

# OPCI Immo Diversification ISR

SYNTHÈSE MENSUELLE D'INFORMATION  
AU 31/03/2025

PARTS D

Caisse d'Épargne  
En unités de compte



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 31/03/2025

Valeur liquidative	4 104,03 €
Actif net global	707 284 064,88 €
Actif net part D	113 258 135,18 €
Nombre de parts	27 596,74480
Performance <sup>(2)</sup> YTD	-0,85 %
Dernier coupon versé	31,32 € (au 31/01/2025)
Prochain coupon	Fin avril 2025

## 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) + Frais sur versement selon les conditions des contrats concernés
Affectation des revenus potentiels	Acompte trimestriel potentiel sur le support en euros
Centralisation des rachats	Jusqu'au dernier jour ouvré précédant le quinzième et le dernier jour de chaque mois à 11h30
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	SPPICAV
Code ISIN	FR0011427723
Date de création de la part <sup>(5)</sup>	15 février 2017
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 :

Après 2 mois de hausse, les marchés européens clôturent le mois de mars en baisse (STOXX 600 : -4,18%). Les marchés ont été pénalisés par l'annonce de Donald Trump sur la mise en place de droits de douane alimentant les inquiétudes quant à une guerre commerciale.

Le secteur immobilier a sous-performé l'indice général au mois de mars (MSCI RE Europe : -6,85%). Les plus grosses pondérations de l'indice, étant les sociétés les plus endettées (Vonovia, LEG Immobilien) ont été impactées par la remontée des taux long terme en Allemagne, au Royaume-Uni et aux Etats-Unis. Les valeurs immobilières sous-performaient déjà le marché depuis le début de l'année en raison des taux long terme qui restaient à un niveau élevé (notamment en Allemagne, forte hausse du Bund).

La poche financière en baisse de 4,7% a surperformé son indice de référence au mois de mars de 2,14%. Elle a bénéficié des sous-pondérations dans les titres Vonovia (+188bp) et LEG Immobilien (+11bp) et des positions dans les titres Warehouses (+22bp) et Klepierre (+10bp). A l'inverse, elle a été pénalisée par la sous-pondération dans le titre Swiss Prime (-17bp) et les positions dans les titres Unibail-Rodamco (-10bp) et Hammerson (-9bp). Sur le 1<sup>er</sup> trimestre 2025, elle surperforme de 2,2% son indice de référence (-1,2% contre -3,4% pour l'indice de référence).

### Actifs immobiliers :

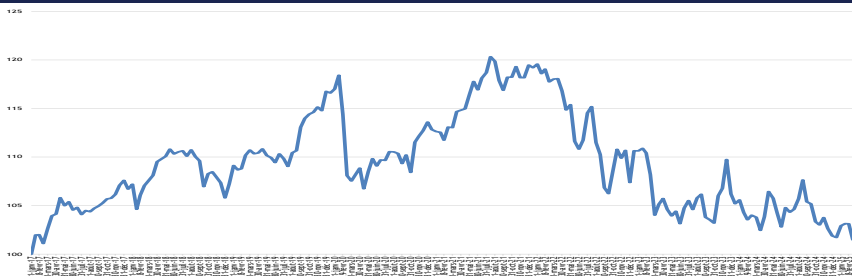
Au 1<sup>er</sup> trimestre 2025, la valeur des actifs immobiliers s'élève à 431M€, soit -1,37% sur le trimestre. Seuls 8 actifs sur les 43 en portefeuille ont été concernés par une variation de leur valorisation.

La variation est imputable en grande partie aux actifs de bureaux (-3,9M€ ; -2,7%) et aux hôtels et résidences services (-1,6M€ ; -1,8%). Les actifs de commerces (-0,08 M€ ; -0,1%) et les immeubles mixtes (-0,4 M€ ; -0,4%) ont été moins impactés sur la période avec des valorisations relativement stables.

L'essentiel de l'actualité locative du trimestre concerne l'actif d'Aix-en-Provence avec 2 congés, la Tour Prisma avec une restitution de plateaux par le locataire en place, et l'immeuble de Massy reloué intégralement à la suite d'une prise à bail sur le dernier étage vacant.

