



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 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 <sup>(2)</sup> YTD	0,91 %
Dernier coupon versé	23,50 € (au 31/10/2025)
Prochain coupon	Fin janvier 2026

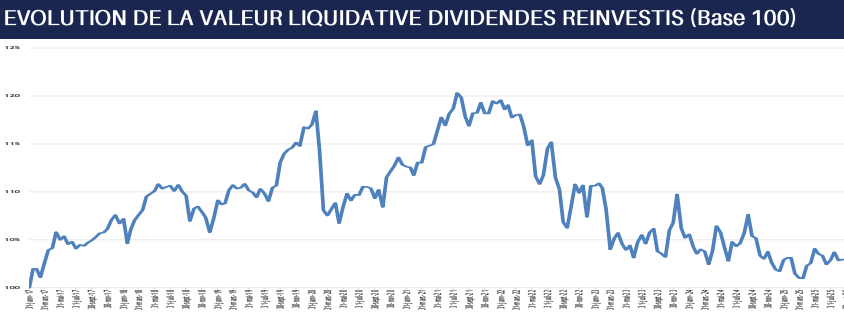
SOUSCRIPTION ET RACHAT <sup>(1)</sup>	
Valeur liquidative	Bimensuelle
Minimum de souscription	5 000 € minimum pour la souscription initiale
Commissions de souscription / frais sur versement	4,80 % maximum (dont 1,80 % maximum revenant au distributeur) + Frais sur versement selon les conditions des contrats concernés
Affectation des revenus potentiels	Acompte trimestriel potentiel sur le support en euros
Centralisation des rachats	Jusqu'au dernier jour ouvré précédant 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 <sup>(1)</sup>	
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	FR0011427723
Date de création de la part <sup>(5)</sup>	15 février 2017
Durée de placement recommandée	8 à 12 ans
Echelle de risque*	<div><div>1</div><div>2</div><div>3</div><div>4</div><div>5</div><div>6</div><div>7</div></div> <div>Risque le plus faible</div> <div>Risque le plus élevé</div>
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	
<b>Actifs financiers :</b> 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 Vonovia (+25bp). A l'inverse, elle a été pénalisée par Carmila (-33bp), Covivio (-19bp) et Gecina (-14bp).	
<b>Actifs immobiliers :</b> Au mois d'octobre, un local commercial vacant de 166m <sup>2</sup> à Châtillon (92) a été reloué. Les principaux contributeurs à la vacance locative de l'OPCI sont la Tour Prisma à Courbevoie (QP : 3 180m <sup>2</sup> ), l'actif de commerce de l'Hay-les-Roses (1 840m <sup>2</sup> ) et l'immeuble de bureaux Thiers Lafayette à Lyon (1 628m <sup>2</sup> ). 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%.	



VARIATION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE	SUR LE MOIS	DEPUIS LE 1 <sup>er</sup> JANVIER
Variation actifs immobiliers	-0,15 %	-0,71 %
Variation actifs financiers	-0,13 %	1,50 %
Trésorerie <sup>(3)</sup>	0,20 %	0,12 %
	-0,08 %	0,91 %

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

LES PERFORMANCES ANNUELLES <sup>(6)</sup>	2021	2022	2023	2024	YTD
Variation des valeurs liquidatives	2,59 %	-12,64 %	-3,99 %	-6,90 %	-2,14 %
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	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](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 : 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.

