

OPCI Immo Diversification ISR

SYNTHÈSE MENSUELLE D'INFORMATION
AU 31/03/2024

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



CHIFFRES CLES AU 31/03/2024

Valeur liquidative	934,47 €
Actif net global	821 557 523,30 €
Actif net part A	26 855 884,73 €
Nombre de parts	28 739,14555
Performance ⁽²⁾ YTD	-2,26 %
Dernier coupon versé	4,47 € (au 31/01/2024)
Prochain coupon	Fin avril 2024

SOUSCRIPTION ET RACHAT ⁽¹⁾

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 ⁽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 2022 : 1,27 % 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 2022 : 0,13 % TTC de l'actif net

CARACTERISTIQUES GENERALES

Forme juridique	SPPICAV
Code ISIN	FR0011427699
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	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 :

Le mois de mars a enregistré une hausse des marchés actions. Les anticipations de baisses des taux ont été revues et sont désormais à un niveau en ligne avec le discours des banques centrales. En Zone euro, les anticipations se stabilisent autour d'une baisse de 90 à 100bp avec une première baisse possible en juin.

Le 1^{er} trimestre a été très favorable à la prise de risque sur les marchés, avec des indices boursiers enregistrant des gains importants. En Europe, la perspective de baisses des taux a porté la bourse, dans un contexte où la conjoncture économique s'améliore très graduellement (confiance des investisseurs). L'indice général européen STOXX 600 a enregistré une hausse de 7% sur ce trimestre.

Le secteur immobilier a surperformé l'indice général en mars. La baisse des taux réduira le coût de la dette lors des renouvellements à venir contrairement aux anticipations de l'automne 2023. Or, dans l'indice sectoriel, les plus grosses pondérations sont les sociétés les plus endettées comme Vonovia, LEG Immobilien et Unibail-Westfield.

En dépit du rebond du mois de mars, le secteur immobilier a sous-performé l'indice général STOXX 600 au 1^{er} trimestre. Le secteur a été pénalisé par la révision des attentes sur le calendrier et l'ampleur de la baisse des taux à venir en 2024. Il a également été corrélé négativement avec les obligations souveraines.

Actifs immobiliers :

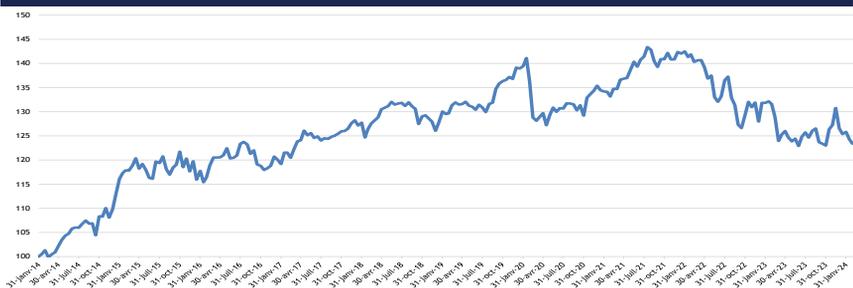
Au 1^{er} trimestre 2024, la valeur des actifs immobiliers s'élève à 471 M€, soit -4,45% sur le trimestre. Il n'y a pas eu d'acquisition, ni d'arbitrage durant le trimestre.

Dans un contexte de marché toujours défavorable et dans la continuité des précédentes valorisations, l'expert immobilier a corrigé à la hausse les taux de rendement immobiliers de la majorité des biens, avec des décompressions de taux comprises entre +15 et +75 points de base selon les actifs.

La diminution sur le trimestre reste imputable en grande partie aux actifs de bureaux (-13,2 M€ ; -7,4%). Les valorisations des immeubles mixtes (-4,2 M€ ; -3,9%) et des actifs de commerces (-3,8 M€ ; -3,3%) ont aussi été impactées sur la période, mais dans une moindre mesure, avec une variation moyenne de -3,6%.

La variation pour les hôtels et les résidences services constitue quant à elle la baisse la moins prononcée (-0,79%) sur la période.

