

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 28/02/2025

Valeur liquidative	9 128,84 €
Actif net global	728 567 390,52 €
Actif net part E	16 649,18 €
Nombre de parts	1,82380
Performance ⁽²⁾ YTD	1,22 %
Dernier coupon versé	68,26 € (au 31/01/2025)
Prochain coupon	Fin avril 2025

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

Les marchés européens clôturent le mois de février en hausse, le STOXX 600 présentant une performance de 3,27%. Malgré l'annonce de Donald Trump sur son intention d'imposer des droits de douane sur les produits importés d'Europe, les marchés se sont focalisés sur les résultats d'entreprises, accompagnés de leurs prévisions pour 2025, qui se sont révélés encourageants.

L'indice de référence MSCI Europe Immobilier a enregistré une performance légèrement positive de 0,47% au mois de février, soit une nette sous-performance par rapport à l'indice général MSCI Europe qui s'est apprécié de 3,4%. Le secteur immobilier a été pénalisé par la révision des attentes à la fois sur le calendrier et l'ampleur de la baisse des taux à venir en 2025. Les titres Klepierre (+6,9%), Covivio (+2,5%), Vonovia (+1,2%) et Unibail-Rodamco (+0,8%) ont surperformé. En revanche, ont sous-performé les titres Sagax (-8,2%), Merlin Properties (-6,5%), Gecina (-3,9%) et Fastighets Balder (-3,7%).

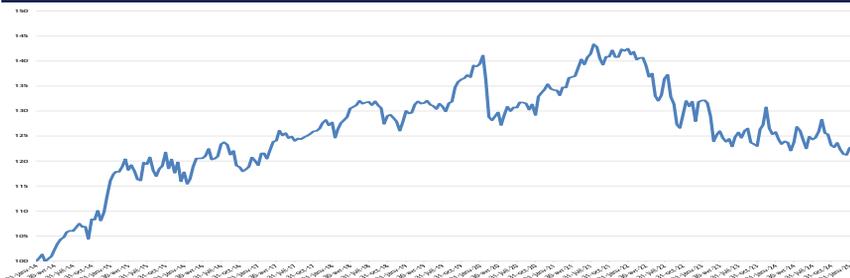
La poche financière en hausse de 0,3% a sous-performé son indice de référence de 0,19% au mois de février. Elle a bénéficié des positions dans les titres Covivio (+13bp), Carmila (+7bp), Altarea (+4bp) et Eurocommercial (+4bp). En revanche, elle a été pénalisée par la sous-pondération dans le titre Vonovia (-14bp) et la sous-performance des titres Merlin Properties (-11bp), Gecina (8bp) et Derwent (-6bp).

Actifs immobiliers :

Au mois de février, un locataire a signé un nouveau bail pour une extension de surfaces de 80 m² sur un actif de bureaux à Aix-en-Provence.

Les principaux contributeurs à la vacance locative de l'OPCI restent l'actif précité à Aix-en-Provence (5 763 m²), et la Tour Prisma à Courbevoie (QP : 3 180 m²). Ces deux actifs représentent à eux seuls près de 77% de la vacance physique. Le taux d'occupation physique global de l'OPCI à la fin du mois 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	-0,01 %	-0,03 %
Variation actifs financiers	-0,23 %	1,01 %
Trésorerie ⁽³⁾	0,44 %	0,24 %
	0,20 %	1,22 %

LES PERFORMANCES ⁽⁴⁾

	YTD	Depuis 1 an	Depuis 3 ans	Depuis 5 ans	Depuis l'origine ⁽⁵⁾
Variation des valeurs liquidatives	0,47 %	-3,62 %	-20,90 %	-21,37 %	-8,74 %
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	1,22 %	-0,41 %	-13,38 %	-9,86 %	22,89 %
Volatilité ⁽⁶⁾	0,65 %	6,40 %	24,82 %	25,76 %	27,10 %

