

OPCI
IMMO DIVERSIFICATION ISR

RAPPORT ANNUEL

Exercice 2025



SOMMAIRE

IMMO DIVERSIFICATION ISR

Société de Placement à prépondérance immobilière à capital variable
au capital initial de 1 000 000 €

Siège social : 43 avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris

794 021 949 R.C.S. PARIS

1. CHIFFRES CLES DE L'OPCI AU 31 DECEMBRE 2025.....	6
2. POINT MARCHE IMMOBILIER.....	8
3. POINT MARCHE FINANCIER.....	20
4. STRATEGIE D'INVESTISSEMENT.....	28
5. PERFORMANCES DE L'OPCI.....	30
6. PATRIMOINE FINANCIER DE L'OPCI.....	33
7. PATRIMOINE IMMOBILIER DE L'OPCI.....	35
8. GESTION DES ACTIFS.....	38
9. AUTRES POINTS DU RAPPORT DE GESTION.....	44
10. RAPPORT PERIODIQUE SFDR ET ANNEXE « DECLARATION PAI »	49
11. RAPPORT LOI ENERGETIQUE CLIMAT (LEC).....	81
12. ADMINISTRATION DE LA SOCIETE ET ORGANES SOCIAUX.....	89
13. EXAMEN ET ARRETE DES COMPTES AU 31 DECEMBRE 2024.....	92
14. ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2024.....	96
15. RAPPORT DU COMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES RAPPORTS ANNUELS.....	125
16. RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES.....	131
17. TEXTE DES RESOLUTIONS PRESENTEES A L'ASSEMBLEE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 14 AVRIL 2026.....	134

Les informations données dans le cadre de la présente réunion sont strictement confidentielles et ne doivent, à ce titre, ni être communiquées à des tiers, ni être utilisées à des fins personnelle

PREAMBULE

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire conformément aux dispositions légales et statutaires afin notamment de soumettre à votre examen et à votre approbation les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2025 et de vous rendre compte de l'activité de l'OPCI IMMO DIVERSIFICATION ISR (la « Société ») au cours de cet exercice social.

Nous vous rappelons l'ordre du jour de la présente assemblée :

De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire :

1. Lecture des rapports de gestion du Conseil d'Administration et du Commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 et approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 et quitus aux administrateurs ;
2. Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ;
3. Incorporation du report à nouveau des actions A, B, C, D, E et F au capital ;
4. Lecture et approbation du rapport du Commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce ;
5. Quitus à la société de gestion ;
6. Pouvoirs pour les formalités ;

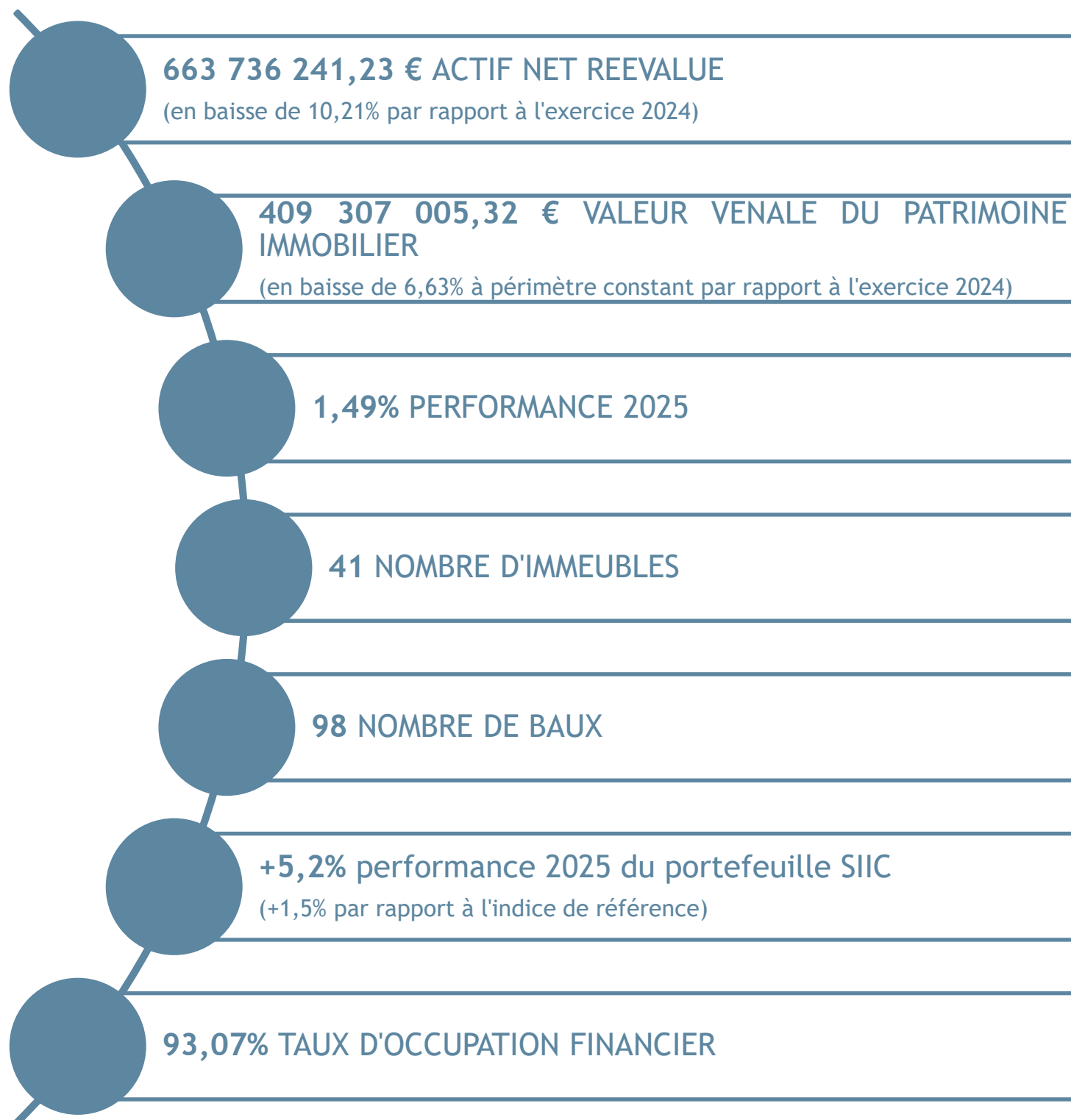
De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire :

7. Mise en conformité de l'article 9 des statuts en vue d'introduire deux outils de la liquidité ;

Pour votre information, nous vous avons envoyé ou tenu à votre disposition dans les conditions légales, tous les documents prescrits par la loi, à savoir :

- L'inventaire, le bilan, le compte de résultat et l'annexe ;
- Le présent rapport de gestion du conseil d'administration ;
- Les rapports général et spécial du commissaire aux comptes ;
- Le texte des résolutions soumises à votre approbation ; et
- La liste des administrateurs.

1. CHIFFRES CLES DE L'OPCI AU 31 DECEMBRE 2025



L'OPCI

IMMO DIVERSIFICATION ISR est un OPCI ouvert aux investisseurs non professionnels, agréé par l'Autorité des Marchés Financiers depuis le 30 avril 2013 sous le numéro SPI 20130009. Il a été créé le 3 juillet 2013 pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf ans à compter de son jour d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés. IMMO DIVERSIFICATION ISR est une Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV).

L'OPCI IMMO DIVERSIFICATION ISR détient :

- Des actifs à caractère immobilier détenus en direct ;
- Des actifs à caractère immobilier détenus en indirect contrôlés via des participations.

La SPPICAV détient 3 participations.

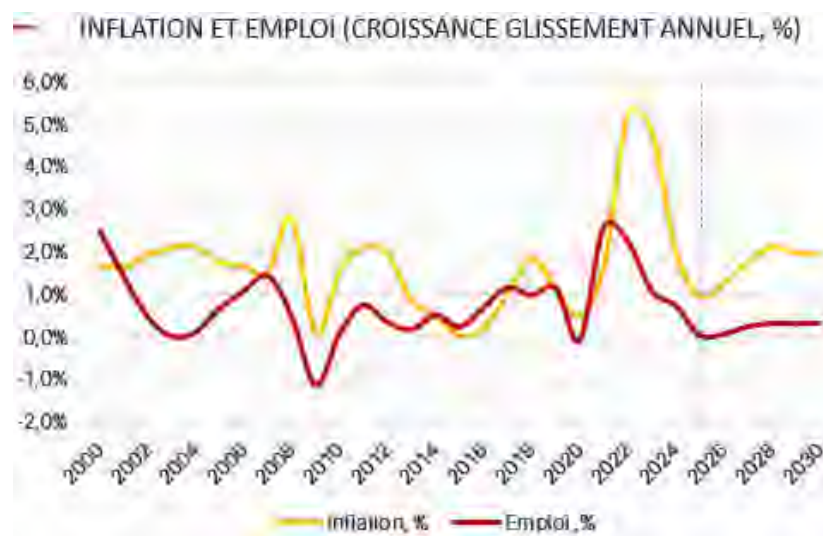
Le patrimoine d'IMMO DIVERSIFICATION ISR est réparti sur 41 sites pour une superficie totale de 117 647 m². En valeur vénale, il est composé de murs de bureaux à hauteur de 45%, de commerces à hauteur de 32%, d'hôtels de tourisme à hauteur de 14%, de résidences avec services à hauteur de 7% et d'actifs résidentiels classiques à hauteur de 2% et est localisé à 41% en province, 15% à Paris et 44% en Ile-de-France.

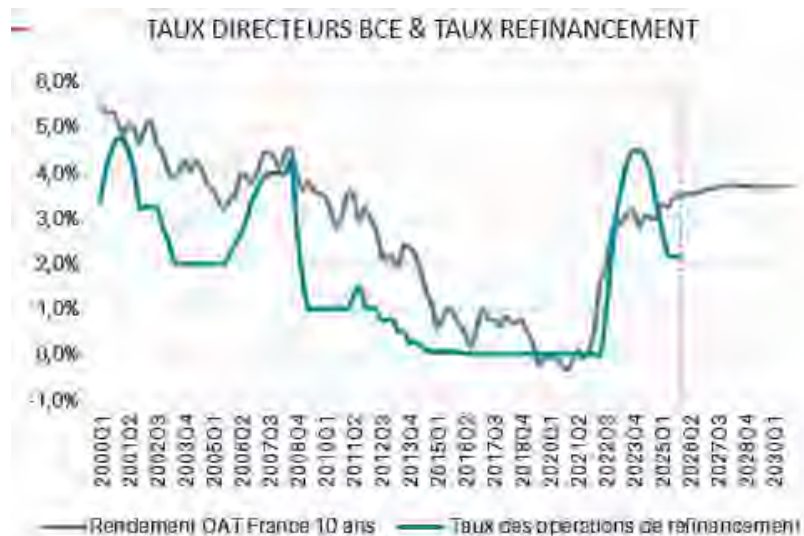
RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

2. POINT MARCHÉ IMMOBILIER

FRANCE

MACRO

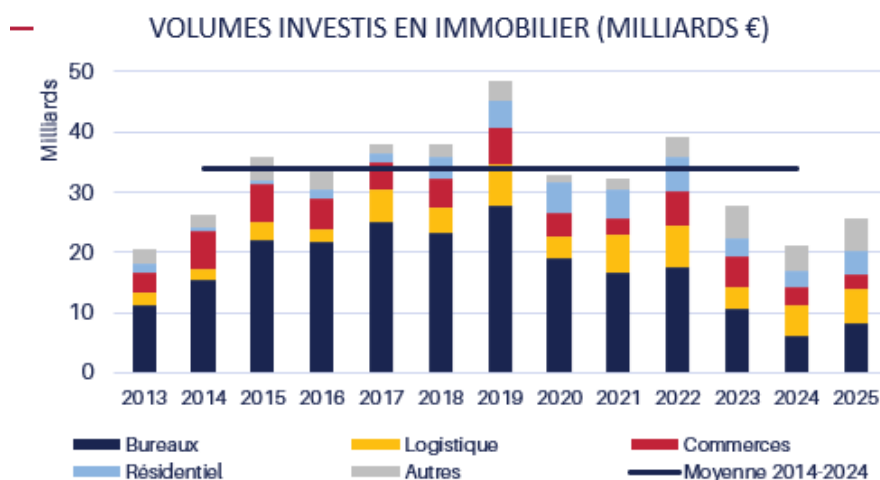


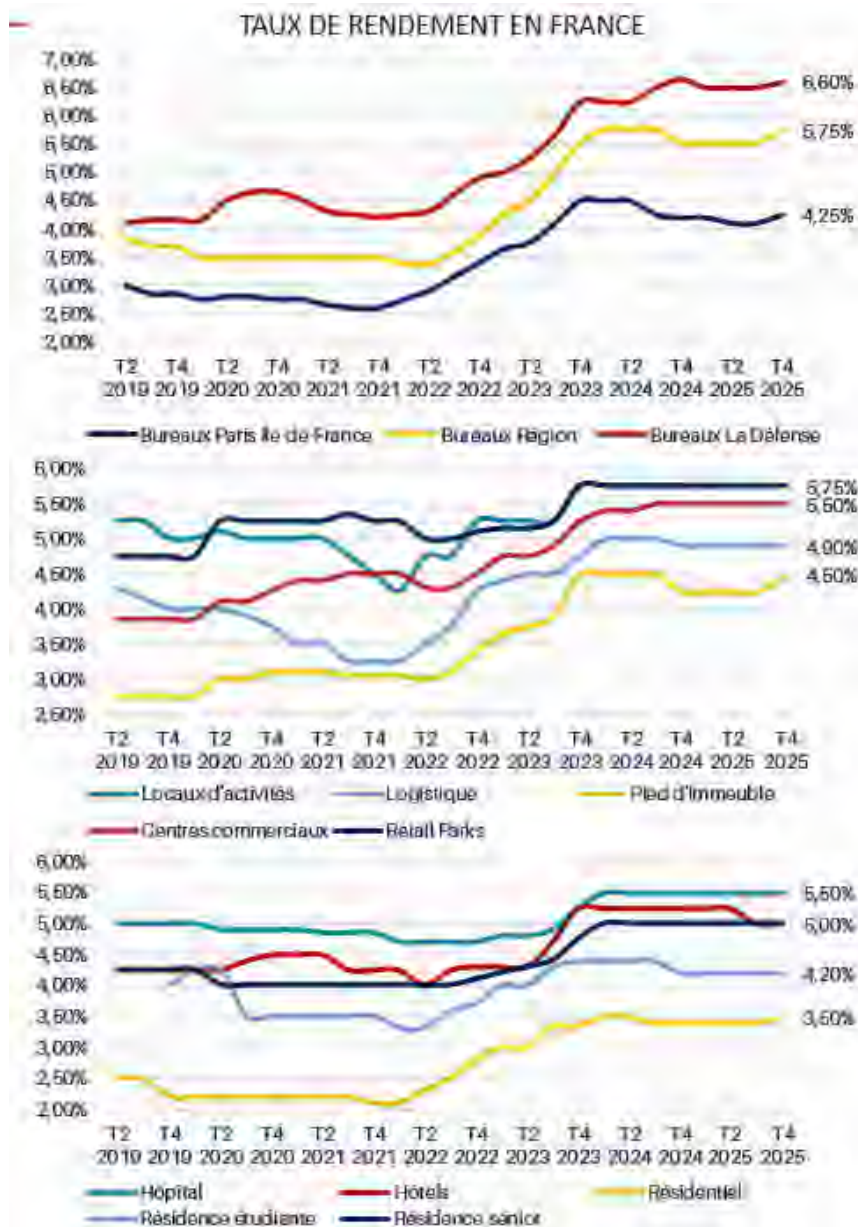


Sources : CBRE, AEW Recherche & Stratégie

- Le climat économique en France s'améliore légèrement en fin d'année, avec un PIB en hausse de 0,5% au T4 2025, tandis que l'inflation ralentit à 0,9% (-0,2% vs T3 2025) en décembre. La croissance continuera d'être modérée en 2026, avec une progression attendue de 0,8 % après une croissance estimée à 0,9 % en 2025.
- Malgré une amélioration progressive des enquêtes de conjoncture, l'instabilité politique persistante continue de peser sur les perspectives économiques.
- Sur le plan de l'inflation, la hausse des prix des produits alimentaires frais a été compensée par la baisse des prix de l'énergie. L'inflation devrait atteindre en moyenne 1,3% en 2026 pour se stabiliser ensuite autour de 2% sur les cinq années qui suivent.
- Le climat politique incertain et un déficit public élevé pèsent sur les conditions financières et rend moins probable une consolidation budgétaire ambitieuse. Avec une dette dépassant 117% du PIB au début du T4 2025, les marchés exigent des taux d'emprunt plus élevés, poussant les rendements souverains longs à la hausse.
- Sur le plan budgétaire, la loi financière 2026 n'a pas été adoptée dans les délais, conduisant à une reconduction temporaire du budget 2025, en début d'année. Le gouvernement devrait néanmoins parvenir à faire adopter un budget de compromis dans les prochaines semaines, au prix d'un abandon partiel des mesures de réduction des dépenses et des ambitions de consolidation budgétaire.

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

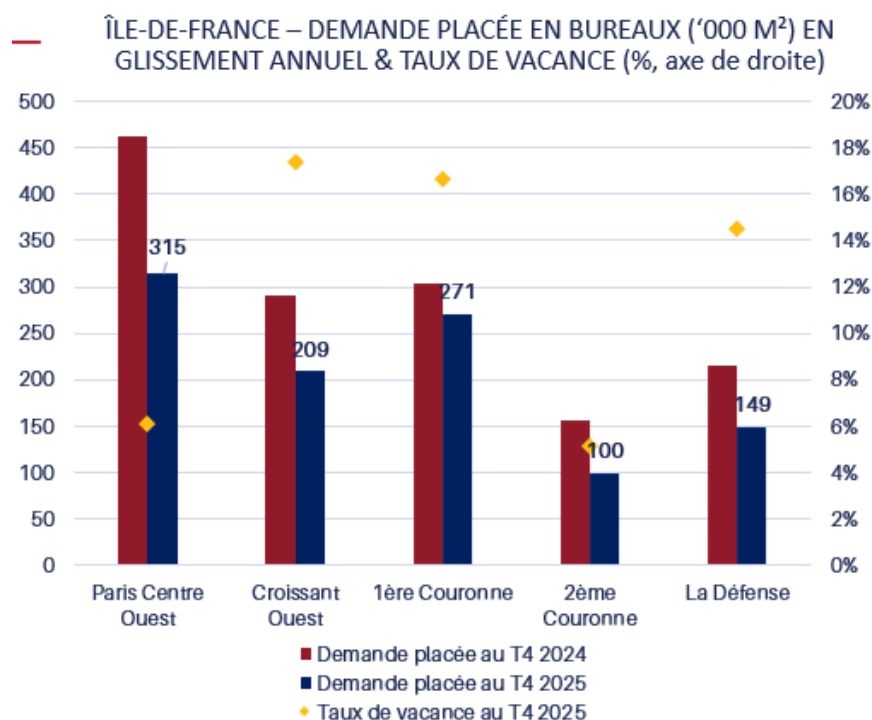
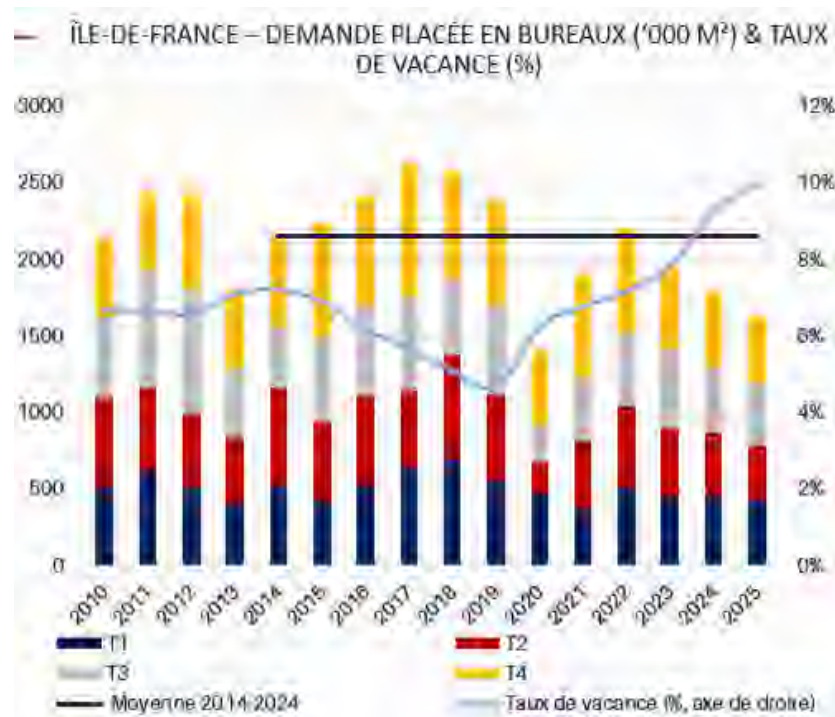




- ❑ Après un début d'année encourageant, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise (y compris résidentiel institutionnel) a été affecté par l'environnement politique et international instable.
- ❑ Les volumes investis sont en hausse sur un an à environ 25,8 milliards d'euros mais la progression est essentiellement soutenue par 5 transactions majeures (Paris Trocadéro, Trinity, portefeuille Kering, Signature/Solstys et Renaissance), représentant à elles seules près de 20% des volumes investis en 2025.
- ❑ Les taux de rendement prime en bureaux en Île-de-France se sont légèrement compressés de 10 pdb depuis le début d'année, mais les capitaux se focalisent sur un périmètre réduit autour du quartier central des affaires.
- ❑ En dehors de Paris et en régions, l'activité reste réduite malgré des actifs mis en vente mais dont le prix ne s'aligne pas encore avec les taux cibles d'acquisition.
- ❑ Les meilleures localisations en commerces de pied d'immeubles sur Paris ont connu une décompression au T4 2025 de 25 pdb depuis le dernier trimestre.
- ❑ Au T4 2025, les taux de rendement prime sont restés stables à 5,75% pour les locaux d'activités et les retail parks, à 5,50% pour les centres commerciaux, et autour de 5% pour la logistique.
- ❑ Les taux de rendement pour les établissements médicalisés, les résidences seniors, ainsi que les résidences étudiantes se sont également stabilisés à 5,5%, 5%, et 4,2% respectivement.
- ❑ Malgré la stabilisation des taux directeurs de la BCE au T4, le maintien de taux obligataires hauts réduit les perspectives de compression des rendements immobiliers.

MARCHÉ DES BUREAUX

Ile-de-France

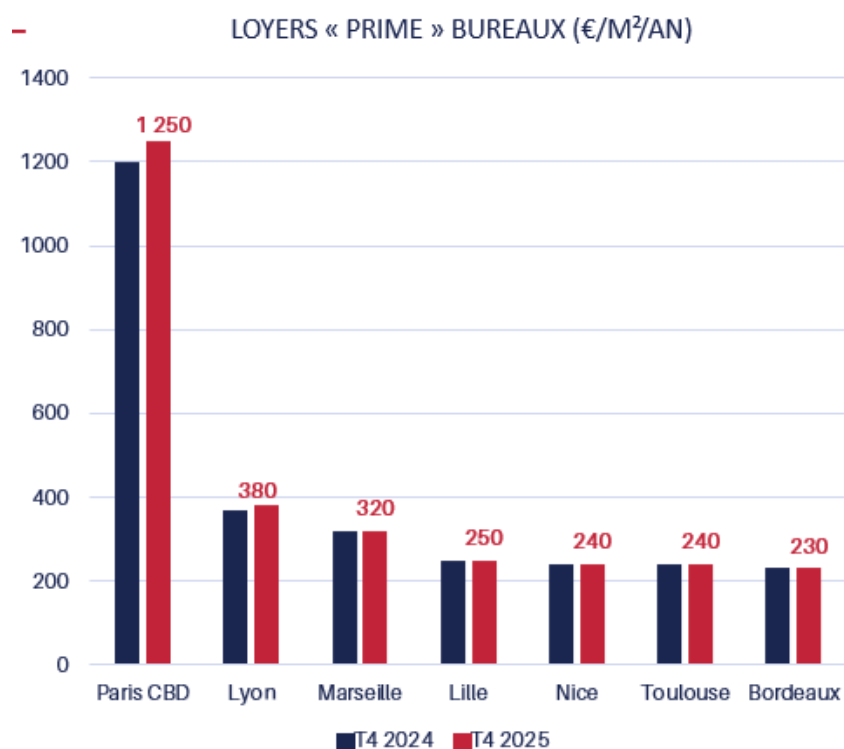


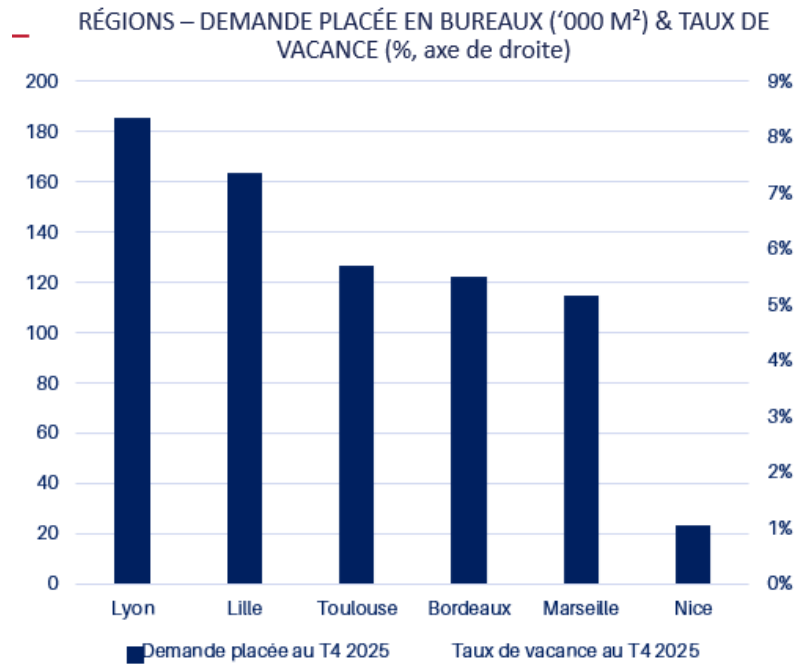
Sources : CBRE, AEW Recherche & Stratégie

- Le marché locatif des bureaux en Ile-de-France reste attentiste à fin 2025, avec une demande placée annuelle de 1,64 million de m², en recul de 9% sur un an et de 19% par rapport à la moyenne post COVID.
- Le T4 2025, avec 436.019 m² commercialisés, n'a pas permis le traditionnel rattrapage de fin d'année, l'instabilité géopolitique et économique ayant freiné les décisions immobilières des entreprises.
- Malgré un retour au bureau plus marqué en 2025, les entreprises privilégient la maîtrise des coûts, ce qui limite la consommation de nouvelles surfaces et maintient la demande à un niveau modéré.
- Les mesures d'accompagnement poursuivent leur progression atteignant en moyenne 29,5% du loyer facial en Ile-de-France.

- Au T4 2025, la demande placée a diminué sur un an à Paris Centre Ouest (-32%), dans le Croissant Ouest (-28%), et en seconde couronne (-36%).
- En 1ère couronne, le marché est très hétérogène, avec une bonne tenue du Sud (Vanves, Malakoff, Gentilly, Ivry-sur-Seine), contrastant avec la morosité des secteurs Nord et Est, tandis que la Défense enregistre un net repli annuel lié à l'absence de grandes transactions.
- L'offre immédiate continue d'augmenter pour atteindre 6,25 millions de m² à fin décembre 2025, portant le taux de vacance en Ile-de-France à 10,2%, soit +20 pdb par rapport au T3 2025. Paris intra-muros est moins impacté, et notamment le secteur Paris Centre Ouest, qui continue d'attirer les utilisateurs en recherche d'une localisation centrale.
- Le taux de vacance atteint en revanche 16,7% en première couronne (+11 pdb de trimestre à trimestre), 14,5% à la Défense (+97 pdb entre le T3 2025 et le T4 2025), et 17,4% dans le Croissant Ouest, concentrant les disponibilités dans l'ouest parisien.

