

OPCI Immo Diversification ISR

SYNTHESE MENSUELLE D'INFORMATION AU 31/10/2025

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.

PARTS D

Caisse d'Epargne
En unités de compte



AEW



CHIFFRES CLES AU 31/10/2025

| | |
|--------------------------------|-------------------------|
| Valeur liquidative | 4 080,74 € |
| Actif net global | 668 154 609,67 € |
| Actif net part D | 103 606 951,53 € |
| Nombre de parts | 25 389,22480 |
| Performance ⁽²⁾ YTD | 0,91 % |
| Dernier coupon versé | 23,50 € (au 31/10/2025) |
| Prochain coupon | Fin janvier 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) + 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 précédent 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⁽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 | FR0011427723 |
| Date de création de la part ⁽⁵⁾ | 15 février 2017 |
| Durée de placement recommandée | 8 à 12 ans |
| Echelle de risque* | |
| Agrement 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 d'octobre en hausse (STOXX 600 : 2,6%). Les actions ont progressé malgré les tensions géopolitiques et commerciales (droits de douane) et les craintes sur la qualité du crédit aux Etats-Unis. Les publications de résultats solides et l'assouplissement des conditions financières avec la baisse des taux par la Fed ont soutenu les marchés.

Le secteur immobilier reste très dépendant de l'évolution des taux et n'a augmenté que de 1,1% (MSCI Real Estate), sous-performant l'indice général (STOXX) qui a enregistré une hausse de 2,6%. La dispersion au sein du secteur est forte : -9,9% pour Carmila, -5,6% pour Gecina, -4,6% pour CTP contre +8,5% pour British Land, +6,3% pour Land Securities et +9,5% pour Sagax. Les titres français (Klepierre, Gecina, Covivio, Altarea, Carmila) ont notamment fait l'objet de ventes en raison du manque de visibilité de la politique économique.

La poche financière, en baisse de 0,3%, a enregistré une sous-performance de 148bp sur son indice de référence. Elle a bénéficié de ses positions dans Merlin Properties (+13bp), Land Securities (+9bp) et Novonia (+25bp). A l'inverse, elle a été pénalisée par Carmila (-33bp), Covivio (-19bp) et Gecina (-14bp).

Actifs immobiliers :

Au mois d'octobre, un local commercial vacant de 166m² à Châtillon (92) a été reloué.

Les principaux contributeurs à la vacance locative de l'OPCI sont la Tour Prisma à Courbevoie (QP : 3 180m²), l'actif de commerce de l'Haÿ-les-Roses (1 840m²) et l'immeuble de bureaux Thiers Lafayette à Lyon (1 628m²). Ces trois actifs représentent à eux seuls près de 85% de la vacance physique. Le taux d'occupation physique global de l'OPCI à la fin du mois s'élève à près de 93%.

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 | -0,15 % | -0,71 % |
| Variation actifs financiers | -0,13 % | 1,50 % |
| Trésorerie ⁽³⁾ | 0,20 % | 0,12 % |
| | -0,08 % | 0,91 % |

LES PERFORMANCES⁽⁴⁾

YTD

Depuis 1 an

Depuis 3 ans

Depuis 5 ans

Depuis l'origine⁽⁵⁾

| | | | | | |
|--|---------|---------|----------|----------|----------|
| Variation des valeurs liquidatives | -2,14 % | -3,52 % | -13,50 % | -17,86 % | -18,39 % |
| Variation des valeurs liquidatives dividendes reinvestis | 0,91 % | -0,51 % | -5,32 % | -5,17 % | 2,81 % |
| Volatilité ⁽⁶⁾ | 2,89 % | 4,01 % | 16,75 % | 28,21 % | 29,22 % |

LES PERFORMANCES ANNUELLES⁽⁶⁾

2021

2022

2023

2024

YTD

| | | | | | |
|--|----------|----------|----------|----------|----------|
| Variation des valeurs liquidatives | 2,59 % | -12,64 % | -3,99 % | -6,90 % | -2,14 % |
| Variation des valeurs liquidatives dividendes reinvestis | 5,17 % | -10,12 % | -1,10 % | -4,06 % | 0,91 % |
| Dividendes versés | 130,53 € | 144,11 € | 134,02 € | 129,86 € | 127,32 € |

