

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 31/05/2025	
Valeur liquidative	4 200,36 €
Actif net global	711 555 239,60 €
Actif net part F	112 861 963,87 €
Nombre de parts	26 869,56480
Performance ⁽²⁾ YTD	2,15 %
Dernier coupon versé	27,50 € (au 30/04/2025)
Prochain coupon	Fin juillet 2025

SOUSCRIPTION ET RACHAT ⁽¹⁾	
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 ⁽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

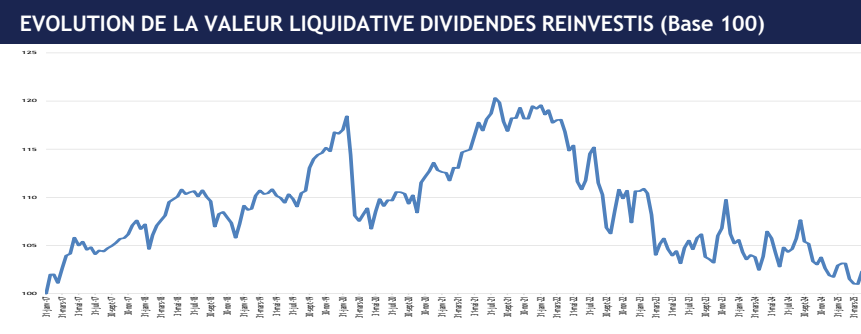
CARACTERISTIQUES GENERALES	
Forme juridique	SPICAV
Code ISIN	FR0011427723
Date de creation de la part ⁽⁵⁾	15 février 2017
Durée de placement recommandée	8 à 12 ans
Echelle de risque*	1234567 Risque le plus faibleRisque le plus élevé
Agrément AMF de l'OPCI	SP120130009

* L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport aux autres.

COMMENTAIRE DE GESTION

Actifs financiers :
Les marchés européens ont enregistré une hausse au mois de mai en dépit des propos du président américain sur les tarifs douaniers. Ils ont bénéficié de données sur l'inflation meilleures qu'anticipées en Europe grâce notamment à la baisse du prix du pétrole.
Le secteur immobilier a quant à lui surperformé l'indice général. Les trajectoires boursières présentent une grande dispersion. Certaines valeurs ont bénéficié de publications qui ont été bien perçues par les investisseurs comme Unibail-Westfield (+12%) et Merlin Properties (+9,4%). A l'inverse, certains titres ont sous-performé à l'image du résidentiel allemand tels que Vonovia (-1,4%) et LEG Immobilien (+0,3%).
La poche financière a surperformé son indice de référence de 1,24% (0,73% depuis le début de l'année). Elle a bénéficié des surpondérations dans les titres Unibail-Westfield (+28pb), Covivio (+26pb), Gecina (+11pb) et Klepierre (+8pb) et de ses positions dans les valeurs telles que Merlin Properties (+14pb), Kaufman & Broad (+13pb), Hammerson (+11pb) et Eurocommercial (+10pb).

Actifs immobiliers :
Au mois de mai, le renouvellement du locataire principal de l'actif de bureaux Thiers Lafayette à Lyon, immeuble le plus valorisé de votre patrimoine, a été signé sur l'intégralité des surfaces précédemment occupées (+11 000 m²).
Les principaux contributeurs à la vacance locative de l'OPCI restent l'actif de bureaux 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 mois demeure supérieur à 90%.

