

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 30/09/2025

Valeur liquidative	4 079,82 €
Actif net global	677 734 871,77 €
Actif net part F	7 775 871,86 €
Nombre de parts	1 905,93315
Performance ⁽²⁾ YTD	0,99 %
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	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 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^{ème} 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^{ème} 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 Immobilien -16bp) et Swiss Prime (-5bp) ont pesé négativement. Toutefois, la poche financière est en baisse de -2,6% au 3^{ème} trimestre, surperformant néanmoins son indice de référence de +2.1%.

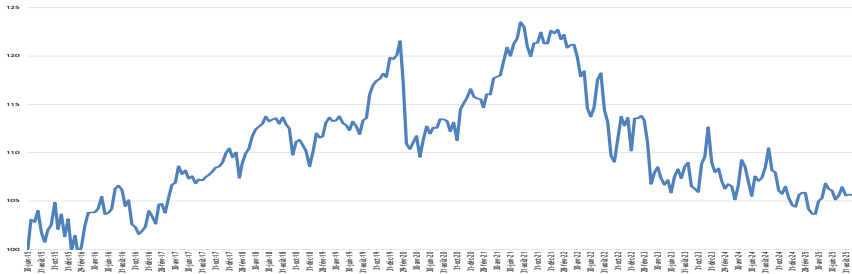
Actifs immobiliers :

La campagne de valorisation du portefeuille du 3^{ème} trimestre fait ressortir une valeur des actifs immobiliers à 407M€ (contre 425M€ au 2^{ème} 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 ^{er} JANVIER
Variation actifs immobiliers	1,13 %	-0,56 %
Variation actifs financiers	0,26 %	1,63 %
Trésorerie ⁽³⁾	-1,35 %	-0,08 %
	0,04 %	0,99 %

LES PERFORMANCES ⁽⁴⁾	YTD	Depuis 1 an	Depuis 3 ans	Depuis 5 ans	Depuis l'origine ⁽⁵⁾
Variation des valeurs liquidatives	-1,50 %	-5,48 %	-11,90 %	-18,52 %	-18,40 %
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	0,99 %	-2,37 %	-3,69 %	-5,89 %	5,61 %
Volatilité ⁽⁶⁾	2,36 %	5,83 %	16,19 %	27,65 %	28,54 %

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

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

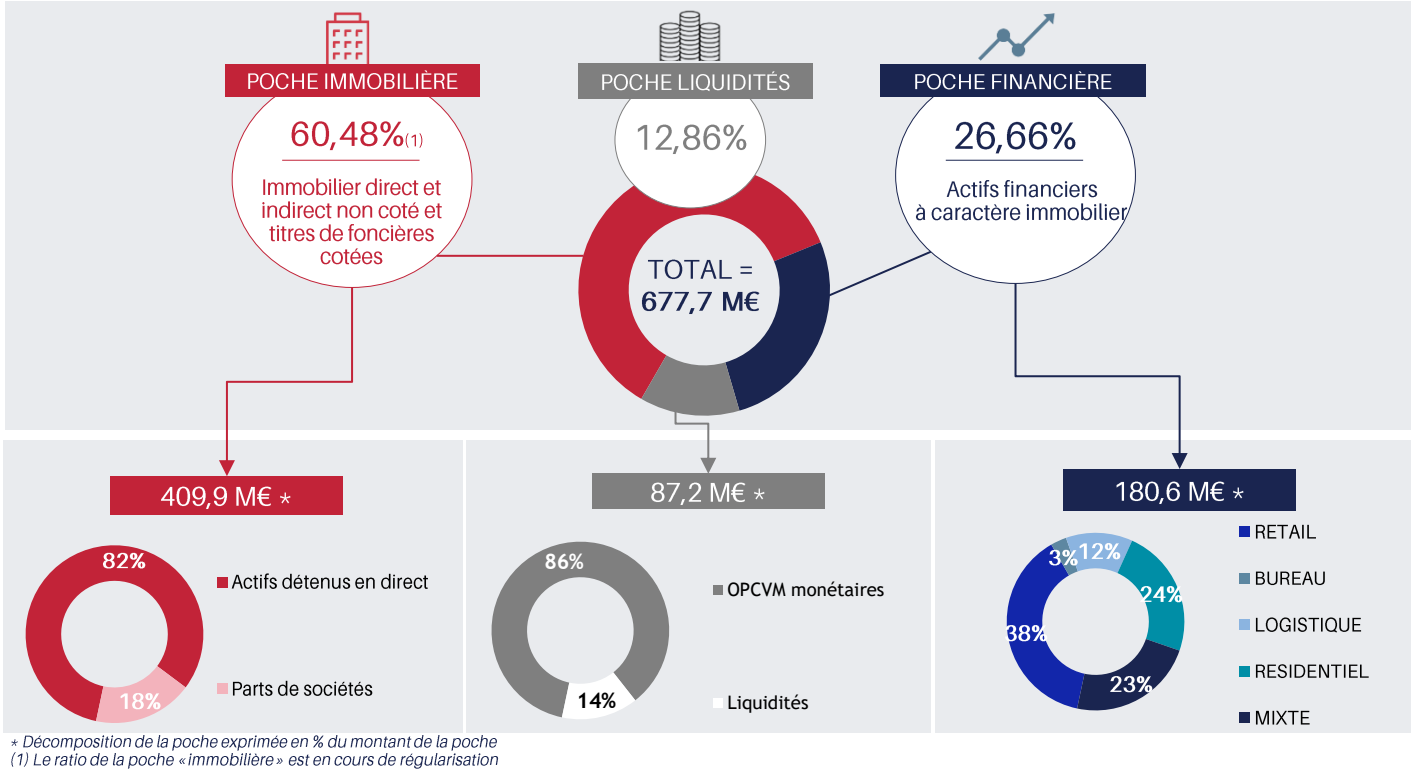
(2) Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis - Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures

(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.



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

Valeur estimée du patrimoine immobilier hors droits ⁽⁸⁾	407,4 M€	Répartition typologique et géographique ⁽⁹⁾ :			
Sites	41	Commerces	32 %	Ile-de-France	45 %
Taux d'occupation financier trimestriel au 30/09/2025 ⁽¹⁰⁾	94,54 %	Bureaux	45 %	Province	40 %
		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	
VONOVIA	
KLEPIERRE	
LEG IMMOBILIEN	
COVIVIO	

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.