



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 30/09/2025

|                                |                         |
|--------------------------------|-------------------------|
| Valeur liquidative             | 8 949,62 €              |
| Actif net global               | 677 734 871,77 €        |
| Actif net part E               | 16 322,33 €             |
| Nombre de parts                | 1,82380                 |
| Performance <sup>(2)</sup> YTD | 0,99 %                  |
| Dernier coupon versé           | 98,00 € (au 31/07/2025) |
| Prochain coupon                | Fin octobre 2025        |

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

|                                                   |                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Valeur liquidative                                | Bimensuelle                                                                                                                                                                                                         |
| Minimum de souscription                           | 1 000 € minimum pour la souscription initiale                                                                                                                                                                       |
| Commissions de souscription / frais sur versement | 4 % maximum (dont 1 % maximum revenant à la société de gestion)                                                                                                                                                     |
| 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                                   | 10 % maximum (fixé à 0 dans l'hypothèse où l'investisseur détenteur d'actions E informerait le Dépositaire et la Société de Gestion de son souhait de procéder à un rachat d'Actions E avec un préavis de six mois) |

FRAIS COURANTS <sup>(1)</sup>

|                                       |                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Frais de fonctionnement et de gestion | 3 % TTC de l'actif net au maximum<br>3 % TTC maximum de la valeur globale des actifs gérés<br>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<br>1,80 % TTC de l'actif net en moyenne sur les 3 dernières années<br>Réel 2024 : 0,19 % TTC de l'actif net |

CARACTERISTIQUES GENERALES

|                                            |                 |
|--------------------------------------------|-----------------|
| Forme juridique                            | SPICAV          |
| Code ISIN                                  | FR0011427731    |
| Date de création de la part <sup>(5)</sup> | 13 février 2014 |
| 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 septembre en hausse (STOXX 600 : +1,5%), soutenus par l'économie américaine qui se montre résiliente. Comme attendu, la Fed a baissé ses taux de -25bps. De son côté, la BCE a gardé ses taux inchangés avec un taux de dépôt à 2%. Sur le 3<sup>ème</sup> trimestre le STOXX 600 présente une performance positive de +3,11% après plusieurs mois d'attente, d'instabilité politique en France et de pression de la part de l'administration américaine.

Le secteur immobilier présente une performance négative au mois de septembre (MSCI Real Estate : -0,63%), pénalisé par la fin de la baisse des taux longs. Au 3<sup>ème</sup> trimestre cette performance s'établit à -4,7%, sous-performant ainsi l'indice général (+3,1%). La poche financière, avec une quasi-stabilité à +0,07%, a surperformé son indice de référence de +0,7% au mois de septembre. Elle a bénéficié de ses positions dans les titres Vonovia (+30bps), Covivio (+13bp), Land Securities (+8bp) et Gecina (+5bp). A l'inverse, les titres Segro (-19bp), LEG Immobilier (-16bp) et Swiss Prime (-5bp) ont pesé négativement. Toutefois, la poche financière est en baisse de -2,6% au 3<sup>ème</sup> trimestre, surperformant néanmoins son indice de référence de +2.1%.

Actifs immobiliers :

La campagne de valorisation du portefeuille du 3<sup>ème</sup> trimestre fait ressortir une valeur des actifs immobiliers à 407M€ (contre 425M€ au 2<sup>ème</sup> trimestre). Cette variation est principalement due à deux cessions d'actifs de bureaux sur le trimestre ; Aulnay-sous-Bois, vendu 160k€ et Aix-en-Provence, vendu 16,2M€ (c. 11 000m²), qui était le premier contributeur de la vacance locative du portefeuille.

A périmètre constant, la variation s'élève à -0,31%. La valorisation des actifs de bureaux diminue (-1,1M€ ; -0,94%), imputable principalement à la baisse de valeur de la Tour Prisma. Les actifs de commerces (-0,3M€ ; -0,3%) ont été moins impactés. Les valeurs des immeubles mixtes et des hôtels-RSS sont restées inchangées sur la période.

Les principaux contributeurs à la vacance locative de l'OPCI sont la Tour Prisma à Courbevoie (QP : 3 180m²) et l'actif de commerce de l'Hay-les-Roses (1 840m²). Ces deux actifs représentent à eux seuls près de 79% de la vacance physique. Le taux d'occupation physique global de l'OPCI à la fin du mois s'élève à près de 95%.

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 | 1,13 %  | -0,56 % |
| Variation actifs financiers  | 0,26 %  | 1,63 %  |
| Trésorerie <sup>(3)</sup>    | -1,35 % | -0,08 % |
|                              | 0,04 %  | 0,99 %  |

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                       | -1,50 % | -5,48 % | -11,90 % | -18,52 % | -10,53 % |
| Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis | 0,99 %  | -2,37 % | -3,69 %  | -5,89 %  | 22,61 %  |
| Volatilité <sup>(6)</sup>                                | 2,36 %  | 5,83 %  | 16,19 %  | 27,65 %  | 28,56 %  |

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

2021

2022

2023

2024

YTD

|                                                          |          |          |          |          |          |
|----------------------------------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Variation des valeurs liquidatives                       | 2,59 %   | -12,64 % | -3,99 %  | -6,90 %  | -1,50 %  |
| Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis | 5,17 %   | -10,12 % | -1,10 %  | -4,06 %  | 0,99 %   |
| Dividendes versés                                        | 284,10 € | 313,96 € | 292,07 € | 282,95 € | 226,26 € |