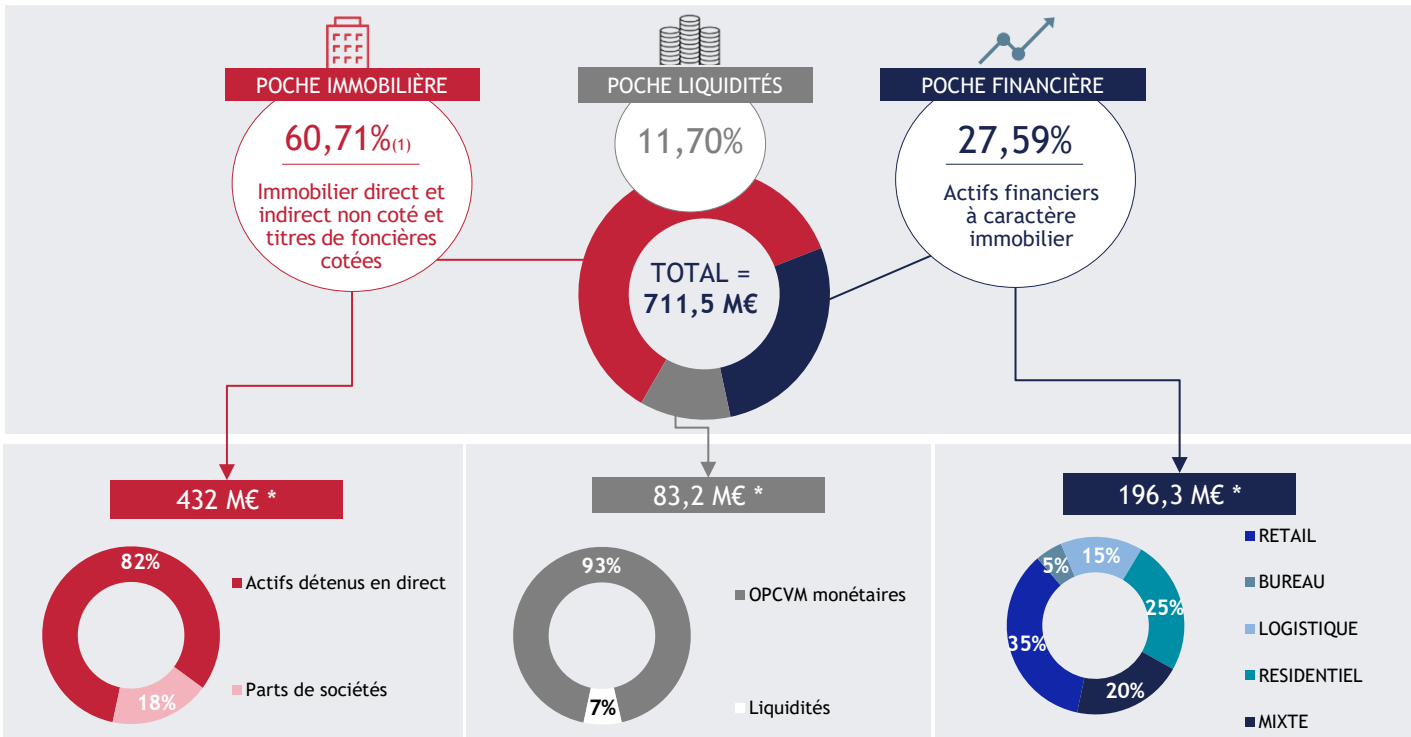


VARIATION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE	SUR LE MOIS		DEPUIS LE 1 ^{er} JANVIER		
	Variation actifs immobiliers	0,00 %	-0,89 %		
	Variation actifs financiers	1,23 %	2,53 %		
	Trésorerie ⁽³⁾	0,50 %	0,51 %		
		1,73 %	2,15 %		

LES PERFORMANCES ⁽⁴⁾	YTD	Depuis				
		1 an	3 ans	5 ans	l'origine ⁽⁵⁾	
Variation des valeurs liquidatives	0,72 %	-4,70 %	-17,57 %	-16,47 %	-15,99 %	
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	2,15 %	-1,58 %	-9,80 %	-4,09 %	4,08 %	
Volatilité ⁽⁶⁾	2,36 %	7,92 %	22,17 %	27,29 %	28,55 %	

LES PERFORMANCES ANNUELLES ⁽⁶⁾		2021	2022	2023	2024	YTD
Variation des valeurs liquidatives		2,59 %	-12,64 %	-3,99 %	-6,90 %	0,72 %
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis		5,17 %	-10,12 %	-1,10 %	-4,06 %	2,15 %
Dividendes versés		130,53 €	144,11 €	134,02 €	129,86 €	58,82 €

(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 : 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 ⁽⁸⁾	430,5 M€	Répartition typologique et géographique ⁽⁹⁾ :	
Sites	43	Commerces	30 %
Taux d'occupation financier trimestriel au 31/03/2025 ⁽¹⁰⁾	92,42 %	Bureaux	48 %
		Résidentiel	2 %
		Résidences services	7 %
		Hôtel - Tourisme	13 %
		Ile-de-France	43 %
		Province	43 %
		Paris	14 %

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

⁽⁹⁾ En valeur vénale

LES 5 PRINCIPALES FONCIÈRES COTÉES	
VONOVIA	
UNIBAIL-RODAMCO	
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

⁽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 des CAISSES D'ÉPARGNE, 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 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.