Les principaux contributeurs à la vacance locative de l'OPCI restent l'actif à Aix-en-Provence (5 845 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 trimestre 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	-0,87 %	-0,91 %
Variation actifs financiers	-1,09 %	-0,10 %
Trésorerie <sup>(3)</sup>	-0,09 %	0,16 %
	<b>-2,05 %</b>	<b>-0,85 %</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	-1,59 %	-5,81 %	-21,85 %	-18,05 %	-17,92 %
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-0,85 %	-2,67 %	-14,42 %	-6,06 %	1,02 %
Volatilité <sup>(6)</sup>	2,08 %	7,82 %	25,33 %	27,09 %	28,43 %

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

	2021	2022	2023	2024	YTD
Variation des valeurs liquidatives	2,59 %	-12,64 %	-3,99 %	-6,90 %	-1,59 %
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	5,17 %	-10,12 %	-1,10 %	-4,06 %	-0,85 %
Dividendes versés	130,53 €	144,11 €	134,02 €	129,86 €	31,32 €

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

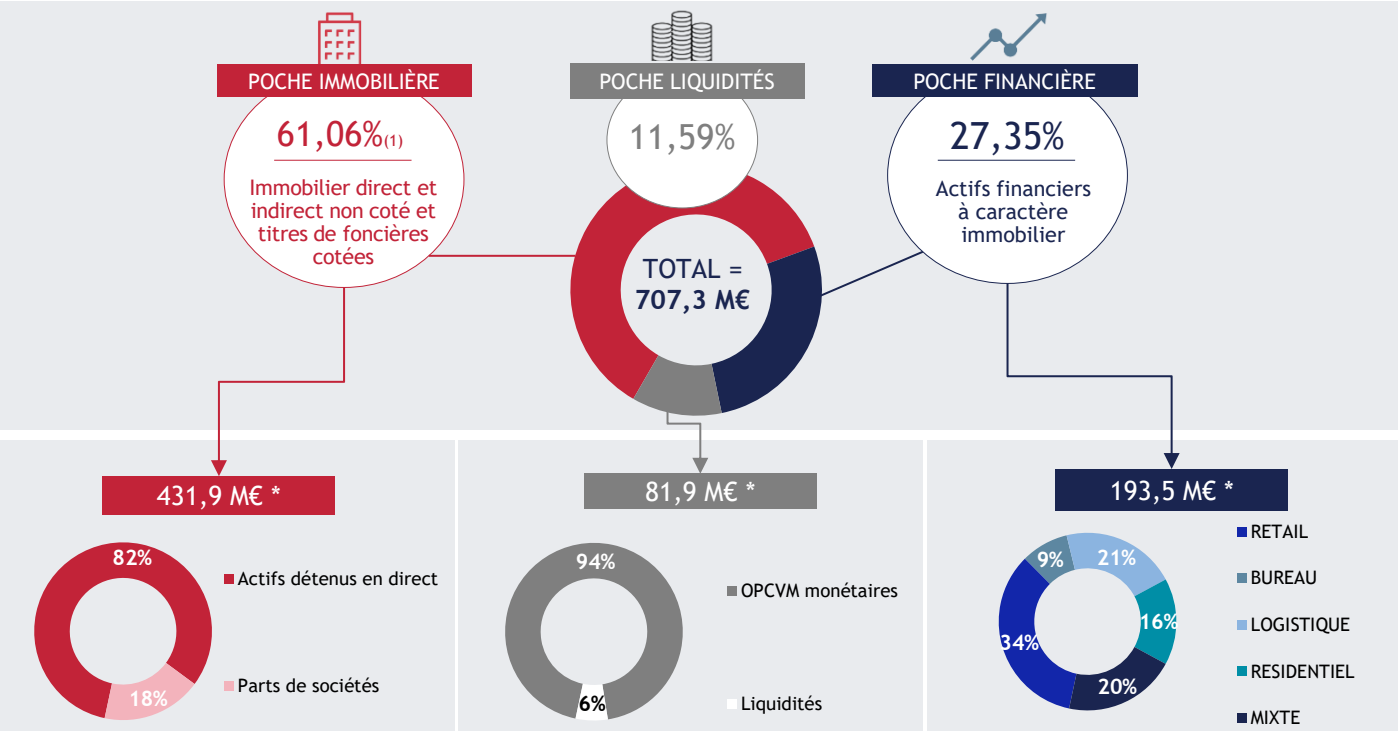
(2) Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis - Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures

(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 : 15 février 2017

(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 / OPC)**

Valeur estimée du patrimoine immobilier hors droits <sup>(8)</sup>	430,5 M€
Sites	43
Taux d'occupation financier trimestriel au 31/03/2025 <sup>(10)</sup>	92,42 %

<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	
SEGRO PLC	
VONOVIA	
KLEPIERRE	
COVIVIO	

**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 des CAISSES D'ÉPARGNE, 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.