

OPCI Immo Diversification ISR

SYNTHÈSE MENSUELLE D'INFORMATION
AU 31/12/2024

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)⁽¹⁾ pour satisfaire les demandes de remboursements éventuels.



CHIFFRES CLES AU 31/12/2024

| | |
|--------------------------------|-------------------------|
| Valeur liquidative | 4 141,94 € |
| Actif net global | 739 205 756,95 € |
| Actif net part F | 8 443 324,20 € |
| Nombre de parts | 2 038,49315 |
| Performance ⁽²⁾ YTD | -4,06 % |
| Dernier coupon versé | 31,18 € (au 31/10/2024) |
| Prochain coupon | Fin janvier 2025 |

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 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 ⁽⁵⁾ | 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 décembre en baisse, le STOXX 600 présentant une performance de -0,52% (-2,9% sur le 4^{ème} trimestre). Le mois avait pourtant bien débuté avec une forte hausse jusqu'au 9 décembre, soutenu par les records des indices américains, l'enthousiasme des investisseurs ainsi que par une révision à la hausse des données de l'activité économique européenne. Néanmoins, cette hausse a été effacée à la suite du discours prudent de la FED concernant de futures baisses de taux en 2025.

Le secteur immobilier a souffert de la remontée des taux longs au mois de décembre à la suite du discours des banques centrales (FED, BoE) sur d'éventuelles baisses de taux en 2025 et dans un contexte d'incertitudes budgétaires en France et aux Etats-Unis. Le MSCI Immobilier clôture le mois de décembre en baisse de -5,9% (-11,4% sur le 4^{ème} trimestre). Les titres en baisse ont été nombreux (Segro : -10,1%, Warehouses de PA : -9,2%, TAG Immobilier : -8,7%). L'immobilier clôture finalement l'année 2024 en sous-performant l'indice général STOXX 600 en raison notamment de la forte baisse du 4^{ème} trimestre avec des niveaux de taux en fin d'année supérieurs aux attentes du mois de janvier.

Avec une baisse en valeur absolue de -5,4% au mois de décembre (-10,7% sur le 4^{ème} trimestre), la poche financière a surperformé de +44bp son indice de référence (+0,67bp sur le 4^{ème} trimestre). Elle a bénéficié de la sous-pondération dans Vonovia (+81bp) et de sa position dans Kaufman & Broad (+12bp). A l'inverse, elle a été pénalisée par les surpondérations dans Covivio (-26bp), Unibail-Rodamco (-19bp) et LEG Immobilier (-12bp) et sa position dans Eurocommercial (-6bp) et Merlin Properties (-5bp). Sur l'année 2024, la poche financière est finalement quasiment stable en valeur absolue surperformant son indice de référence de +1,05%.

Actifs immobiliers :

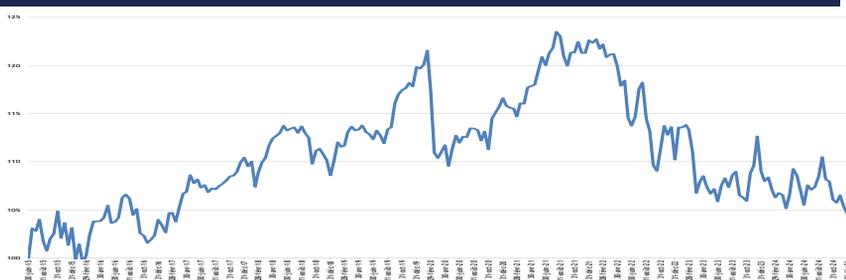
Au 4^{ème} trimestre 2024, la valeur des actifs immobiliers s'élève à 437M€, soit -2,34% sur le trimestre. La baisse est en partie relative à la cession d'un actif de commerce à Villeurbanne, cession réalisée le 19 décembre 2024 pour 7,8M€ générant une plus-value de 338K€ sur la période.

A périmètre constant, la variation est de -0,65%. Cette diminution est par ailleurs portée par la décompression de taux de rendement immobiliers de certains immeubles par l'expert immobilier ainsi que par la hausse du budget travaux pour une partie d'entre eux. La variation sur le trimestre est imputable en grande partie aux actifs de commerces (-8,3M€ ; -7,7%). Les valorisations des hôtels et résidences services (-1M€ ; -1,1%), des actifs de bureaux (-0,9M€ ; -0,6%) et des actifs mixtes (-0,3M€ ; -0,3%) ont été moins impactées sur la période, avec une variation moyenne de -0,6%.

L'actualité locale du trimestre concerne principalement le départ d'une enseigne alimentaire à L'Hajù-les-Roses d'une surface de près de 1 800 m² et la prise à bail par une PME d'une surface libérée de bureaux de 300 m² à Paris 8^{ème} Faubourg-Saint-Honoré.

Les principaux contributeurs à la vacance locative de l'OPCI restent l'actif de bureaux à Aix-en-Provence (5 736 m²), et la Tour Prisma à Courbevoie (QP : 2 656 m²). Ces deux actifs représentent à eux seuls près de 70% de la vacance physique. Le taux d'occupation physique global de l'OPCI à la fin de l'année demeure supérieur à 90%.

