



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 30/11/2025

Valeur liquidative	4 071,81 €
Actif net global	666 963 012,12 €
Actif net part F	7 609 830,72 €
Nombre de parts	1 868,90315
Performance ⁽²⁾ YTD	1,37 %
Dernier coupon versé	23,10 € (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)
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*	<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

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 (-30bp), Merlin Properties (-17pb) et de LEG Immobilien (12pb).

Actifs immobiliers :

Il n'y a pas eu d'évènement 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 m²), l'actif de commerce de l'Haÿ-les-Roses (1 840 m²) et l'immeuble de bureaux Thiers Lafayette à Lyon (1 628 m²). 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	-0,01 %	-0,72 %
Variation actifs financiers	0,80 %	2,31 %
Trésorerie ⁽³⁾	-0,34 %	-0,22 %
	0,45 %	1,37 %

LES PERFORMANCES ⁽⁴⁾	YTD	Depuis 1 an	Depuis 3 ans	Depuis 5 ans	Depuis l'origine ⁽⁵⁾
Variation des valeurs liquidatives	-1,69 %	-3,47 %	-14,13 %	-20,22 %	-18,56 %
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	1,37 %	-0,47 %	-6,02 %	-7,91 %	6,00 %
Volatilité ⁽⁶⁾	2,88 %	4,01 %	16,70 %	28,30 %	29,05 %

LES PERFORMANCES ANNUELLES ⁽⁶⁾	2021	2022	2023	2024	YTD
Variation des valeurs liquidatives	2,59 %	-12,64 %	-3,99 %	-6,90 %	-1,69 %
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	5,17 %	-10,12 %	-1,10 %	-4,06 %	1,37 %
Dividendes versés	129,50 €	143,14 €	133,12 €	128,98 €	126,20 €

(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.