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

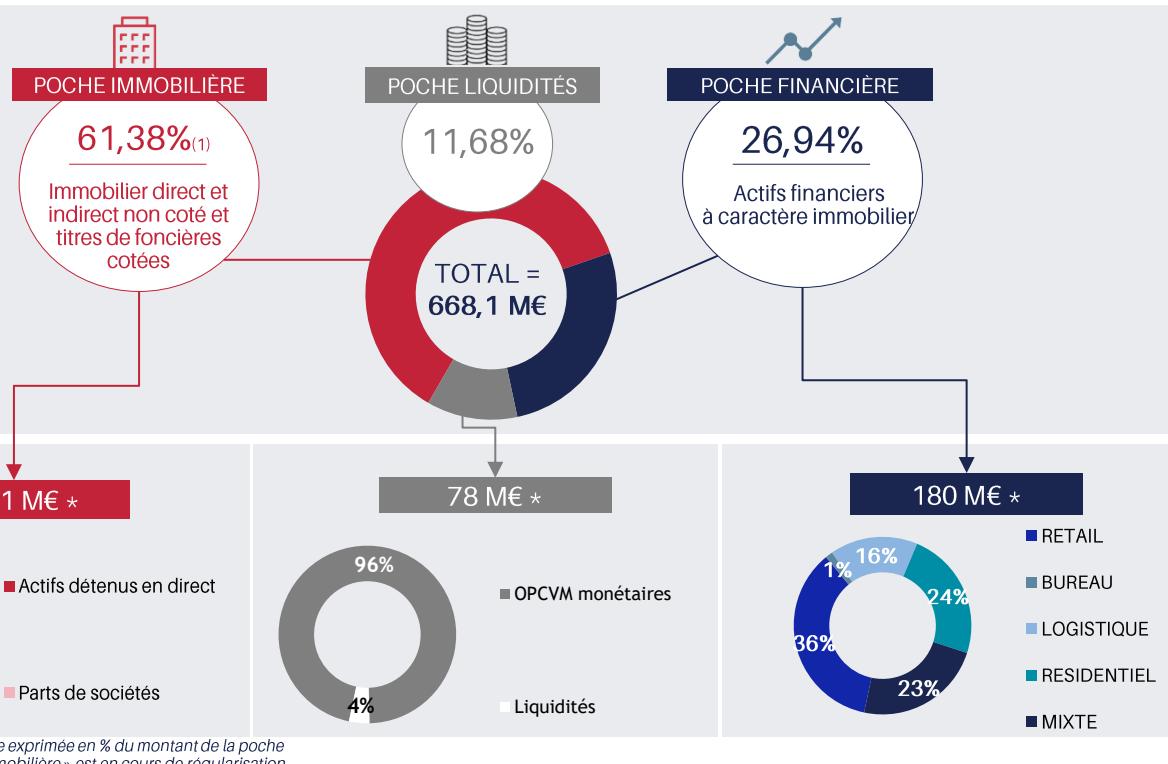
(2) Variation des valeurs liquidatives dividendes reinvestis - Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures

(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 « immobilier » est en cours de régularisation

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

| | | | | | | |
|---|----------|--|------|---------------|------|--|
| Valeur estimée du patrimoine immobilier hors droits ⁽⁸⁾ | 407,4 M€ | Répartition typologique et géographique ⁽⁹⁾ : | | | | |
| Sites | 41 | Commerces | 32 % | Île-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 FONCIERES COTÉES

| | |
|-----------------|--|
| UNIBAIL-RODAMCO | |
| VONOVIA | |
| SEGRO | |
| KLEPIERRE | |
| LEG IMMOBILIER | |

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 des CAISSES D'EPARGNE, d'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 0000043 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.