

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 30/06/2026

Valeur liquidative	4 046,85 €
Actif net global	628 389 112,43 €
Actif net part F	6 982 391,97 €
Nombre de parts	1 725,38704
Performance ⁽²⁾ YTD	0,72 %
Dernier coupon versé	25,20 € (au 30/04/2026)
Prochain coupon	Fin juillet 2026

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	SPICAV
Code ISIN	FR0011493451
Date de création 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	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 juin en hausse (STOXX 600 : +2,5%) portant leur performance depuis le début de l'année à +8,4%. Ils ont été portés par l'accord de cessez-le-feu entre l'Iran et les Etats-Unis permettant la réouverture progressive du détroit d'Ormuz et la baisse du prix du pétrole. Les craintes d'inflation demeurent cependant fortes, la situation au Moyen-Orient restant fragile. En Europe, la BCE a relevé ses taux de +25pb tout en abaissant ses perspectives de croissance et en relevant ses projections d'inflation. La BoJ, au Japon a également relevé ses taux de 1% tandis que la BoE au Royaume-Uni les a maintenus. Aux Etats-Unis, la Fed a quant à elle maintenu ses taux mais réintroduit le risque d'une nouvelle hausse de taux d'ici la fin de l'année. Le secteur immobilier (MSCI Real Estate Europe) a sous-performé l'indice général au mois de juin de -0,7% en raison du maintien de taux élevés et de la hausse des taux par la BCE. Après une baisse de -16% au 1^{er} trimestre, l'indice rebondi néanmoins fortement au 2^{ème} trimestre, en hausse de +11,5%. La poche immobilière, en hausse de +4,18%, a surperformé son indice de référence de +0,47% au mois de juin. Elle a bénéficié des surpondérations dans Land Securities (+12pb) et Unibail-Westfield (+10pb) et de l'absence volontaire de position dans Sagax (+49pb) et Fastighets Balder (+24pb). A l'inverse, elle a été pénalisée par Kaufman & Broad (-18pb), la sous-pondération dans Segro (-15pb) et la sous-performance de Coviv (-9pb). Sur le 2^{ème} trimestre, cette surperformance s'établit à +1,14%.

Actifs immobiliers :

Au 2^{ème} trimestre 2026, la valeur des actifs immobiliers s'élève à 397M€, soit -2,16% sur le trimestre. La variation sur le trimestre est imputable en grande partie aux hôtels - résidences services (-4,3M€ ; -4,9%). Les actifs de commerces (-1,6M€ ; -1,6%), les immeubles de bureaux (-1,9M€ ; -1,6%) et les immeubles mixtes (-1,0M€ ; -1,0%) ont été impactés dans une moindre mesure. Sur le trimestre, un local commercial occupé de 148 m² à Bailly-Romainvilliers (77) a été cédé. Par ailleurs, l'actif commercial d'Aix-les-Bains (334 m²) a été reloué à la fin du trimestre. Les principaux contributeurs à la vacance locative de l'OPCI restent la Tour Prisma à Courbevoie (QP : 2 657m²), l'actif de commerce de l'Hay-les-Roses (1 955m²) et l'immeuble de bureaux Thiers Lafayette à Lyon (1 165m²). Ces trois actifs représentent à eux seuls près de 87% de la vacance physique. Le taux d'occupation physique global de l'OPCI à la fin du trimestre s'élève à près de 94%.

EVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE DIVIDENDES REINVESTIS (Base 100)