Région

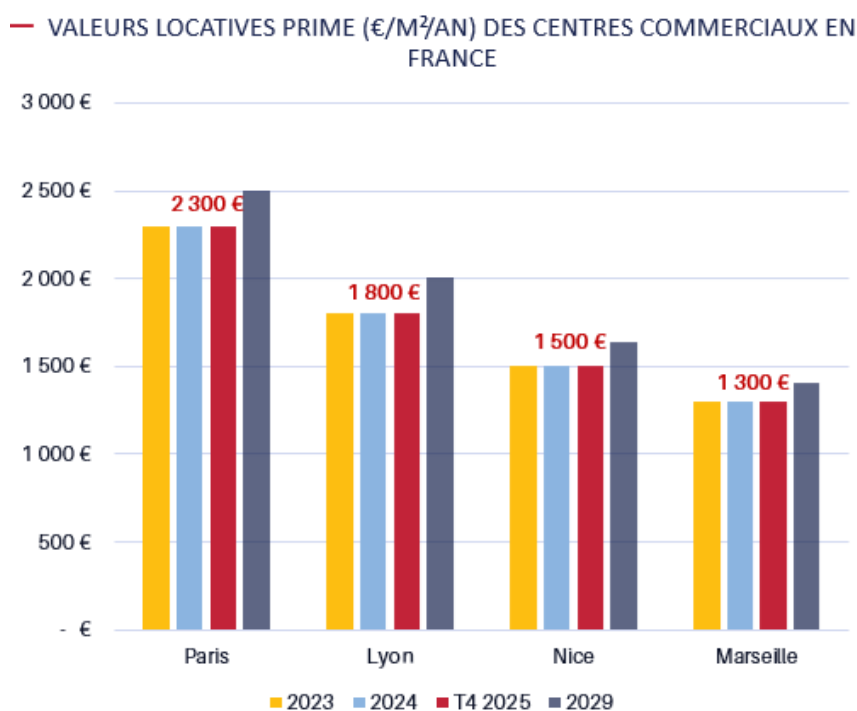
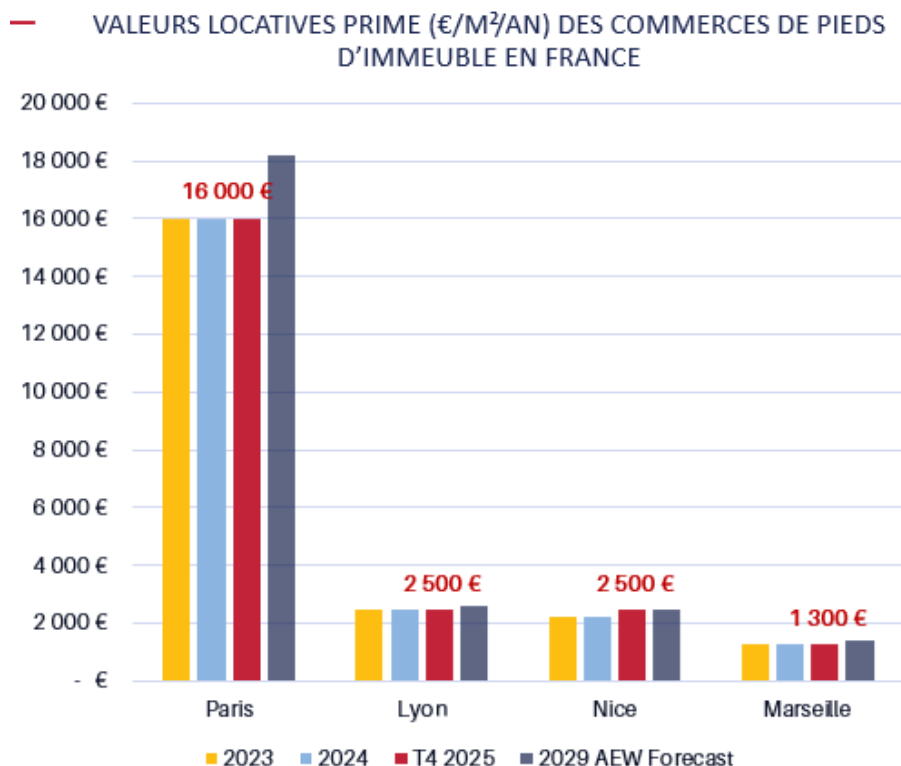




Sources : CBRE, AEW Recherche & Stratégie

- ▣ Les loyers prime à Paris intra-muros augmentent de +4,1% entre le T4 2024 et le T4 2025, atteignant 1250€/m²/an. Les valeurs locatives à Paris accentuent l'écart avec les autres marchés franciliens, favorisant les arbitrages vers des localisations plus abordables.
- ▣ Cette progression s'explique notamment par la hausse des loyers prime du QCA sur les meilleurs immeubles bien placés et les mieux équipés.
- ▣ En régions, les loyers prime en bureaux ont connu quelques variations. À Lyon, les loyers ont augmenté de 2,7 %, passant de 370 €/m²/an à 380 €/m²/an. Les loyers dans les autres villes, telles que Marseille, Lille, Nice, Toulouse et Bordeaux, sont restés stables.
- ▣ En régions, la demande placée en bureaux a reculé entre le T4 2025 et le T4 2024 à Lyon (-26%), Nice (-30%) et Toulouse (-2%).
- ▣ En revanche, la demande placée en bureaux a augmenté de 29% à Marseille, de 8% à Lille et 3% à Bordeaux, sur la même période,
- ▣ Le taux de vacance en régions progresse mais reste en moyenne plus modéré qu'en Ile-de-France.
- ▣ Le marché des bureaux en Ile-de-France continue d'être ciblé par des investisseurs sur les localisations prime tandis que l'activité d'investissement reste modérée en périphérie et en régions.

MARCHÉ DES COMMERCES

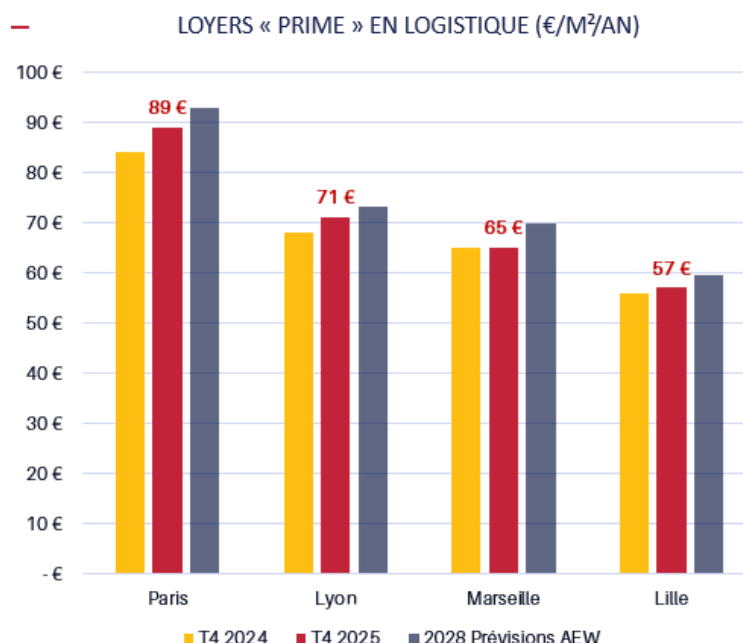


Sources : CBRE, AEW Recherche & Stratégie

- Malgré un contexte légèrement plus favorable, la consommation des ménages reste prudente, progressant faiblement (+0,1%), les ménages continuent de privilégier l'épargne et les dépenses de services, notamment les loisirs et la restauration.
- L'Indice des Loyers Commerciaux (ILC), se stabilise et enregistre une baisse de -0,45% au T3 2025, allégeant temporairement la pression locative sur les enseignes. L'indice devrait remonter jusqu'à atteindre 1,7% en 2027, avant de se stabiliser autour des 2,1%, à long terme.
- Suite à leur correction durant la crise sanitaire, les loyers prime des commerces de pied d'immeuble sont restés stables à Paris (16.000 €/m²/an), Marseille (1.300 €/m²/an) et à Lyon (2.500 €/m²/an) au T4 2025, tandis que Nice enregistre une hausse, atteignant 2.500 €/m²/an.

- Globalement, les loyers prime des centres commerciaux sont restés stables depuis plus de trois ans à Paris, Lyon, Nice et Marseille à 2.300€/m²/an, 1.800 €/m²/an, 1.500 €/m²/an, et 1.300 €/m²/an respectivement.
- En termes d'investissement, le T4 2025 atteint 522 millions d'euros investis, - 27% par rapport au T4 2024, dominé par la cession du portefeuille Carrefour à Supermarket Income REIT pour 131 millions d'euros.
- Les taux de rendement prime en commerces demeurent globalement stables au T4 2025 par rapport au trimestre précédent, en centres commerciaux (entre 5,50% et 6%) et sur les retail parks (entre 5,75% et 6,25%), dans un contexte de contraction des volumes.

MARCHÉ DE LA LOGISTIQUE

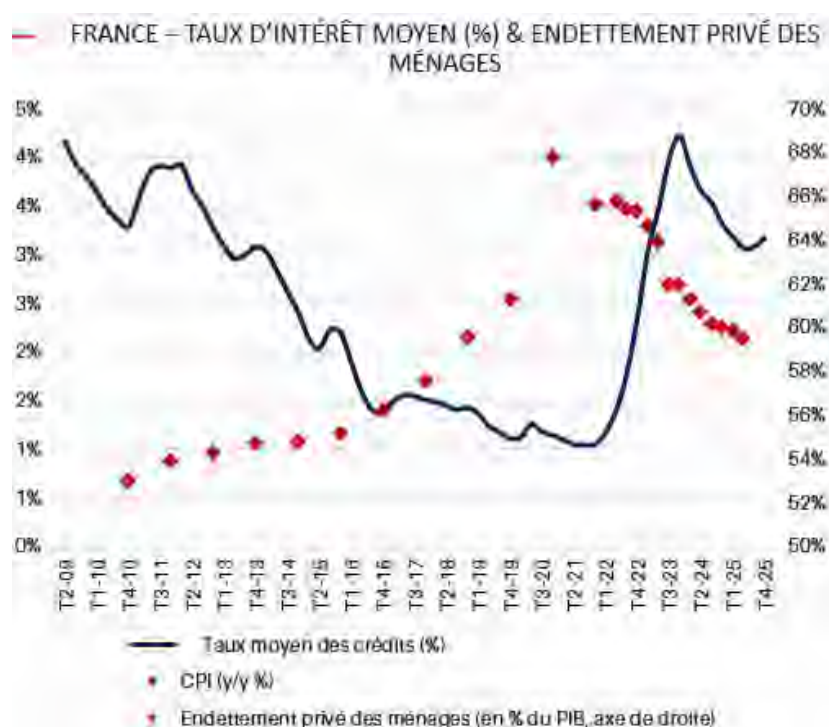


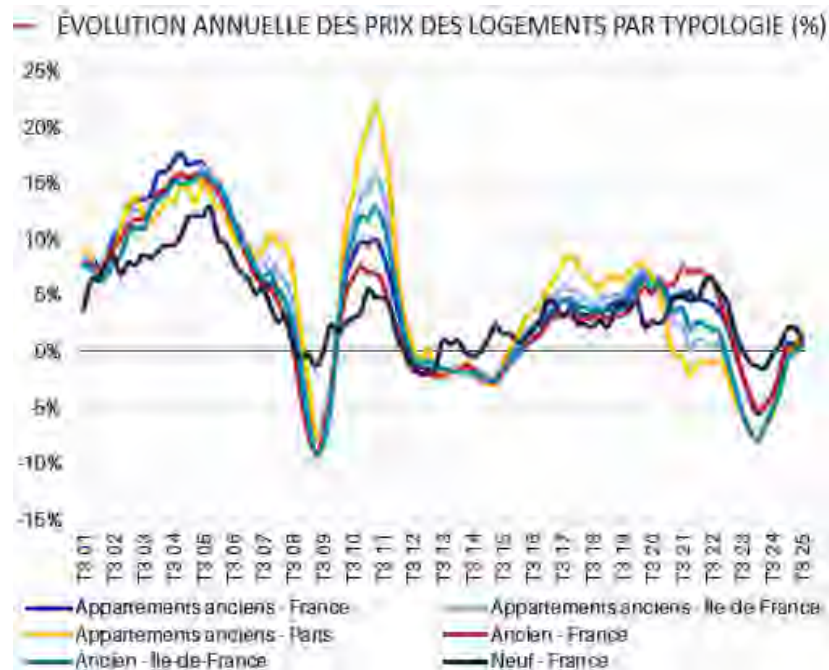
Sources : CBRE, AEW Recherche & Stratégie

- Avec 3,2 millions de m² placés, en 2025, le marché des utilisateurs en logistique enregistre un léger recul de 4 % sur un an mais de 25 % par rapport à la moyenne quinquennale.
- La bonne performance du T4, avec 957.500 m², a permis d'atteindre un volume annuel proche de celui de 2024, sans toutefois enclencher de reprise durable.
- Les prestataires logistiques demeurent les principaux animateurs du marché, avec 1,4 million de m² placés en 2025, suivis par les industriels et les acteurs du e-commerce.

- L'offre immédiate amorce un léger repli en fin d'année, s'établissant à 4,8 millions de m², tandis que le taux de vacance national recule à 6,3 %, signalant un début d'absorption des surfaces disponibles.
- A l'inverse, la demande pour les plateformes de seconde main se redresse nettement en 2025 (+57 % sur un an).
- La Dorsale concentre 61% de la demande placée, avec les Hauts-de-France et l'Île-de-France qui arrive en tête des régions les plus actives. Les pôles marseillais et lyonnais retrouvent également de la fluidité.
- Entre le T4 2024 et le T4 2025, la région parisienne a enregistré une augmentation de 6% des loyers prime, passant de 84 €/m²/an à 89 €/m²/an, tandis que les marchés lyonnais et lillois maintiennent des loyers records à 71€/m²/an et 57 €/m²/an respectivement.
- En 2025, le marché de l'immobilier logistique et industriel atteint près de 3,8 milliards d'euros d'investissement selon les sources préliminaires (-18% sur un an), représentant 29% des volumes investis en immobilier d'entreprise banalisé.
- Le taux de rendement prime en logistique reste stable à 4,90% au T4 2025, dans un contexte où le niveau de l'OAT à 3,5 % limite toute compression des taux et pousse certains acteurs à repenser leurs arbitrages.

MARCHÉ RESIDENTIEL

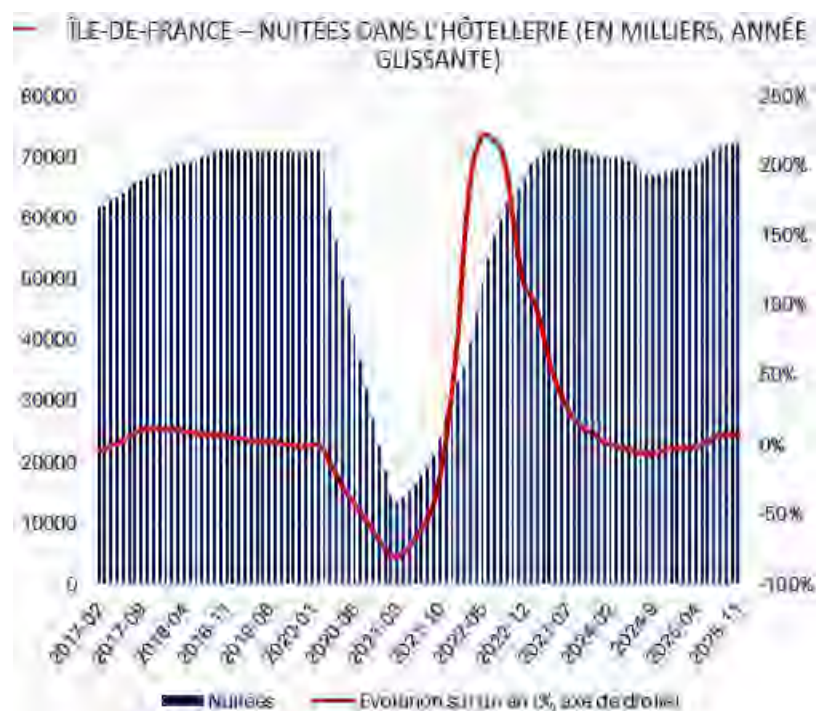


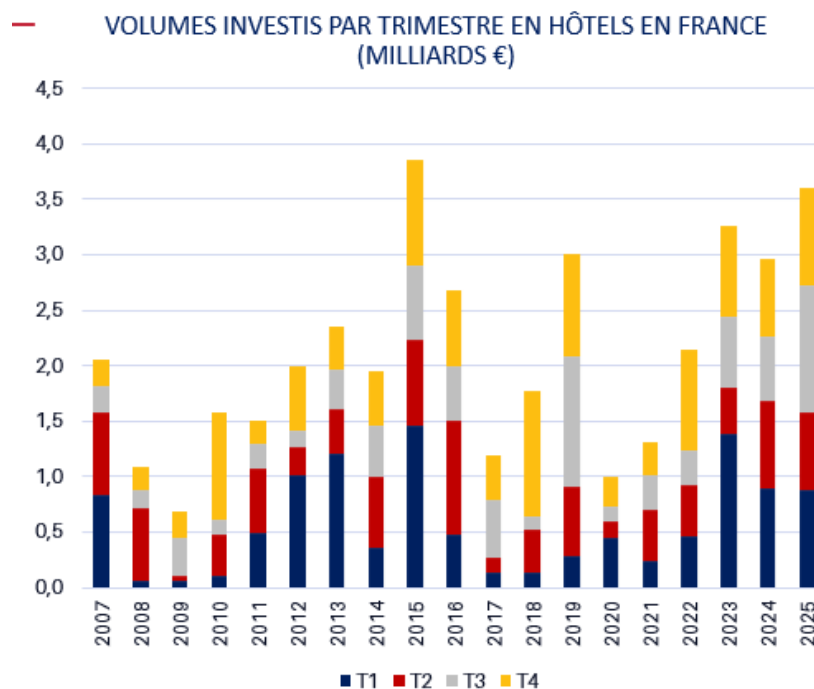


Sources : CBRE, AEW Recherche & Stratégie

- À l'échelle nationale, après six trimestres de baisse consécutive, les taux de crédit à l'habitat commencent à progresser en septembre, s'établissant à 3,17% à fin d'année, soit -15 pdb sur un an.
- Le taux d'endettement des ménages continue de diminuer (59,5% au T2 2025) après avoir atteint un point haut en 2020.
- Au T3 2025, les prix des logements anciens en France métropolitaine et en Ile-de-France ont légèrement augmenté de 1,3% par rapport au T3 2024 avec une progression de 2,0% à Paris, et ceux des logements neufs de 1,1%.
- Le résidentiel continue d'être ciblé par les investisseurs. le volume total investi en résidentiel en 2025 est en hausse de 41% par rapport au 2024, passant de 2,8 milliards d'euros à 3,9 milliards d'euros.

MARCHÉ DE L'HOTELLERIE

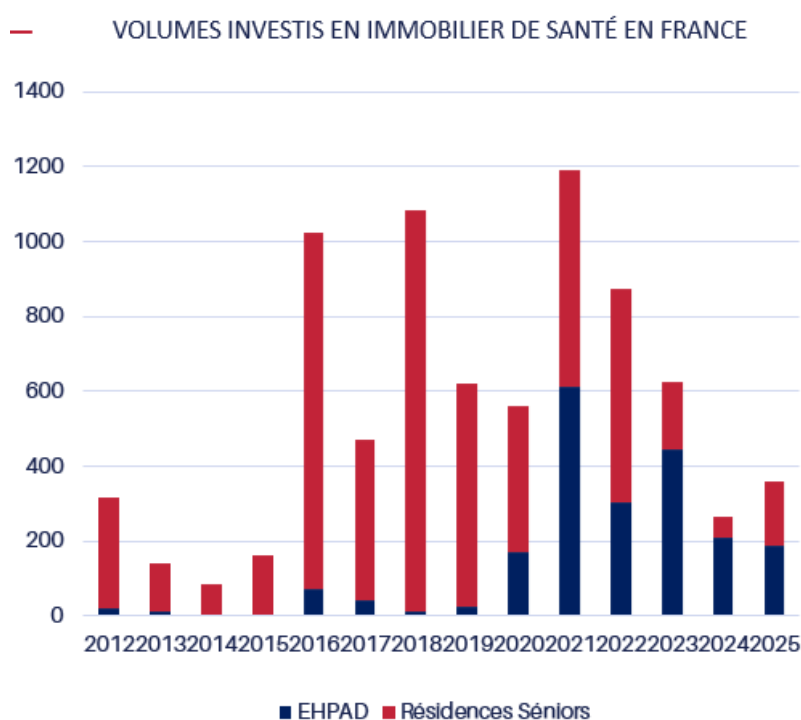




Sources : CBRE, AEW Recherche & Stratégie

- Le secteur de l'hôtellerie a enregistré 3,6 milliards d'euros d'investissements immobiliers en 2025, en hausse de 22% par rapport à 2024.
- La reprise est particulièrement marquée au T3, avec un bond de 71% par rapport au T3 2024, avec des transactions sur le Pullman dans le 14e arrondissement de Paris de 300 millions d'euros ou de la Villa Florentine à Lyon.
- Sur le plan de la fréquentation, le nombre de nuitées en Ile-de-France continue sa progression, avec des augmentations respectives de 7,2% en septembre, 7,1% en octobre et 7,0% en novembre par rapport à l'année précédente.
- Au T4 2025, le taux de rendement prime pour l'hôtellerie est resté stable par rapport au T3 à 5%.

MARCHÉ DE LA SANTE / RSS





- ▣ En 2025, le volume d'investissement en EPHAD a diminué de 11% par rapport à 2024, passant de 210 millions d'euros en 2024 à 186 millions d'euros en 2025.
- ▣ Quant aux résidences séniors, le volume d'investissement en 2025 a augmenté de 220% par rapport au 2024.
- ▣ L'immobilier de santé est en retrait, principalement en raison de l'absence de transactions de portefeuilles et du faible nombre d'opérations individuelles.
- ▣ Toutefois, le secteur est en phase de consolidation, illustrée par la fusion en cours entre les foncières belges AEDIFICA et COFINIMMO, qui vise à créer le premier acteur européen coté spécialisé dans ce domaine.
- ▣ Les taux de rendement sont restés stables depuis mi-2024 (5% pour les résidences séniors et 5,50% pour les hôpitaux).
- ▣ Le taux d'occupation des Ehpads est passé de 93,4% fin 2019 à 88,8% au 3e trimestre 2023. La période de la crise sanitaire a vu une baisse plus marquée (jusqu'à 86,9%). Depuis début 2022, le taux se stabilise autour de 89%.

3. POINT MARCHÉ FINANCIER

ECONOMIE ET MARCHES

Les marchés européens clôturent l'année 2025 en hausse avec le STOXX 600 qui affiche une performance de +16.7% et l'EUROSTOXX 50 +18.3%. L'année avait bien commencé avant d'être perturbée par les déclarations du Président Trump sur les tarifs en avril i.e. le « libération Day ». Malgré l'incertitude géopolitique, les marchés se sont redressés, soutenus par les politiques accommodantes des banques centrales et des résultats d'entreprise solides. Le Stoxx 600 a atteint son plus haut historique tout comme en France le CAC 40 le 13 novembre. L'année a également été marquée par la chute du dollar qui perd 13% face à l'euro après les annonces tarifaires. Enfin des interrogations émergent sur la rentabilité des investissements massifs dans le secteur de l'IA. Parmi les grandes places européennes, le CAC 40 a affiche la plus faible performance (+10.4%) en 2025, principalement pénalisé par l'instabilité de la France, les changements fréquents de Premier Ministre et le retard dans le vote du budget 2026, dans un contexte où la hausse continue de la dette suscite des inquiétudes. Aux États-Unis, l'année a été très volatile : les annonces présidentielles en avril ont entraîné une chute de 12% du S&P 500 en une semaine. Cependant, la résilience de l'économie et les baisses de taux de la Fed ont permis aux marchés de finir en forte hausse, avec le Nasdaq à +20.1%, et le S&P 500 à +16.4%.

INDICES (hors dividendes)

Indices clot. 31/12/2025	Cours (points)	Var YTD (%)	Var 1 m (%)	Var 3m (%)	Var 6m (%)
MSCI World	4430,4	19,5	0,7	2,9	10,0
MSCI Europe	197,8	16,3	2,6	5,9	9,3
MSCI Euro	1876,0	19,4	2,3	4,9	9,4
MSCI Emergings	1404,4	30,6	2,7	4,3	14,9
MSCI EM Latam	2709,3	46,2	-0,5	6,1	15,8
EUROSTOXX 50	5791,4	18,3	2,2	4,7	9,2
S&P 500	6845,5	16,4	-0,1	2,3	10,3
Japon NIKKEI	50339,5	26,2	0,2	12,0	24,3
China Shanghai	3968,8	18,4	2,1	2,2	15,2

Source: Bloomberg

Indices clot. 31/12/2025	Cours (points)	Var YTD (%)	Var 1 m (%)	Var 3m (%)	Var 6m (%)
STOXX 600	592,2	16,7	2,7	6,1	9,4
CAC 40	6149,5	10,4	0,3	3,2	6,3
SBF 120	6166,0	10,3	0,5	3,1	5,7
SBF 250	6043,9	10,5	0,5	3,1	5,8
DAX	24490,4	23,0	2,7	2,6	2,4
FTSE all	5350,4	19,8	2,1	5,7	12,1
IBEX	17307,8	49,3	5,7	11,8	23,7
MIB	44944,5	31,5	3,7	5,2	12,9
SMI	13267,5	14,4	3,4	9,6	11,3

Source: SG

FOCUS MONDE : STOXX 600 vs S&P 500



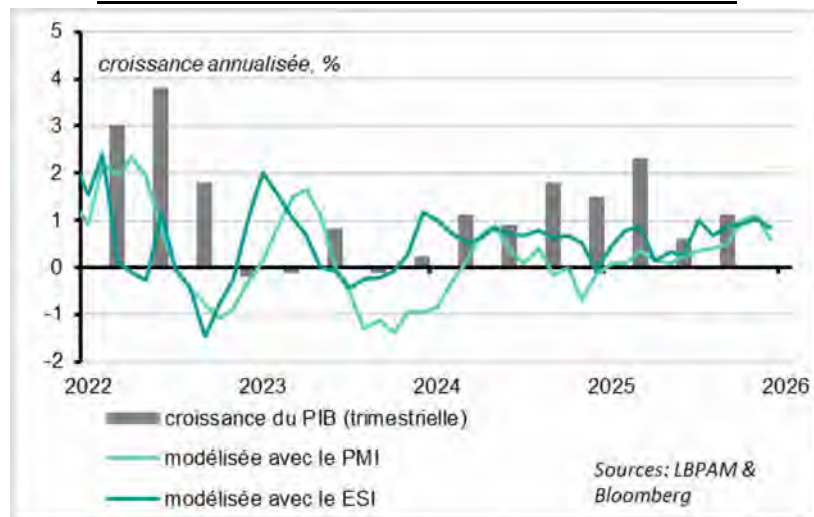
Performances des principales classes d'actifs



Performances en devises locales, dividendes réinvestis, arrêtées au 31/12/2025.
Sources : Bloomberg, LFDE.

L'inflation revient à la cible en Zone Euro fin 2025, en ralentissant de 2,1% à 2,0% en décembre.

En zone euro l'inflation revient à la cible de la BCE



Après deux ans de baisses de taux directeurs dans la quasi-totalité des pays développés, la fin du cycle de détente monétaire approche. Outre la plus grande prudence de la Fed, la BCE est en pause depuis juillet et la dernière baisse de taux que l'on prévoit début 2026 semble de moins en moins probable. En décembre, la Banque de Suisse a maintenu ses taux inchangés à 0% et suggéré qu'elle ne les baisserait davantage qu'en cas de mauvaise surprise. La Banque d'Australie a même annoncé un changement complet en disant qu'elle pourrait remonter ses taux dès début 2026.

Il est possible que le cycle d'assouplissement s'arrête globalement mi-2026, quand davantage de banques centrales considéreront des possibles hausses de taux plutôt que baisses. Le taux directeur moyen dans les pays développés sera alors revenu à un niveau globalement neutre après près de trois ans de taux élevés. Mais si l'économie mondiale résiste, le retour en territoire accommodant est loin d'être acquis, contrairement à la décennie pré-Covid.

