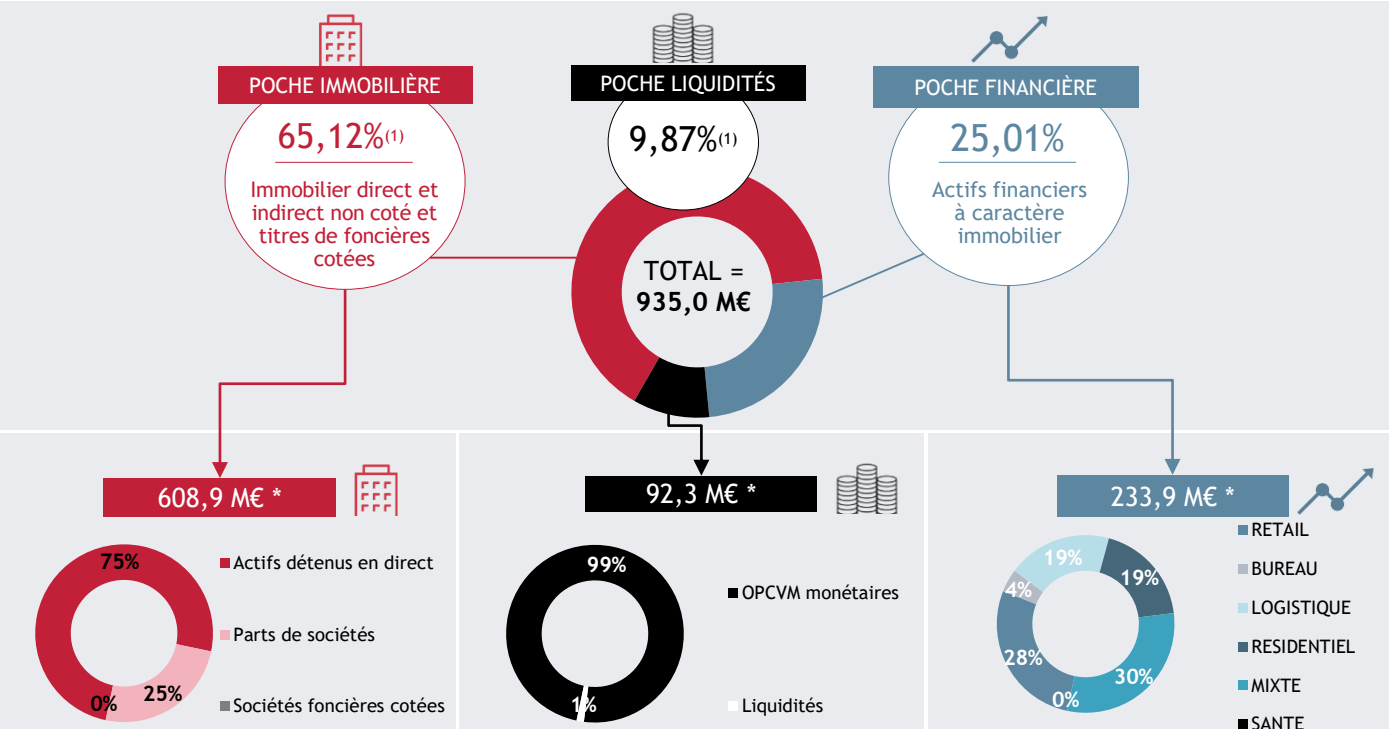
(2) Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis - Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures

(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 : 15 février 2017

(6) 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 ratios des poches « immobilière et liquidité » sont en cours de régularisation,

* 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⁾ 607,9 M€

Sites 56

Taux d'occupation financier trimestriel au 31/03/2023 ⁽¹⁰⁾ 93,22 %

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

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 %		

⁽⁹⁾ En valeur vénale

LES 5 PRINCIPALES FONCIÈRES COTÉES

VONOVIA SE



SEGRO REIT



KLEPIERRE



UNIB-RODAMCO-WEST



LAND SECURITIES REIT



LES DERNIÈRES ACQUISITIONS IMMOBILIÈRES :

COMMERCE



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 des CAISSES D'ÉPARGNE, d'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.