

# OPCI Immo Diversification ISR

SYNTHÈSE MENSUELLE D'INFORMATION  
AU 31/07/2025

PARTS D

Caisse d'Épargne  
En unités de compte



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)<sup>(1)</sup> pour satisfaire les demandes de remboursements éventuels.

## CHIFFRES CLES AU 31/07/2025

Valeur liquidative	4 107,02 €
Actif net global	684 826 431,98 €
Actif net part D	107 306 173,61 €
Nombre de parts	26 127,46480
Performance <sup>(2)</sup> YTD	0,98 %
Dernier coupon versé	45,00 € (au 31/07/2025)
Prochain coupon	Fin octobre 2025

## SOUSCRIPTION ET RACHAT <sup>(1)</sup>

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 <sup>(1)</sup>

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 2024 : 1,30 % 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 2024 : 0,19 % TTC de l'actif net

## CARACTERISTIQUES GENERALES

Forme juridique	SPICAV
Code ISIN	FR0011427723
Date de creation de la part <sup>(5)</sup>	15 février 2017
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 :

Les marchés européens clôturent le mois de juillet en hausse (STOXX 600 : +0,88%). Les publications de résultats du 1<sup>er</sup> semestre 2025 ont été bonnes, rassurant ainsi les investisseurs. Cette dynamique a été soutenue par l'accord transatlantique fixant les droits de douane américains à 15% au lieu des 30% annoncés.

Du côté des banques centrales, la FED a maintenu ses taux inchangés entre 4,25% et 4,50%. La BCE a quant à elle gelé ses taux directeurs, les maintenant à 2% (dépôt), 2,15% (refinancement) et 2,40% (facilité de prêt), suspendant ainsi temporairement son cycle de baisse monétaire en attendant une évolution économique majeure avant d'envisager une nouvelle baisse.

Le secteur immobilier (indice MSCI Real Estate : -4,28%) a sous-performé l'indice général au mois de juillet en raison de la crainte des investisseurs quant à la suspension de la baisse des taux directeurs par la BCE. Les valeurs britanniques, scandinaves et allemandes ont été les plus touchées.

La poche financière, malgré une baisse de -2,36%, a surperformé l'indice général au mois de juillet grâce à la sélection de valeurs et au choix de privilégier les centres commerciaux qui présentaient des hausses de cours. Elle a bénéficié de ses positions dans les titres Covivio (+45pbs), Vonovia (+41pbs), Unibail-Westfield (+29pbs) et Carmila (+21pbs). A l'inverse les contributions négatives ont concerné LEG Immobilien (-10pbs), Land Securities (-6pbs), Gecina (-3pbs) et Derwent London (-3pbs).

### Actifs immobiliers :

Au mois de juillet, un local commercial vacant de 40m<sup>2</sup> à Aulnay-sous-Bois (93) a été vendu pour 160k€. Les principaux contributeurs à la vacance locative de l'OPCI restent l'actif de bureaux à Aix-en-Provence (5 845m<sup>2</sup>) et la Tour Prisma à Courbevoie (QP : 3 180m<sup>2</sup>). 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 <sup>er</sup> JANVIER
Variation actifs immobiliers	0,02 %	-1,61 %
Variation actifs financiers	-0,84 %	1,48 %
Trésorerie <sup>(3)</sup>	0,35 %	1,11 %
	<b>-0,47 %</b>	<b>0,98 %</b>

## LES PERFORMANCES <sup>(4)</sup>

	YTD	Depuis 1 an	Depuis 3 ans	Depuis 5 ans	Depuis l'origine <sup>(5)</sup>
Variation des valeurs liquidatives	-1,51 %	-4,53 %	-17,84 %	-18,77 %	-17,86 %
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	0,98 %	-1,38 %	-10,18 %	-6,18 %	2,88 %
Volatilité <sup>(6)</sup>	2,36 %	7,98 %	20,85 %	27,46 %	28,64 %

## LES PERFORMANCES ANNUELLES <sup>(6)</sup>

	2021	2022	2023	2024	YTD
Variation des valeurs liquidatives	2,59 %	-12,64 %	-3,99 %	-6,90 %	-1,51 %
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	5,17 %	-10,12 %	-1,10 %	-4,06 %	0,98 %
Dividendes versés	130,53 €	144,11 €	134,02 €	129,86 €	103,82 €