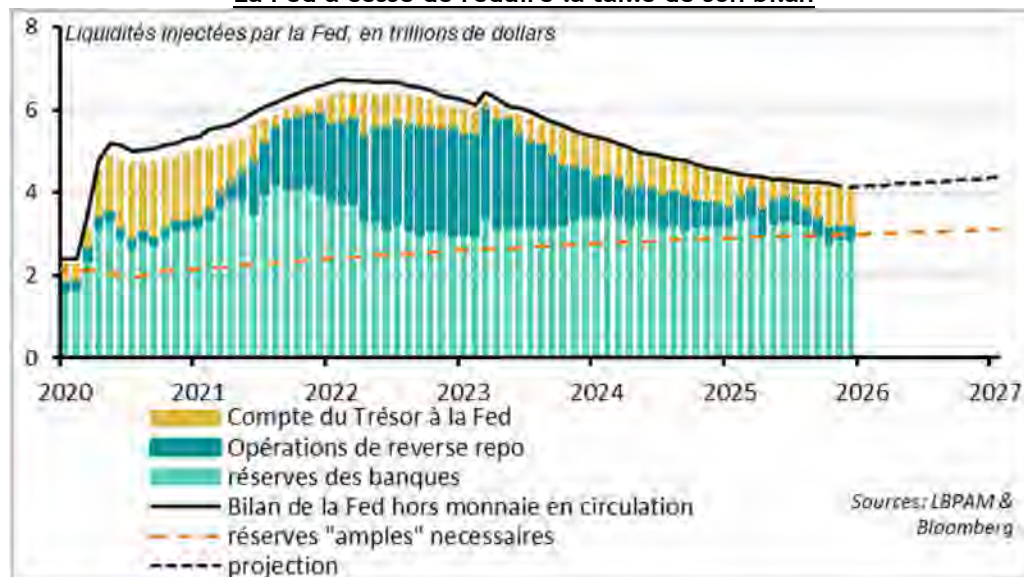
Ces conditions seront moins favorables pour les actifs risqués que ces trois dernières années, quand les valorisations bénéficiaient du reflux des taux. Toutefois, elles ne seront pas défavorables tant que les banques centrales ne remontent pas leur taux.

La majorité des banques centrales ne devrait plus assouplir leur taux mi-2026



La politique bilancielle de la banque centrale américaine réduit le risque de tension sur les marchés monétaires.

La Fed a cessé de réduire la taille de son bilan



LE SECTEUR IMMOBILIER

Les taux longs, qui sont déterminants pour les fondamentaux et l'évaluation des actifs fonciers, sont restés élevés. Le secteur Immobilier en 2025 a ainsi enregistré une sous-performance contre l'indice de marché général. En fin d'année, les niveaux de taux sont supérieurs aux anticipations des investisseurs début 2025.

Performance de l'indice Immobilier STOXX 600 Europe Immobilier vs l'indice général STOXX 600 depuis 2020 (source Bloomberg) :



Variations par SECTEUR en décembre, au T4, au Second semestre et sur l'année 2025

Tickers	Secteurs	FY	1M	3M	6M		FY	1M	3M	6M	
SXXP Index	Stoxx600	16.7%				2.7%	5.1%	9.4%			
Valeurs		FY	1M	3M	6M	Valeurs		FY	1M	3M	6M
Banques		66.9%	7.2%	13.2%	29.4%	Santé		4.6%	7.1%	10.9%	11.7%
Matières premières		28.2%	10.3%	19.4%	32.7%	Food Beverages & Tabac		4.5%	-1.4%	-4.6%	-1.4%
Utilités		28.0%	0.6%	10.6%	9.1%	Voyages et Loisirs		3.6%	3.6%	5.6%	7.6%
Assurances		24.5%	3.6%	4.9%	8.0%	Technologie		3.2%	1.2%	-0.5%	-0.9%
Constructions et matériel		21.5%	1.6%	6.5%	5.1%	Personal Care & Grocery		2.4%	0.9%	2.9%	3.4%
Biens et Services Industr		21.3%	3.2%	0.1%	5.5%	Immobilier		0.3%	-0.5%	0.5%	-5.5%
Pétrole et Gaz		20.9%	-0.3%	7.4%	12.3%	Consumer Products & Services		-0.6%	0.9%	7.8%	10.0%
Télécommunications		12.0%	1.5%	1.9%	0.3%	Automobiles et équipementiers		-4.8%	1.9%	0.9%	1.9%
Distribution		10.7%	7.4%	7.2%	11.4%	Chimie		-6.8%	-1.1%	-2.8%	-8.8%
Services Financiers		9.1%	6.6%	6.1%	5.6%	Médias		-15.1%	0.7%	-3.2%	-12.1%

Sur l'année et au second semestre, l'Immobilier, un secteur à durée longue, fait partie des sous-performeurs vs l'indice général et de la remontée des taux longs en cours d'année, contrairement aux attentes du début de l'exercice.

Variations par SECTEUR en 2025 en Europe :



A l'instar des exercices 2023 et 2024, le secteur a enregistré en 2025 une forte DISPERSION entre les valeurs :

Immobilier : SX86P Index (+0,31%) / Stoxx600 (+16,66%)									
Tickers	Secteurs			FY	1M	3M	6M		
SX86P Index	Immobilier			0,3%	-0,5%	0,8%	-5,5%		
Valeurs	FY	1M	3M	6M	Valeurs	FY	1M	3M	6M
COFINIMO	42,4%	1,4%	1,3%	2,6%	FASTIGHETS-B SHS	-11,2%	0,4%	1,3%	-2,0%
UNIBAIL-RODAMCO	27,6%	1,2%	3,7%	4,3%	DERIVENT LONDON	-11,2%	2,3%	-0,2%	16,1%
MOBIMO HOLD-REG	24,9%	1,0%	11,0%	12,6%	CASTELLUM AB	-11,7%	-0,7%	0,1%	14,2%
SWISS PRIME-REG	24,7%	4,0%	10,7%	8,7%	SAGAX AB-B	-12,6%	-2,2%	0,7%	-8,5%
ALLREAL HOLD-REG	23,2%	1,0%	9,4%	9,6%	WHLBORG FASTIG	-12,9%	-0,8%	-0,9%	-10,8%
MERLIN PROPERTIE	22,3%	-2,3%	-3,2%	11,7%	WALLNSTAM-B SHS	-13,4%	-3,6%	-5,2%	-14,2%
KLEPPIERRE	21,4%	0,5%	1,7%	0,9%	VONOVIA SE	-16,3%	-6,0%	-7,6%	-18,0%
AEDIFICA	20,1%	1,5%	1,1%	2,2%	RIGHTMOVE	-19,0%	-5,3%	-26,7%	-34,1%
WAREHOUSES DE PA	16,4%	-1,2%	1,3%	6,9%	LEG IMMOBILIEN S	-23,9%	-3,9%	-8,1%	17,4%
COVINO	16,2%	1,7%	-1,0%	5,8%	UNITE GROUP THE	-30,6%	6,0%	-22,2%	-34,0%

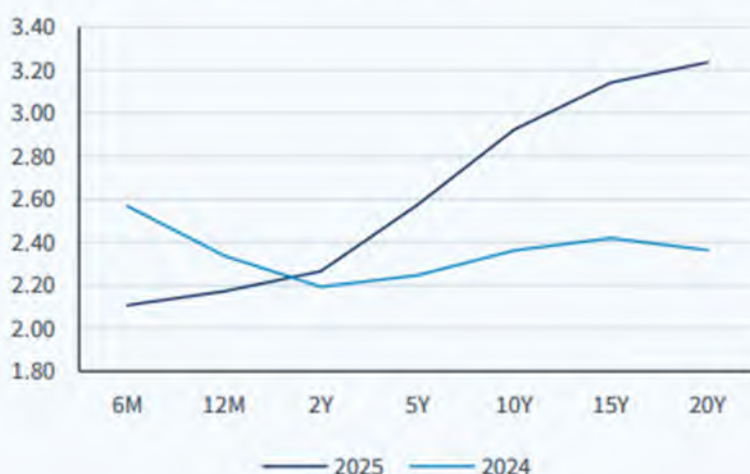
PERSPECTIVES 2025

Les taux longs durablement élevés devraient continuer de peser sur les sociétés trop endettées - Nous maintenons une approche idiosyncratique sur le choix des titres

Les points clefs : une faible valorisation historique du secteur

- Les taux longs européens pourraient rester à un niveau élevé en raison de la hausse des déficits budgétaires des Etats et de la mauvaise gouvernance politique de nombreux pays (France). Le prix du pétrole pourrait être un facteur déterminant en cas de baisse des cours liée à la géopolitique (Vénézuéla, Iran, Russie). Dans cette hypothèse, l'inflation serait moins élevée qu'attendue et les taux longs pourraient baisser.
- Des taux LT durablement élevés devraient continuer de peser sur le secteur Immobilier, d'autant que la composition de l'indice est fortement pondérée sur le résidentiel allemand dont les principales valeurs (Vonovia) sont très endettées.
- Les contrats swap de taux à diverses échéances ont augmenté tout au long de l'année en 2025 ce qui pèse sur les coûts financiers futurs lors des renouvellements des financements : cf. le graphique sur les courbes des taux 2024 et 2025, et l'histogramme sur les contrats à terme à 1 an, 2 ans, 3 ans, 4 ans et 5 ans, sur le taux à 5 ans.

Chart 26: EUR swap rate curve on 1 January 2025 versus 31 December 2024



Source: Bloomberg, Kepler Cheuvreux

Chart 27: Forward EUR curve also repriced across the different maturities YOY (in %)



Source: Bloomberg, Kepler Cheuvreux

La corrélation de l'indice EPRA avec le contrat swap sur les taux à 5 ans est élevée depuis 2021.

Corrélation du secteur avec les taux longs à 5 ans depuis 2021

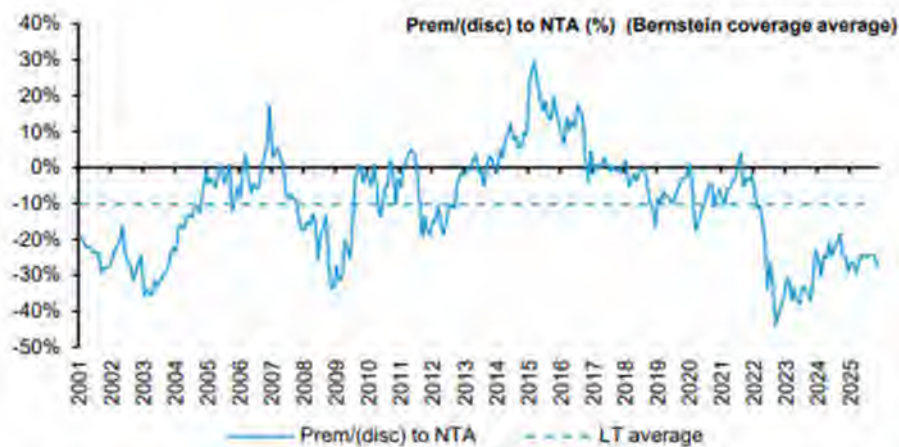
Chart 23: Correlation between the five-year EUR swap and the EPRA Index since 1 January 2022



Source: BBG, Kepler Cheuvreux

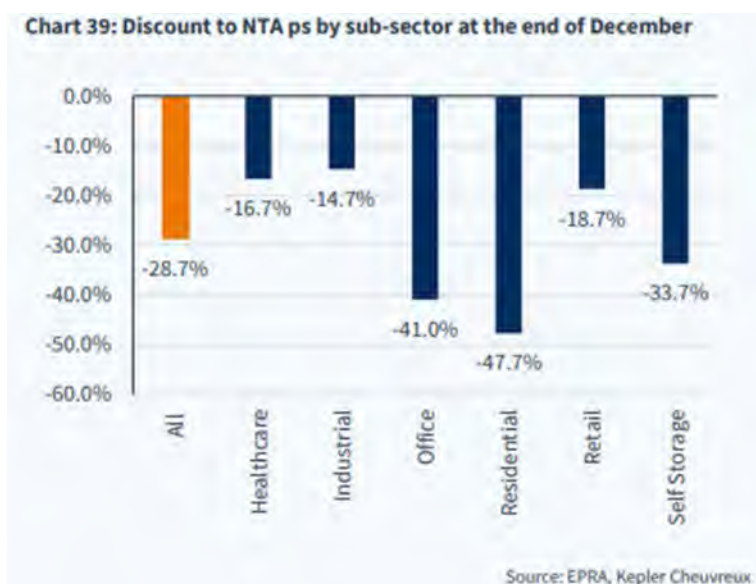
- Le secteur reste attractif en termes de VALORISATION avec :
 - (a) un P/ANR (cours/actif net réévalué) qui fait ressortir une décote de 28% sur les valeurs d'actifs qui est encore bien supérieure à l'historique de 10% depuis 2001, et
 - (b) un P/FFO (cours/cash-flow qui est équivalent à un PER ou multiple de capitalisation du résultat net) de 12/13x bien inférieur à sa moyenne depuis 1995 de 19x. Le rendement du dividende reste élevé à 7,7%, soit un niveau supérieur aux taux long terme et au-dessus de la moyenne du secteur de 6,5% depuis 2001.

Le secteur traite à une décote de 28% sur l'ANR vs 10% sur la moyenne LT.

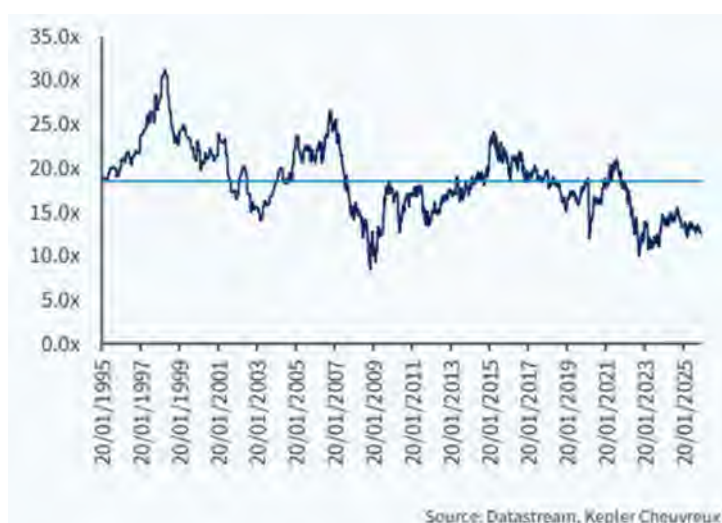


Source : Bloomberg

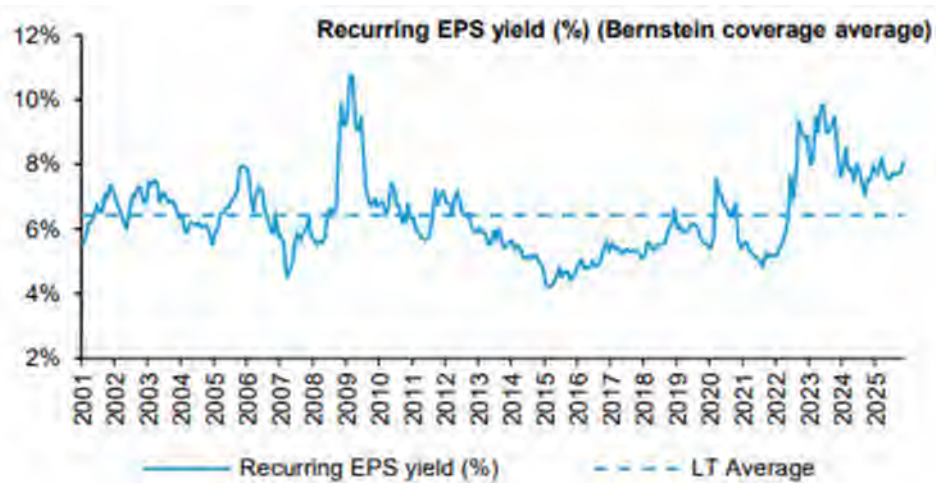
Décote sur ANR par segment : la décote la plus élevée est enregistrée par le résidentiel allemand à 47,7% et la décote la plus faible concerne la logistique/industrie/entrepôts à 14,7%.



Le secteur traite avec un **multiple P/FFO (PER)** à un point bas historique à 14 fois.

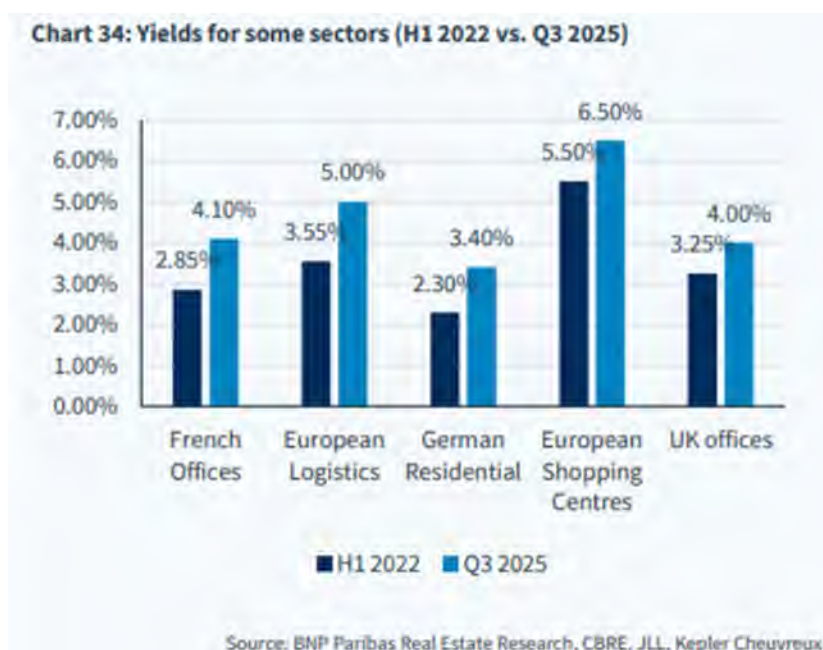


Le rendement dividende 2025e reste attractif à 7,7% au-dessus de la moyenne LT de 6,5%.



Source: Companies, Bloomberg (to 12 December 2025), Bernstein analysis

Rendements T3 2025 vs S1 2022 par segment :



4. STRATEGIE D'INVESTISSEMENT

OBJECTIF DE GESTION

La stratégie de gestion vise à offrir un placement immobilier à long terme diversifié à la fois entre :

- Différentes classes d'actifs immobiliers ;
- Différentes localisations (en France et en zone euro), et
- Différents modes de détention.

Les investissements allieront la détention directe d'immeubles et/ou de participations dans des sociétés à prépondérance immobilière à la détention d'un portefeuille de valeurs mobilières sélectionnées dans l'univers de l'immobilier.

Ce patrimoine immobilier, détenu directement ou indirectement, sera acquis sans recours à l'emprunt, qu'il soit bancaire ou non bancaire.

Sur le long terme, la performance du placement reposera pour partie sur l'évolution de l'immobilier professionnel en France et en zone euro (bureaux, commerces, locaux d'activité...), et pour partie sur celle des actions internationales du secteur immobilier.

Les revenus provenant de la location des immeubles ou des dividendes des sociétés en portefeuille seront pour l'essentiel distribués sous forme d'un dividende annuel. A cet effet, des acomptes trimestriels pourront être versés en cours d'exercice, sur décision du conseil d'administration.

FIA relevant de l'article 8 du Règlement SFDR

La SPPICAV promeut des caractéristiques Environnementales Sociales et de Gouvernance (ESG) dans sa stratégie d'investissement et de gestion des actifs, mais elle n'a pas pour objectif un investissement durable.

LES INFORMATIONS SUR LES CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES OU SOCIALES SONT DISPONIBLES EN ANNEXE DU PRESENT DOCUMENT.

Objectifs extra-financiers

La démarche ESG a pour objectif de réduire les risques pour les investisseurs grâce à l'anticipation des enjeux immobiliers futurs.

L'OPCI vise plus particulièrement à répondre aux objectifs suivants :

Objectifs environnementaux :

- Répondre aux enjeux environnementaux, notamment le changement climatique en limitant les émissions de gaz à effet de serre des immeubles ;
- Limiter l'obsolescence des bâtiments et maîtriser les coûts opérationnels ;
- Anticiper les évolutions de la réglementation environnementale.

Objectifs sociaux :

- Renforcer la valeur sociale des bâtiments en favorisant la santé et le bien-être des occupants ;
- Favoriser des offres de services attractives pour les occupants au sein du bâtiment ou à proximité.

Objectifs de gouvernance :

- Renforcer la démarche d'engagement avec les parties prenantes, notamment locataires, Property Managers et prestataires de travaux, en favorisant les meilleures pratiques d'usage et de gestion.

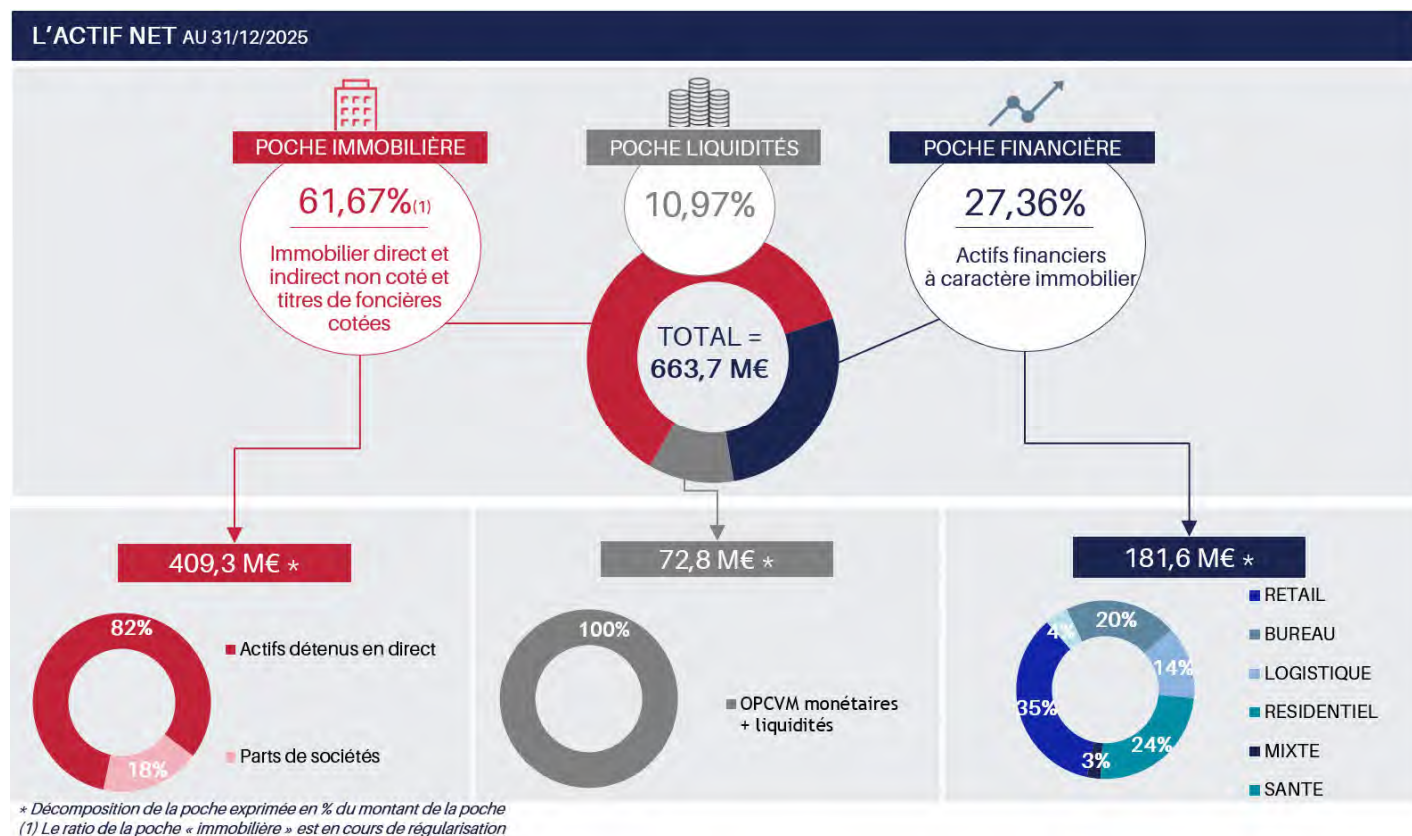
La Société de Gestion publiera le rapport de gestion ESG de la SPPICAV chaque année, dans lequel elle communiquera les 8 indicateurs de performance au niveau du fonds.

STRATEGIE D'INVESTISSEMENT

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 (maximum 60 %), 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) pour satisfaire les demandes de remboursements éventuels.

RATIOS REGLEMENTAIRES AU 31 DECEMBRE 2025



STRATEGIE D'ENDETTEMENT - EMPRUNT D'ESPECES

Le prospectus de l'OPCI n'autorise pas la SPPICAV à recourir à l'endettement pour l'acquisition des actifs immobiliers (immobilier physique direct ou indirect, et actifs financiers à caractère immobilier).

Toutefois, elle aura la possibilité de conclure à titre temporaire des emprunts d'espèces dans la limite de 10% des actifs autres qu'immobiliers en cas de demandes de rachat excédant les disponibilités immédiates. Cette faculté pourra aussi être utilisée pour assurer la trésorerie de la SPPICAV dans l'attente de la réception des fonds provenant de la vente d'un actif immobilier, suite à un engagement ferme d'achat par un tiers.

