

OPCI Immo Diversification ISR

SYNTHÈSE MENSUELLE D'INFORMATION
AU 30/06/2025

PARTS F

Assureurs



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 30/06/2025

Valeur liquidative	4 143,00 €
Actif net global	702 582 216,54 €
Actif net part F	8 012 467,94 €
Nombre de parts	1 933,97315
Performance ⁽²⁾ YTD	1,45 %
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)
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	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	SPPICAV
Code ISIN	FR0011493451
Date de création de la part ⁽⁵⁾	30 juin 2015
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 :

Les marchés européens clôturent le mois de juin en baisse (STOXX 600 : -1,33%). Les tensions au Moyen-Orient ont suscité des inquiétudes, les investisseurs craignant des répercussions économiques en cas d'intensification des hostilités dans la région. En parallèle, la BCE a baissé ses trois taux directeurs en ligne avec les attentes (taux de dépôts : -25bps à 2%, taux de refinancement : -25bps à 2,15% et taux de prêt marginal : -25bps à 2,40%). De son côté, la Fed maintient ses taux dans une fourchette comprise entre 4,25 et 4,50% et continue d'anticiper deux baisses de taux en 2025. Malgré les guerres et les annonces de Donald Trump sur les droits de douane, les marchés européens réalisent un premier semestre solide, le STOXX 600 présentant une performance de +6,65%, porté par une rotation sectorielle et une forte performance des banques européennes.

Le secteur immobilier (indice MSCI Real Estate Europe) a surperformé l'indice général de 0,7% au mois de juin et de près de 8% au 2^{ème} trimestre.

La poche financière, en baisse de -0,69%, a sous-performé son indice de référence de 0,71% au mois de juin. Elle a bénéficié de ses positions dans les titres Altarea (+6pb), Derwent London (+4pb) et Hammerson (+4pb) mais cela n'a pas suffi à compenser ses positions dans les titres Vonovia (-39pb), Carmila (-21pb) et Swiss Prime Site (-10pb).

Toutefois, la poche financière est en hausse de 7,33% au 2^{ème} trimestre et de 8,65% depuis le début de l'année.

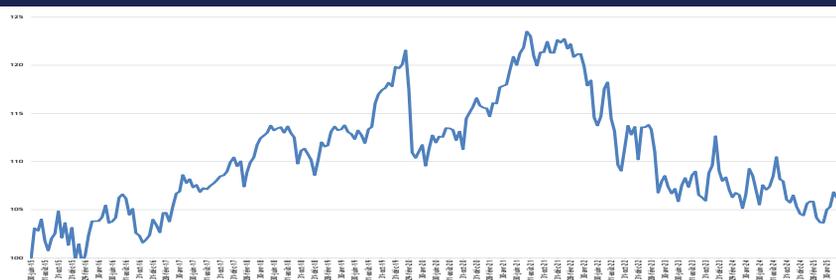
Actifs immobiliers :

Au mois de juin, la campagne de valorisation du portefeuille du 2^{ème} trimestre fait ressortir une valorisation des actifs immobiliers à 425M€, soit -1,25% sur le trimestre. 17 actifs sur les 43 en portefeuille ont été concernés par une variation de leur valorisation.

La variation est imputable en majorité aux actifs de bureaux (-4,8M€ ; -3,4%), dont l'actif de bureaux de Lyon Part-Dieu (-3,8M€) avec notamment le renouvellement du bail du locataire principal (des mesures d'accompagnement ont été accordées). Les actifs de commerces (-0,6M€ ; -0,6%), les immeubles mixtes (+0,04M€ ; +0,04%) et les hôtels/résidences services (=) ont été moins impactés sur la période avec des valorisations relativement stables.

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%.

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	-0,71 %	-1,62 %
Variation actifs financiers	-0,20 %	2,33 %
Trésorerie ⁽³⁾	0,22 %	0,74 %
	-0,69 %	1,45 %

LES PERFORMANCES ⁽⁴⁾

	YTD	Depuis 1 an	Depuis 3 ans	Depuis 5 ans	Depuis l'origine ⁽⁵⁾
Variation des valeurs liquidatives	0,03 %	-2,65 %	-14,77 %	-17,49 %	-17,14 %
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	1,45 %	0,54 %	-6,73 %	-5,25 %	6,09 %
Volatilité ⁽⁶⁾	2,35 %	7,95 %	20,75 %	27,37 %	28,42 %

