

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 30/06/2024

Valeur liquidative	9 335,59 €
Actif net global	787 475 309,70 €
Actif net part E	17 026,25 €
Nombre de parts	1,82380
Performance ⁽²⁾ YTD	-3,20 %
Dernier coupon versé	68,40 € (au 30/04/2024)
Prochain coupon	Fin juillet 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 % 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*	1 2 3 4 5 6 7
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 :

Le STOXX 600 clôture le mois de juin en baisse de -1,3%, pénalisé par la hausse du risque pays suite à l'annonce de la dissolution de l'Assemblée nationale. Ce risque s'est matérialisé par l'écartement de rendement entre l'obligation à 10 ans de la France (FOAT) et l'obligation souveraine allemande (le Bund), entraînant une hausse du coût de financement de la dette domestique. Cet écart a plus que doublé, passant de 40bp à 83bp.

Malgré une baisse du marché aux mois d'avril et de juin, le STOXX 600 clôture le second trimestre en hausse grâce à la très bonne performance du mois de mai, portée par des anticipations de baisse de taux de la BCE, accompagnées de résultats solides. L'indice a atteint des records, effaçant les pertes enregistrées sur les deux autres mois du trimestre. De même, les performances positives du 1^{er} trimestre ainsi que celle du mois de mai permettent au STOXX 600 de présenter une performance nettement positive sur le 1^{er} semestre 2024.

Le secteur immobilier, principalement composé de sociétés endettées, a été pénalisé par le niveau élevé des taux. L'immobilier a sous-performé. Safestore est passée de la meilleure performance au mois de mai à la plus mauvaise au mois de juin (-14,5%). Vonovia a souffert d'un revirement par rapport à sa forte performance du mois de mai (-7,8%). Les valeurs cotées à Paris telles que Gecina (-13,2%) et Covivio (-7,2%) ont pour leur part été pénalisées par l'annonce de l'élection anticipée.

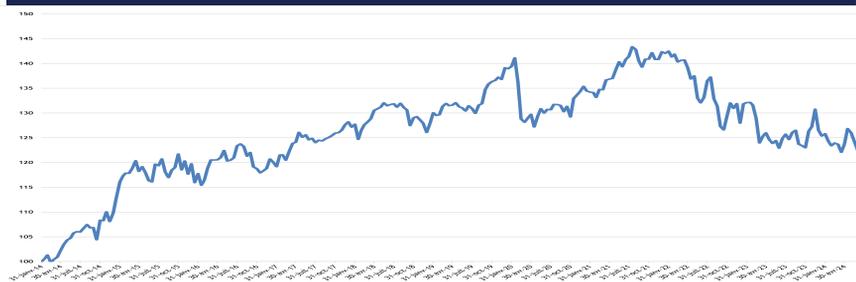
L'immobilier a sous-performé sur le 1^{er} semestre 2024, pénalisé par la révision des attentes sur le calendrier et l'ampleur de la baisse des taux à venir sur 2024.

Actifs immobiliers :

Au 2^{ème} trimestre 2024, la valeur des actifs immobiliers s'élève à 463 M€, soit -1,89% sur le trimestre. Il s'agit d'une baisse inférieure au 1^{er} trimestre 2024 (-4,45%) et au 4^{ème} trimestre 2023 (-6,40%) marquant un ralentissement dans la compression des valeurs à périmètre constant. Il n'y a pas eu d'acquisition, ni d'arbitrage. Dans un contexte de marché toujours défavorable, l'expert immobilier a corrigé à la hausse les taux de rendement immobiliers de certains immeubles, mais dans une moindre mesure, avec des décompressions de taux inférieures comprises entre +25 et +35 points de base selon les actifs. Seules 9 lignes sur 44 sont ainsi concernées par une baisse de valeur sur la période. La diminution sur le trimestre reste imputable en grande partie aux actifs de bureaux (-8,4 M€ ; -5,0%). Les valorisations des actifs de commerces (-1,3 M€ ; -1,2%) et des hôtels et résidences services (-0,3 M€ ; -0,3%) ont été les moins impactées sur la période, avec une variation moyenne de -0,8%. La variation pour les immeubles mixtes est quant à elle en hausse (+0,99%).