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

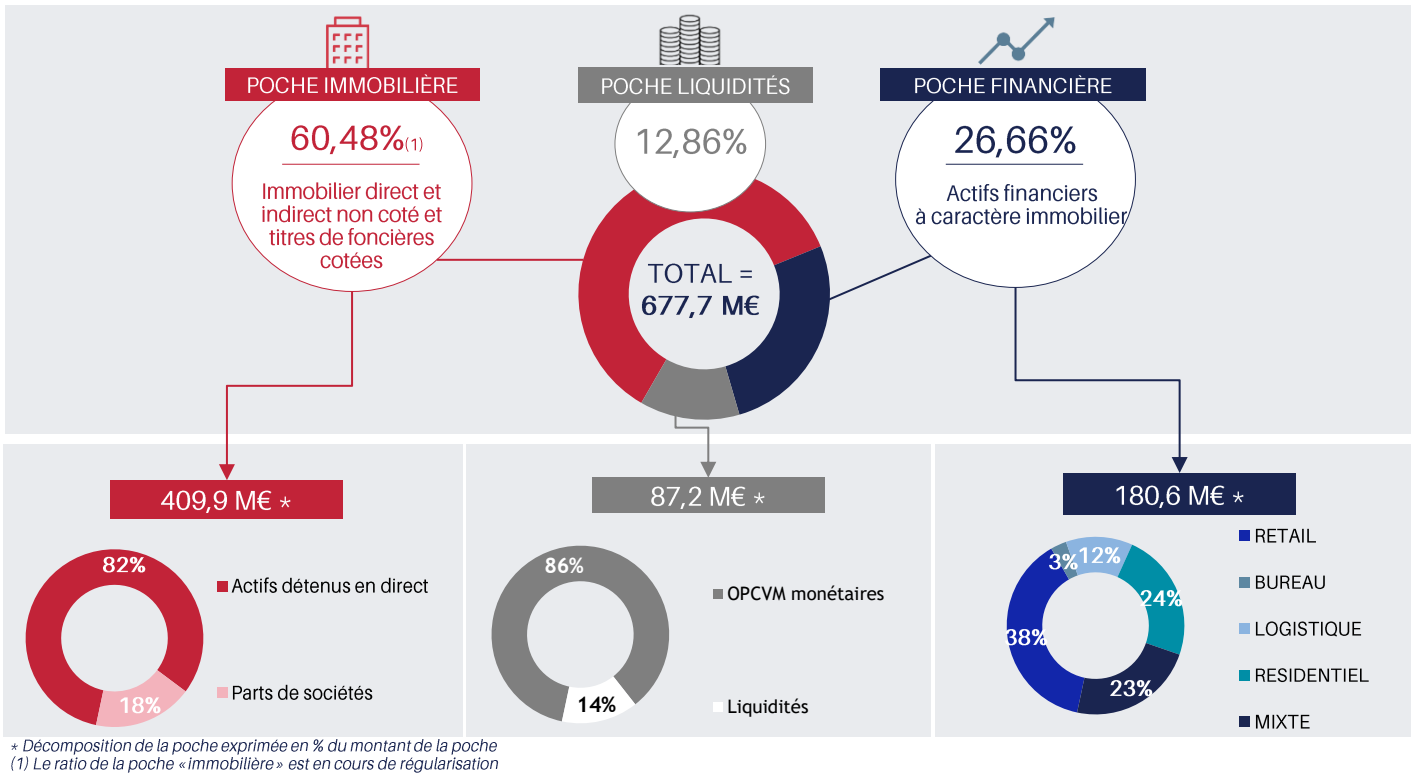
(2) Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis - Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures

(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 : 13/02/2014

(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) |          |                                                          | LES 5 PRINCIPALES FONCIÈRES COTÉES |                                                                                       |  |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------|----------------------------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Valeur estimée du patrimoine immobilier hors droits <sup>(8)</sup>          | 407,4 M€ | Répartition typologique et géographique <sup>(9)</sup> : | UNIBAIL-RODAMCO                    |    |  |
| Sites                                                                       | 41       | Commerces 32 %                                           | VONOVIA                            |   |  |
| Taux d'occupation financier trimestriel au 30/09/2025 <sup>(10)</sup>       | 94,54 %  | Bureaux 45 %                                             | KLEPIERRE                          |  |  |
|                                                                             |          | Résidentiel 2 %                                          | LEG IMMOBILIEN                     |  |  |
|                                                                             |          | Résidences services 7 %                                  | COVIVIO                            |  |  |
|                                                                             |          | Hôtel - Tourisme 14 %                                    |                                    |                                                                                       |  |
| <sup>(8)</sup> Valeur d'expertise ou valeur d'acquisition                   |          | <sup>(9)</sup> En valeur vénale                          |                                    |                                                                                       |  |

LES DERNIERES ACQUISITIONS IMMOBILIERES :

| COMMERCES                                                                          | BUREAUX                                                                             | HOTEL                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  |
| VilleMontreuil (93)                                                                | VilleMassy (91)                                                                     | VilleAime-La-Plagne (73)                                                             |
| DateMai 2020                                                                       | DateDécembre 2019                                                                   | DateAoût 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](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.