

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 31/07/2025

Valeur liquidative	4 079,26 €
Actif net global	684 826 431,98 €
Actif net part F	7 740 247,91 €
Nombre de parts	1 897,46315
Performance ⁽²⁾ YTD	0,98 %
Dernier coupon versé	44,50 € (au 31/07/2025)
Prochain coupon	Fin octobre 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 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	SPPICAV
Code ISIN	FR0011493451
Date de creation de la part ⁽⁵⁾	30 juin 2015
Durée de placement recommandée	8 à 12 ans
Echelle de risque*	1 2 3 4 5 6 7 Risque le plus faible Risque 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 clôturent le mois de juillet en hausse (STOXX 600 : +0,88%). Les publications de résultats du 1^{er} 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% (dépot), 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.

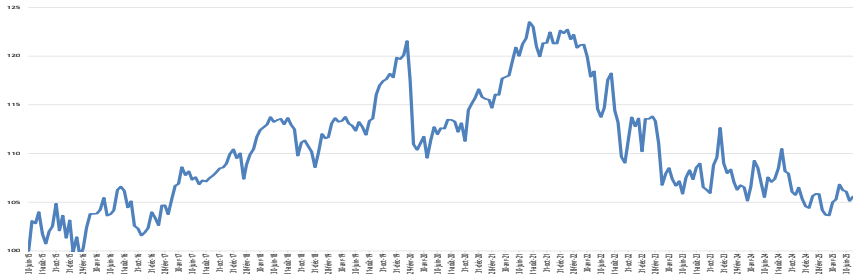
Le secteur immobilier (indice MSCI Real Estate : -4,28%) a sous-performé l'indice général au mois de juillet en raison de la crainte des investisseurs quant à la suspension de la baisse des taux directeurs par la BCE. Les valeurs britanniques, scandinaves et allemandes ont été les plus touchées.

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 40m² 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 845m²) et la Tour Prisma à Courbevoie (QP : 3 180m²). 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	0,02 %	-1,61 %
Variation actifs financiers	-0,84 %	1,48 %
Trésorerie ⁽³⁾	0,35 %	1,11 %
	-0,47 %	0,98 %

LES PERFORMANCES ⁽⁴⁾	YTD	Depuis 1 an	Depuis 3 ans	Depuis 5 ans	Depuis l'origine ⁽⁵⁾
Variation des valeurs liquidatives	-1,51 %	-4,53 %	-17,84 %	-18,77 %	-18,41 %
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	0,98 %	-1,38 %	-10,18 %	-6,18 %	5,60 %
Volatilité ⁽⁶⁾	2,35 %	7,98 %	20,85 %	27,46 %	28,46 %

LES PERFORMANCES ANNUELLES ⁽⁶⁾	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	129,50 €	143,14 €	133,12 €	128,98 €	103,10 €

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

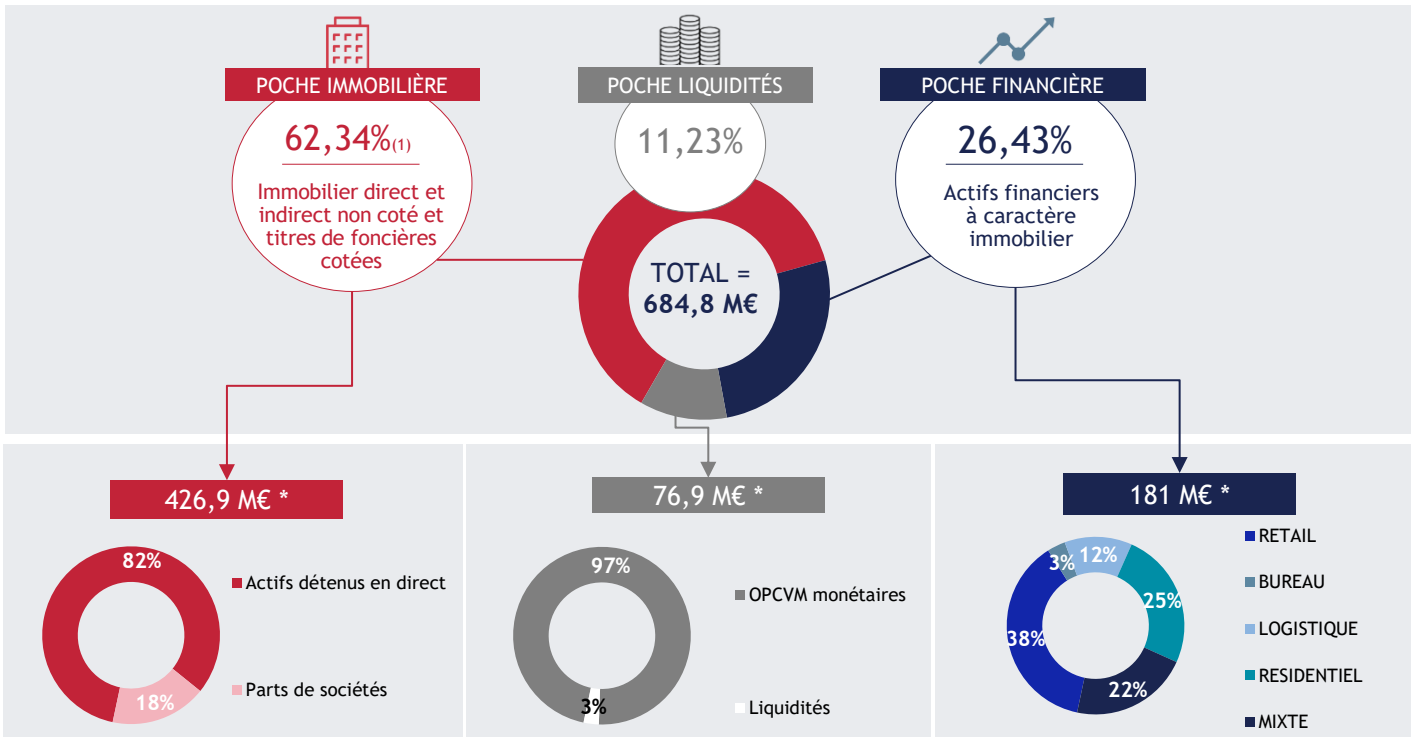
(2) Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis - Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures

(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 SOCIETES (HORS SCPI / OPC)				
Valeur estimée du patrimoine immobilier hors droits ⁽⁸⁾	425 M€	Répartition typologique et géographique ⁽⁹⁾ :		
Sites	42	Commerces	30 %	Ile-de-France 43 %
Taux d'occupation financier trimestriel au 30/06/2025 ⁽¹⁰⁾	92,46 %	Bureaux	47 %	Province 43 %
		Résidentiel	2 %	Paris 14 %
		Résidences services	7 %	
		Hôtel - Tourisme	14 %	
⁽⁸⁾ Valeur d'expertise ou valeur d'acquisition		⁽⁹⁾ En valeur vénale		

LES 5 PRINCIPALES FONCIÈRES COTÉES	
UNIBAIL-RODAMCO	
VONOVIA	
KLEPIERRE	
SEGRO PLC	
LEG IMMOBILIEN	

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 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.