OPCI Immo Diversification ISR

PARTS E
Institutionnels

Label ISR

AEW

SYNTHÈSE MENSUELLE D'INFORMATION AU 29/02/2024

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 29/02/2024

Valeur liquidative	9 471,49 €
Actif net global	827 318 828,73 €
Actif net part E	17 274,12 €
Nombre de parts	1,82380
Performance(2) YTD	-2,49 %
Dernier coupon versé	45,42 € (au 31/01/2024)
Prochain coupon	Fin avril 2024

SOUSCRIPTION ET RACHAT (1)

Valeur liquidative	Bimensuelle
Minimum de souscription	1 000 € minimum pour la souscription initiale
Commissions de souscription / frais sur versement	4 % maximum (dont 1 % maximum revenant à la société de gestion)
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	10 % maximum (fixé à 0 dans l'hypothèse où l'investisseur détenteur d'actions E informerait le Dépositaire et la Société de Gestion de son souhait de procéder à un rachat d'Actions E avec un préavis de six mois)

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	FR0011427731
Date de creation de la part (5)	13 février 2014
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 :

L'indice MSCI Europe Immobilier a enregistré au mois de février une performance de -7,26%, sous-performant l'indice général MSCI Europe qui s'est apprécié de 1,8%.

La Fed a décidé d'attendre une confirmation de la baisse des risques inflationnistes avant de baisser ses taux, les conditions financières n'étant pas suffisamment restrictives et l'emploi et l'inflation étant en hausse. De son côté, la BCE a confirmé une baisse à venir de ses taux mais avant cela, attend une confirmation du ralentissement des salaires début 2024 afin qu'ils reviennent à leur rythme tendanciel. Elle juge également que les risques inflationnistes et la croissance sont baissiers par rapport à ses projections du mois de décembre.

Les marchés actions se portent bien. L'indice S&P 500 présente une performance positive, soutenu par la publication de résultats exceptionnels des actions Nvidia et des 7 magnifiques. Cela s'explique également par la hausse de l'appétit pour le risque des investisseurs.

L'immobilier a été le secteur le plus sous-performant au mois de février. Il a été pénalisé par la révision des attentes sur le calendrier (baisse des taux reportée au 2ème trimestre voir second semestre au lieu du 1er trimestre 2024) et l'ampleur de la baisse des taux à venir en 2024. Le brusque et important rebond du secteur au 4ème trimestre 2023 était le résultat d'anticipations sur des baisses de taux rapides et de grande ampleur pour début 2024. Le secteur a également été pénalisé par des nouvelles négatives du secteur bancaire concernant le Commercial Real Estate, notamment par des institutions financières allemandes pour la plupart non cotées.

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 %	0,06 %
Variation actifs financiers	-2,12 %	-1,02 %
Trésorerie (3)	0,17 %	-1,53 %
	-1,91 %	**-2,49 %**

LES PERFORMANCES (4)	YTD	Depuis 1 an	Depuis 3 ans	Depuis 5 ans	Depuis l'origine(5)
Variation des valeurs liquidatives	-2,95 %	-8,97 %	-14,51 %	-16,15 %	-5,31 %
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-2,49 %	-6,22 %	-7,33 %	-4,82 %	23,39 %
Volatilité (6)	2,99 %	9,56 %	21,59 %	23,32 %	23,19 %

LES PERFORMANCES ANNUELLES (4)	2020	2021	2022	2023	YTD
Variation des valeurs liquidatives	-4,76 %	2,59 %	-12,64 %	-3,99 %	-2,95 %
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-2,71 %	5,17 %	-10,12 %	-1,10 %	-2,49 %
Dividendes versés	238,82 €	284,10 €	313,96 €	292,07 €	45,42 €

(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 : 13/02/2014
(6) La volatilité est une mesure de l'amplitude des variations du cours d'un actif financier et sert à quantifier cet actif financier.

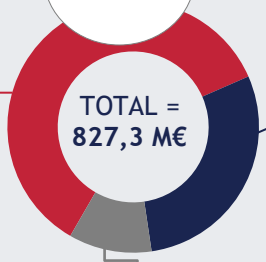
DOCUMENT INFORMATIF ET NON CONTRACTUEL NE CONSTITUANT PAS UN CONSEIL EN INVESTISSEMENT

L'ACTIF NET AU 29/02/2024

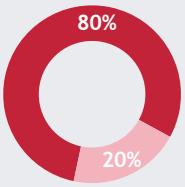
POCHE IMMOBILIÈRE
60,10%(1)
Immobilier direct et indirect non coté et titres de foncières cotées

POCHE LIQUIDITÉS
10,68%

POCHE FINANCIÈRE
29,22%
Actifs financiers à caractère immobilier

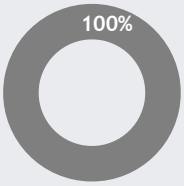


497,2 M€ *



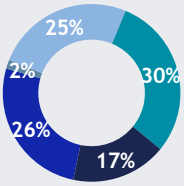
- Actifs détenus en direct
- Parts de sociétés

88,3 M€ *



- OPCVM monétaires

241,8 M€ *



- RETAIL
- BUREAU
- LOGISTIQUE
- RESIDENTIEL
- MIXTE

** Décomposition de la poche exprimée en % du montant de la poche*
(1) Le ratio de la poche « immobilière » est en cours de régularisation

ACTIFS IMMOBILIERS DETENUS EN DIRECT ET PARTS DE SOCIETES (HORS SCPI / OPCI)

Valeur estimée du patrimoine immobilier hors droits [8]	493,4 M€
Sites	44
Taux d'occupation financier trimestriel au 31/12/2023 [10]	95,67 %

Répartition typologique et géographique [9] :

Commerces	30 %	Ile-de-France	42 %
Bureaux	50 %	Province	45 %
Résidentiel	1 %	Paris	13 %
Résidences services	7 %		
Hôtel - Tourisme	12 %		

[8] Valeur d'expertise ou valeur d'acquisition
[9] En valeur vénale

LES 5 PRINCIPALES FONCIERES COTEES

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

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