5. PERFORMANCES DE L'OPCI

VARIATION DE L'ACTIF NET

Poste de l'inventaire	Début de l'exercice	Fin de l'exercice	Variation en €
Actifs à caractère immobiliers	634 986 774,38	590 885 079,42	
Immeubles détenus en direct	358 272 600,00	335 297 500,00	
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 I-2°	80 085 840,71	74 009 505,32	
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36 I 4°	196 626 571,27	181 576 311,70	
Autres actifs à caractère immobilier	1 762,40	1 762,40	
Dépôts et instruments financiers non immobiliers	76 620 748,94	75 422 804,32	
Trésorerie	27 598 233,63	-2 571 642,51	
Dettes et créances	-8 194 825,80	-4 438 198,49	
Emprunt			
Disponibilités	35 793 059,43	1 866 555,98	
Actif net total en EUR	739 205 756,95	663 736 241,23	-75 469 515,72

Commentaires sur les variations de l'actif net

L'Actif Net varie de -75,5 M€ en 2025. Les principaux mouvements sont les suivants :

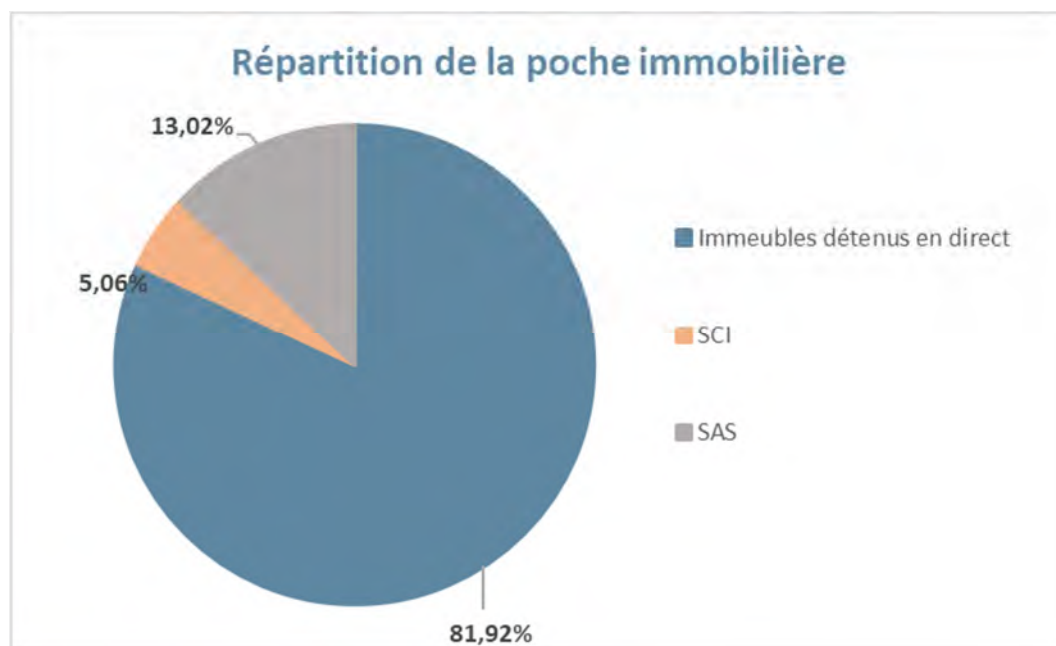
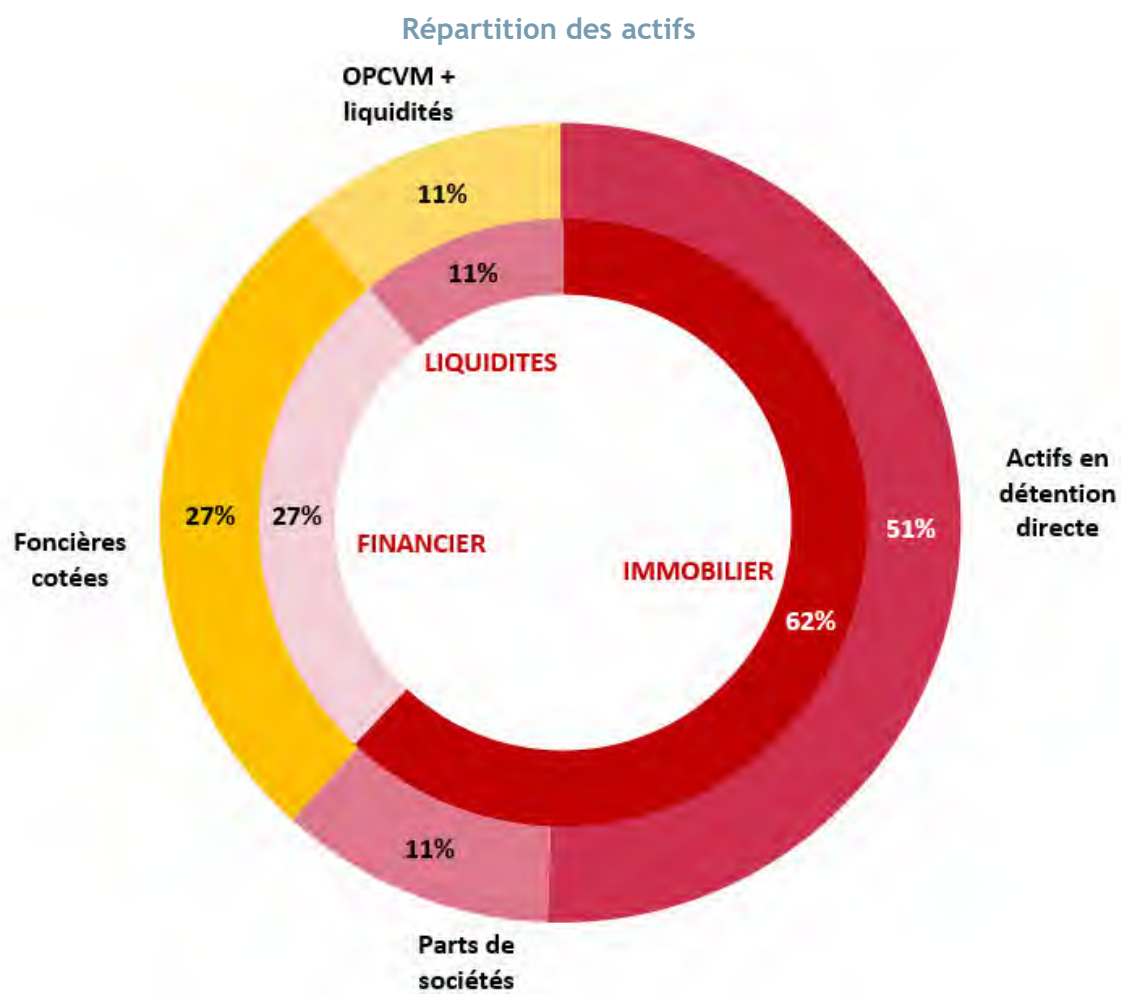
- Une décollecte nette 2025 inscrite dans l'actif de la SPICAV qui s'élève à -64,3 M€.

Total des souscriptions 2025	292,3 k€
Total des rachats 2025	-64,6 M€
Collecte nette 2025	-64,3 M€

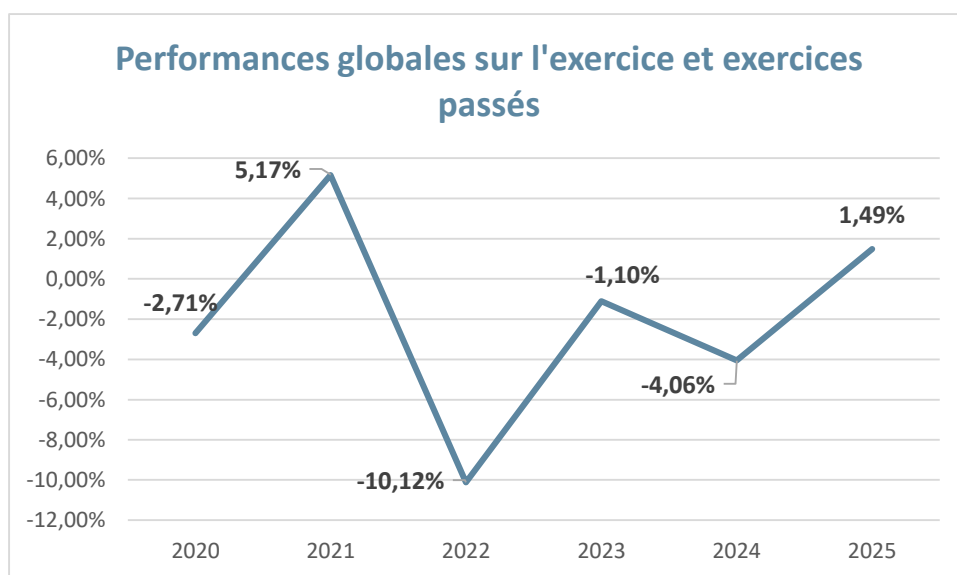
A noter que :

- ⇒ Les principaux rachats ont été effectués sur les parts B (Réseau La Banque Postale) pour un montant de 44,9 M€, et sur les parts D (Réseau des Caisses d'Epargne) pour un montant de 16,1 M€.
- ⇒ Les principales souscriptions ont été effectuées sur les parts F (autres assureurs souscrivant pour le compte de souscripteurs des contrats d'assurance-vie qu'ils gèrent) pour un montant de 115,1 k€ et sur les parts A (tous souscripteurs souscrivant auprès du Réseau La Banque Postale) pour un montant de 95,7 k€.
- Variation sur actifs immobiliers de -14,4 M€.
- Variation sur actifs financiers (SIIC et OPCVM) de +3,2 M€.

Répartition de l'actif net au 31/12/2025



Performances sur l'exercice et performances passées



6. PATRIMOINE FINANCIER DE L'OPCI

ACTE DE GESTION

Performances de la poche : surperformance en dépit des rachats

A/ Sur l'année la poche en hausse de 5,2% surperforme de 1,3% son indice de référence.

B/ Les facteurs techniques : des mouvements de rachat de 25m

Cette surperformance a été réalisée en dépit des mouvements de passif (rachats) en avril (10m), mai (5m) et juillet (10m).

C/ La performance a bénéficié :

Des surpondérations dans Unibail-Westfield +99bp, Covivio +76bp

Des sous-pondérations dans Fastighets Balder +65bp et plus marginalement dans Sagax +12bp

Des convictions dans les petites et moyennes capitalisations boursières hors indice de référence avec Warehouses de Pawn (WDP) +61bp, Merlin Properties +29bp, Eurocommercial +24bp, Carmila +19bp et Altarea +18bp.

A l'inverse, les contributions négatives ont concerné :

La sous-pondération dans Swiss Prime Site (SPS) -172bp

Des surpondérations à certaines périodes de l'année dans LEG Immobilien -77bp, Segro -38bp et Gecina -24bp

De certaines positions dans des petites et moyennes capitalisations non présentes dans le benchmark comme TAG Immobilien -38bp, Derwent -21bp, et très marginalement CTP -7bp.

La surperformance s'explique également par notre choix stratégique de privilégier le SEGMENT des centres commerciaux et de la logistique au second semestre qui ont surperformé le secteur en 2024 et 2025 :



En dehors des périodes de rachat, les mouvements ont concerné des arbitrages.

Au quatrième trimestre ils ont été plus nombreux en vue de préparer l'exercice 2026 avec quatre sorties, quatre

entrées et deux renforcements au sein du portefeuille.

- Les Ventes ont concerné (a) le résidentiel allemand avec la sortie de LEG Immobilien, (b) les bureaux au R.U. avec la sortie de Derwent London, (c) les centres commerciaux avec la sortie d'Hammerson et (d) une foncières diversifiée en Suède, Sagax.
- Les Achats ont visé les objectifs suivants : (a) le renforcement dans la LOGISTIQUE avec des achats complémentaires sur Segro et l'entrée de nouveaux titres Warehouses de Pawn (WDP) et Montea, (b) l'expositions dans de nouveaux segments comme le garde-meuble avec Safestore et l'immobilier de santé/résidences senior avec Aedifica.
- Il y a eu du trading sur le titre SPS sur la période avec un allègement puis un renforcement pour accompagner le régime de marché qui, à partir d'octobre, a favorisé cette défensive qui bénéficie des taux d'intérêt faibles en Suisse.

Conclusion :

Nous maintenons notre SELECTION de segment en faveur des Centres commerciaux (Unibail, Klepierre, Carmila), de la logistique/entrepôts (Segro, Tritax Big Box), de titres idiosyncratiques i.e. qui offrent des cas d'investissements spécifiques (Merlin Properties positionné sur l'un des rares pays en Europe à enregistrer une forte croissance du PIB, l'Espagne, et offrant un développement dans les data centers, Covivio avec le renforcement dans les grands hôtels européens, Aedifica qui va fusionner avec Cofinimmo, Altarea une société en retournement, K&B une valeur décotée avec un excellent bilan), au détriment du résidentiel allemand (où il ne reste que le titre Vonovia, très sous-pondéré). Notre positionnement récent dans d'autres segments comme l'immobilier des résidences senior (avec Aedifica), le garde-meuble (Safestore) et la logistique (entrées de CTP et Montea, et retour dans la poche de WDP en fin d'année), vise à renforcer la diversification des thématiques et des zones géographiques.

A l'exception de Vonovia, tous les titres détenus en portefeuille concernent des sociétés qui ont des bilans sains i.e. qui sont peu ou raisonnablement endettées.

7. PATRIMOINE IMMOBILIER DE L'OPCI

INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS

Aucun investissement immobilier n'a eu lieu en 2025.

ARBITRAGE

Dans le cadre du respect des ratios réglementaires et pour des besoins de liquidités dus aux rachats, deux arbitrages ont été réalisés.

L'OPCI a cédé en juillet 2025 un actif détenu en direct pour 160 k€ dégageant une plus-value réalisée de 53,1 k€. A la date de cession, Immo Diversification ISR détenait 100% de cet immeuble. Ce dernier, situé à Aulnay-sous-Bois (93) est un commerce d'une surface de 43 m². Le poids financier de l'actif dans l'OPCI (en valeur vénale) était de 0,02%. L'actif était 100% vacant.

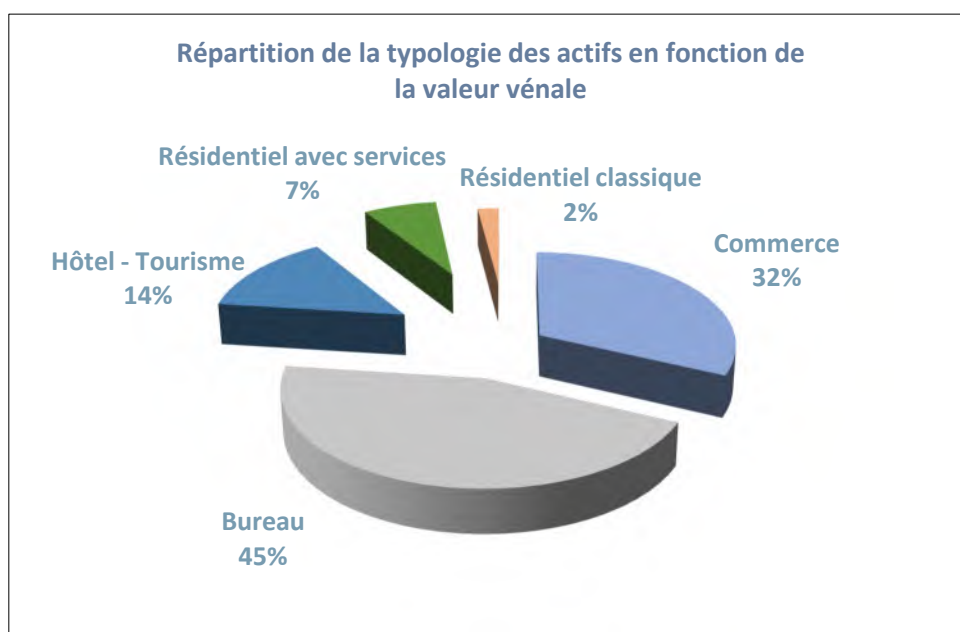
Immo Diversification ISR a cédé en septembre 2025 un autre actif détenu en direct pour 16,3 M€ dégageant une moins-value réalisée de 8,3 M€. A la date de cession, l'OPCI détenait 100% de cet immeuble.

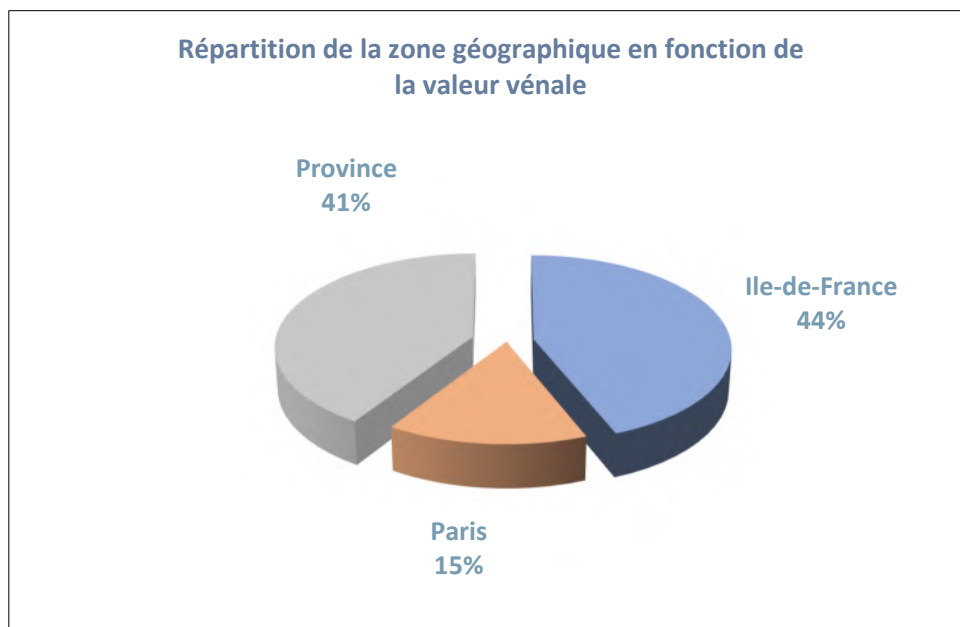
Ce dernier, situé à Aix-en-Provence (13), est un immeuble de bureau d'une surface de 11 577 m². Le poids financier de l'actif dans l'OPCI (en valeur vénale) était de 2,4%. Le taux d'occupation physique était de 45,9%.

LIVRAISON

Aucune livraison d'actif n'a eu lieu en 2025.

PATRIMOINE DETENU EN DIRECT ET INDIRECT





Au 31 décembre 2025, l'OPCI IMMO DIVERSIFICATION ISR détient 38 immeubles en direct (82% de la valeur vénale) et 3 immobilisations financières contrôlées (détention indirecte pour 18% de la valeur vénale).

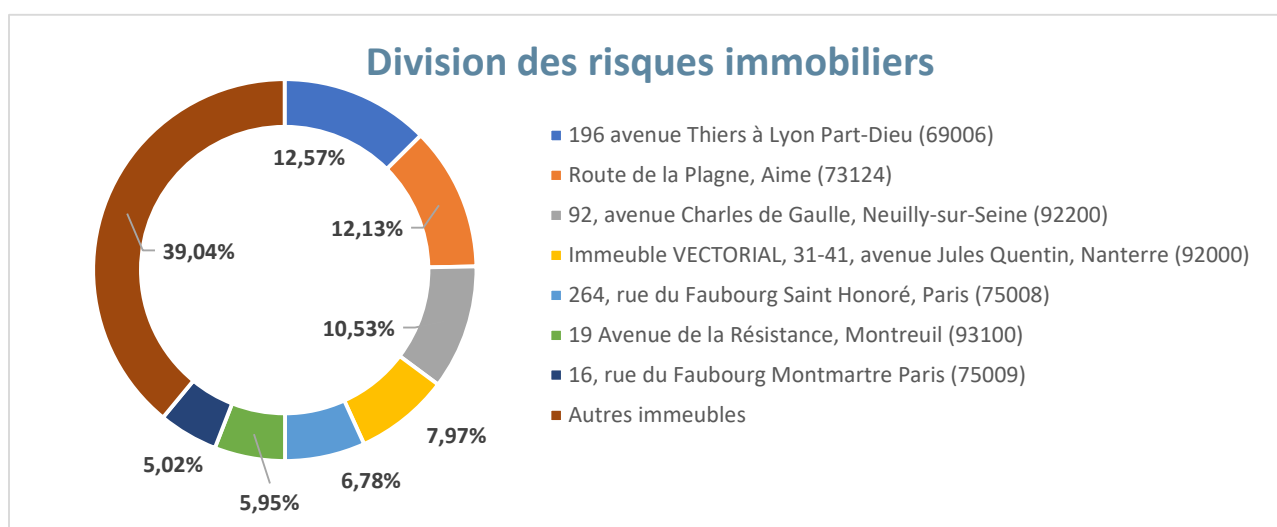
Ainsi, IMMO DIVERSIFICATION ISR détient une participation à hauteur de :

- 24,17 % dans la SC « Tour Prisma » comprenant une tour de bureaux à La Défense ;
- 12,35 % dans la SCI « Pizay » comprenant un ensemble de places de parking à Lyon ;
- 100 % de la SAS « QM Thiers » comprenant un ensemble de bureaux à Lyon.

DIVISION DES RISQUES IMMOBILIERS

En matière de division des risques immobiliers :

- 34 actifs sur 41 représentent 39,04% de la valeur vénale du patrimoine ;
- 4 actifs représentent chacun plus de 5% de la valeur vénale du patrimoine ;
- 3 actifs représentent chacun plus de 10% de la valeur vénale du patrimoine.



METHODES DE VALORISATION DES ACTIFS IMMOBILIERS

Conformément à l'article 67-1 du Règlement Délégué AIFM, les actifs immobiliers détenus en direct et en indivision par l'OPCI Immo Diversification ISR sont valorisés selon des méthodes de place obéissant à des standards de marché. En ligne à-ligne, l'OPCI Immo Diversification ISR valorise les actifs selon les méthodes suivantes :

L'actif		La méthode
6379	48 Rue de la Chaussee d'Antin	Capitalisation - DCF
6381	Rue des 4 Eglises	Capitalisation - DCF
6382	16 Rue Saint-Aubin	Capitalisation - DCF
6384	4 Avenue d'Amnevy	Capitalisation - DCF
6385	79 Rue d'Antibes	Capitalisation - DCF
6388	72-74 Rue Denis Papin	Capitalisation - DCF
6390	3 Place Arles Dufour	Capitalisation - DCF
6396	10 Rue Ferdinand Duval	Capitalisation - DCF
6391	66 Quai de la Gare	Capitalisation - DCF
6392	85 Rue Paul Hochart	Capitalisation - DCF
6393	50 Rue Notre Dame de Lorette	Capitalisation - DCF
6395	47 rue PORTE D'JEAUX	Capitalisation - DCF
6398	145 Avenue Malakoff	Capitalisation - DCF
6397	16 Rue Faubourg Montmarne	Capitalisation - DCF
6398	Zone Artisanale du Taubenhof	Capitalisation - DCF
6399	Route d'Orléans	Capitalisation - DCF
6400	Lieu-dit Ferraudière	Capitalisation - DCF
6401	96 rue DES PECHEURS D'ISLAND	Capitalisation - DCF
6402	Allée Alexandre Baurais	Capitalisation - DCF
6403	7-13 Chemin de Cognac	Capitalisation - DCF
6404	31-41 Avenue Jules Quentin - Le Vectorial IV	Capitalisation - DCF
6405	18 Rue de Paris	Capitalisation - DCF
6406	14-16 Rue du General Leclerc	Capitalisation - DCF
6407	7 Place Henri Barbasse	Capitalisation - DCF
6409	1 Rue de l'Aunette	Capitalisation - DCF
6410	26 Avenue de Paris	Capitalisation - DCF
6411	28 Avenue de la République	Capitalisation - DCF
6412	34 Rue de Camot	Capitalisation - DCF
6415	7 Rue du Président Harriot	Capitalisation - DCF
6417	Zone Mulhêtres du Luth	Capitalisation - DCF
6418	105 Route de Portus	Capitalisation - DCF
6419	261 Rue du Faubourg Saint-Honoré	Capitalisation - DCF
6505	6 Avenue Pierre Brossollet	Capitalisation - DCF
6507	92 Avenue Charles de Gaulle	Capitalisation - DCF
6616	17-19 Rue du Lieutenant Georges Kaiser	Capitalisation - DCF
6702	Route de la Plagne	Capitalisation - DCF
6825A	Massy - Hélio	Capitalisation - DCF
6860	19 Avenue de la Résistance	Capitalisation - DCF
6416	7 Rue du Président Harriot	Capitalisation - DCF
6726	186 Avenue Thiers	Capitalisation - DCF
6722	Courbevoie La Défense - Tour Prima	DCF

8. GESTION DES ACTIFS

1. SITUATION DE LA SOCIÉTÉ ET ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS SURVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

L'environnement macroéconomique de 2025 est resté marqué par de fortes incertitudes géopolitiques, pesant sur les décisions d'investissement. Toutefois, ce climat a été contrebalancé par une amélioration progressive des conditions économiques, directement portée par la politique de détente monétaire des principales banques centrales.

En France, un contexte politique tendu et un déficit public élevé ont pesé sur les conditions financières, maintenant les taux d'emprunt à des niveaux élevés. Cependant, cette tension a été compensée par le retour de l'inflation à un niveau bas et prévisible (1,3% attendu en 2026). Ce signal a favorisé la stabilisation des valeurs immobilières et offert une meilleure visibilité aux acteurs du marché.

Le marché immobilier reste en phase d'ajustement après les corrections de valorisations observées ces dernières années. Le segment des bureaux demeure sous pression, en particulier sur les actifs secondaires, tandis que les stratégies de diversification se renforcent. Les acteurs du marché poursuivent l'adaptation de leurs allocations, avec une sélectivité accrue et une attention portée à la qualité intrinsèque des actifs, dans un environnement redevenu progressivement plus favorable aux nouveaux investissements.

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise a été affecté par l'environnement politique et financier instable, mais amorce en 2025 une stabilisation, soutenue par un redémarrage progressif des investissements, avec des volumes investis en hausse sur un an à environ 25,8 milliards d'euros, +21% par rapport à 2024. La progression est essentiellement soutenue par 5 transactions majeures (notamment celles de Paris Trocadéro et Trinity), représentant à elles seules près de 20% des volumes investis en 2025.

En 2025, la plupart des typologies enregistrent une augmentation des volumes investis, à l'exception des commerces. Le résidentiel enregistre la progression la plus marquée (+41%), suivi des bureaux (+32%), de l'hôtellerie (+22%) et de la logistique (+18%). Les investissements en commerces diminuent de 30% avec un marché polarisé autour des emplacements prime.

Le segment des fonds immobiliers grand public marque une reprise progressive des souscriptions, illustrant un regain d'intérêt des épargnants. Cette amélioration s'inscrit toutefois dans un environnement encore instable, avec des tensions qui demeurent sur une partie du marché, en particulier pour certains fonds plus exposés aux actifs de bureaux.

La décollecte des OPCI a été ramenée à 1,3 milliard d'euros en 2025, d'après l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPI), marquant une amélioration notable par rapport aux 2 milliards enregistrés en 2024.

La stratégie de la société de gestion fondée sur des actifs diversifiés, et une gestion active du portefeuille, demeure adaptée pour tirer parti des rebonds du marché et des opportunités de valorisation à moyen terme.

Pour 2026, les signaux de stabilisation et les perspectives d'amélioration des fondamentaux immobiliers laissent entrevoir une reprise progressive de la collecte et une activité de marché plus dynamique pour votre société.

2. GESTION DES ACTIFS IMMOBILIERS

Tout au long de l'année 2025, marquée par les tensions géopolitiques, les instabilités politiques et un contexte macroéconomique incertain, l'activité locative est restée dynamique.

Les produits locatifs (loyers et revenus des participations contrôlées) restent stables et s'élèvent sur l'année à 22,5 M€.

Concernant les immeubles détenus en direct, les loyers facturés ont diminué de 2,3%.

Les dividendes versés par les filiales de l'OPCI se sont dépréciés de 94,75%.

Au 31/12/2025, la valeur des actifs immobiliers s'élève à 406 M€ et a diminué de 6,9% sur l'année.

Cette baisse de valeur s'explique par 2 composantes :

- A périmètre constant, -3,2% sur l'année dans un contexte de marché toujours défavorable, correction à la hausse des taux de rendement immobiliers de la majorité des actifs : décompression annuelle des taux de rendement immobiliers de certains immeubles par l'expert immobilier (de +5 à +100 pbs), augmentation de la vacance financière (+0,7 point de pourcentage en moyenne) et renégociation des loyers de certains locataires avec des mesures d'accompagnement en hausse pour sécuriser leur maintien.
- L'arbitrage de l'actif de bureaux situé à Aix-en-Provence : -3,7% au global

Cette variation à la baisse est principalement imputable aux actifs de bureaux (-18,3%) incluant la cession de l'actif d'Aix-en-Provence.

Les variations sont moins prononcées pour les typologies Hôtels & Résidence Services (-2,5%), Mixte (-0,9%) et Commerces (-0,3%).

Au 31 décembre 2025, l'ensemble des valeurs d'expertises hors droits et des ANR des participations détenues est inférieur de -28,15% à leur prix de revient.