(1) Extrait du prospectus actuel disponible sur [www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com)

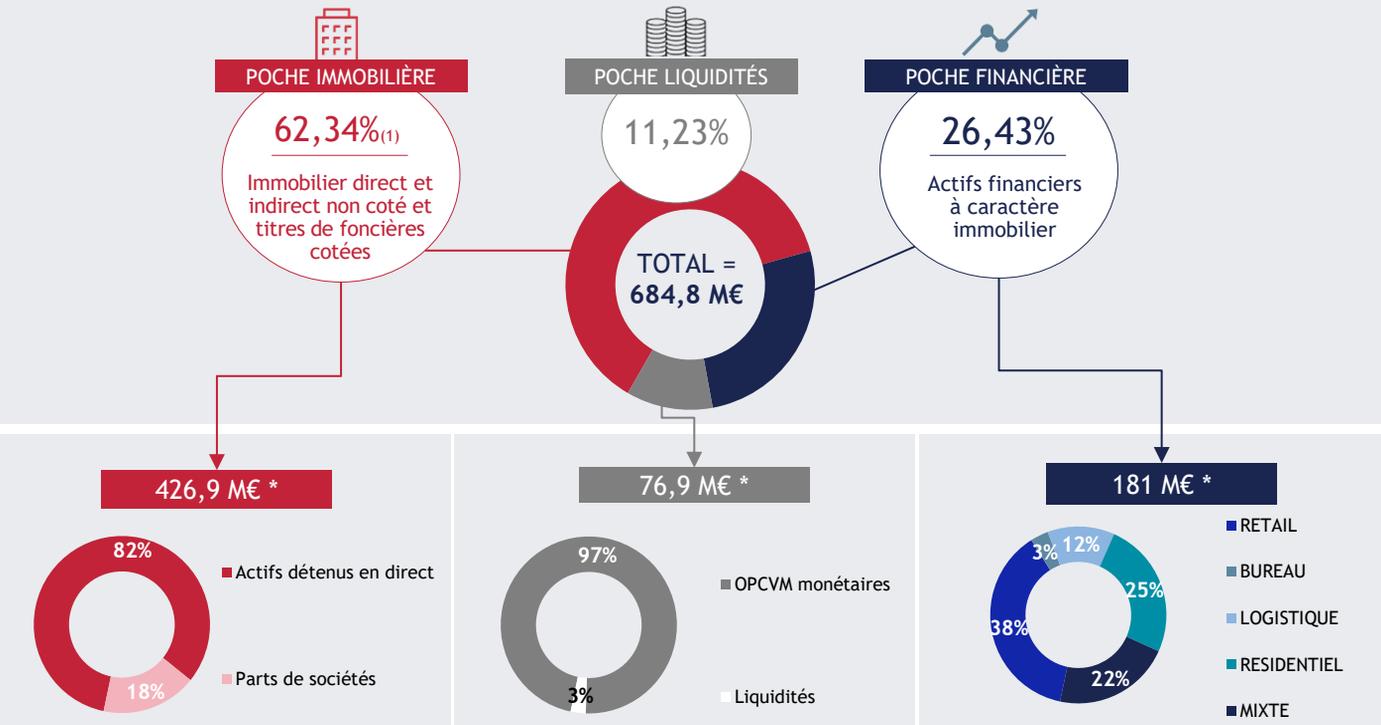
(2) Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis - Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures

(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 <sup>(8)</sup>	425 M€
Sites	42
Taux d'occupation financier trimestriel au 30/06/2025 <sup>(10)</sup>	92,46 %

<sup>(8)</sup> Valeur d'expertise ou valeur d'acquisition

**Répartition typologique et géographique <sup>(9)</sup> :**

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

<sup>(9)</sup> En valeur vénale

**LES 5 PRINCIPALES FONCIÈRES COTÉES**

UNIBAIL-RODAMCO	
VONOVIA	
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

<sup>(10)</sup> 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](http://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](http://www.aewpatrimoine.com) - Crédits photos et illustrations : tous droits de reproduction réservés.