OPCI Immo Diversification ISR

PARTS F
Assureurs

Label ISR

AEW

SYNTHÈSE MENSUELLE D'INFORMATION AU 31/08/2023

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 31/08/2023

Valeur liquidative	4 460,66 €
Actif net global	903 728 916,42 €
Actif net part F	11 077 095,78 €
Nombre de parts	2 483,28319
Performance(2) YTD	-1,49 %
Dernier coupon versé	39,33 € (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)
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 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	FR0011493451
Date de creation de la part (5)	30 juin 2015
Durée de placement recommandée	8 à 12 ans
Echelle de risque*	1 2 **3** 4 5 6 7 Risque le plus faible — Risque le plus élevé
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.*

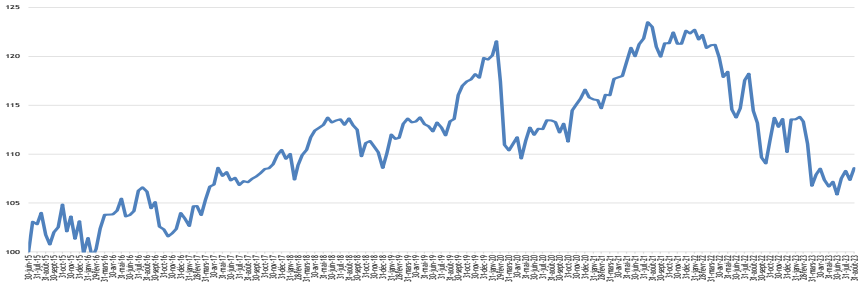
COMMENTAIRE DE GESTION

Actifs financiers :

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 1er 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 %

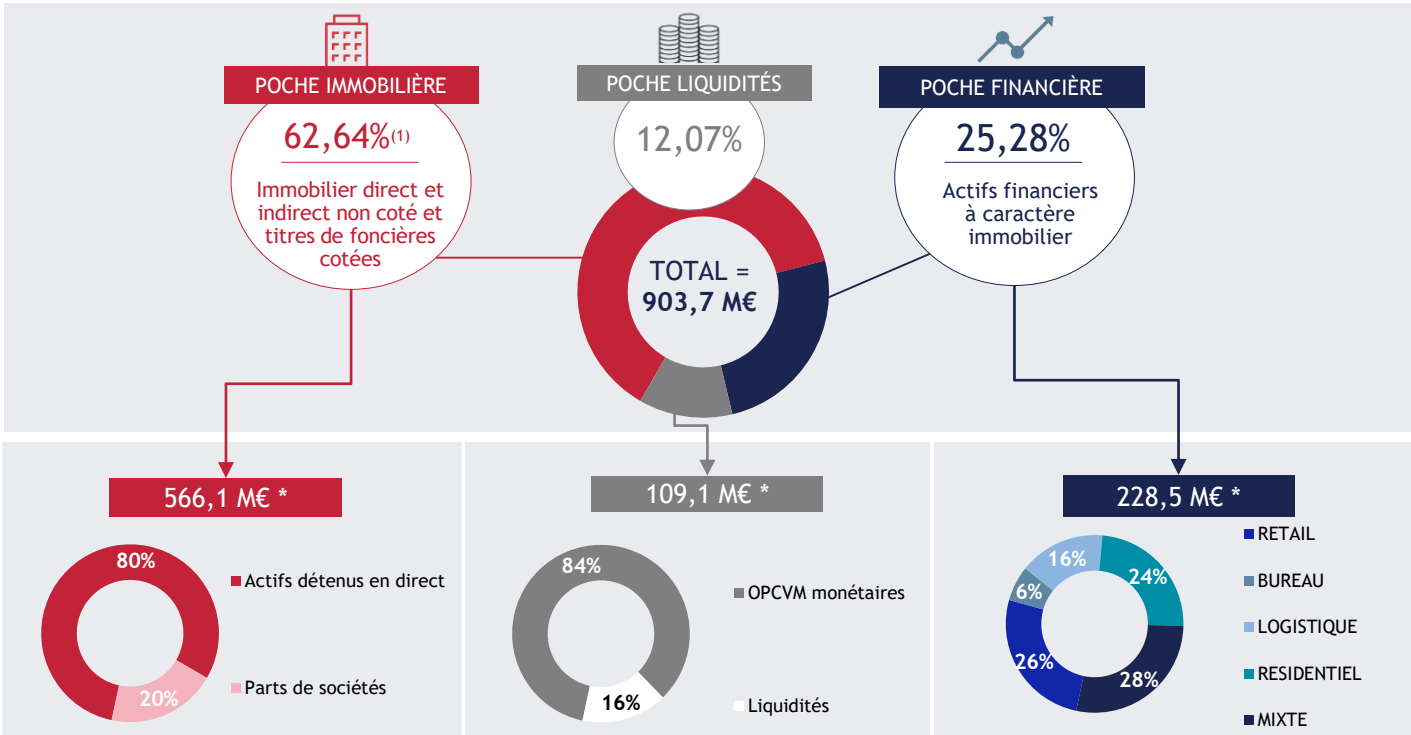
LES PERFORMANCES (4)	YTD	Depuis 1 an	Depuis 3 ans	Depuis 5 ans	Depuis l'origine(5)
Variation des valeurs liquidatives	-3,73 %	-7,70 %	-11,88 %	-15,67 %	-10,79 %
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-1,49 %	-5,12 %	-4,29 %	-4,47 %	8,58 %
Volatilité (6)	8,50 %	9,67 %	19,71 %	21,59 %	21,45 %

LES PERFORMANCES ANNUELLES (4)	2019	2020	2021	2022	YTD
Variation des valeurs liquidatives	7,71 %	-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	127,15 €	108,84 €	129,50 €	143,14 €	104,80 €

(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 : 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.

DOCUMENT INFORMATIF ET NON CONTRACTUEL NE CONSTITUANT PAS UN CONSEIL EN INVESTISSEMENT

L'ACTIF NET AU 31/08/2023



(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 SOCIETES (HORS SCPI / OPCI)

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 %

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 %		

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

LES 5 PRINCIPALES FONCIERES COTEES

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

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.

DOCUMENT INFORMATIF ET NON CONTRACTUEL NE CONSTITUANT PAS UN CONSEIL EN INVESTISSEMENT