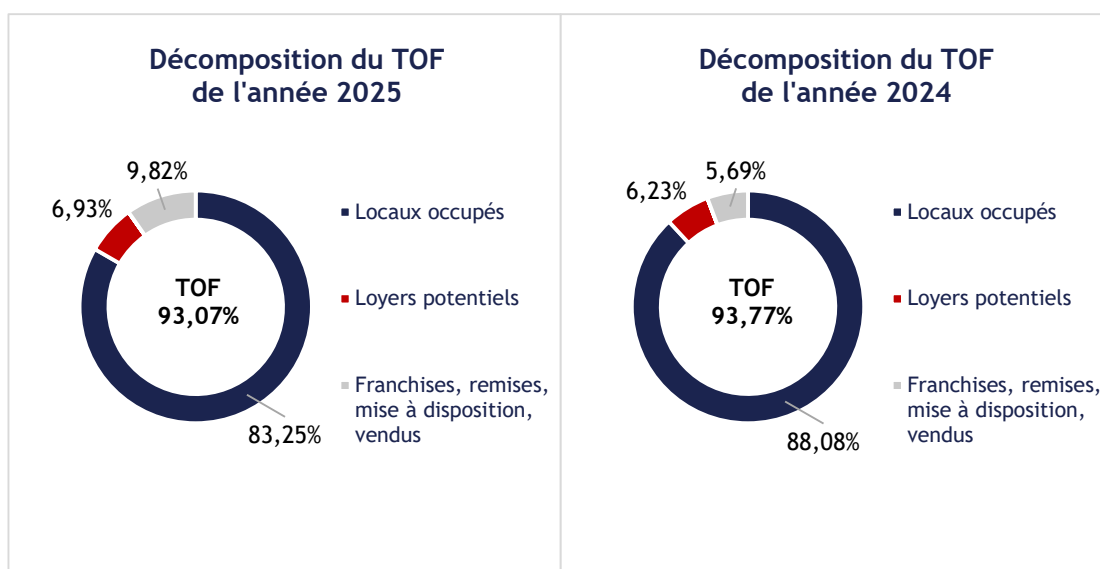
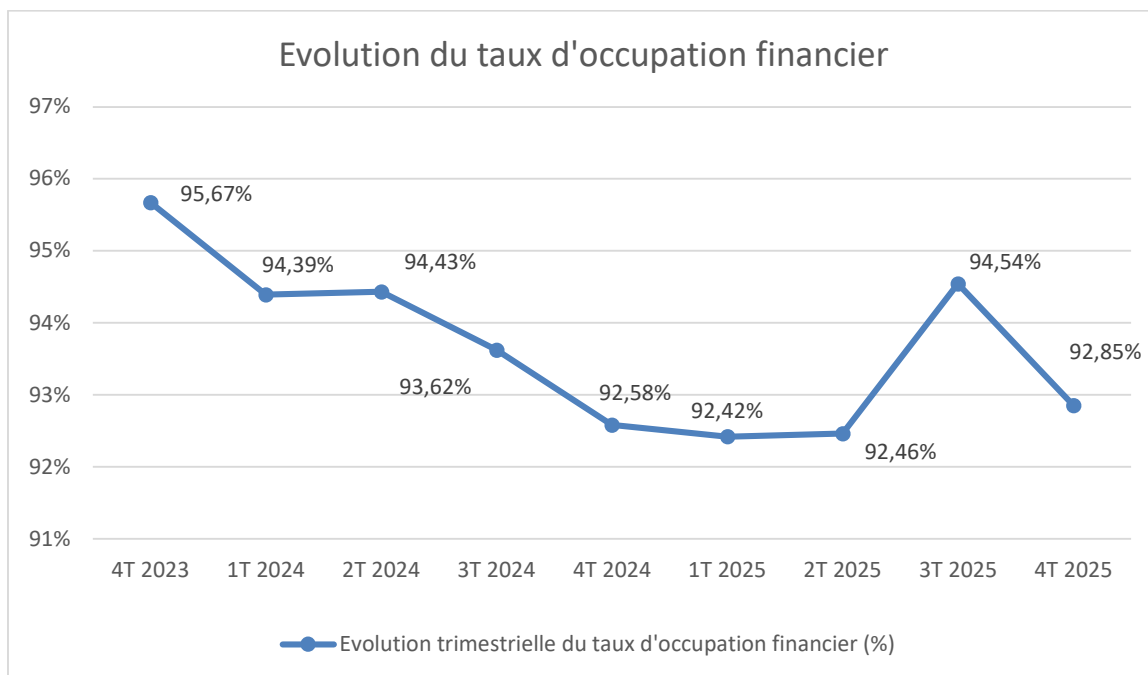
	Au 31/12/2025 ⁽²⁾	Au 31/12/2024 ⁽²⁾	Variation (%) ⁽²⁾
Taux d'occupation financier moyen annuel :	93,07%	93,77%	-0,75%
Total loyers nets (hors taxes hors charges) :	22,5 M€	23 M€	-2,27%
Valeur d'expertise du patrimoine détenu en direct (hors droits) ⁽¹⁾ :	335 297 500 €	358 272 600 €	-6,41%
Valeur d'expertise du patrimoine détenu en direct et en indirect (hors droits) ⁽¹⁾ :	406 430 100 €	436 516 244 €	-6,89%

(1) Valeur estimée HD correspondant aux valeurs d'experts ou valeurs d'acquisition (s'il n'y pas eu encore de valorisation) sans retraitement d'actifs acquis en Vente en Etat Futur d'Achèvement

(2) Prise en compte des éventuelles acquisitions/cessions (hors périmètre constant)

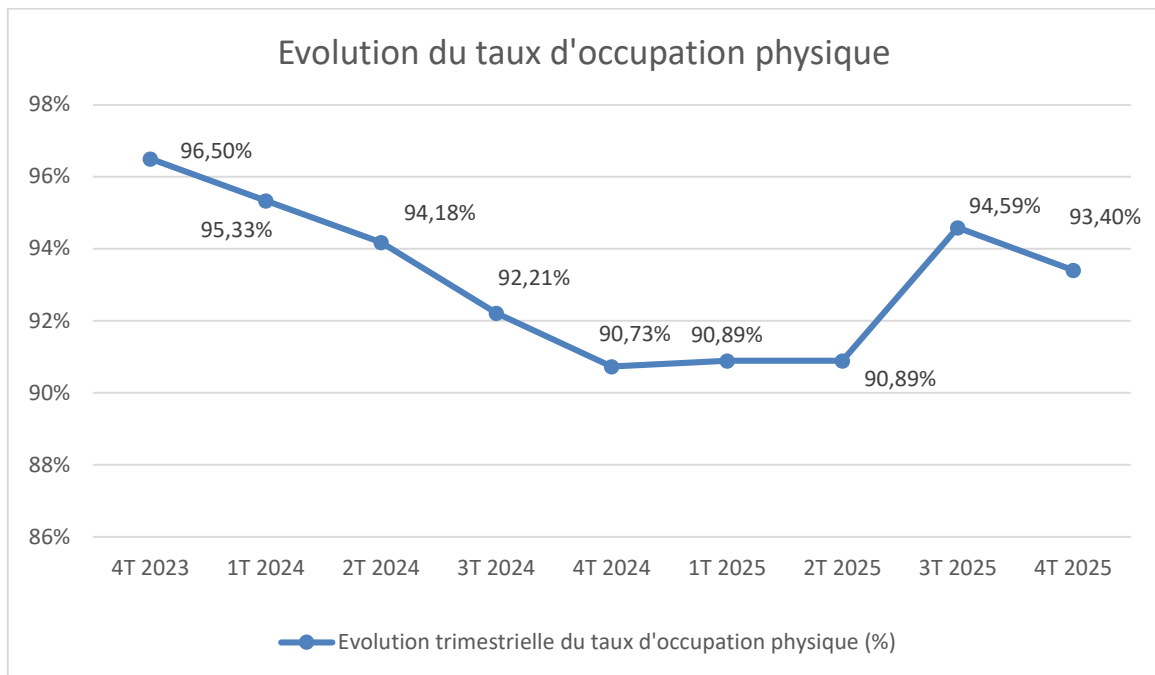
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

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 facturés si l'ensemble du patrimoine était loué à la valeur de marché. Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclure d'immeuble, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient intégrés dans un plan d'arbitrage. Le TOF est calculé selon les nouvelles modalités de calcul et de publication de l'ASPIM.



TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

Le taux d'occupation physique exprime le rapport entre la surface louée et la surface totale du patrimoine.



PRINCIPAUX MOUVEMENTS LOCATIFS

La surface totale gérée en 2025 a baissé de 9,0%, passant de 129 268 m² à 117 647 m² par rapport à 2024. Cette baisse est relative aux deux cessions réalisées. Sur les trois dernières années, la surface gérée a diminué de 18,8%.

L'activité locative de l'année 2025 fait ressortir un solde négatif de 2 156 m² entre les libérations (15 244 m²), et les relocations (13 088 m²) hors cession.

Sur l'exercice, 11 locaux ont été libérés. Ils représentent une surface totale de 15 244 m² pour un total en loyer sortant de 4,8 M€.

Parallèlement, 6 relocations ont été effectuées. Elles ont porté sur 13 088 m² pour un total de loyers en année pleine de 3,4 M€.

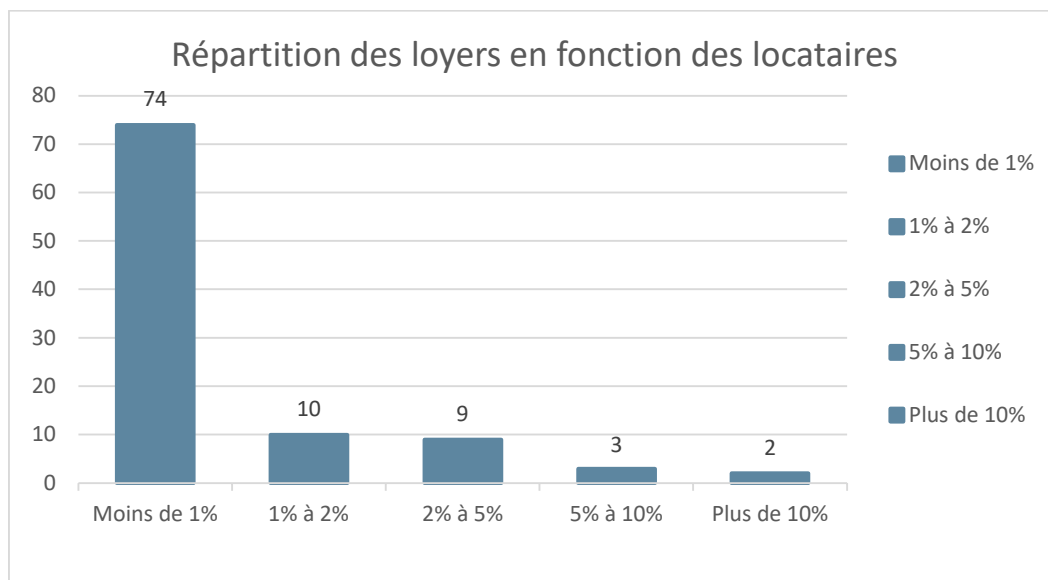
Parmi les renégociations de la période, le plus significatif concerne près de 2 461 m² pour un loyer de 991 K€.

Les surfaces vacantes au 31 décembre 2025 s'établissent à 7 760 m², en baisse (- 4 224 m²) par rapport à l'année précédente avec les cessions de la période. Elles représentent une valeur locative de marché de 2,2 M€ contre 2,5 M€ en 2024. Ces surfaces vacantes concernent en surfaces principalement des bureaux (62%) et du commerce à hauteur de 38%.

DIVISION DES RISQUES LOCATIFS

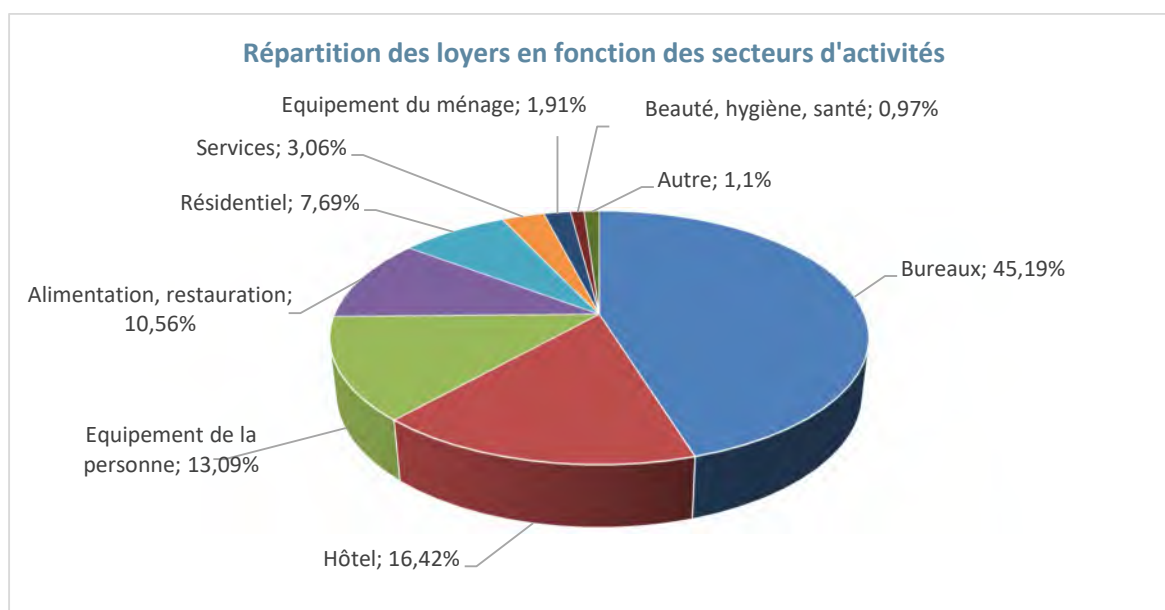
Au 31 décembre 2025, l'OPCI IMMO DIVERSIFICATION ISR compte 98 baux (contre 117 en 2024).

Les risques locatifs sont bien maîtrisés puisque 74 locataires représentent chacun moins de 1% de la masse de loyers. La division des risques constitue l'un des axes majeurs de la politique de gestion retenue pour assurer la pérennité et la régularité du revenu. Les 5 locataires les plus importants représentent globalement 47 % des loyers.



Au 31 décembre 2025 :

- 21% des loyers en cours sont relatifs à des baux dont l'échéance était durant l'exercice ou en tacite reconduction ;
- 48% des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est entre 2026 et 2029 ;
- 31% des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est entre 2030 et 2033.



TRAVAUX

Au cours de l'exercice 2025, la politique de travaux de rénovation sur les actifs a été poursuivie. Cette politique vise à conserver la qualité des actifs gérés, à améliorer le standing des actifs, à attirer de nouveaux locataires et à fidéliser les locataires en place en améliorant leur confort et leur bien-être.

Les travaux d'entretien courant, directement enregistrés en charges dans le compte de résultat de l'OPCI, se sont élevés à 427 K€ en 2025 contre 503 K€ en 2024.

IMPAYES / CONTENTIEUX

En 2025, l'OPCI a constaté une dotation pour créances douteuses d'un montant de 451 k€ ainsi qu'une perte sur créances irrécouvrables de 95 k€. Les reprises de provisions se sont élevées à 597 k€.

TAUX D'INCIDENCE CONTENTIEUX DES ACTIFS DETENUS PAR L'OPCI EN DIRECT	=	0,21%* (impact favorable pour l'OPCI d'un montant de 51 k€)
--	---	---

Au 31 décembre 2024, le taux d'incidence contentieux était de -3,20% (impact défavorable pour l'OPCI). Le taux d'encaissement 2025 s'élève à 99,94%.

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES PARTICIPATIONS DETENUES

	SC TOUR PRISMA	SAS QM THIERS	SC PIZAY
Année d'acquisition	2018	2018	2017
Pourcentage de détention	24,17%	100,00%	12,35%
Caractéristique du portefeuille / Adresse	Tour Prisma - La Défense	Immeuble - Lyon Part Dieu	Lyon
Type d'actifs	Bureaux	Bureaux	Parkings
Prix d'acquisition des titres	51 493 270	86 870 160	692 677
Coûts d'acquisition QP SCPI	53 774 306	90 322 375	746 306
Actif net réévalué	20 035 091	53 304 340	670 082

PLAN DE TRAVAUX

Conformément aux dispositions légales, la société de gestion a établi un plan de travaux à effectuer dans les 5 ans. Le plan est mis à jour selon une périodicité adaptée aux caractéristiques des actifs. Le plan prend notamment en compte les impératifs et recommandations en matière d'hygiène, d'environnement et d'économie d'énergie.

Pour les 5 prochains exercices, le montant estimé des travaux non récupérables s'élève à 11,5 M€, dont 10,2 M€ de travaux immobilisés.

SITUATION DE L'ENDETTEMENT ET DE LIQUIDITE DE L'ORGANISME

Conformément au prospectus, la SPPICAV ne peut pas s'endetter. Il n'y a pas d'endettement de la SPPICAV au 31 décembre 2025.

La trésorerie disponible de la SPPICAV s'élève à 72 852 924,21 euros composée de parts d'OPCVM « OSTRUM SRI MON PL IC », « OSTRUM SRI MONEY IC », « OSTRUM SRI CAS PLU S », « ECOFI TRESORERIE N », et des disponibilités (dettes et créances incluses). Le portefeuille des FCP est constitué uniquement de valeurs émises ou garanties par un État de l'Union Européenne.

Le ratio liquidité/actif net au 31 décembre 2025 est de 10,98 %. Le prospectus prévoit un minimum de 10 %.

9. AUTRES POINTS DU RAPPORT DE GESTION

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS SUR LE PROSPECTUS DU FIA AU COURS DE L'EXERCICE

Néant

INFORMATIONS RELATIVES AU RESPECT DES REGLES DE BONNE CONDUITE ET DE DEONTOLOGIE APPLICABLES A LA SOCIETE DE GESTION DE L'ORGANISME

La gestion de votre OPCl est assurée par AEW, agréée en tant que société de gestion de portefeuilles par l'Autorité des marchés financiers le 9 février 2010 sous le n° GP-10000007 (Agrément AIFM le 17 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/ UE dite "Directive AIFM").

À ce titre et conformément aux dispositions réglementaires, AEW a mis en place un dispositif de contrôle permanent indépendant des fonctions opérationnelles couvrant le contrôle interne, la déontologie, les risques opérationnels, la gestion des conflits d'intérêt, la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme.

Ce dispositif est déployé par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI). Ce dernier est en charge de contrôler et d'évaluer, de manière régulière, l'adéquation et l'efficacité des politiques, procédures et mesures mises en place par AEW. Il conseille et assiste également la Direction Générale et les collaborateurs d'AEW afin que la société de gestion de portefeuille exerce son activité conformément aux dispositions légales et réglementaires qui lui sont applicables.

Le dispositif de contrôle AEW est mis en œuvre conformément aux principes suivants :

- La couverture de l'ensemble des activités et des risques ;
- La responsabilisation de l'ensemble des acteurs ;
- Une séparation effective des fonctions opérationnelles et de contrôle interne ;
- Des normes et procédures formalisées ;
- Des systèmes de surveillance et de maîtrise des risques.
- Le système de contrôle s'organise en trois niveaux :
 - Les contrôles de premier niveau sont réalisés par les opérationnels préalablement ou simultanément à l'exécution des opérations qu'ils réalisent dans le cadre de leur fonction. Il s'agit du socle indispensable du système de contrôle interne ;
 - Les contrôles permanents de second niveau sont réalisés par le RCCI. Il vérifie notamment le respect de la réglementation et des règles professionnelles, la conformité et la mise en œuvre de procédures, ainsi que l'existence, la permanence et la pertinence des contrôles de premier niveau ;
 - Les contrôles périodiques de troisième niveau par des audits externes menés par Natixis IM. La nature des audits est précisée en début d'année.

Le RCCI est rattaché hiérarchiquement à la Direction Générale d'AEW et fonctionnellement à la Direction Compliance et Risques de Natixis IM.

Le RCCI présente à la Direction Générale d'AEW, à la Direction Compliance et Risques de Natixis IM et au Conseil d'Administration d'AEW le résultat de ses travaux, portant sur le dispositif de contrôle permanent, la mise en œuvre des principales recommandations formulées par des missions internes ou externes et plus largement, les anomalies identifiées.

D'autre part, la Direction Générale s'appuie sur un Risk Manager en charge de la gestion des risques immobilier. Il

opère à ce titre divers contrôles qui interviennent tant à l'investissement, qu'en cours de vie de l'OPCI et lors de l'arbitrage des actifs immobiliers.

L'application de la directive MIF2 PAR AEW

La directive sur les marchés d'instruments financiers (MIF) visait la construction d'un marché européen en définissant dans un cadre réglementaire homogène, et une plus grande transparence sur les marchés d'instruments financiers ainsi qu'un renforcement accru de la protection des investisseurs.

La Directive MIF2 complète la précédente obligation, elle est applicable à l'ensemble des pays de l'Union Européenne depuis le 3 janvier 2018. MIF 2 vise principalement les distributeurs de produits financiers. L'entrée en vigueur de MIF 2 renforce la réglementation sur le conseil en investissement, elle concerne également les producteurs de produits financiers lorsque ces producteurs commercialisent directement leurs produits vers des clients directs.

AEW, société de gérance de votre OPCI entre dans le champ d'application de cette Directive. À ce titre, la société de gestion a mis en place un dispositif de classification de la clientèle, et d'organisation interne permettant à celle-ci de respecter ces contraintes réglementaires.

Les dispositions en matière de classification de la clientèle s'appliquent à l'ensemble de nos investisseurs. Cette obligation revient aux distributeurs puisque la société de gestion ne tient pas le registre des actions pour les OPCI.

Pour répondre aux obligations de la directive MIF 2 en termes d'organisation, AEW s'est dotée d'un dispositif de gestion des conflits d'intérêts pour prévenir l'existence de tels conflits. Par ailleurs, la société de gestion dispose d'une procédure de traitement rapide des réclamations des investisseurs. En particulier, AEW gère différents FIA. À ce titre, des règles d'affectation des opportunités d'investissement identifiées aux structures gérées ont été définies.

Elles visent, notamment, l'adéquation de l'actif ou du portefeuille à l'allocation d'actif stratégique, le montant des capitaux disponibles à l'investissement et la date depuis laquelle ils le sont, le respect des ratios réglementaires. Les critères d'affectation d'un actif à une structure sont documentés.

Par ailleurs, une procédure de sélection des prestataires est mise en œuvre afin de rechercher la meilleure exécution et d'assurer la sécurité opérationnelle et juridique.

INVENTAIRE FAISANT APPARAÎTRE LES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER ET D'INSTRUMENTS FINANCIERS DE L'ORGANISME NE FIGURANT PAS DANS LES COMPTES ANNUELS

Non applicable.

1. EVOLUTIONS PREVISIBLES

Aucun événement prévisible.

2. EVENEMENTS IMPORTANTS POST-CLOTURE DE L'EXERCICE

Aucun événement post-clôture.

3. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES ISSUES D'AIFM

GESTION DE LA LIQUIDITE

AEW dispose d'une procédure de gestion de la liquidité décrivant pour chaque type de FIA les modalités d'application. Pour l'OPCI Immo Diversification, un stress tests est réalisé 2 fois par an. Les hypothèses retenues reposent sur une décollecte nette de 40% de l'actif net sur 6 valeurs liquidatives accompagnée d'une baisse de la valorisation des actifs immobiliers (entre -15% et -30% en fonction de la typologie et de localisation) et/ou de 30% pour les actifs financiers.

Les actifs considérés comme non liquides représentent 62% de l'actif net. On estime environ à 9 mois le délai nécessaire pour vendre un actif immobilier.

LE PROFIL DE RISQUE ACTUEL DU FIA ET LES SYSTEMES DE GESTION DE PORTEFEUILLE POUR GERER CES RISQUES

L'OPCI Immo Diversification investit en immobilier d'entreprise dans un marché immobilier très concurrentiel. Le risque de liquidité est maîtrisé compte tenu d'une collecte majoritairement réalisée via des assureurs souscrivant une collecte nette (rachats compris). La cession rapide des actifs immobiliers pourrait être défavorable aux investisseurs (vente à prix décoté). Ainsi, le risque de marché, recouvrant les investissements, la santé financière des locataires et la valorisation des actifs immobiliers, est le risque le plus sensible dans cette période auquel l'OPCI est exposé.

Par ailleurs, et compte-tenu de la nature du passif de l'OPCI IMMO DIVERSIFICATION ISR et des circonstances de marché actuelles, il a été décidé d'introduire lors de l'AG du 1^{er} décembre 2023, un dispositif de plafonnement des rachats des parts. Ce dispositif de plafonnement des rachats (« gates ») n'étant déclenché qu'en cas de circonstances exceptionnelles. Ces dernières étant déclenchées lorsque la Société de Gestion constatera sur une date de centralisation des ordres : (i) des demandes de rachats supérieures à 5% du dernier actif net connu de la SPPICAV et/ou (ii) un ratio d'actifs immobiliers supérieur à 70% du dernier actif brut connu de la SPPICAV.

CALCUL DU RISQUE GLOBAL

La méthode retenue par la société de gestion de portefeuille pour le calcul du ratio du risque global est la méthode du calcul de l'engagement.

INFORMATIONS SUR LES REMUNERATIONS VERSEES PAR LA SOCIETE DE GESTION DU FIA

AEW s'est dotée d'une politique de rémunération conforme aux prescriptions issues de la transposition en France, de la Directive AIFM. Cette politique vise à mettre en place et à maintenir, pour les collaborateurs dont les activités professionnelles ont une incidence substantielle sur le profil de risque de la société de gestion et / ou le profil de risque des fonds gérés, des pratiques de rémunérations compatibles avec une gestion saine et efficace des risques et reflétant les principes et valeurs du groupe AEW SA en matière de rémunération.

Pour déterminer le périmètre de la population concernée, une analyse des fonctions et responsabilités professionnelles a été réalisée afin d'évaluer les fonctions susceptibles d'influencer de manière significative, le profil de risque de la société de gestion et/ou le profil de risque des FIA gérés et identifier, en conséquence, les « preneurs de risques » au sens de la réglementation en vigueur.

La performance des dirigeants est évaluée sur la définition et la mise en œuvre de la stratégie de l'entreprise, la capacité à développer des offres de services performantes, à partir de critères quantitatifs tels que l'évolution des résultats économiques de l'entreprise et de critères qualitatifs comme le développement de la cohésion sociale des équipes et de la culture d'entreprise ou le respect des politiques Conformité et Risques.

La performance des fonctions de gestion est évaluée de façon à aligner les intérêts du client avec ceux du gérant, et

de la société de gestion sur la base de critères quantitatifs quand ceux-ci peuvent être objectivés mais aussi de critères qualitatifs comme l'évaluation de la satisfaction client, la contribution au bon fonctionnement de l'entreprise, tels que le développement de nouvelles expertises ou celui de l'efficacité opérationnelle

Dans tous les cas, AEW veille à maintenir une répartition appropriée entre le salaire fixe et la rémunération variable. L'entreprise s'assure, en outre, que la partie fixe de la rémunération représente une part suffisamment élevée de la rémunération globale.

En conformité avec la réglementation et afin de garantir l'alignement entre les collaborateurs et les investisseurs et AEW la rémunération variable de la population identifiée¹, dès lors qu'elle dépasse un certain seuil, est pour partie différée et pour partie attribuée sous forme d'instrument financier sur une période de 3 ans minimum, avec une acquisition prorata temporis.

La fonction de surveillance requise par la réglementation est assurée par le Conseil d'Administration d'AEW SA qui valide la politique de rémunération, dans la mesure où AEW, est constituée sous forme de Société par Actions Simplifiée.

AEW communique annuellement, en conformité avec la réglementation applicable, des éléments quantitatifs et globaux sur la rémunération de son personnel, à savoir :

- Rémunérations fixes 2025 versées à l'ensemble des collaborateurs : 31 711 517 €
- Rémunérations variables acquises au titre de 2025 (montants non différés et différés) pour l'ensemble des collaborateurs (hors MAD) : 5 279 545 €

L'effectif total en 2025 (CDI et CDD) était de 325 collaborateurs.

Les collaborateurs dont les activités professionnelles ont une incidence substantielle sur le profil de risques d'AEW et /ou des véhicules gérés sont identifiés comme des « preneurs de risques ».

Le « Personnel Identifié » à ce titre, correspondait en 2025, à 44 collaborateurs.

La rémunération fixe et variable acquise au titre de 2025 (montants non différés et différés) de cette catégorie de collaborateurs s'établissait comme suit :

- Gérants et autres personnes ayant un impact direct et significatif sur le profil de risque des véhicules gérés : 1 416 100 €
- Autres personnels identifiés : 375 245 €

Les informations sur les rémunérations, prévues à l'article 107 du règlement délégué 231/2013 ne sont pas réparties selon les fonds gérés, dans la mesure où les informations nécessaires pour cette ventilation n'existent pas.

¹La population identifiée d'AEW comprend les catégories de personnel suivantes : la Direction Générale, les preneurs de risques et les personnes exerçant une fonction de contrôle, ainsi que tout employé qui, au vu de sa rémunération globale, se situe dans la même tranche de rémunération que la Direction Générale et les preneurs de risques, dont les activités professionnelles ont une incidence significative sur le profil de risques d'AEW et/ou des produits gérés par celle-ci.

EFFET DE LEVIER

L'OPCI IMMO DIVERSIFICATION ISR n'aura pas recours à l'endettement pour l'acquisition des actifs immobiliers au-delà de 0% prévu au prospectus (immobilier physique direct ou indirect, et actifs financiers à caractère immobilier).

