

# OPCI Immo Diversification ISR

SYNTHÈSE MENSUELLE D'INFORMATION  
AU 31/12/2024

PARTS A

La Banque Postale  
En compte-titres



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 31/12/2024

Valeur liquidative	894,35 €
Actif net global	739 205 756,95 €
Actif net part A	23 697 343,66 €
Nombre de parts	26 496,70675
Performance <sup>(2)</sup> YTD	-4,06 %
Dernier coupon versé	6,72 € (au 31/10/2024)
Prochain coupon	Fin janvier 2025

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

Valeur liquidative	Bimensuelle
Minimum de souscription	1 000 € 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	Jusqu'au dernier jour ouvré de la première quinzaine et de chaque mois à 12h15
Demande de rachats	Remboursement dans un délai de 15 jours 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	SPICAV
Code ISIN	FR0011427699
Date de création de la part <sup>(5)</sup>	13 février 2014
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<sup>ème</sup> 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<sup>ème</sup> 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<sup>ème</sup> 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<sup>ème</sup> trimestre), la poche financière a surperformé de +44bp son indice de référence (+0,67bp sur le 4<sup>ème</sup> 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), Unibaill-Rodamco (-19bp) et LEG Immobilien (-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<sup>ème</sup> 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'Hajj-les-Roses d'une surface de près de 1 800 m<sup>2</sup> et la prise à bail par une PME d'une surface libérée de bureaux de 300 m<sup>2</sup> à Paris 8<sup>ème</sup> Faubourg-Saint-Honoré.

Les principaux contributeurs à la vacance locative de l'OPCI restent l'actif de bureaux 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 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)

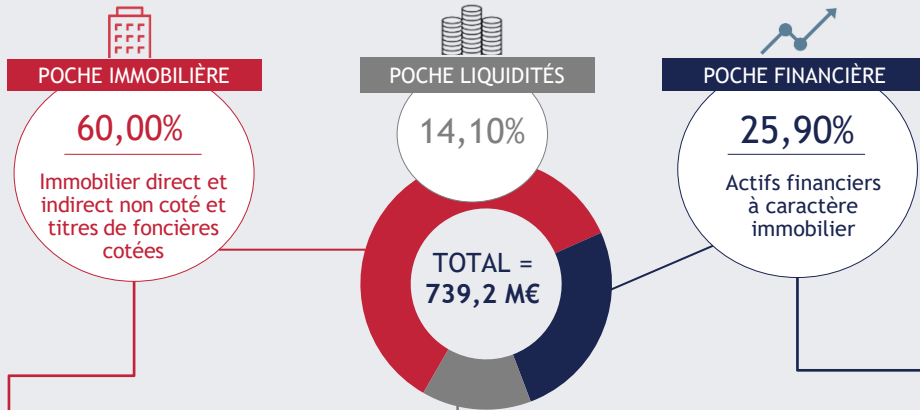


VARIATION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE	SUR LE MOIS	DEPUIS LE 1 <sup>er</sup> JANVIER
Variation actifs immobiliers	-0,69 %	-6,40 %
Variation actifs financiers	-1,32 %	2,91 %
Trésorerie <sup>(3)</sup>	0,20 %	-0,57 %
	<b>-1,81 %</b>	<b>-4,06 %</b>

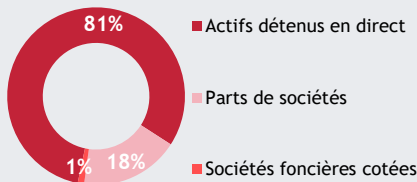
LES PERFORMANCES <sup>(4)</sup>	YTD	Depuis 1 an	Depuis 3 ans	Depuis 5 ans	Depuis l'origine <sup>(5)</sup>
Variation des valeurs liquidatives	-6,90 %	-6,90 %	-21,90 %	-23,70 %	-10,57 %
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-4,06 %	-4,06 %	-14,72 %	-12,74 %	21,41 %
Volatilité <sup>(6)</sup>	7,12 %	7,12 %	25,26 %	27,70 %	26,77 %

LES PERFORMANCES ANNUELLES <sup>(6)</sup>	2020	2021	2022	2023	YTD
Variation des valeurs liquidatives	-4,77 %	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	23,51 €	27,98 €	30,89 €	28,74 €	27,83 €

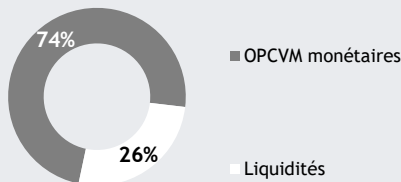
- (1) Extrait du prospectus actuel disponible sur [www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com)
- (2) Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis - Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures
- (3) Trésorerie : le poste intègre principalement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



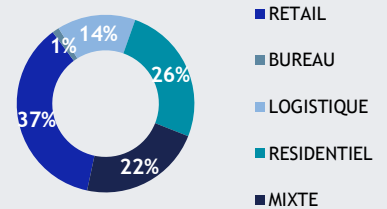
443,5 M€ \*



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 <sup>(8)</sup>	436,5 M€
Sites	43
Taux d'occupation financier trimestriel au 31/12/2024 <sup>(10)</sup>	92,58 %

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

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

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

<sup>(9)</sup> 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

<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 LA BANQUE POSTALE, d'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.