LES PERFORMANCES ANNUELLES ⁽⁶⁾

	2021	2022	2023	2024	YTD
Variation des valeurs liquidatives	2,59 %	-12,64 %	-3,99 %	-6,90 %	0,03 %
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	5,17 %	-10,12 %	-1,10 %	-4,06 %	1,45 %
Dividendes versés	129,50 €	143,14 €	133,12 €	128,98 €	58,60 €

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

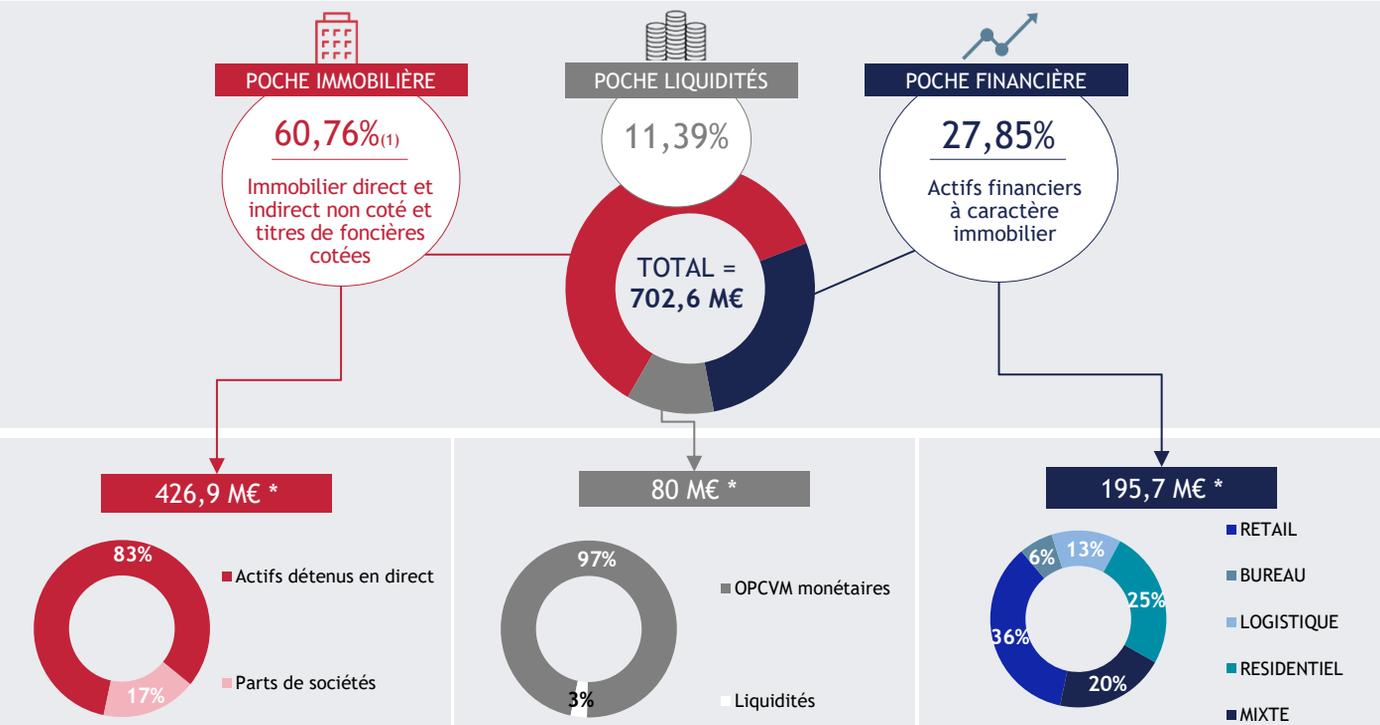
(2) Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis - Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures

(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 : 30 juin 2015

(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⁾ 425,1 M€

Sites 43

Taux d'occupation financier trimestriel au 30/06/2025 ⁽¹⁰⁾ 92,46 %

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

Répartition typologique et géographique ⁽⁹⁾ :

Commerces	30 %	Ile-de-France	43 %
Bureaux	47 %	Province	43 %
Résidentiel	2 %	Paris	14 %
Résidences services	7 %		
Hôtel - Tourisme	14 %		

⁽⁹⁾ En valeur vénale

LES 5 PRINCIPALES FONCIÈRES COTÉES

VONOVIA	
UNIBAIL-RODAMCO	
KLEPIERRE	
LEG IMMOBILIEN	
SEGRO PLC	

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.