Le calcul de levier tient compte uniquement des disponibilités du FIA :

LEVIER SELON METHODE BRUTE	=	93,03%
LEVIER SELON METHODE ENGAGEMENT	=	105,34%

EXPERTS IMMOBILIERS

Les experts immobiliers des OPCI agissent en tant qu'experts en évaluation immobilière et non en tant qu'experts externes. Les experts immobiliers de l'OPCI disposent d'un contrat d'assurance RCP dans les conditions suivantes :

EXPERTS EVALUATION IMMOBILIERE	RESPONSABILITE A HAUTEUR DE
CBRE	5 M€
Cushman & Wakefield	1,5 M€

VIE DE LA SPPICAV

- Evènements significatifs survenus au cours de l'exercice

Aucun évènement marquant n'est intervenu au cours de l'exercice concernant la vie de la SPPICAV.

- Evènements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

Aucun évènement marquant n'est intervenu depuis la clôture de l'exercice concernant la vie de la SPPICAV.

AIFMD2 - SELECTION DE DEUX OUTILS DE GESTION DE LA LIQUIDITE ET MODIFICATION DE L'ARTICLE 9 DES STATUTS

Conformément aux dispositions de la Directive (UE) 2024/927 du 13 mars 2024 (ci-après, « AIFM 2 ») devant être transposées en droit français d'ici le 16 avril 2026, tout gestionnaire d'un fonds d'investissement alternatif (« FIA ») de type ouvert doit sélectionner au moins deux outils de gestion de la liquidité parmi ceux figurant à la nouvelle annexe V, points 2 à 8 de la Directive AIFM, après avoir évalué l'adéquation de ces outils avec la stratégie d'investissement poursuivie, le profil de liquidité et la politique de remboursement du FIA.

Dans ce cadre, la Société de gestion a sélectionné les deux outils de gestion de la liquidité suivants pour l'OPCI AEP 247 (« l'OPCI ») :

- le plafonnement des rachats (gates) ; et
- la prolongation des délais de préavis.

Les modalités et conditions de déclenchement de ces outils sont précisées dans le Prospectus de l'OPCI.

Dans ce contexte, il est proposé de modifier en conséquence les dispositions de l'article 8.2 des statuts de l'OPCI, sous la condition suspensive de la publication au Journal Officiel de l'ordonnance et du décret de transposition d'AIFM 2.

Conformément au régime transitoire prévu à l'article 8.bis de l'instruction AMF - DOC-2011-23, ces modifications ne seront pas soumises à l'agrément préalable de l'Autorité des marchés financiers (« AMF »). Le prospectus et les statuts modifiés seront déposés sur la base ROSA de l'AMF après l'adoption des décisions par l'Associé Unique.

10. RAPPORT PERIODIQUE SFDR ET ANNEXE

« DECLARATION PAI »

« SUSTAINABLE FINANCE DISCLOSURE REGULATION » (SFDR)

ANNEXE IV

Modèle d'informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Dénomination du produit : IMMO DIVERSIFICATION ISR

Identifiant d'entité juridique : 969500JRK1FDB8CBVN39

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles le produit financier investit appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La **taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'**activités économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement ne comprend pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?



Oui



Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif environnemental** : ____%



dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE



dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE



Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif social** : ____%



Non



Il promouvait des **caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S)** et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de **24,5 %** d'investissements durables



ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE



ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE



ayant un objectif social



Il promouvait des caractéristiques E/S, mais **n'a pas réalisé d'investissements durables**



Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?

Pour la poche d'investissements en immobilier direct et indirect gérée par AEW :

- **Réduction de la consommation totale d'énergie des bâtiments tertiaires existants de plus de 1000m², de 40% avant 2030 ou objectif d'être inférieur à un seuil de consommations énergétiques en valeur absolue**
Les bâtiments tertiaires existants de plus de 1000m² ont fait l'objet d'un audit énergétique (hors actifs en copropriété pour lesquels le décret tertiaire est pris en charge par le syndic de copropriété). Un plan d'action énergétique a été défini pour 100% de ces actifs, permettant de réduire les consommations de 40% d'ici à 2030.
- **Reduction des risques environnementaux notamment amiante et pollution de sols**
L'objectif que 100% des nouvelles acquisitions fassent l'objet d'un audit environnemental phase 1 a été respecté dans la mesure où il n'y a pas eu d'acquisitions sur la période. En cas de risque matériel lié à l'amiante ou la pollution des sols avec risques pour les occupants, des plans d'action ont été définis.
- **Audit ESG sur tout le portefeuille (hors actifs sur liste d'arbitrage)**
La totalité des actifs du portefeuille (hors actifs destinés à l'arbitrage) a fait l'objet d'une évaluation ESG.
- **Amélioration de la performance ESG globale :**

- o **Amélioration de 20 points de la note ESG ou atteinte de la note seuil pour la poche d'actifs à potentiel d'amélioration, dits « Best in Progress »**
Des plans d'action avec le cas échéant, les capex associés, ont été définis pour tous les actifs de la catégorie « Best in progress ». Ils sont progressivement mis en œuvre en gestion, afin d'améliorer la note moyenne de la poche « Best in progress » et atteindre la note seuil de 55/100 dans les 3 ans à compter de juillet 2024. La note moyenne de la poche « best in progress » a augmenté de 7,5 points entre 2024 et 2025.
- o **Maintien à minima de la note ESG globale de la poche d'actifs performants, dits « Best in Class ». De même des plans d'action, avec le cas échéant les capex associés, ont été définis pour pérenniser leurs performances.**
100% des actifs de la poche « Best in class » ont maintenu leur notation entre 2024 et 2025.

Les indicateurs de durabilité permettent de mesurer la manière dont les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

Pour la poche foncières cotées gérée par La Financière de l'Echiquier :

La poche fait la promotion de caractéristiques environnementales et sociales par la sélection d'émetteurs qui:

- Proposent des innovations, des solutions aux principaux enjeux : démographie, urbanisation, environnement, climat, agriculture, alimentation, santé publique, etc.
- Anticipent l'importance de ces enjeux par une conduite, une responsabilité sur les quatre axes de la philosophie ISR de la Société de Gestion (GREaT) :
 - o Gouvernance responsable
 - o Gestion durable des Ressources
 - o Transition Énergétique
 - o Développement des Territoires

Le poids associé à chaque pilier pour le calcul de la note GREaT d'un émetteur est ajusté en fonction de son secteur d'activité afin de tenir compte de ses spécificités. Par exemple, l'enjeu autour de la réduction des émissions de gaz à effets de serre n'est pas équivalent pour une entreprise du secteur des services et pour une entreprise industrielle, le premier secteur étant structurellement moins émissif que le second. En tout état de cause, le poids associé à chacun des trois piliers « Environnement », « Social » et « Gouvernance », calculés en réaffectant les critères des piliers GREaT, est compris entre 20% et 60%.

● **Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?**

Pour la poche immobilier direct et indirect :

Thème	Indicateur	Unité	Valeur 2023	Valeur 2024	Valeur 2025
Energie	% bâtiments tertiaires de plus de 1000m ² avec audit énergétique*	%	99,3	99,2	100
	% bâtiments tertiaires de plus de 1000m ² avec audit énergétique et plan d'action énergétique*	%	82,8	99,2	100
	% bâtiments ayant déjà atteint l'objectif de réduction des consommations énergétiques	%	0	0	0

Environnement	% en valeur des bâtiments avec audit phase 1**	%	NA (pas d'acquisition 2023)	NA (pas d'acquisition 2024)	NA (pas d'acquisition 2025)
	% en valeur des bâtiments avec audit phase 1 et plan d'action nécessaire défini**	%	NA (pas d'acquisition 2023)	NA (pas d'acquisition 2024)	NA (pas d'acquisition 2025)
Performance ESG	% en valeur des bâtiments avec clauses ESG dans les contrats des Property Managers	%	100	100	100
	Notation ESG du portefeuille	Note/100	49,6	45,3***	52,8

* Périmètre couvert : actifs soumis au décret tertiaire, soit 84% des actifs du fonds en valeur.

** Périmètre couvert : acquisitions de l'année de reporting.

*** Notation initiale du cycle 2 du Label ISR.

Pour la poche foncières cotées :

Indicateur	Contrainte associée		
Méthodologie d'analyse ESG GREaT	La note obtenue par le portefeuille selon la méthodologie d'analyse ESG GREaT (telle que décrite dans le document précontractuel) doit être supérieure à celle calculée pour son Univers d'Analyse (constitué des valeurs composant le ou les indices) suivants : MSCI Europe IMI Real Estate) après exclusion des 25% des émetteurs les plus mal notés (compris les émetteurs exclus au titre de la politique d'exclusion).		
	A titre d'exemple, le score obtenu au 31/12/2025 est le suivant :		
	Indicateur	Score du portefeuille*	Score cible (univers – 25%)
	Score Great Moyen	8,21	7,49
Indicateurs Clés de Performance	*Dans le référentiel de notation GREaT, 10 est la meilleure note et 1 la plus mauvaise		
	Le Produit Financier visait à obtenir une note meilleure que celle de son Indice de référence sur les indicateurs spécifiques suivants :		
	- Trajectoire Net Zero : Part des entreprises dont les objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre sont validés par SBTi. - Déforestation : Part d'investissement dans des sociétés n'ayant pas mis en place des politiques de lutte contre la déforestation		
	Ces contraintes font l'objet d'un suivi continu. Des informations complémentaires sur le suivi sont disponibles à la section "Quelles mesures ont été prises pour atteindre les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?" ci-dessous.		
	A titre d'exemple, le score obtenu au 31/12/2025 est le suivant :		
	Indicateur	Score du portefeuille	Score cible (score de l'univers d'analyse)
	Trajectoire Net Zero	88,37%	64,60%
	Déforestation	72,21%	78,17%

	L'actif net du Produit Financier visait un investissement à hauteur de 60% minimum dans des Investissements Durables sur le plan environnemental ou social, tels que définis à la section "Quels sont les objectifs des Investissements Durables que le Produit Financier entend partiellement réaliser et comment l'Investissement Durable contribue-t-il à ces objectifs ?" de l'annexe SFDR au prospectus.
Investissements dans des activités durables sur le plan environnemental ou social	Cette contrainte fait l'objet d'un suivi continu. Des informations complémentaires sur le suivi mis en place par la Société de Gestion sont disponibles à la section "Quelles mesures ont été prises pour atteindre les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?" ci-dessous. A titre d'exemple, au 31/12/2025, le produit financier était investi à hauteur de 94,34% de son actif net dans des titres durables selon la méthodologie définie par la Société de Gestion décrite à la section "Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait notamment réaliser et comment les investissements durables effectués y ont-ils contribué ?" ci-dessous.

● **... Et par rapport aux périodes précédentes ?**

Les indicateurs de l'année précédente pour la poche immobilière sont présentés ci-dessus.

Le score du portefeuille de la poche de foncières cotées est identique à celui de 2024.

● **Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait notamment réaliser et comment les investissements durables effectués y ont-ils contribué ?**

Pour la poche immobilier direct et indirect : non applicable.

Pour la poche foncières cotées :

Le Produit Financier appliquait une approche extra-financière généraliste, visant la réalisation d'investissements durables environnementaux et sociaux au sens du Règlement SFDR.

Sur la **thématique environnementale**, les 6 objectifs de la Taxonomie européenne étaient considérés, à savoir :

1. L'atténuation du changement climatique ;
2. L'adaptation au changement climatique ;
3. L'utilisation durable et la protection des ressources marines ;
4. La transition vers une économie circulaire ;
5. La prévention et la réduction de la pollution ;
6. La protection et la restauration de la biodiversité et des écosystèmes.

La durabilité des investissements n'a pas été évaluée en tenant compte de l'alignement des investissements à la Taxonomie Européenne mais au moyen d'une méthode développée par la Société de Gestion et précisée ci-dessous.

Sur la **thématique sociale**, les objectifs considérés étaient :

1. Le respect et la promotion des droits humains ;
2. Le développement des territoires, à travers les relations avec les parties prenantes extérieures à l'entreprise (communautés, clients, fournisseurs etc.) et afin d'adresser les enjeux de relocalisations, de lutte contre les fractures territoriales et de soutien aux acteurs locaux ;

Cette stratégie généraliste n'impliquait pas que tout investissement durable réponde à l'ensemble des enjeux environnementaux et sociaux précités, mais que les investissements durables devaient répondre à au moins un de ces enjeux, tout en ne nuisant pas de manière significative aux autres thématiques.

La contribution à un des objectifs environnementaux et sociaux précités a été évaluée à partir de différentes sources, dont notamment :

- La méthodologie d'analyse extra-financière « GREaT », propre à la Société de Gestion, qui permet de couvrir l'ensemble des thématiques environnementales et sociales ;

- L'engagement de l'émetteur sur une trajectoire de décarbonation de ses activités compatible avec les objectifs des accords de Paris ;
- L'exposition d'un émetteur à des éco-activités telles que définies par le label d'Etat français Greenfin, dédié au financement de la transition énergétique et écologique.

Une description plus complète des seuils appliqués pour chaque critère est disponible sur le site internet de la Société de Gestion, dans le document suivant : <https://cdn.lfde.com/upload/partner/sfdr-methodologie-investissement-durable.pdf>

Cette poche s'était engagée à investir une proportion minimale de **60%** dans des investissements durables, cet objectif a été atteint avec une proportion réelle de **94,34%** de son actif net au 31/12/2025

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'Homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a notamment réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

Pour la poche immobilier direct et indirect : non applicable.

Pour la poche foncières cotées :

Afin de s'assurer que l'investissement contribuait à un objectif de durabilité, selon la méthode d'analyse présentée ci-dessus, et ne causait pas de préjudice important à tout objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social, la Société de Gestion a systématiquement contrôlé :

- Les pratiques de l'émetteur relatives à sa gestion des ressources humaines et environnementales. Ce point a été contrôlé grâce à la méthodologie d'analyse extra-financière « GREaT » propre à la société de gestion ;
- L'exposition de l'émetteur à des secteurs sensibles sur les aspects environnementaux (déforestation, charbon thermique, pétrole et gaz) avec mise en œuvre d'une politique d'exclusion ;
- L'exposition de l'émetteur à une controverse sévère sur les enjeux environnementaux sociaux et de bonne gouvernance.

— — — ***Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?***

Pour la poche immobilier direct et indirect : non applicable.

Pour la poche foncières cotées :

Le règlement délégué (UE) 2022/1288 définit une liste d'indicateurs permettant de mesurer les incidences négatives d'un émetteur sur les facteurs de durabilité environnementaux et sociaux.

Tous les indicateurs concernant les incidences négatives définis dans le Tableau 1 de l'Annexe 1 du Règlement délégué SFDR sont pris en compte dans l'analyse des potentiels impacts négatifs décrite ci-dessus, soit directement lorsque l'indicateur est intégré tel quel dans l'analyse extra-financière, soit indirectement via l'utilisation d'indicateurs relatifs à la même thématique.

— — — ***Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ? Description détaillée :***

Pour la poche immobilier direct et indirect : non applicable.

Pour la poche foncières cotées :

Le respect par les Investissements Durables des principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales ainsi que des principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme a été assuré par les éléments suivants :

- L'application de la politique d'exclusion de la société de gestion relative à ces traités internationaux, doublée d'un contrôle de controverse ad hoc ;

- La disqualification des émetteurs identifiés comme ayant des mauvaises pratiques sur le pilier “Gestion durable des ressources” de la méthodologie d’analyse GREaT, qui intégrait des critères relatifs au respect des droits humains et du droit du travail.



Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Pour la poche immobilier direct et indirect :

Durant l’année 2025, ce produit financier a respecté ses engagements en matière de prise en compte des principales incidences négatives :

- Lors de l’acquisition des actifs, en réalisant des études techniques, environnementales et énergétiques qui ont permis d’identifier les principaux risques environnementaux éventuels, et de définir, si besoin les plans d’actions permettant de les réduire. **Le fonds n’a pas réalisé d’acquisition au titre de l’année 2025.**
- En gestion, à travers la mise en œuvre progressive des plans d’action ESG.

Pour la poche foncières cotées :

Le Produit Financier a pris en compte les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité au travers des différents éléments de sa stratégie d’investissement, à savoir :

- La politique d’exclusion¹ ;
- L’analyse et la sélection des titres en portefeuille, selon la méthode détaillée dans le corps du document précontractuel ;
- Les contraintes définies par le Label ISR de l’Etat Français en matière d’exclusions sectorielles complémentaires et en termes de réduction de l’univers d’investissement ;

La taxinomie de l’UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l’UE et s’accompagne de critères spécifiques de l’Union.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s’applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l’Union européenne en matière d’activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l’Union en matière d’activités économiques durables sur le plan environnemental.

- La politique d’engagement actionnarial et de vote² ;

¹ Disponible sur le site internet de la Société de Gestion <https://www.lfde.com/fr-fr/investissement-responsable/pour-aller-plus-loin/>

² Disponible sur le site internet de la Société de Gestion <https://www.lfde.com/fr-fr/investissement-responsable/pour-aller-plus-loin/>

Pour l'ensemble des poches, les indicateurs de reporting sur les principales incidences négatives sont présentés dans l'annexe « Déclaration relative aux principales incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité » joint au rapport annuel du fonds.



Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

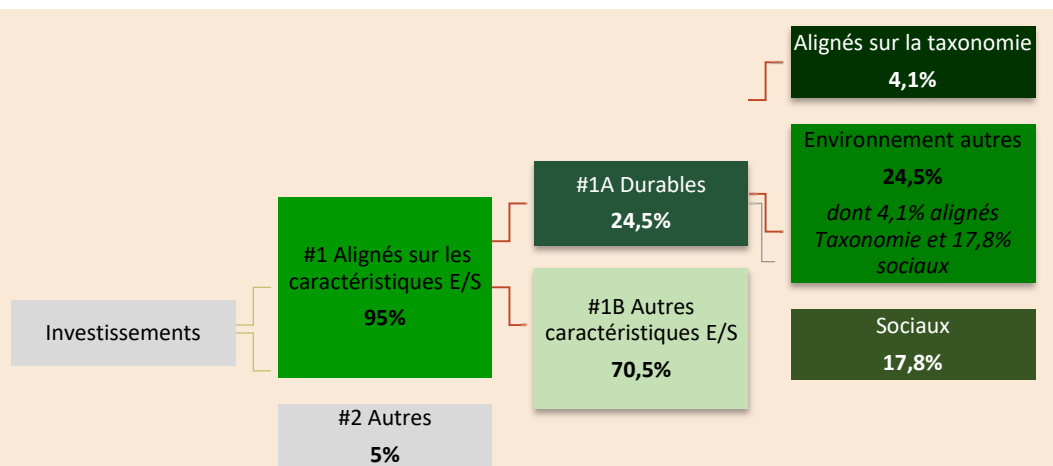
Pour la poche immobilier direct et indirect :

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
Lyon - Thiers Lafayette	Bureau	12,6%	France
Aime - La Plagne	Hôtel	12,1%	France
Neuilly-sur-Seine - 92 CDG	Bureau	10,5%	France
Nanterre - Vectorial	Bureau	8,0%	France
Paris 08 - 264 FSH	Bureau	6,8%	France
Montreuil - Résistance	Commerce	6,0%	France
Paris 09 - 16 Fbg Montmartre	Commerce	5,0%	France
Courbevoie La Défense - Tour Prisma	Bureau	4,8%	France
Massy - Hélios	Bureau	3,9%	France
Vincennes - 6 Pierre Brossolette	Résidentiel	3,6%	France
Sannois - 17 Lieutenant Kaiser	Résidentiel	3,5%	France
Cannes - 79 Rue d'Antibes	Commerce	2,6%	France
Saint-Doulchard - Route d'Orléans	Commerce	2,4%	France
Lyon - Arbre Sec	Bureau	2,4%	France
Gennevilliers - Boulevard	Hôtel	2,2%	France

Pour la poche foncières cotées :

Investissement les plus importants	Type d'asset	Secteur	% d'actifs	Pays
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD FP EUR	Actions	Immobilier	16,81%	France
SEGRO PLC LN GBp	Actions	Immobilier	13,61%	Royaume-Uni
VONOVIA SE GY EUR	Actions	Immobilier	13,32%	Allemagne
KLEPIERRE FP EUR	Actions	Immobilier	9,35%	France
COVIVIO FP EUR	Actions	Immobilier	8,40%	France
LAND SECURITIES GROUP PLC LN GBp	Actions	Immobilier	7,46%	Royaume-Uni
GECINA SA FP EUR	Actions	Immobilier	6,24%	France
SWISS PRIME SITE-REG SE CHF	Actions	Immobilier	4,22%	Suisse
KAUFMAN & BROAD SA FP EUR	Actions	Immobilier	3,32%	France
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA SQ EUR	Actions	Immobilier	2,96%	Espagne
CARMILA FP EUR	Actions	Immobilier	2,89%	France
AEDIFICA BB EUR	Actions	Immobilier	2,48%	Belgique
WAREHOUSES DE PAUW SCA BB EUR	Actions	Immobilier	2,16%	Belgique
MONTEA NV BB EUR	Actions	Immobilier	1,80%	Belgique
CTP NV NA EUR	Actions	Immobilier	1,39%	Pays-Bas

La liste comprend les investissements constituant la **plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période de référence, à savoir: **du 01/01/2025 au 31/12/2025**



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend :

- la sous-catégorie **#1A Durables** couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux;
- la sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

Quelle était l'allocation des actifs ?

La part des investissements du fonds **alignés avec les caractéristiques E/S (catégorie #1)** est de **95%**.

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend :

- la sous-catégorie **#1A Durables** couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux : **24,5%**
- la sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables : **70,5 %**

Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

Les investissements ont été réalisés dans les secteurs suivants :

- Poche immobilière (61%) : immobilier direct et indirect non coté et foncières cotées.
- Poche financière (28%) : actions et produits de taux
- Poche liquidités (11%) : liquidités et OPCVM monétaires

Pour être conforme à la taxinomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine intégralement renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035. En ce qui concerne **l'énergie nucléaire**, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Au 31/12/2025, le produit financier a réalisé **4,1%** d'investissements durables alignés sur la Taxinomie de l'UE. Il s'agit d'investissements réalisés par la poche de foncières cotées.

● **Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE³ ?**



Oui :



Dans le gaz fossile



Dans l'énergie nucléaire

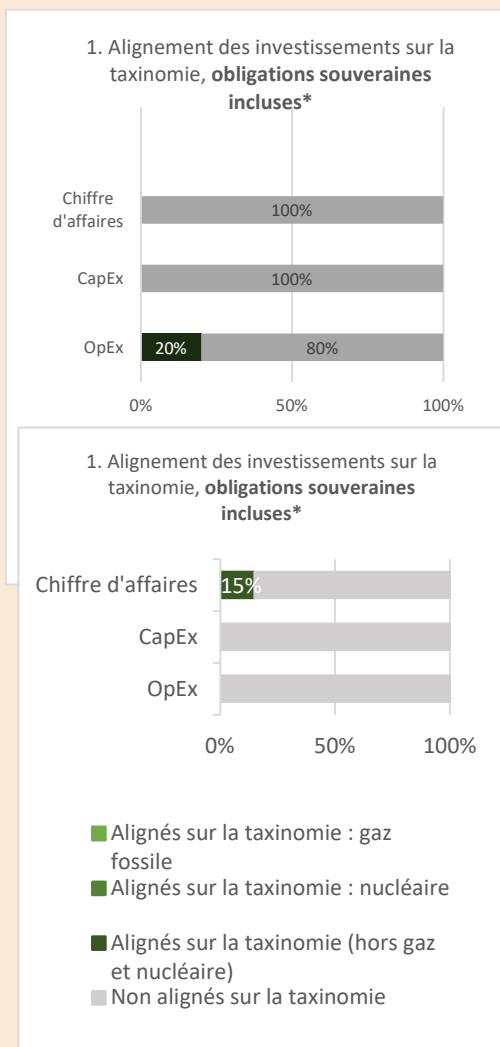


Non

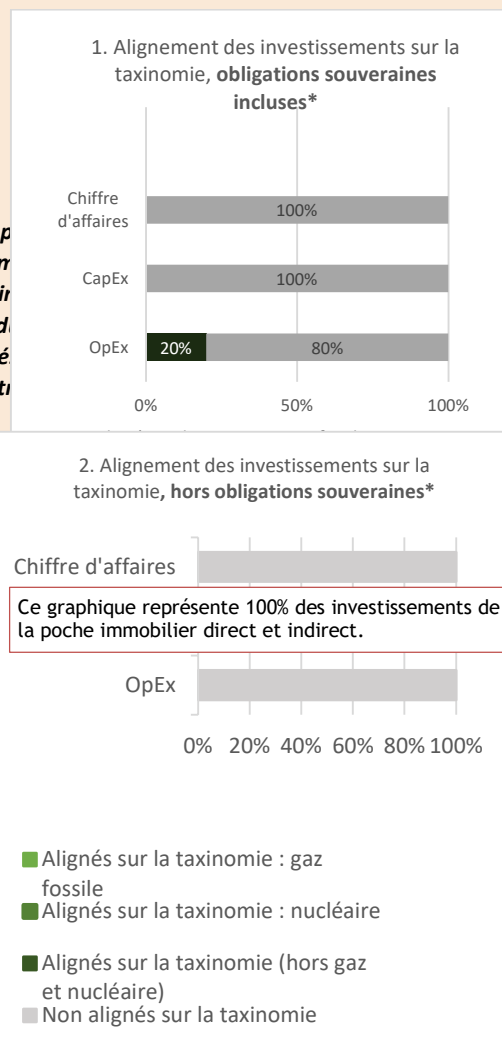
Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :
- du **chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi ;
- des **dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier investit, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- des **dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi.

Pour la poche immobilière foncière cotée :

Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.



le p
e m
axi
s d
pré
uti



* Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.

³ Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter les changements climatiques (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE - voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

● **Quelle était la proportion d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?**

Pour la poche immobilier direct et indirect : non applicable.

Pour la poche foncières cotées : Il n'y a pas de part d'investissements dans les activités transitoires et habilitantes.

● **Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes ?**

Non applicable.

Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Le pourcentage d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'était pas alignés sur la taxinomie de l'UE était de **20,4%** au 31/12/2025.

Le produit financier a pu investir dans des activités économiques autres que des activités économiques durables sur le plan environnemental car ils contribuaient aux objectifs environnementaux et/ou sociaux promus par ce produit financier.

Quelle était la proportion d'investissements durables sur le plan social ?

Le pourcentage d'investissements durables ayant un objectif social était de **17,8%** au 31/12/2025.

Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « autres », quelle était leur finalité et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux ?

Pour la poche immobilier direct et indirect et la poche liquidités :

Les investissements de la catégorie « autres » correspondaient aux liquidités, supports monétaires ou créances détenues par le fonds, à des fins d'investissement ou de distribution, pour lesquelles les considérations ESG ne sont pas applicables. Il n'existe pas de garanties minimales pour ces investissements.

Pour la poche foncières cotées :

Les investissements de la catégorie « autres » pouvaient être utilisés à des fins de couverture, de gestion de la liquidité, ou de diversification, ainsi que pour générer un rendement financier. Ils sont couverts par les garanties environnementales et sociales minimales suivantes (mises en œuvre sur l'intégralité du portefeuille) :

- les exclusions appliquées par la Société de Gestion, précisées dans la politique d'exclusion
- la politique d'engagement et de vote pour les investissements en actions.

Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne tiennent pas compte des critères en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du règlement (UE) 2020 /852.



Quelles mesures ont été prises pour atteindre les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

Pour la poche immobilier direct et indirect :

Les mesures prises pour respecter les caractéristiques environnementales sont les suivantes :

- Mise en place de système de suivi des consommations énergétiques
- Réalisation éventuellement d'audits énergétiques
- A l'acquisition, réalisations d'audits techniques, d'audits environnementaux, d'audits ESG
- Définition si besoin de plan d'actions énergétiques et ESG
- En gestion, mise en œuvre des éventuels plans d'action

Pour la poche foncières cotées :

Afin de veiller au respect, par le Produit Financier, des contraintes extra-financières fixées par le prospectus, et donc de confirmer l'atteinte des caractéristiques environnementales et sociales, la Société de Gestion a mis en place un outil de suivi dédié aux caractéristiques environnementales et sociales promues par le Produit Financier. Cet outil vise à assister les gérants dans la modélisation et le suivi des contraintes associées aux caractéristiques du Produit Financier, et notamment les indicateurs définis à la section « *Quels sont les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le Produit Financier* » de l'annexe SFDR au prospectus. Lorsque des nouveaux indicateurs n'ont pas encore été développés dans l'outil de suivi, les gérants assurent un suivi ad hoc.

