

# OPCI Immo Diversification ISR

## SYNTHESE MENSUELLE D'INFORMATION AU 30/11/2025

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)<sup>(1)</sup> pour satisfaire les demandes de remboursements éventuels.

PARTS D

Caisse d'Epargne  
En unités de compte



AEW



### CHIFFRES CLES AU 30/11/2025

Valeur liquidative	4 099,28 €
Actif net global	666 963 012,12 €
Actif net part D	103 386 118,04 €
Nombre de parts	25 220,51 480
Performance <sup>(2)</sup> YTD	1,37 %
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 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<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	SPPICAV
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*	
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 de novembre en légère hausse (STOXX 600 : +0,8%) dans un contexte marqué par de nombreuses publications de résultats et une forte volatilité. Les marchés intègrent une baisse des taux de -25bps prévue par la FED le 10 décembre, malgré une incertitude quant à cette baisse au vu de la résilience de l'économie américaine et de l'inflation persistante.

En hausse de +0,67%, l'indice MSCI Immobilier a légèrement sous-performé l'indice général. Le secteur immobilier reste pénalisé par des taux longs qui restent élevés. La dispersion des variations de cours a été forte. Les hausses ont concerné Carmila (+8,2%), Hammerson (+6,7%), Safestore (+3,8%) tandis que Merlin Properties (-4,3%) et Sagax (-5,3%) ont connu des baisses.

La poche financière, en hausse de +0,79% a enregistré une surperformance de 12pbs. Elle a bénéficié de ses positions dans Carmila (+20pb), Altarea (+6pb) et d'Unibail-Westfield (+5pb). A l'inverse, les contributions négatives sont venues de Swiss Prime (-30pb), Merlin Properties (-17pb) et de LEG Immobilien (12pb).

#### Actifs immobiliers :

Il n'y a pas eu d'événement locatif sur le mois de novembre.

Les principaux contributeurs à la vacance locative de l'OPCI sont la Tour Prisma à Courbevoie (QP : 3 180 m<sup>2</sup>), l'actif de commerce de l'Haÿ-les-Roses (1 840 m<sup>2</sup>) et l'immeuble de bureaux Thiers Lafayette à Lyon (1 628 m<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%.

### 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	-0,01 %	-0,72 %
Variation actifs financiers	0,80 %	2,31 %
Trésorerie <sup>(3)</sup>	-0,34 %	-0,22 %
	0,45 %	1,37 %

#### 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	-1,70 %	-3,48 %	-14,13 %	-20,23 %	-18,01 %
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	1,37 %	-0,47 %	-6,02 %	-7,91 %	3,28 %
Volatilité <sup>(6)</sup>	2,89 %	4,02 %	16,70 %	28,30 %	29,27 %

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

2021

2022

2023

2024

YTD

Variation des valeurs liquidatives	2,59 %	-12,64 %	-3,99 %	-6,90 %	-1,70 %
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	5,17 %	-10,12 %	-1,10 %	-4,06 %	1,37 %
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)

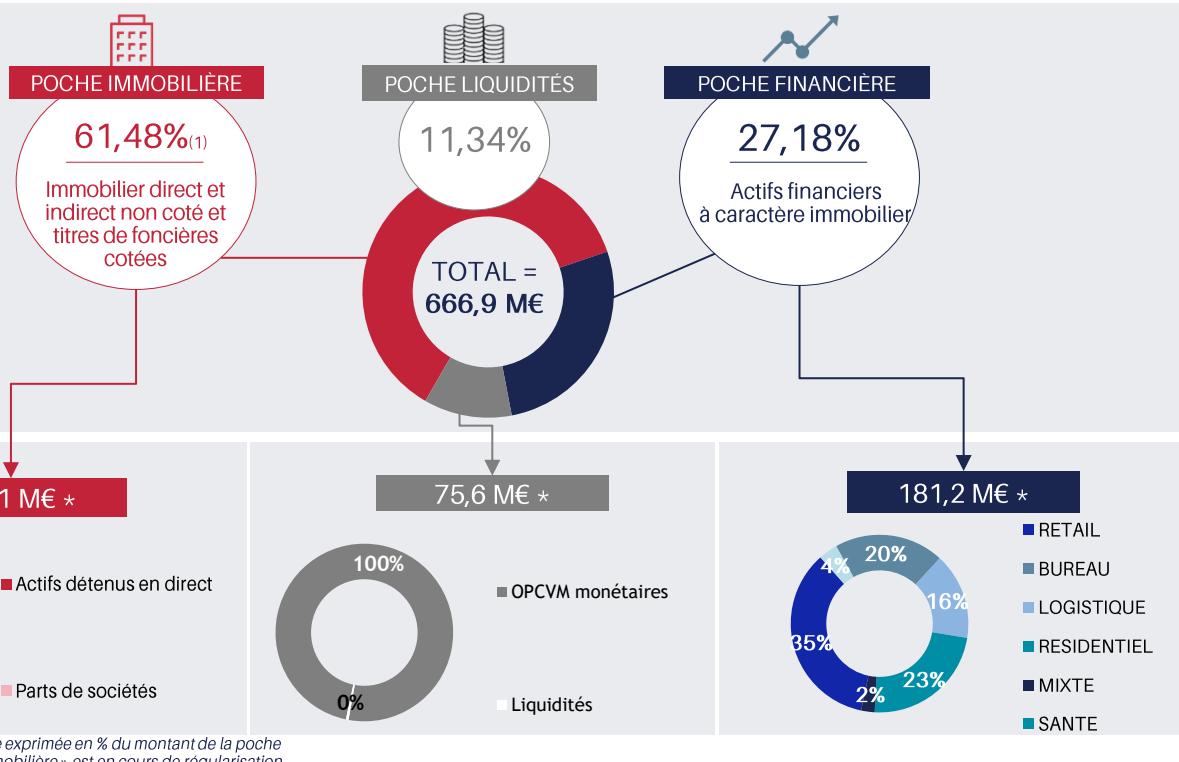
(2) Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis - Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures

(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.



\* 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 <sup>(8)</sup>	407,4 M€	Répartition typologique et géographique <sup>(9)</sup> :				
Sites	41	Commerces	32 %	Île-de-France	45 %	
Taux d'occupation financier trimestriel au 30/09/2025 <sup>(10)</sup>	94,54 %	Bureaux	45 %	Province	40 %	
		Résidentiel	2 %	Paris	15 %	
		Résidences services	7 %			
		Hôtel - Tourisme	14 %			

<sup>(8)</sup> Valeur d'expertise ou valeur d'acquisition

<sup>(9)</sup> En valeur vénale

#### LES 5 PRINCIPALES FONCIERES COTÉES

UNIBAIL-RODAMCO	
VONOVIA	
SEGRO	
KLEPIERRE	
COVIVIO	

#### LES DERNIERES 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 des CAISSES D'EPARGNE, d'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.