LES PERFORMANCES ANNUELLES ⁽⁶⁾

	2021	2022	2023	2024	YTD
Variation des valeurs liquidatives	2,59 %	-12,64 %	-3,99 %	-6,90 %	0,47 %
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	5,17 %	-10,12 %	-1,10 %	-4,06 %	1,22 %
Dividendes versés	284,10 €	313,96 €	292,07 €	282,95 €	68,26 €

(1) Extrait du prospectus actuel disponible sur www.aewpatrimoine.com

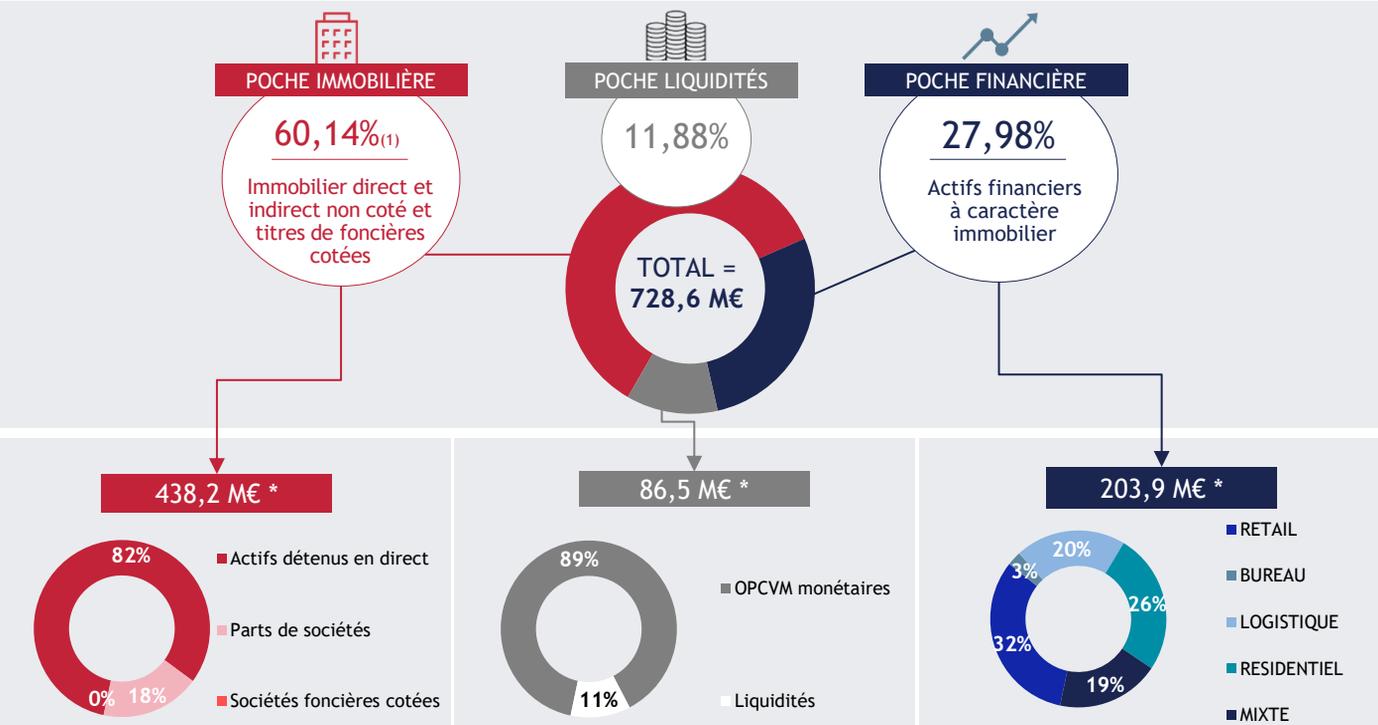
(2) Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis - Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures

(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.



* 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 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

VONOVIA SE 

UNIBAIL-RODAMCO 

SEGRO PLC 

COVIVIO 

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 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.