La Direction des risques assure également un suivi du respect des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le Produit Financier par le biais de contrôles *post-trade*.

Enfin, le respect du process de gestion sur les caractéristiques extra-financières est intégré au plan de contrôle biennuel réalisé par la fonction de Conformité et du Contrôle Interne.

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promet.



Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Non applicable pour l'ensemble des poches.

● ***En quoi l'indice de référence différerait-il d'un indice de marché large ?***

Non applicable.

● ***Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur les caractéristiques environnementales ou sociales promues ?***

Non applicable.

● ***Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?***

Non applicable.

● ***Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?***

Non applicable.

« SUSTAINABLE FINANCE DISCLOSURE REGULATION » (SFDR)

Tableau 1

Déclaration relative aux principales incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité Acteur des marchés financiers

Nom : OPCI IMMO DIVERSIFICATION ISR

LEI : 969500JRK1FDB8CBVN39

Résumé

L'OPCI IMMO DIVERSIFICATION ISR prend en considération les principales incidences négatives de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité. Le présent document est la déclaration consolidée relative aux principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité de l'OPCI IMMO DIVERSIFICATION ISR.

La présente déclaration relative aux principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité couvre une période de référence allant du 1^{er} janvier au 31 décembre 2025.

[Résumé prévu à l'article 5, dans les langues visées au paragraphe 1 dudit article]

Le fonds prend en compte les principaux impacts négatifs sur les facteurs de durabilité qui sont traditionnels pour les actifs immobiliers, tels que :

- l'efficacité énergétique,
- les activités des locataires en relation avec les combustibles fossiles,
- la biodiversité (artificialisation des sols).

Lors des études en vue de l'acquisition des actifs par le fonds, l'impact de l'actif sur ces facteurs de durabilité est évalué et, pendant la gestion, un plan d'action est mis en œuvre pour réduire ces impacts.

Conformément à l'article 11 (2) du règlement SFDR, les informations afférentes seront divulguées dans le rapport annuel du fonds, visé à l'article 22 de la directive 2011/61/UE.

Description des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité

[Informations prévues à l'article 7, au format indiqué ci-dessous]

Voir la politique sur les principales incidences négatives disponible sur le site internet d'AEW à l'adresse :

<https://www.aewpatrimoine.com/nos-engagements-esg>

Indicateurs applicables aux investissements dans des actifs immobiliers

Indicateur d'incidences négatives sur la durabilité		Élément de mesure	Incidences 2025	Incidences 2024	Incidences 2023	Explication	Mesures prises, mesures prévues et cibles définies pour la période de référence suivante
Combustibles fossiles	17. Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers	Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles	0%	0%	0%		
Efficacité énergétique	18. Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	96,1%*	96,6%	100%	La variation est liée à l'évolution de la valorisation des actifs immobiliers.	

*Taux de couverture réel : 85%. En l'absence de données, les actifs sont considérés inefficaces par défaut.

Indicateurs applicables aux investissements dans des sociétés

Indicateur d'incidences négatives sur la durabilité		Élément de mesure	Incidences 2025	Incidences 2024	Incidences 2023	Explication	Mesures prises, mesures prévues et cibles définies pour la période de référence suivante
Émissions de gaz à effet de serre	1. Émissions de GES	Émissions de GES de niveau 1	253.62887054232179	490.57092671686885	705.15204 tonnes CO2e	Couverture 100%	Stratégie net 0 : déployée dans le cadre de l'engagement du Groupe LBP AM auprès de la Net Zero Asset Managers Initiative (NZAMI). Cette stratégie vise l'alignement des investissements de la société sur un trajectoire 1,5°C, en prenant comme référence le scénario P2 du GIEC. Cette ambition s'est matérialisée en 2022 par un engagement de la société à atteindre un alignement « net 0 » pour 80% des encours sous gestion à horizon 2030. Engagement actionnarial : en accord avec son ambition de transition, le Groupe LBP AM mène une politique d'engagement active auprès des entreprises pour les inciter à initier ou accélérer la
		Émissions de GES de niveau 2	295.30254417601652	463.71561927727462	540.6255 tonnes CO2e	Couverture 100%	
		Émissions de GES de niveau 3	10461.18229599225935	11242.29385821013532	14326.354 tonnes CO2e	Couverture 100%	
		Émissions totales de GES	11010.11371071059600	12196.58040420428089	14032.339 tonnes CO2e	Couverture 100%	
	2. Empreinte carbone	Empreinte carbone	60.58543228852530	57.55905120933484	51.46596 tonnes CO2e / EUR M investis	Couverture 100%	
	3. Intensité de GES des sociétés bénéficiaires des investissements	Intensité de GES des sociétés bénéficiaires des investissements	480.61247412100474	440.39919635085396	438.11932 tonnes CO2e / EUR M revenue	Couverture 100%	

							transition de leur modèle d'affaires. Afin d'atteindre ses objectifs, le Groupe LBP AM encourage les entreprises à : - Formaliser des plans de transition robustes, permettant de déployer une stratégie de transition transparente et crédible, afin d'aligner dans la durée leurs activités et pratiques sur un scénario permettant de plafonner le réchauffement à 1,5°C. - Consulter régulièrement leurs actionnaires sur ce plan de transition et sur son exécution, en particulier par le biais de résolutions climatiques dédiées soumises au vote en assemblée générale, communément appelées résolutions «Say-on-Climate». Elles permettent
--	--	--	--	--	--	--	--

							t aux actionnaires de se prononcer spécifiquement sur la stratégie et les objectifs de transition énergétique des sociétés, et sur son exécution au cours d'un exercice. - Evalue, réduit et reporte son exposition aux risques climatiques physiques et de transition, en particulier en appliquant le cadre de reporting de la TCFD. Ces attentes sont applicables à tous les secteurs et sont déployées avec une attention et priorisation particulière sur les secteurs dit « à enjeux ». Elles sont ainsi articulées et déclinées dans deux politiques sectorielles : le pétrole et le gaz ainsi que le charbon. En application de cette politique, le groupe LBP AM a participé à la “Science-Based Targets Campaign”,
--	--	--	--	--	--	--	--

						organisée par le Carbon Disclosure Project (CDP) et ciblant plus d'un millier d'entreprises en vue d'obtenir un engagement de leur part sur la transition de leur activité auprès de la Science-Based Target Initiative. Par ailleurs, LBP AM encourage activement la soumission par les entreprises de leurs stratégies climat au vote des actionnaires pour lesquelles elle a établi des exigences spécifiques (renvoi politique de vote say on climate). Lorsque cela apparaît nécessaire, le groupe LBP AM peut également participer au dépôt de résolutions. Ainsi, LBP AM a déposé et porté à l'ordre du jour de l'AG de TotalEnergies une résolution « say-on-climate » en 2020, ont déposé trois résolutions climatiques, retirées par suite d'engagements satisfaisants des entreprises, lors des AG de Engie en 2021 et de HSBC et TotalEnergies en 2022.
--	--	--	--	--	--	--

						Enfin, LBP AM a déposé une nouvelle résolution à l'assemblée générale 2023 de TotalEnergies. Politique de vote : le soutien de LBP AM aux plans climats soumis au vote des actionnaires est conditionné par les éléments suivants : - le plan contient des objectifs précis de réduction des émissions des GES à court et à long terme ; - le plan est aligné avec la trajectoire donnée par l'Accord de Paris sur le climat ; - La rémunération variable des dirigeants intègre des critères extra-financiers alignés sur les objectifs annoncés. - Le conseil d'administration s'engage à consulter les actionnaires de manière régulière (au moins
--	--	--	--	--	--	--

							tous les 3 ans) ; Note ESG des émetteurs utilisée pour la sélection des titres en portefeuille : la note attribuée aux émetteurs sur la base de la méthodologie d'analyse propriétaire GREaT intègre un critère relatif à leurs procédures pour mesurer et réduire leurs émissions carbone sur toute leur chaîne de valeur.
	4. Exposition à des sociétés actives dans le secteur des combustibles fossiles	Part d'investissement dans des sociétés actives dans le secteur des combustibles fossiles	0%	0%	0 %	Couverture 100%	
	5. Part de consommation et de production d'énergie non renouvelable	Part de la consommation et de la production d'énergie des sociétés bénéficiaires d'investissement qui provient de sources d'énergie non renouvelables, par rapport à celle provenant de sources d'énergie renouvelables, exprimée en pourcentage du total des sources d'énergie	Consommation : 64.7%	Consommation : 69.5%	Consommation : 67.2 %	Couverture 100%	Note ESG des émetteurs utilisée pour la sélection des titres en portefeuille : la note attribuée aux émetteurs sur la base de la méthodologie d'analyse propriétaire GREaT intègre un critère relatif à leur stratégie relative à la consommation d'énergie et aux émissions dues à leur consommation d'énergie. Sont notamment considérées : - Les choix et évolutions

							technologies ; - L'utilisation d'énergies renouvelables ; La gestion des émissions atmosphériques liées à la consommation d'énergie.
	6. Intensité de consommation d'énergie par secteur à fort impact climatique	Consommation d'énergie en GWh par million d'euros de chiffre d'affaires des sociétés bénéficiaires d'investissements, par secteur à fort impact climatique	Total : 0.32 GWh / EUR M revenue Secteur F : 0.01 GWh / EUR M revenue Secteur L: 0.33 GWh / EUR M revenue	Total : 0.52896885 GWh / EUR M revenue Secteur F : 4.77083729 GWh / EUR M revenue Secteur L: 0.37386907GWh / EUR M revenue	Total : 0.30374357 GWh / EUR M revenue Secteur F : 0.001294355 GWh / EUR M revenue Secteur L: 0.31052047 GWh / EUR M revenue	Couverture 100%	Note ESG des émetteurs utilisée pour la sélection des titres en portefeuille : la note attribuée aux émetteurs sur la base de la méthodologie d'analyse propriétaire GREaT intègre un critère relatif à leurs politiques d'investissements dans les technologies bas-carbone et dans l'efficacité énergétique de leurs infrastructures.
Biodiversité	7. Activités ayant une incidence négative sur des zones sensibles sur le plan de la biodiversité	Part des investissements effectués dans des sociétés ayant des sites/établissements situés dans ou à proximité de zones sensibles sur le plan de la biodiversité, si les activités de ces sociétés ont une incidence négative sur ces zones	0%	0%	0 %	Couverture 100%	
Eau	8. Rejets dans l'eau	Tonnes de rejets dans l'eau provenant des sociétés bénéficiaires	N/A	N/A	n/a	Couverture 0%	

		d'investissements, par million d'euros investis, en moyenne pondérée					
Déchets	9. Ratio de déchets dangereux et de déchets radioactifs	Tonnes de déchets dangereux et de déchets radioactifs produites par les sociétés bénéficiaires d'investissements, par million d'euros investis, en moyenne pondérée	0.0 tonne / EUR M invested	0.00001386450154 tonne / EUR M invested	0.006372506 tonne / EUR M invested	Couverture 100%	Note ESG des émetteurs utilisée pour la sélection des titres en portefeuille : la note attribuée aux émetteurs sur la base de la méthodologie d'analyse propriétaire GREaT intègre des critères relatifs à : - leurs politique de gestion et de prévention de la pollution générée par leurs activités. - leurs procédures de suivi et de réduction des émissions toxiques et des substances cancérigènes. la gestion des déchets liés aux biens qu'elles produisent. Sont notamment évaluées les politiques de recyclage des déchets électroniques.

INDICATEURS LIÉS AUX QUESTIONS SOCIALES, DE PERSONNEL, DE RESPECT DES DROITS DE L'HOMME ET DE LUTTE CONTRE LA CORRUPTION ET LES ACTES DE CORRUPTION

Indicateur d'incidences négatives sur la durabilité		Élément de mesure	Incidences 2025	Incidences 2024	Incidences 2023	Explication	Mesures prises, mesures prévues et cibles définies pour la période de référence suivante
Les questions sociales et de personnel	10. Violations des principes du pacte mondial des Nations unies et des principes directeurs de l'OCDE pour les entreprises multinationales	Part d'investissement dans des sociétés qui ont participé à des violations des principes du Pacte mondial des Nations unies ou des principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales	0%	0%	0 %	Couverture 100%	
	11. Absence de processus et de mécanismes de conformité permettant de contrôler le respect des principes du Pacte mondial des Nations unies et des principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales	Part d'investissement dans des sociétés qui n'ont pas de politique de contrôle du respect des principes du Pacte mondial des Nations unies ou des principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales, ni de mécanismes de traitement des plaintes ou des différends permettant de remédier à de telles violations	0%	0%	0 %	Couverture 100%	
	12. Écart de rémunération entre hommes et femmes non corrigé	Écart de rémunération moyen non corrigé entre les hommes et les femmes au sein des sociétés bénéficiaires des investissements	11.43%	13,53%	18.08 %	Couverture 98%	Note ESG des émetteurs utilisée pour la sélection des titres en portefeuille : la note attribuée aux émetteurs sur la base de la méthodologie d'analyse propriétaire GREaT intègre un critère relatif à leur politique de prévention des discriminations sur le lieu de travail. Sont notamment considérées les

							politiques de promotion de l'égalité des genres, de protection et de support des femmes enceintes, d'intégration des personnes vulnérables.
	13. Mixité au sein des organes de gouvernance	Ratio femmes/hommes moyen dans les organes de gouvernance des sociétés concernées, en pourcentage du nombre total de membres	45.32%	48.42%	38.88 %	Couverture 100%	Engagement actionnarial : Le Groupe LBP AM participe à l'initiative d'engagement collaborative du 30 % Club France Investor Group, créé en novembre 2020 afin de promouvoir la diversité des genres au sein des instances dirigeantes du SBF 120. Le Groupe LBP AM est membre fondateur de l'initiative française. L'objectif de la coalition est d'encourager l'entreprise à favoriser l'inclusion des femmes dans les postes à responsabilités. Il est attendu des entreprises qu'elles fassent preuve de transparence en ce qui concerne les procédures utilisées pour trouver et nommer de nouveaux membres au niveau de l'équipe de direction, et qu'elles expliquent comment ce processus garantit la diversité au sein des équipes de direction. Il est également demandé aux entreprises de fournir des informations sur la manière dont la diversité se matérialise à tous

							les niveaux de responsabilité de l'entreprise. Nous attendons aussi des preuves d'une culture d'engagement en faveur de la diversité de genre Politique de vote : Le Groupe LBP AM conditionne son soutien à l'élections de candidats masculins aux conseils d'administration des entreprises à une représentativité des femmes au moins supérieure à 40%. Note ESG des émetteurs utilisée pour la sélection des titres en portefeuille : la note attribuée aux émetteurs sur la base de la méthodologie d'analyse propriétaire GREaT intègre un critère relatif à leurs politiques de rémunération, d'intéressement, de formation et d'incitation de leurs salariés.
	14. Exposition à des armes controversées (mines antipersonnel, armes à sous-munitions, armes chimiques ou armes biologiques)	Part d'investissement dans des sociétés qui participent à la fabrication ou à la vente d'armes controversées	0%	0%	0 %	Couverture 100%	Exclusion : exclusion des entreprises qui produisent, développent, utilisent, stockent, commercialisent, distribuent, des armes controversées ou des composants essentiels et dédiés de ces armes, quelle que soit la part représentée par ces armes controversées dans le chiffre d'affaires des entreprises. L'identification

							des armes controversées est basées sur la Convention d’Oslo (ou convention sur les armes à sous-munition), le traité d’Ottawa (ou Convention sur l’interdiction des mines antipersonnel), la Convention sur l’interdiction des armes biologiques, la Convention sur l’interdiction des armes chimiques, le Traité sur la non-prolifération des armes nucléaires, ainsi que les protocoles II et IV de la Convention sur certaines armes classiques visant les armes à laser aveuglants et les armes incendiaires. Cette politique vise à assurer une exposition nulle à des armes controversées (mines antipersonnel, armes à sous-munitions, armes chimiques ou armes biologiques).
--	--	--	--	--	--	--	--

Tableau 2

Indicateurs climatiques, et autres indicateurs liés à l’environnement, supplémentaires

Indicateurs applicables aux investissements dans des actifs immobiliers

Incidence négative sur des facteurs de durabilité	Élément de mesure	Incidences 2025	Incidences 2024	Incidences 2023	Explication	Mesures prises, mesures prévues et cibles définies pour la période de référence suivante
18. Émissions de GES	Émissions de GES de niveau 1 générées par des actifs immobiliers	Non retenu				
	Émissions de GES de niveau 2 générées par des actifs immobiliers					
	Émissions de GES de niveau 3 générées par des actifs immobiliers					
	Total des émissions de GES générées par des					

	actifs immobiliers					
19. Intensité de consommation d'énergie	Consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus, en GWh par mètre carré	Non retenu				
20. Production de déchets d'exploitation	Part des actifs immobiliers qui n'est pas équipée d'installations de tri des déchets ni couverte par un contrat de valorisation ou de recyclage des déchets	Non retenu				
21. Consommation de matières premières pour des constructions neuves et des rénovations importantes	Part des matières premières (hors matériaux récupérés, recyclés ou biosourcés) dans le poids total des matériaux de construction utilisés pour des constructions neuves ou des rénovations importantes	Non retenu				
22. Artificialisation des sols	Part de surface non végétale (surfaces des sols sans végétation, ainsi que des toitures, terrasses et façades non végétalisées) dans la surface totale des parcelles de tous les actifs	80,9%	80%	80%	La variation est liée au changement de méthode pour le calcul de ce PAI. Depuis 2025, AEW a recours à un prestataire externe, spécialiste en matière de données biodiversité.	

Indicateurs applicables aux investissements dans des sociétés

Indicateur d'incidences négatives sur la durabilité		Élément de mesure	Incidences 2025	Incidences 2024	Incidences 2023	Explication	Mesures prises, mesures prévues et cibles définies pour la période de référence suivante
Émissions	4. Investissements dans des sociétés n'ayant pas pris d'initiatives pour réduire leurs émissions de carbone	Part d'investissement dans des sociétés qui n'ont pas pris d'initiatives pour réduire leurs émissions de carbone aux fins du respect de l'accord de Paris	11.63%	6,05%	24.88 %	Couverture 100%	Stratégie net 0 : déployée dans le cadre de l'engagement du groupe LBPAM auprès de la Net Zero Asset Managers Initiative (NZAMI). Cette stratégie vise l'alignement des investissements de la société sur un trajectoire 1,5°C, en prenant comme référence le scénario P2 du GIEC. Cette ambition s'est

							matérialisée en 2022 par un engagement de la société à atteindre un alignement « net 0 » pour 80% des encours sous gestion à horizon 2030. Engagement actionnarial : en accord avec son ambition de transition, le Groupe LBP AM mène une politique d'engagement active auprès des entreprises pour les inciter à initier ou accélérer la transition de leur modèle d'affaires. Afin d'atteindre ses objectifs, le Groupe LBP AM encourage les entreprises à : - Formaliser des plans de transition robustes, permettant de déployer une stratégie de transition transparente et crédible, afin d'aligner dans la durée leurs activités et pratiques sur un scénario permettant de plafonner le réchauffement à 1,5°C. - Consulter régulièrement leurs actionnaires sur ce plan de transition et sur son exécution, en particulier par le biais de résolutions climatiques dédiées soumises au vote en assemblée générale, communément appelées résolutions « Say-on-
--	--	--	--	--	--	--	--

							Climate». Elles permettent aux actionnaires de se prononcer spécifiquement sur la stratégie et les objectifs de transition énergétique des sociétés, et sur son exécution au cours d'un exercice. - Evalue, réduise et reporte son exposition aux risques climatiques physiques et de transition, en particulier en appliquant le cadre de reporting de la TCFD. Ces attentes sont applicables à tous les secteurs et sont déployées avec une attention et priorisation particulière sur les secteurs dit « à enjeux ». Elles sont ainsi articulées et déclinées dans deux politiques sectorielles : le pétrole et le gaz ainsi que le charbon. En application de cette politique, le groupe LBP AM a participé à la "Science-Based Targets Campaign", organisée par le Carbon Disclosure Project (CDP) et ciblant plus d'un millier d'entreprises en vue d'obtenir un engagement de leur part sur la transition de leur activité auprès de la Science-Based Target Initiative. Par ailleurs, le groupe LBP AM encouragent activement la soumission par les entreprises de leurs stratégies
--	--	--	--	--	--	--	---

						climat au vote des actionnaires pour lesquelles elle a établi des exigences spécifiques (renvoi politique de vote say on climate). Lorsque cela apparaît nécessaire, le groupe LBP AM peut également participer au dépôt de résolutions. Ainsi, LBP AM a déposé et porté à l'ordre du jour de l'AG de TotalEnergies une résolution « say-on-climate » en 2020, a déposé trois résolutions climatiques, retirées par suite d'engagements satisfaisants des entreprises, lors des AG de Engie en 2021 et de HSBC et TotalEnergies en 2022. Enfin, le groupe LBP AM a déposé une nouvelle résolution à l'assemblée générale 2023 de TotalEnergies. Note ESG des émetteurs utilisée pour la sélection des titres en portefeuille : la note attribuée aux émetteurs sur la base de la méthodologie d'analyse propriétaire GREaT intègre un critère relatif à leurs procédures pour mesurer et réduire leurs émissions carbone sur toute leur chaîne de valeur. Indicateur de performance ESG (KPI net 0) : la poche investie dans des foncières cotées est dotée d'un indicateur de performance mesurant la part des entreprises investies
--	--	--	--	--	--	--

							dont les objectifs de réductions des émissions de gaz à effet de serre sont validés par la Science Based Targets Initiative (SBTi). La poche doit obtenir un meilleur score que son indice de référence ou son univers d'analyse ESG défini pour appliquer les critères de sélectivité du label ISR français.
--	--	--	--	--	--	--	---

Tableau 3

Indicateurs supplémentaires liés aux questions sociales et de personnel, de respect des droits de l'homme et de lutte contre la corruption et les actes de corruption

Indicateurs applicables aux investissements dans des sociétés

INDICATEURS LIÉS AUX QUESTIONS SOCIALES, DE PERSONNEL, DE RESPECT DES DROITS DE L'HOMME ET DE LUTTE CONTRE LA CORRUPTION ET LES ACTES DE CORRUPTION							
Indicateur d'incidences négatives sur la durabilité		Élément de mesure	Incidences 2025	Incidences 2024	Incidences 2023	Explication	Mesures prises, mesures prévues et cibles définies pour la période de référence suivante
Questions sociales et de personnel	3. Nombre de jours perdus pour cause de blessures, d'accidents, de décès ou de maladies	Nombre de jours de travail perdus pour cause de blessures, d'accidents, de décès ou de maladies dans les sociétés concernées, en moyenne pondérée	1,227.29 number of working days lost per year	1,329.27 number of working days lost per year	864.06573 number of working days lost per year	Couverture 94.47%	

Autres indicateurs relatifs aux principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité

Informations sur les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité requises par l'article 6, paragraphe 1, point a), suivant le modèle du tableau 2]

L'indicateur supplémentaire retenu est la biodiversité avec le calcul du taux d'artificialisation des sols du fonds selon la formule suivante :

Part de surface non végétale (surfaces des sols sans végétation, ainsi que des toitures, terrasses et façades non végétalisées) dans la surface totale des parcelles de tous les actifs.

[Informations sur les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité requises par l'article 6, paragraphe 1, point b), suivant le modèle du tableau 3]

Non applicable.

[Informations sur toute autre incidence négative sur les facteurs de durabilité utilisée pour identifier et évaluer les principales incidences négatives supplémentaires sur un facteur de durabilité requises par l'article 6, paragraphe 1, point c), suivant le modèle du tableau 2 ou du tableau 3]

Non applicable.

Description des politiques visant à identifier et hiérarchiser les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité

[Informations prévues par l'article 7]

Voir la politique sur les principales incidences négatives disponible sur le site internet d'AEW à l'adresse :

<https://www.aewpatrimoine.com/nos-engagements-esg>

Politiques d'engagement

[Informations prévues par l'article 8]

Voir la politique sur les principales incidences négatives disponible sur le site internet d'AEW à l'adresse :

<https://www.aewpatrimoine.com/nos-engagements-esg>

Références aux normes internationales

[Informations prévues par l'article 9]

Voir la politique sur les principales incidences négatives disponible sur le site internet d'AEW à l'adresse :

<https://www.aewpatrimoine.com/nos-engagements-esg>

Comparaison historique

[Informations prévues par l'article 10]

Les données N et N-1 sont reportées dans la présente annexe.

11. RAPPORT LOI ENERGETIQUE CLIMAT (LEC)

ANNEXE F

STRUCTURE DES INFORMATIONS DE DURABILITE DU RAPPORT ANNUEL CONFORMEMENT AU V DE L'ARTICLE D. 533-16-1 DU CODE MONETAIRE ET FINANCIER APPLICABLE AUX ORGANISMES AYANT PLUS DE 500 MILLIONS D'EUROS DE TOTAL DE BILAN ASSUJETTIS A LA FOIS AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 29 DE LA LOI RELATIVE A L'ENERGIE ET AU CLIMAT ET AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 4 DU REGLEMENT (UE) 2019/2088 DU PARLEMENT EUROPEEN ET DU CONSEIL DU 27 NOVEMBRE 2019

I. INFORMATIONS ISSUES DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 29 DE LA LOI RELATIVE A L'ENERGIE ET AU CLIMAT

F. Stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux des articles 2 et 4 de l'Accord de Paris relatifs à l'atténuation des émissions de gaz à effet de serre et, le cas échéant, pour les produits financiers dont les investissements sous-jacents sont entièrement réalisés sur le territoire français, la stratégie nationale bas-carbone mentionnée à l'article L. 222-1 B du code de l'environnement

Les entités assujetties aux obligations de publication de l'article 29 de la loi relative à l'énergie et au climat fournissent les informations au 6° du III de l'article D. 533-16-1 du code monétaire et financier.

L'OPCI IMMO DIVERSIFICATION ISR respecte la Stratégie Nationale Bas-Carbone française et les différentes réglementations françaises en vigueur relatives à l'efficacité énergétique notamment le décret tertiaire. Celui-ci s'applique aux immeubles tertiaires de plus de 1000m² et impose une réduction de 40% des consommations énergétiques à 2030 ou une consommation inférieure à un seuil en valeur absolue prévu par le décret tertiaire, par rapport à une année de référence par immeuble qui ne peut aller au-delà de 2010. Cet objectif correspond à une réduction des émissions de gaz à effet de serre d'au moins 40% à 2030 sur les scopes 1, 2 et 3. La méthode de calcul des émissions de gaz à effet de serre utilisée est le GHG protocole. L'indicateur de suivi est le kgeqCO2/m².

Ces objectifs de limitation des émissions de gaz à effet de serre sont pris en compte dès l'acquisition en réalisant des audits énergétiques permettant de connaître la performance initiale et des moyens de l'améliorer. Des plans d'action énergétiques sont définis avec les budgets associés ; ils sont mis en œuvre en gestion par les équipes techniques et d'Asset Management, en y associant les PM. Ce travail est réalisé sous le contrôle du Fund Manager.

En gestion, un pilotage des émissions de GES des portefeuilles à l'aide d'un outil de suivi des consommations énergétiques est réalisé ; un contrat a été mis en place avec un Energy Manager pour le suivi des consommations énergétiques des immeubles tertiaires de plus de 1000m², soit plus de 80% des actifs du fonds.

Objectifs du fonds :

- Réduire de 40% la consommation énergétique des immeubles tertiaires de plus de 1000m², y compris les consommations des locataires pour les immeubles existants, d'ici à 2030
- Réalisation d'un audit ESG et définition d'un plan d'action ESG pour 100 % des actifs du fonds, intégrant des aspects énergétiques

G. Stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité. L'entité fournit une stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité, en précisant le périmètre de la chaîne de valeur retenu, qui comprend des objectifs fixés à horizon 2030, puis tous les cinq ans, sur les éléments suivants

Les entités assujetties aux obligations de publication de l'article 29 de la loi relative à l'énergie et au climat fournissent les informations au 7° du III de l'article D. 533-16-1 du code monétaire et financier.

