

OPCI Immo Diversification ISR

SYNTHÈSE MENSUELLE D'INFORMATION
AU 31/08/2023

PARTS D

Caisse d'Épargne
En unités de compte



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 31/08/2023

Valeur liquidative	4 491,04 €
Actif net global	903 728 916,42 €
Actif net part D	149 946 246,00 €
Nombre de parts	33 387,84420
Performance ⁽²⁾ YTD	-1,49 %
Dernier coupon versé	39,60 € (au 31/07/2023)
Prochain coupon	Fin octobre 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 2022 : 1,27 % 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 2022 : 0,13 % TTC de l'actif net

CARACTERISTIQUES GENERALES

Forme juridique	SPPICAV
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 :

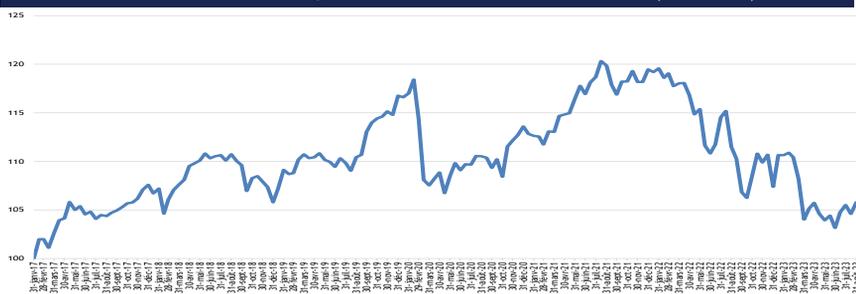
Suite à un rebond important au mois de juillet, le marché est redevenu baissier (STOXX 600 : -2.5%) au mois d'août en raison d'une croissance plus forte que prévue aux Etats-Unis. Les marchés raisonnent ainsi : « plus la conjoncture se détériore, plus la perspective de l'arrêt de la hausse des taux est crédible ». Cette perspective a été remise en cause au mois d'août avec la hausse des taux réels aux Etats-Unis notamment.

L'immobilier a enregistré une surperformance de 2,4% au mois d'août par rapport à l'indice général STOXX 600 avec une baisse de seulement -0,2%.

Toutefois, il existe un biais dans l'indice immobilier avec le poids important du résidentiel allemand et notamment Vonovia et LEG Immobilien qui représentent respectivement 21,2% et 6,6%. Or, c'est ce compartiment de marché qui a rebondi au mois de juillet (Vonovia : +4,1% et LEG Immobilien : +3,5%). La hausse du secteur a également bénéficié de facteurs techniques, le secteur étant celui qui a le plus sous-performé sur les derniers 18 mois. Les positions « short » des hedge funds étant élevées, tout rebond des cours entraîne des rachats de ces positions vendeuses, qui alimentent à leur tour la hausse des valeurs.

A l'inverse, les valeurs britanniques ont fortement baissé (Derwent London : -12,2%, Land Securities : -6,9% et British Land : -4,3%) en raison du manque de visibilité de l'économie domestique et des taux d'intérêt.

EVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE DIVIDENDES REINVESTIS (Base 100)