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 | -0,69 % | -6,40 % |
| Variation actifs financiers | -1,32 % | 2,91 % |
| Trésorerie ⁽³⁾ | 0,20 % | -0,57 % |
| | -1,81 % | -4,06 % |

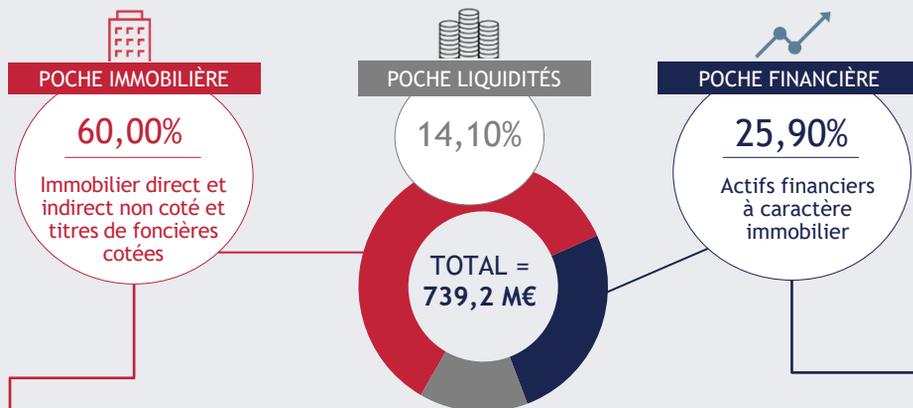
LES PERFORMANCES ⁽⁴⁾

| | YTD | Depuis 1 an | Depuis 3 ans | Depuis 5 ans | Depuis l'origine ⁽⁵⁾ |
|--|---------|-------------|--------------|--------------|---------------------------------|
| Variation des valeurs liquidatives | -6,90 % | -6,90 % | -21,91 % | -23,70 % | -17,16 % |
| Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis | -4,06 % | -4,06 % | -14,72 % | -12,75 % | 4,57 % |
| Volatilité ⁽⁶⁾ | 7,12 % | 7,12 % | 25,27 % | 27,71 % | 26,83 % |

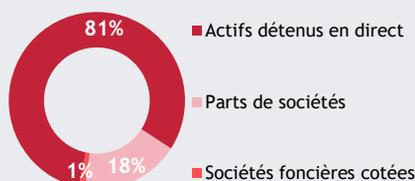
LES PERFORMANCES ANNUELLES ⁽⁶⁾

| | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | YTD |
|--|----------|----------|----------|----------|----------|
| Variation des valeurs liquidatives | -4,76 % | 2,59 % | -12,64 % | -3,99 % | -6,90 % |
| Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis | -2,71 % | 5,17 % | -10,12 % | -1,10 % | -4,06 % |
| Dividendes versés | 108,84 € | 129,50 € | 143,14 € | 133,12 € | 128,98 € |

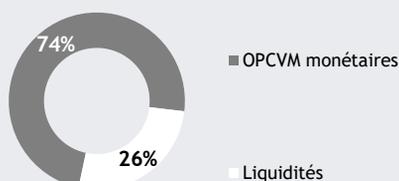
- (1) Extrait du prospectus actuel disponible sur www.aewpatrimoine.com
- (2) Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis - Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures
- (3) Trésorerie : le poste intègre principalement le résultat de la période diminué 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.



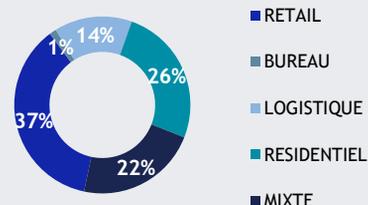
443,5 M€ *



104,2 M€ *



191,5 M€ *



* Décomposition de la poche exprimée en % du montant de la poche

ACTIFS IMMOBILIERS DETENUS EN DIRECT ET PARTS DE SOCIÉTÉS (HORS SCPI / OPCV)

Valeur estimée du patrimoine immobilier hors droits ⁽⁸⁾ 436,5 M€

Sites 43

Taux d'occupation financier trimestriel au 31/12/2024 ⁽¹⁰⁾ 92,58 %

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

Répartition typologique et géographique ⁽⁹⁾ :

| | | | |
|---------------------|------|---------------|------|
| Commerces | 30 % | Ile-de-France | 43 % |
| Bureaux | 48 % | Province | 43 % |
| Résidentiel | 2 % | Paris | 14 % |
| Résidences services | 7 % | | |
| Hôtel - Tourisme | 13 % | | |

⁽⁹⁾ En valeur vénale

LES 5 PRINCIPALES FONCIÈRES COTÉES

| | |
|-----------------|--|
| UNIBAIL-RODAMCO | |
| VONOVIA SE | |
| KLEPIERRE | |
| SEGRO PLC | |
| LEG IMMOBILIEN | |

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 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 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 - Crédits photos et illustrations : tous droits de reproduction réservés.