

# OPCI Immo Diversification ISR

SYNTHÈSE MENSUELLE D'INFORMATION  
AU 30/09/2024

PARTS F

Assureurs



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)<sup>(1)</sup> pour satisfaire les demandes de remboursements éventuels.



## CHIFFRES CLES AU 30/09/2024

Valeur liquidative	4 316,34 €
Actif net global	784 171 358,79 €
Actif net part F	9 040 262,45 €
Nombre de parts	2 094,42632
Performance <sup>(2)</sup> YTD	-0,76 %
Dernier coupon versé	45,92 € (au 31/07/2024)
Prochain coupon	Fin octobre 2024

## SOUSCRIPTION ET RACHAT <sup>(1)</sup>

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 <sup>(1)</sup>

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 2023 : 1,23 % 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 2023 : 0,22 % TTC de l'actif net

## CARACTERISTIQUES GENERALES

Forme juridique	SPPICAV
Code ISIN	FR0011493451
Date de création de la part <sup>(5)</sup>	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 septembre en légère baisse avec le STOXX 600 qui présente une performance de -0,41% après deux mois consécutifs de hausse.

L'immobilier présente une performance sectorielle positive avec un indice MSCI RE à +4,92% (et le STOXX 600 RE à +4,82%) supportée par la baisse des taux et la stabilisation attendue de l'environnement macroéconomique, c'est-à-dire l'absence de récession.

La poche financière surperforme de 0,33% son indice de référence au mois de septembre. Elle est supportée par la surperformance des titres Leg Immobilien (+25bp), Covivio (+25bp), Klepierre (+10bp), Unibail-Westfield (+7bp) et Gecina (+7bp). Le secteur immobilier a surperformé l'indice général au 3<sup>ème</sup> trimestre, l'indice MSCI Europe Immobilier étant en hausse de +13,6%, contre +2,2% pour l'indice général.

### Actifs immobiliers :

Au 3<sup>ème</sup> trimestre 2024, la valeur des actifs immobiliers s'élève à 447 M€, soit -3,36% sur le trimestre. Dans un contexte de marché toujours défavorable, l'expert immobilier a poursuivi la correction des taux de rendement immobiliers à la hausse de certains immeubles, avec des décompressions de taux comprises entre +5 et +50bps.

La diminution sur le trimestre reste imputable en grande partie aux actifs de bureaux (-11,8 M€ ; -7,5%).

Les valorisations des actifs mixtes (-2,8 M€ ; -2,7%) et des commerces (-0,9 M€ ; -0,9%) ont été moins impactées sur la période, avec une variation moyenne de -1,8%. Les valeurs des hôtels et des résidences services n'ont pas été modifiées ce trimestre.

L'actualité locative concerne en grande partie le parc d'activité de la Duranne à Aix-en-Provence, avec deux départs majeurs sur le mois de septembre. Ces deux départs constituent ainsi près de 3 800 m<sup>2</sup> libérés. La Tour Prisma est également concernée par le départ d'un locataire libérant 262 m<sup>2</sup> (en QP).

Les principaux contributeurs à la vacance locative de l'OPCI restent ainsi l'actif précité à Aix-en-Provence (5 736 m<sup>2</sup>), et la Tour Prisma à Courbevoie (QP : 2 656 m<sup>2</sup>). Ces deux actifs représentent à eux seuls près de 82% de la vacance physique. Le taux d'occupation physique global de l'OPCI à la fin du mois demeure supérieur à 92%.

## EVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE DIVIDENDES REINVESTIS (Base 100)



## VARIATION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE

	SUR LE MOIS	DEPUIS LE 1 <sup>er</sup> JANVIER
Variation actifs immobiliers	-2,09 %	-5,71 %
Variation actifs financiers	1,62 %	6,21 %
Trésorerie <sup>(3)</sup>	0,16 %	-1,26 %
	<b>-0,31 %</b>	<b>-0,76 %</b>

## LES PERFORMANCES <sup>(4)</sup>

	YTD	Depuis 1 an	Depuis 3 ans	Depuis 5 ans	Depuis l'origine <sup>(5)</sup>
Variation des valeurs liquidatives	-2,98 %	-1,38 %	-17,20 %	-18,27 %	-13,67 %
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-0,76 %	1,54 %	-9,83 %	-6,79 %	8,17 %
Volatilité <sup>(6)</sup>	4,45 %	7,83 %	22,38 %	25,06 %	24,44 %

## LES PERFORMANCES ANNUELLES <sup>(6)</sup>

	2020	2021	2022	2023	YTD
Variation des valeurs liquidatives	-4,76 %	2,59 %	-12,64 %	-3,99 %	-2,98 %
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-2,71 %	5,17 %	-10,12 %	-1,10 %	-0,76 %
Dividendes versés	108,84 €	129,50 €	143,14 €	133,12 €	97,80 €