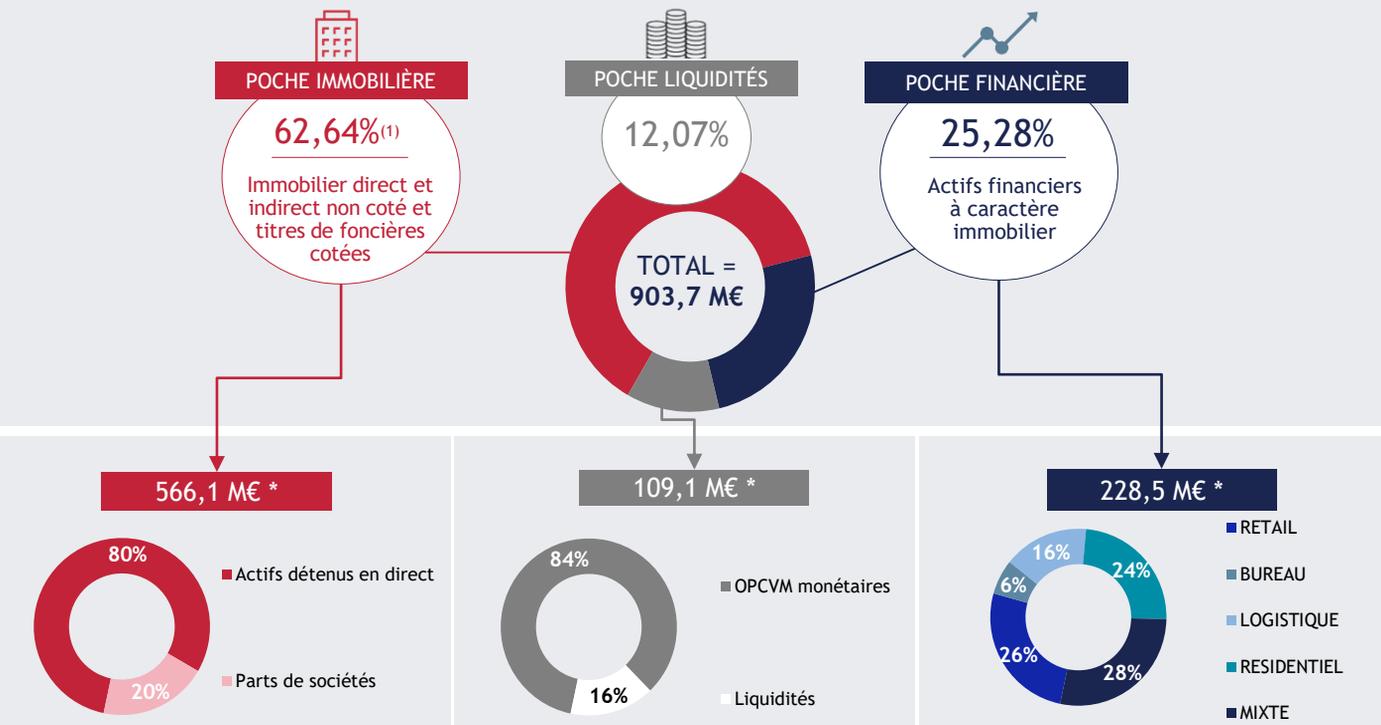


VARIATION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE	SUR LE MOIS	DEPUIS LE 1 ^{er} JANVIER
Variation actifs immobiliers	0,04 %	-3,56 %
Variation actifs financiers	0,07 %	0,46 %
Trésorerie ⁽³⁾	0,15 %	1,61 %
	0,26 %	-1,49 %

LES PERFORMANCES ⁽⁴⁾	YTD	Depuis 1 an	Depuis 3 ans	Depuis 5 ans	Depuis l'origine ⁽⁵⁾
Variation des valeurs liquidatives	-3,73 %	-7,70 %	-11,87 %	-15,67 %	-10,18 %
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-1,49 %	-5,12 %	-4,29 %	-4,47 %	5,78 %
Volatilité ⁽⁶⁾	8,50 %	9,66 %	19,71 %	21,59 %	21,46 %

LES PERFORMANCES ANNUELLES ⁽⁴⁾	2019	2020	2021	2022	YTD
Variation des valeurs liquidatives	7,70 %	-4,76 %	2,59 %	-12,64 %	-3,73 %
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	10,37 %	-2,71 %	5,17 %	-10,12 %	-1,49 %
Dividendes versés	128,20 €	109,44 €	130,53 €	144,11 €	105,51 €

- Extrait du prospectus actuel disponible sur www.aewpatrimoine.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 : 15 février 2017
- La volatilité est une mesure de l'amplitude des variations du cours d'un actif financier et sert à quantifier cet actif financier.



(1) Le ratio de la poche « immobilière » est 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⁾	564,2 M€
Sites	45
Taux d'occupation financier trimestriel au 30/06/2023 ⁽¹⁰⁾	95,54 %

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

Répartition typologique et géographique ⁽⁹⁾ :

Commerces	27 %	Ile-de-France	46 %
Bureaux	54 %	Province	41 %
Résidentiel	1 %	Paris	13 %
Résidences services	7 %		
Hôtel - Tourisme	11 %		

⁽⁹⁾ En valeur vénale

LES 5 PRINCIPALES FONCIÈRES COTÉES

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

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 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.