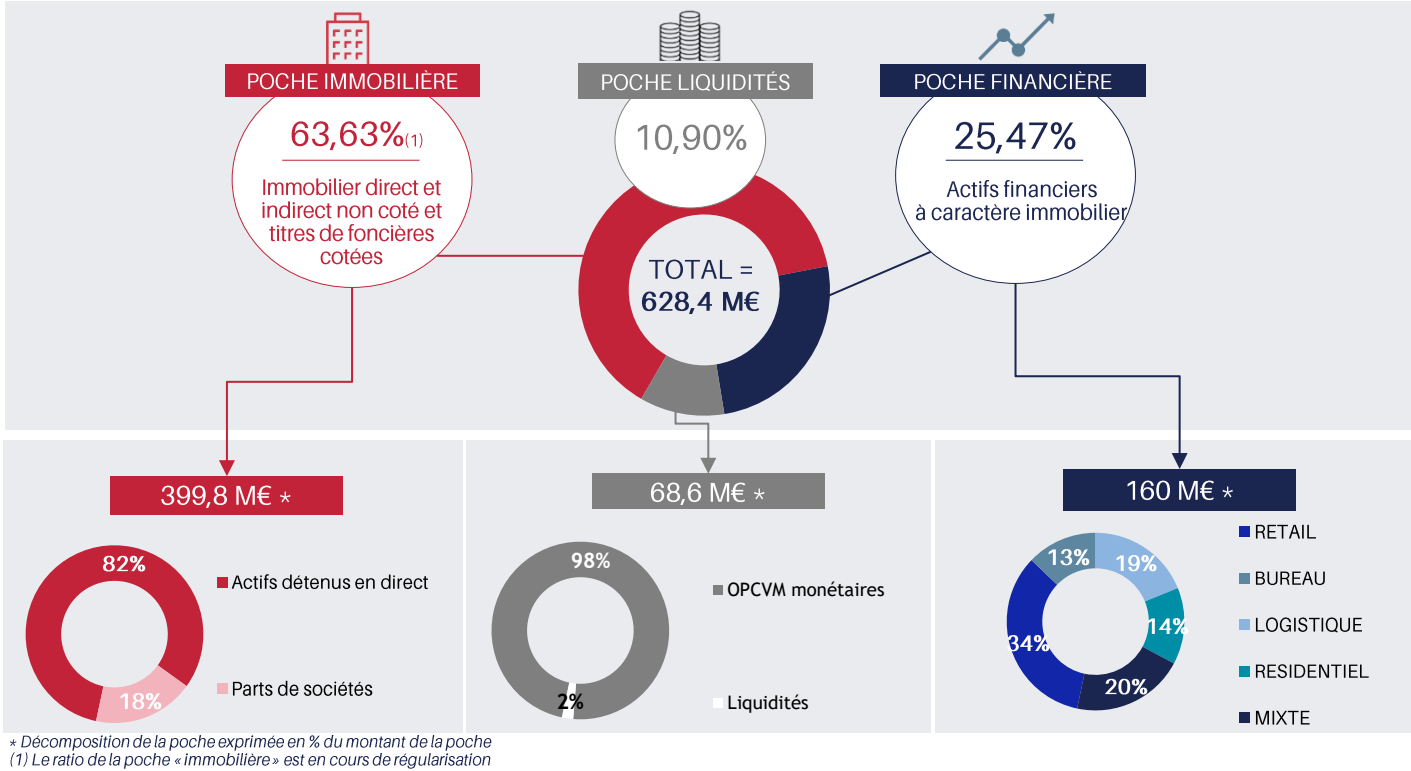


VARIATION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE	SUR LE MOIS	DEPUIS LE 1 ^{er} JANVIER
Variation actifs immobiliers	-1,27 %	-1,42 %
Variation actifs financiers	0,88 %	0,56 %
Trésorerie ⁽³⁾	0,18 %	1,58 %
	-0,21 %	0,72 %

LES PERFORMANCES ⁽⁴⁾	YTD	Depuis 1 an	Depuis 3 ans	Depuis 5 ans	Depuis l'origine ⁽⁵⁾
Variation des valeurs liquidatives	-0,73 %	-2,32 %	-7,77 %	-23,08 %	-19,06 %
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	0,72 %	0,75 %	0,96 %	-10,94 %	6,89 %
Volatilité ⁽⁶⁾	4,04 %	4,03 %	14,05 %	30,18 %	30,34 %

LES PERFORMANCES ANNUELLES ⁽⁶⁾	2022	2023	2024	2025	YTD
Variation des valeurs liquidatives	-12,64 %	-3,99 %	-6,90 %	-1,58 %	-0,73 %
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-10,12 %	-1,10 %	-4,06 %	1,49 %	0,72 %
Dividendes versés	143,14 €	133,12 €	128,98 €	126,20 €	58,70 €

- (1) Extrait du prospectus actuel disponiblesurwww.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.



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

Valeur estimée du patrimoine immobilier hors droits ⁽⁸⁾	397,3 M€	Répartition typologique et géographique ⁽⁹⁾ :			
Sites	40	Commerces	32 %	Ile-de-France	44 %
Taux d'occupation financier trimestriel au 30/06/2026 ⁽¹⁰⁾	93,89 %	Bureaux	45 %	Province	41 %
		Résidentiel	2 %	Paris	15 %
		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	
SEGRO	
VONOVIA	
SWISS PRIME	
KLEPIERRE	

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.