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	-2,75 %	-2,63 %
Variation actifs financiers	2,88 %	1,80 %
Trésorerie ⁽³⁾	0,11 %	-1,43 %
	0,24 %	-2,26 %

LES PERFORMANCES ⁽⁴⁾	YTD	Depuis 1 an	Depuis 3 ans	Depuis 5 ans	Depuis l'origine ⁽⁵⁾
Variation des valeurs liquidatives	-2,72 %	-3,14 %	-15,29 %	-17,42 %	-6,55 %
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-2,26 %	-0,21 %	-8,17 %	-6,25 %	23,69 %
Volatilité ⁽⁶⁾	3,00 %	6,32 %	21,68 %	23,38 %	23,02 %

LES PERFORMANCES ANNUELLES ⁽⁴⁾	2020	2021	2022	2023	YTD
Variation des valeurs liquidatives	-4,77 %	2,59 %	-12,64 %	-3,99 %	-2,72 %
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-2,71 %	5,17 %	-10,12 %	-1,10 %	-2,26 %
Dividendes versés	23,51 €	27,98 €	30,89 €	28,74 €	4,47 €

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

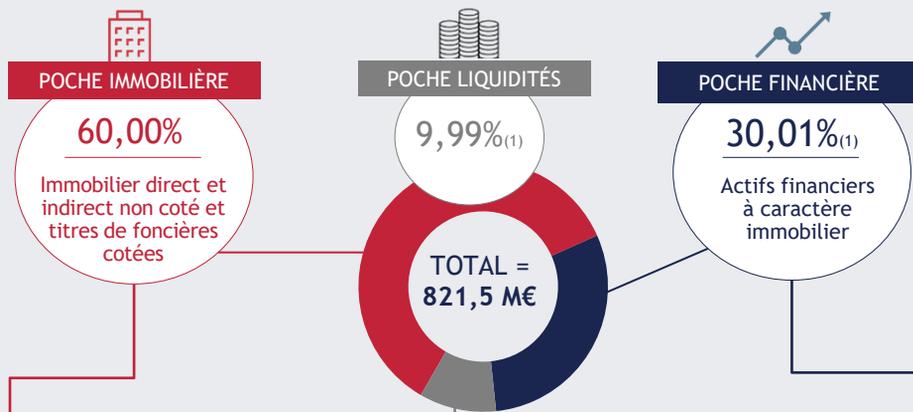
(2) Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis - Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures

(3) Trésorerie : le poste intègre principalement le résultat de la période diminué du montant distribué

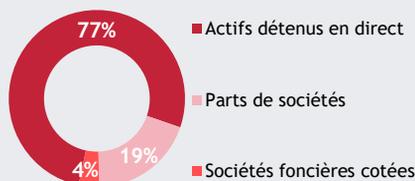
(4) Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures

(5) Date de première valeur liquidative : 13/02/2014

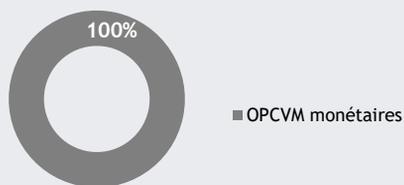
(6) La volatilité est une mesure de l'amplitude des variations du cours d'un actif financier et sert à quantifier cet actif financier.



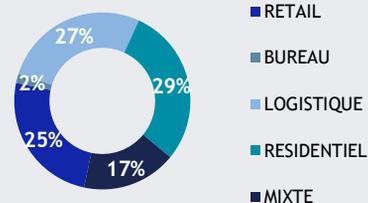
492,9 M€ *



82 M€ *



246,6 M€ *



* Décomposition de la poche exprimée en % du montant de la poche
(1) Les ratios de la poche « financière » et « liquidités » sont en cours de régularisation

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

Valeur estimée du patrimoine immobilier hors droits ⁽⁸⁾	471,4 M€
Sites	44
Taux d'occupation financier trimestriel au 31/03/2024 ⁽¹⁰⁾	94,39 %

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

Répartition typologique et géographique ⁽⁹⁾ :

Commerces	30 %	Ile-de-France	42 %
Bureaux	49 %	Province	45 %
Résidentiel	1 %	Paris	13 %
Résidences services	7 %		
Hôtel - Tourisme	13 %		

⁽⁹⁾ En valeur vénale

LES 5 PRINCIPALES FONCIÈRES COTÉES

SEGRO REIT	
VONOVIA SE	
UNIB-RODAMCO-WEST	
LEG IMMOBILIEN	
LAND SECURITIES	

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 LA BANQUE POSTALE, d'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 828 510 € - 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.