(1) Extrait du prospectus actuel disponible sur [www.aewparimoine.com](http://www.aewparimoine.com)

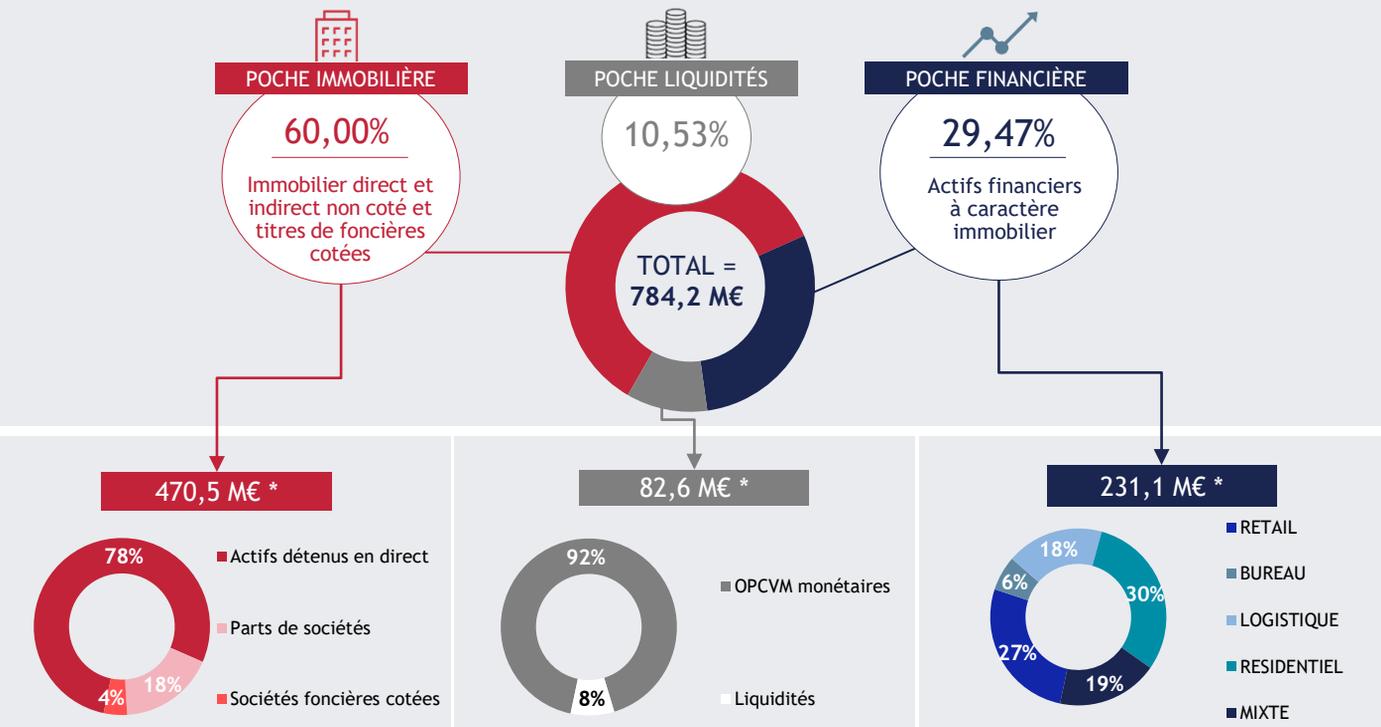
(2) Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis - Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures

(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 <sup>(8)</sup>	446,9 M€
Sites	44
Taux d'occupation financier trimestriel au 30/09/2024 <sup>(10)</sup>	93,62 %

<sup>(8)</sup> Valeur d'expertise ou valeur d'acquisition

**Répartition typologique et géographique <sup>(9)</sup> :**

Commerces	31 %	Ile-de-France	43 %
Bureaux	47 %	Province	44 %
Résidentiel	2 %	Paris	13 %
Résidences services	7 %		
Hôtel - Tourisme	13 %		

<sup>(9)</sup> En valeur vénale

**LES 5 PRINCIPALES FONCIÈRES COTÉES**

VONOVIA SE	
SEGRO PLC	
LEG IMMOBILIEN	
UNIBAIL-RODAMCO	
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

<sup>(10)</sup> 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](http://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 2 328 510 € - Siège social : 43, avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris - RCS PARIS 329 255 046 - Tél : 01 78 40 53 00 - [www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com) - Crédits photos et illustrations : tous droits de reproduction réservés.