Concernant les mouvements localisés du mois de juin, le 2^{ème} locataire en surfaces de l'actif de bureaux situé à Aix-en-Provence a libéré ses surfaces (-1 500 m²). Par ailleurs, un appartement de l'immeuble mixte de Neuilly-sur-Seine a été retouvé. Les principaux contributeurs à la vacance locale de l'OPCI restent l'actif situé à Aix-en-Provence (3 439 m²) et la Tour Prisma à Courbevoie (QP ID : 2 394 m²), ils représentent à eux seuls près de 76% de la vacance physique. Le taux d'occupation physique global à la fin du mois demeure supérieur à 94%.

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	-1,14 %	-3,73 %
Variation actifs financiers	-1,93 %	1,87 %
Trésorerie ⁽³⁾	0,28 %	-1,34 %
	-2,79 %	-3,20 %

LES PERFORMANCES ⁽⁴⁾	YTD	Depuis 1 an	Depuis 3 ans	Depuis 5 ans	Depuis l'origine ⁽⁵⁾
Variation des valeurs liquidatives	-4,34 %	-3,01 %	-19,10 %	-17,36 %	-6,67 %
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-3,20 %	-0,33 %	-12,08 %	-6,06 %	22,50 %
Volatilité ⁽⁶⁾	4,44 %	7,78 %	23,31 %	24,85 %	24,44 %

LES PERFORMANCES ANNUELLES ⁽⁶⁾	2020	2021	2022	2023	YTD
Variation des valeurs liquidatives	-4,76 %	2,59 %	-12,64 %	-3,99 %	-4,34 %
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-2,71 %	5,17 %	-10,12 %	-1,10 %	-3,20 %
Dividendes versés	238,82 €	284,10 €	313,96 €	292,07 €	113,82 €

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

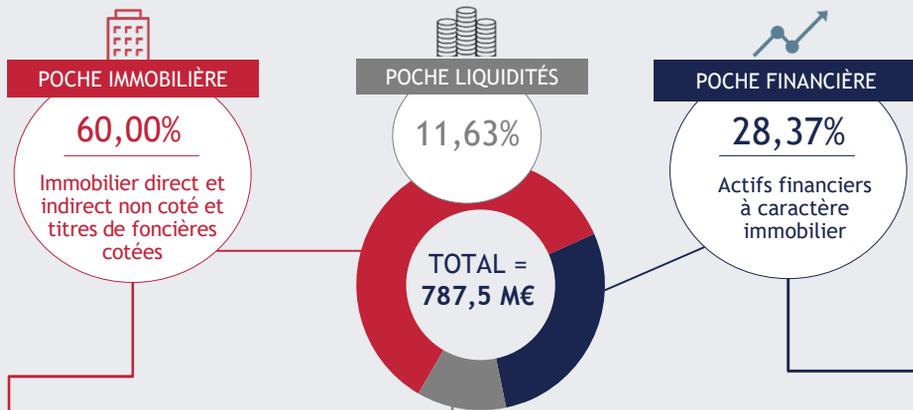
(2) Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis - Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures

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

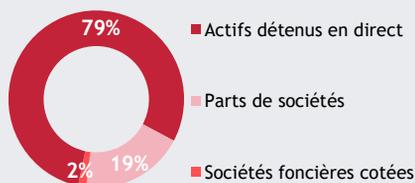
(4) Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures

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

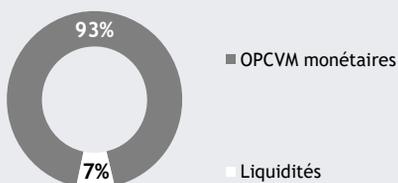
(6) La volatilité est une mesure de l'amplitude des variations du cours d'un actif financier et sert à quantifier cet actif financier.



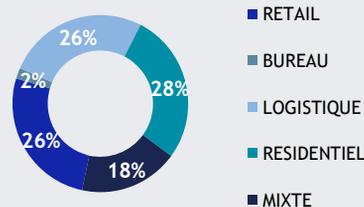
472,5 M€ *



91,6 M€ *



223,4 M€ *



* Décomposition de la poche exprimée en % du montant de la poche

ACTIFS IMMOBILIERS DETENUS EN DIRECT ET PARTS DE SOCIETES (HORS SCPI / OPC I)

Valeur estimée du patrimoine immobilier hors droits (8) 462,5 M€

Sites 44

Taux d'occupation financier trimestriel au 30/06/2024 (10) 94,43 %

(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 FONCIERES COTEES

SEGRO PLC	
VONOVIA SE	
UNIBAIL-RODAMCO	
LEG IMMOBILIEN	
KLEPIERRE	

LES DERNIERES ACQUISITIONS IMMOBILIERES :

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 exclusion 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.