

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 31/03/2025

Valeur liquidative	8 941,98 €
Actif net global	707 284 064,88 €
Actif net part E	16 308,40 €
Nombre de parts	1,82380
Performance ⁽²⁾ YTD	-0,85 %
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 :

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 Warehouse (+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^{er} trimestre 2025, elle surperforme de 2,2% son indice de référence (-1,2% contre -3,4% pour l'indice de référence).

Actifs immobiliers :

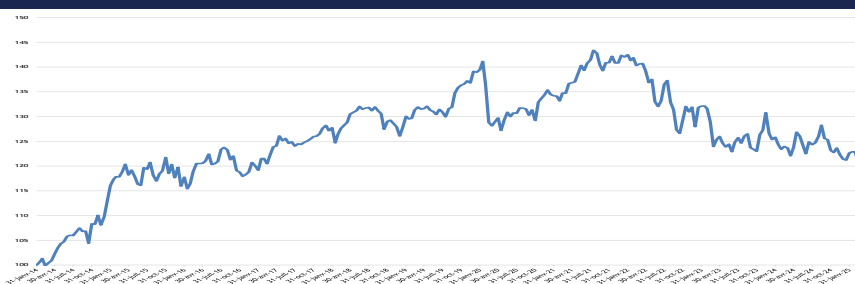
Au 1^{er} trimestre 2025, la valeur des actifs immobiliers s'élève à 431M€, soit -1,37% sur le trimestre. Seuls 8 actifs sur les 43 en portefeuille ont été concernés par une variation de leur valorisation.

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 plateau 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 ^{er} JANVIER
Variation actifs immobiliers	-0,87 %	-0,91 %
Variation actifs financiers	-1,09 %	-0,10 %
Trésorerie ⁽³⁾	-0,09 %	0,16 %
	-2,05 %	-0,85 %

LES PERFORMANCES ⁽⁴⁾

	YTD	Depuis 1 an	Depuis 3 ans	Depuis 5 ans	Depuis l'origine ⁽⁵⁾
Variation des valeurs liquidatives	-1,59 %	-5,81 %	-21,85 %	-18,06 %	-10,61 %
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-0,85 %	-2,68 %	-14,42 %	-6,06 %	20,37 %
Volatilité ⁽⁶⁾	2,08 %	7,82 %	25,33 %	27,09 %	28,32 %

LES PERFORMANCES ANNUELLES ⁽⁶⁾

	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	284,10 €	313,96 €	292,07 €	282,95 €	68,26 €

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

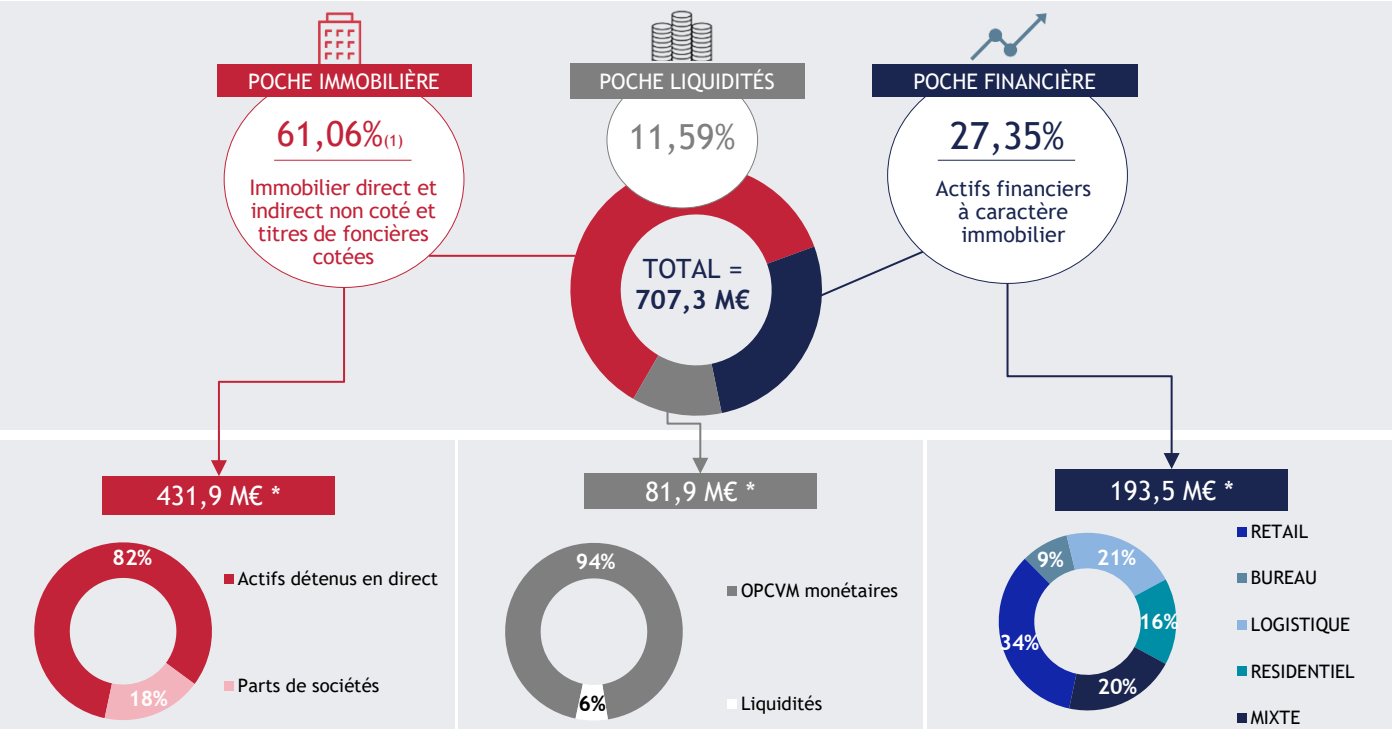
(2) Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis - Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures

(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 / OPC)

Valeur estimée du patrimoine immobilier hors droits ⁽⁸⁾ 430,5 M€

Sites 43

Taux d'occupation financier trimestriel au 31/03/2025 ⁽¹⁰⁾ 92,42 %

⁽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	
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

⁽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.