L'OPCI IMMO DIVERSIFICATION ISR réalise des évaluations ESG et met en place des plans d'amélioration pour l'ensemble du portefeuille. La grille d'évaluation ESG comprend un volet dédié à la biodiversité, représentant 6% de la note ESG globale.

Ce critère est donc systématiquement évalué et fait l'objet d'un plan d'action lorsque cela est pertinent. Exemples d'actions en faveur de la biodiversité : réalisation d'un diagnostic écologique, végétalisation des terrasses ou toitures, utilisation de produits biologiques, etc.

Lors des travaux de rénovation des bâtiments, le fonds veille à proposer des espaces de travail et de vie agréables à ses occupants, en développant des espaces végétalisés lorsque cela est possible.

Concrètement les actions mises en œuvre sont les suivantes :

Art 5 Coopération avec les parties prenantes

Recours à des expertises extérieures spécialisées notamment en travaillant avec des associations (OID, Orée, etc.).

Collaboration sur des projets particuliers avec des experts tels que des écologues, pour définir des stratégies, des indicateurs et proposer des améliorations.

Art 6 Mesures générale en vue de la conservation et de l'utilisation durable

De manière globale, prise en compte de la biodiversité dans la politique ISR d'AEW en visant à réduire les impacts négatifs. La biodiversité est prise en compte à l'acquisition, en gestion à travers les contrats d'entretiens intégrant des clauses écologiques, lors des travaux de rénovation et de construction et dans le cadre des opérations de certification.

Art 7 et 8 Conservation et surveillance

Mise en œuvre de plans d'action biodiversité suite à la réalisation d'un audit biodiversité ou d'une étude écologique.

Suivi des indicateurs des différents plans d'action, le cas échéant des certifications environnementales en exploitation.

Les indicateurs suivis peuvent être :

- Pour les constructions neuves : la réalisation d'une étude écologique, la mise en œuvre d'un plan d'action découlant de l'étude écologique
- Pour les immeubles existants : l'intégration de clauses écologiques dans les contrats d'espaces verts, mise en place d'équipements d'accueil de la faune, mise en place d'équipements permettant aux occupants des immeubles d'avoir accès aux espaces verts
- Le suivi des plans d'action liés à la biodiversité sera délégué au Property Manager des actifs.

Art 12 Recherche et formation

AEW collabore avec des experts indépendants et à ce titre a travaillé sur des travaux de recherche sur la biodiversité en ville avec des chercheurs.

Art 13 Education et sensibilisation

Des équipements d'accès à la biodiversité par les locataires sont mis en place.

Des formations sont prévues pour les équipes internes au sujet de la biodiversité.

- a) Une analyse de la contribution à la réduction des principales pressions et impacts sur la biodiversité définis par la Plateforme intergouvernementale scientifique et politique sur la biodiversité et les services écosystémiques.

S'agissant de la lutte contre le dérèglement climatique les mesures prises sont indiquées dans la partie alignement avec l'accord de Paris.

Concernant les diverses pollutions des mesures sont prises dès l'acquisition pour identifier et remédier aux pollutions de sols, de l'eau et de l'air, à l'aide d'un audit environnemental. Selon les cas des actions correctives peuvent être réalisées avant l'acquisition ou ultérieurement en gestion. Lors de la gestion des immeubles, des contrôles sur la qualité de l'air intérieur, de l'air extérieur et de l'eau sont réalisés selon les types de bâtiment et leurs contextes.

- b) La mention de l'appui sur un indicateur d'empreinte biodiversité et, le cas échéant, la manière dont cet indicateur permet de mesurer le respect des objectifs internationaux liés à la biodiversité.

Indicateur de la réglementation Disclosure : taux d'artificialisation, l'objectif étant de réduire ce taux d'artificialisation quand cela est possible.

Indicateur de l'audit ESG : notation ESG initiale et définition d'un plan d'amélioration en gestion pour améliorer cette notation.

Les indicateurs des certifications HQE et BREEAM, pour les immeubles ayant obtenu ces certifications.

H. Démarche de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance dans la gestion des risques, notamment les risques physiques, de transition et de responsabilité liés au changement climatique et à la biodiversité

Les entités assujetties aux obligations de publication de l'article 29 de la loi relative à l'énergie et au climat fournissent les informations prévues au 8° et 8° bis du III de l'article D. 533-16-1 du code monétaire et financier.

- a) Processus d'identification, d'évaluation, de priorisation et de gestion des risques liés à la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance

De manière générale AEW souhaite, pour les immeubles gérés :

- Réduire la consommation en ressources non renouvelables
- Minimiser les impacts négatifs environnementaux et sociaux
- Réduire les risques présents et futurs, physiques et ceux relatifs à leurs valeurs, provenant de l'environnement

Les indicateurs pertinents identifiés sont ceux qui sont issus :

- Des obligations réglementaires, telles que consommations d'énergie, amiante, termites, etc.
- Des recherches scientifiques, entre autres, climat, carbone, biodiversité, etc.
- Des analyses du marché, notamment eau, déchets, etc.
- De demandes spécifiques des investisseurs, comme les droits de l'homme, des indicateurs sociaux spécifiques à une catégorie de population.

Ils font l'objet d'une validation de la direction des fonds et sont validés par les investisseurs sur leurs portefeuilles respectifs.

Pour l'OPCI IMMO DIVERSIFICATION ISR, des audits sont réalisés à l'acquisition pour évaluer les impacts environnementaux des immeubles. Des budgets sont intégrés dans les plans d'amélioration des immeubles pour réduire en gestion les impacts identifiés à l'acquisition.

Les données sont produites par des bureaux d'études extérieurs missionnés, les bases de données de place, les documents transmis par les vendeurs, les consommations de fluides mesurées dans les immeubles. En gestion, la mise en œuvre des plans d'action planifiés lors des études permet de réduire les impacts significatifs :

- Techniques
- Energétiques/Carbone/Transition
- Environnementaux
- Autres impacts ESG (biodiversité, eau, mobilité bien-être/confort, etc.)

La réduction des consommations énergétiques et des émissions de GES des immeubles s'effectue par la mise en place de plans d'action dès l'acquisition.

- Monitoring de ces plans d'action énergétiques et environnementaux en gestion
- Contrat avec un Energy Manager pour le suivi des consommations

La réduction des risques ESG dont la biodiversité s'effectue à travers la définition dès l'acquisition de plans d'action sur la base des audits réalisés lors des due diligence.

Ces différents risques sont systématiquement évalués en fonction de la localisation de l'immeuble, sa typologie, son utilisation, et plus largement de son contexte.

Ils sont priorisés selon :

- les enjeux environnementaux,
- leur gravité
- leur probabilité
- leur fréquence,
- leurs impacts financiers
- leurs coûts de remédiation

b) Description des principaux risques en matière environnementale, sociale et de qualité de gouvernance pris en compte et analysés

		Caractères										
Catégorie	Risque	Actuel	Emergent	Exogène	Endogène	Occurrence	Intensité	Horizon temporel	Fréquence de revue	Facteurs de risques	Secteur économique	Zone géographique
Risques physiques	Pollutions des sols sur la parcelle avant acquisition			X		ponctuel	faible à moyen	10 ans	Trimestriel		Toute typologie	Toutes
Risques de transition	ICPE	X		X	X	continu	faible	10 ans	Trimestriel		Toute typologie	Toutes
	Energie	X			X	continu	fort	10 ans	Trimestriel	PP, EM, ET	Toute typologie	Toutes
	CO2	X	X		X	continu	fort	10 ans	Trimestriel	PP, EM, ET	Toute typologie	Toutes
	Biodiversité		X		X	continu	moyen	10 ans	Trimestriel	PP, EM,	Toute typologie	Toutes
	Transports		X	X		continu	faible	10 ans	Trimestriel	PP, EM, ET	Toute typologie	Toutes
	Bien être	X			X	continu	faible	10 ans	Trimestriel	PP, EM, ET	Toute typologie	Toutes
	Santé	X			X	continu	faible	10 ans	Trimestriel	PP, EM, ET	Toute typologie	Toutes
Risques de contentieux	Matériaux contenant de l'amiante	X				continu	moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP	Toute typologie	Toutes
	Plomb	X				ponctuel	moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP	Toute typologie	Toutes
	Bruit	X				continu	faible	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
	ICPE	X				ponctuel	faible	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
	Déchets	X	X			continu	faible	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
	Eau	X	X			continu	moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
	Energie	X	X			continu	moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
	CO2	X	X			continu	fort	10 ans	Trimestriel	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
	Biodiversité	X	X			continu	moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
	Transports	X	X			continu	faible	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
	Bien être	X	X			continu	moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
	Santé	X	X			continu	moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes

PP, EM, ET : Politiques publiques, évolutions du marché, évolutions technologiques
O : Occupants
SC : Société civile
ONG : Organisation Non Gouvernementale
R : Riverains

Il existe une pondération des risques correspondant aux exigences du référentiel du label ISR et de la grille ESG d'AEW, afin de tenir compte de l'importance des différents enjeux.

Pondération des critères ESG pris en compte dans l'audit ESG à l'acquisition :

Pilier	Critères	Poids dans la note ESG globale
Environnement	Energie	12%
	Carbone	8%
	Eau	6%
	Biodiversité	6%
	Déchets	8%
Social / Sociétal	Transport - Mobilité	12%
	Services aux occupants	8%
	Bien-être - Confort	12%
	Santé	8%
Gouvernance	Engagement locataires	2%
	Satisfaction locataires	6%
	Evaluation Property Managers	4%
	Engagement Property Managers	6%
	Controverse locataires	2%

Les critères utilisés pour déterminer l'importance des risques varient selon le type de risque :

- Risques physiques : Gravité, probabilité, fréquence, impact financier, impact santé
- Risques de transition : Impacts financiers, risque d'obsolescence et impacts juridiques et non-conformité réglementaire
- Risques de contentieux : impact santé, impact financier, impact contractuel, non-conformité réglementaire

c) Indication de la fréquence de la revue du cadre de gestion des risques
Cf. tableau ci-dessus.

d) Plan d'action visant à réduire l'exposition de l'entité aux principaux risques en matière environnementale, sociale et de qualité de gouvernance pris en compte

Un plan d'action est réalisé systématiquement à l'acquisition, permettant de réduire les principaux risques environnementaux identifiés. Ce plan d'action inclue les budgets nécessaires à la réalisation en gestion de ces actions.

La Direction des risques évalue périodiquement les risques au niveau de la société de gestion qu'elles communiquent à la Direction de l'entreprise pour traitement et mis en place si nécessaire de mesures correctives.

e) Une estimation quantitative de l'impact financier des principaux risques en matière environnementale, sociale et de qualité de gouvernance

Des budgets sont définis pour les plans d'actions ESG et énergie ainsi que les plans d'action relatifs à la pollution de sols le cas échéant. Jusqu'à présent, aucun impact n'a été identifié sur la valeur des actifs.

Au 31.12.2025, les budgets ESG tels que définis dans les plans de travaux à 2030 s'élèvent à **24 960 803€**. Ils comprennent notamment les plans d'action énergétiques permettant d'assurer la conformité au Décret Tertiaire et les plans d'actions ESG dans le cadre de la labélisation ISR du fonds.

f) Une indication de l'évolution des choix méthodologiques et des résultats.

Les outils et les choix méthodologiques évoluent en fonction de l'évolution des réglementations et selon les évolutions technologiques. Notamment pour respecter les obligations du décret de rénovation tertiaire, un outil de suivi des consommations énergétiques a été mis en place.

Critères méthodologiques :

a) Qualité des données utilisées

Mention de l'utilisation, dès que possible, de méthodologies fondées sur des données prospectives, et indication, le cas échéant, de la pertinence de l'usage de méthodologies fondées sur des données historiques

S'agissant de la réduction des consommations énergétiques des données historiques peuvent être utilisées en se basant sur des factures énergétiques, des mesures de consommation à l'aide de compteurs ou d'estimation réalisées à l'aide de simulation thermiques dynamiques dans le cadre d'audits énergétiques.

Pour les autres risques environnementaux il n'y a pas d'utilisation de données historiques.

Concernant les audits ESG, les experts sélectionnés et mandatés par la société de gestion visitent l'immeuble et évaluent la performance ESG des immeubles en utilisant la grille ESG que nous avons développé. Ils font des recommandations permettant d'améliorer la performance ESG.

b) Risques liés au changement climatique

Utilisation de plusieurs scénarios, dont au moins un scénario à 1,5 °C ou 2 °C et au moins un scénario de transition tendanciel ou désordonné

Pour l'instant ce critère n'est pas adressé par ce fonds.

c) Risques liés à la biodiversité

En ce qui concerne l'immobilier, les risques liés à la biodiversité concernent principalement les constructions neuves. Les impacts négatifs éventuels sont :

- La destruction de biodiversité lors de projets de constructions, chantier et aménagements réalisés
- La destruction d'espaces naturels par l'artificialisation des sols
- La pollution des sols, de l'air de l'eau
- Des pollutions lumineuses ou sonores

Pour les projets de construction, nous faisons réaliser dans certains cas une étude par un écologue et nous prenons en compte les recommandations afin de réduire et de compenser les impacts négatifs sur la biodiversité.

Pour les actifs existants, notre grille ESG contient une rubrique biodiversité qui permet d'évaluer la quantité, qualité, les modes de gestion de la biodiversité et d'améliorer ces critères tant sur les parties communes que sur les parties privatives. En ce qui concerne la chaîne de valeur, notre action en faveur de la biodiversité s'étend, à l'aide de la grille ESG, aux locataires et aux sociétés.

12. ADMINISTRATION DE LA SOCIETE ET ORGANES SOCIAUX

INFORMATIONS RELATIVES AUX ORGANES SOCIAUX

Les Sociétés de placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable ou SPPICAV sont des sociétés commerciales qui peuvent adopter la forme de société anonyme ou de société par actions simplifiée.

Si la SPPICAV prend la forme d'une société anonyme, le droit commun des sociétés anonymes s'applique pour l'essentiel et notamment en matière de gouvernance.

Ainsi, elle dispose d'un Conseil d'administration ou, s'il s'agit d'une société anonyme à directoire, d'un Conseil de surveillance, ainsi que d'une Assemblée générale des actionnaires se réunissant au moins une fois par an.

Les principales adaptations, conformément au Code monétaire et financier, tiennent au fait que c'est la Société de Gestion, désignée dans les Statuts de la SPPICAV, qui exerce les fonctions de Directeur général, ou de Président du directoire selon que la société est à Conseil d'administration ou à directoire, par l'intermédiaire de son représentant permanent.

L'OPCI IMMO DIVERSIFICATION ISR est une SPPICAV à Conseil d'administration dans laquelle AEW exerce, en sa qualité de Société de Gestion, les fonctions de Directeur général.

Le représentant permanent de la Société de gestion est actuellement Monsieur Antoine BARBIER.

Les informations relatives aux modalités d'organisation et de fonctionnement de la société sont présentées dans le prospectus complet de la société.

COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'administration est composé des 4 administrateurs suivants :

- Madame Thi Thu Huyen STADTHAUS
- CNP ASSURANCES, représentée par Monsieur Ludovic CLOIX
- LA BANQUE POSTALE, représentée par Monsieur Philippe LABARBE
- BPCE, représentée par Madame Isaure d'AINVAL

INFORMATIONS RELATIVES AUX MANDATAIRES SOCIAUX

Conformément aux dispositions légales, vous trouverez ci-après la liste de l'ensemble des fonctions et mandats exercés dans toute société par chacun des mandataires sociaux au cours de l'exercice.

Il est précisé que les mandataires sociaux ne reçoivent pas de jetons de présence au titre de leur mandat.

Mandats de Madame Thi Thu Huyen STADTHAUS au cours de l'exercice 2025

Société	Type	Fonction / Mandat
IMMO DIVERSIFICATION	OPCI	Président et Administrateur

Mandats de Monsieur Ludovic CLOIX au cours de l'exercice 2025

Société	Type	Fonction
IMMO DIVERSIFICATION	OPCI	Administrateur au Conseil d'Administration
SOCIETE FORESTIERE DE LA CDC	SA	Administrateur au Conseil d'Administration
SOCIETE FORESTIERE DE LA CDC	SA	Membre du Comité Audit et Stratégie
IMMAUCOM	OPCI	Représentant permanent de CNP Assurances au Conseil d'Administration
LOGISTIS	OPCI	Représentant permanent de CNP Assurances à l'Advisory Board
RASPAIL	OPCI	Représentant permanent de CNP Retraite au Comité de Supervision
COEUR MEDITERRANEE	OPCI	Représentant de CNP Caution au Conseil d'Administration
STONE	SAS	Représentant permanent de CNP Assurances au Conseil d'Administration

Mandats de Monsieur Philippe LABARBE au cours de l'exercice 2025

Société	Type	Fonction/Mandat
IMMO DIVERSIFICATION	SPPICAV	Administrateur
LBP Image 14	SACA	Administrateur

Mandats de Madame ISAURE D'AINVAL au cours de l'exercice 2025

Société	Type	Fonction
IMMO DIVERSIFICATION	SPPICAV	Administrateur
LIVRET BOURSE INVESTISSEMENTS	SICAV	Administrateur
LIVRET PORTEFEUILLE	SICAV	Administrateur
GERCE		Membre du conseil

AUTRES INFORMATIONS RELATIVES A LA SOCIETE

- **Commissaire aux comptes**

Le Commissaire aux comptes titulaire, désigné pour une durée de six (6) exercices expirant à la date de l'Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2030 est :

Cabinet PRICEWATERHOUSE COOPERS Audit

Représenté par Monsieur Jean-Baptiste DESCHRYVER

63 rue de Villiers

92208 NEUILLY-SUR-SEINE CEDEX

France

- **Evaluateurs immobiliers**

Les évaluateurs immobiliers nommés pour 4 ans (2025 - 2029) sont :

CBRE VALUATION

131 Avenue de Wagram

75017 PARIS

CUSHMAN & WAKEFIELD

185 Avenue Général de Gaulle

92200 NEUILLY-SUR-SEINE

13. EXAMEN ET ARRETE DES COMPTES AU 31 DECEMBRE 2025

1. PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS

Les comptes annuels que nous soumettons à votre approbation ont été établis conformément aux dispositions prévues par le règlement ANC n° 2021-09 de l'autorité des normes comptables relatifs aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif immobilier.

Le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ressort à -380 574,36 euros.

* Aux termes de l'avis 2007-01 du 4 mai 2007, paragraphe 41, les comptes annuels peuvent être présentés en négligeant les décimales. Les comptes présentés ci-dessous, arrondis à l'entier le plus proche, sont ceux qui ont été validés par le Commissaire aux comptes. Les arrondis ne sont en revanche pas repris dans les résolutions qui vous sont proposées.

2. AFFECTATION DU RESULTAT

Le compte de résultat fait apparaître un résultat net de 21 118 949,34 € sur l'exercice clos au 31 décembre 2025, soit :

- 668 497,60 € pour les parts A ;
- 16 825 685,44 € pour les parts B ;
- 134 780,66 € pour les parts C ;
- 3 247 993,33 € pour les parts D ;
- 518,94 € pour les parts E ;
- 241 473,37 € pour les parts F ;

Celui-ci est corrigé du report à nouveau, des comptes de régularisation et des acomptes versés au titre de l'exercice (acompte de 27,70 € pour les parts A, de 139,80 € pour les parts B, de 28,20 € pour les parts C, de 129,30 € pour les parts D, de 282,10 € pour les parts E et de 128,60 € pour les parts F) afin d'obtenir les sommes restantes à affecter au titre de l'exercice clos au titre des résultats nets, soit 440 152,83 €.

Nous vous proposons d'affecter le solde de la manière suivante :
Aux comptes de report du résultat net : 440 152,83 €

Et un résultat sur cessions d'actifs de -21 499 523,70 € soit :

- -680 548,09 € pour les parts A ;
- -17 128 803,47 € pour les parts B ;
- -137 213,05 € pour les parts C ;
- -3 306 595,68 € pour les parts D ;
- -528,29 € pour les parts E ;
- -245 835,12 € pour les parts F.

Celui-ci est corrigé du report à nouveau, des comptes de régularisation et des acomptes versés au titre de l'exercice (acompte de 0 € pour les parts A, de 0 € pour les parts B, de 0 € pour les parts C, de 0 € pour les parts D, de 0 € pour les parts E et de 0 € pour les parts F) afin d'obtenir les sommes restantes à affecter au titre de l'exercice clos au titre des plus-values réalisées,

soit -21 499 523,70 €.

Nous vous proposons d'affecter le solde de la manière suivante :

Aux comptes de report des plus-values nettes : -21 499 523,70 €

3. CONTROLE DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Vous allez prendre connaissance du rapport général du Commissaire aux comptes.

Par ailleurs, vous aurez à approuver le rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées visées à l'article L.225-38 du Code de commerce. A cet égard, nous vous précisons qu'aucune convention relevant de l'article L.225-38 du Code de Commerce n'a été conclue au cours de l'exercice 2025.

BILAN AU 31 DECEMBRE 2025 EN EUROS - ACTIF

	31/12/2025	31/12/2024
Actifs à caractère immobilier	590 885 079	634 986 774
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	335 297 500	358 272 600
Contrats de crédit-bail	0	0
Parts des sociétés de personnes (article L.214-36 2ème alinéa)	20 705 166	23 830 714
Parts et actions des sociétés (article L.214-36 3ème alinéa)	53 304 340	56 255 126
Actions négociées sur un marché réglementé (article L.214-36 4ème alinéa)	181 576 312	196 626 571
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents (article L.214-36 5ème alinéa)	0	0
Avance preneur sur crédit bail	0	0
Autres actifs à caractère immobilier ⁽¹⁾	1 762	1 762
Dépôts et instruments financiers non immobiliers	75 422 804	76 620 749
Actions et valeurs assimilées	0	0
Obligations et valeurs assimilées	0	0
Titres de créances	0	0
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	75 422 804	76 620 749
Dépôts	0	0
Opérations temporaires sur titres	0	0
Contrats financiers	0	0
Autres actifs	24 444 921	51 516 401
Créances locataires	823 361	74 689
Autres créances	21 498 388	15 648 652
Dépôts à vue	2 123 172	35 793 060
Total de l'actif	690 752 805	763 123 925

(1) Comprend les avances en comptes courants et les dépôts et cautionnements versés

BILAN AU 31 DECEMBRE 2025 EN EUROS - PASSIF

	31/12/2025	31/12/2024
Capitaux propres (= actif net)	663 736 241	739 205 757
Capital	679 369 101	760 432 302
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	0	2 141 512
Report des résultats nets antérieurs ⁽¹⁾	254 342	277 080
Résultat de l'exercice ⁽¹⁾	-380 574	-4 321 506
Acomptes versés au cours de l'exercice ⁽¹⁾	-15 506 628	-19 323 632
Provisions pour risques et charges	1 675 103	597 578
Passifs liés aux actifs à caractère immobilier	0	0
Dettes sur rentes viagères	0	0
Provisions sur droits nés de contrats de crédit bail	0	0
Provisions sur filiales et participations	0	0
Autres passifs liés aux actifs à caractère immobilier	0	0
Instruments financiers	0	0
Opérations de cessions sur instruments financiers	0	0
Opérations temporaires sur titres	0	0
Instruments financiers à terme	0	0
Dettes	25 341 461	23 320 590
Emprunts envers les établissements de crédit	0	0
Autres emprunts et dettes financières	0	0
Concours bancaires courants	256 616	1
Dépôts de garantie reçus	2 742 113	2 885 335
Autres dettes d'exploitation	22 342 732	20 435 254
Total du passif	690 752 805	763 123 925

(1) Y compris comptes de régularisation

COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2025 EN EUROS

	31/12/2025	31/12/2024
Produits de l'activité immobilière		-
Produits immobiliers	25 763 586	26 360 818
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	9 083 814	13 874 160
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	1 376	20 477
Total I	34 848 775	40 255 455
Charges de l'activité immobilière		-
Charges immobilières	5 329 498	5 458 793
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	0	0
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	0	0
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	0	0
Total II	5 329 498	5 458 793
Résultat de l'activité immobilière (I - II)	29 519 277	34 796 661
Produits sur opérations financières	0	
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	0	
Autres produits financiers	212 613	434 446
Total III	212 613	434 446
Charges sur opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	0	0
Autres charges financières	4 002	7 313
Total IV	4 002	7 313
Résultat sur opérations financières (III - IV)	208 611	427 133
Autres produits (V)	0	0
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	7 570 472	9 012 674
Autres charges (VII)	144 039	363 017
Résultat net (I - II + III - IV + V - VI - VII)	22 013 377	25 848 104
Régularisations sur résultat net (VIII)	-894 428	-971 721
Résultat net après régularisation (I - II + III - IV + V - VI - VII +/- VIII)	21 118 949	24 876 383
Plus-values réalisées nettes		
Plus values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	3 001 966	5 467 018
Plus values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	2 158 617	982 362
Total IX	5 160 583	6 449 381
Moins-values réalisées nettes		-
Moins values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	27 366 290	37 515 051
Moins values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	0	0
Total X	27 366 290	37 515 051
Résultat des plus et moins-values réalisées nettes (IX - X)	-22 205 707	-31 065 670
Régularisations sur plus et moins-values réalisées nettes (XI)	706 183	1 867 782
Plus et moins-values réalisées nettes après régularisations (IX - X +/- XI)	-21 499 524	-29 197 889
Résultat de l'exercice (I - II + III - IV + V - VI - VII +/- VIII + IX - X +/- XI)	-380 574	-4 321 506

14. ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2025

1. TABLEAUX DES RESULTATS ET AUTRES ELEMENTS CARACTERISTIQUES AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

STRATEGIE D'INVESTISSEMENT

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 (maximum 60 %), 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) pour satisfaire les demandes de remboursements éventuels.

PARTS A	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Actif net	21 009 458,58	23 697 343,66	28 443 871,98	46 132 105,17	55 914 918,02
Nombre de parts	23 870,38597	26 496,70675	29 610,62222	46 109,98875	48 825,97946
Valeur liquidative	880,14	894,35	960,59	1 000,47	1 145,18
Distribution unitaire sur résultat net (1) (2)	27,7	30,09	28,58	30,28	25,67
Distribution unitaire sur plus et moins-values nettes (1)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Capitalisation unitaire (2)	28,51	11,01	0,00	0,00	0,00

(1) Dividendes versés au titre de l'exercice N (acomptes + solde versé en N+1)

(2) L'affectation des sommes distribuables sera faite sous réserve des décisions de l'Assemblée Générale

PARTS B	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Actif net	528 807 229,76	582 561 849,89	680 793 130,01	752 720 325,80	864 218 701,10
Nombre de parts	119 330,11955	129 380,96120	140 767,00120	149 434,05500	149 886,17500
Valeur liquidative	4 431,46	4 502,68	4 836,31	5 037,14	5 765,83
Distribution unitaire sur résultat net (1) (2)	139,80	151,52	143,91	152,5	129,26
Distribution unitaire sur plus et moins-values nettes (1)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Capitalisation unitaire (2)	143,54	167,84	0,00	0,00	0,00

(1) Dividendes versés au titre de l'exercice N (acomptes + solde versé en N+1)

(2) L'affectation des sommes distribuables sera faite sous réserve des décisions de l'Assemblée Générale

PARTS C	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Actif net	4 235 951,29	4 568 424,00	5 327 737,97	5 781 703,51	7 386 076,23
Nombre de parts	4 738,48132	5 029,39436	5 460,80352	5 689,86081	6 350,13519
Valeur liquidative	893,94	908,34	975,63	1 016,14	1 163,13
Distribution unitaire sur résultat net (1) (2)	28,20	30,56	29,03	30,75	26,08
Distribution unitaire sur plus et moins-values nettes (1)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Capitalisation unitaire (2)	28,96	31,32	0,00	0,00	0,00

(1) Dividendes versés au titre de l'exercice N (acomptes + solde versé en N+1)

(2) L'affectation des sommes distribuables sera faite sous réserve des décisions de l'Assemblée Générale

PARTS D	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Actif net	102 077 750,96	119 918 244,02	146 321 487,65	162 017 472,20	183 695 212,90
Nombre de parts	24 872,51480	28 756,32480	32 667,29420	34 729,48000	34 399,62000
Valeur liquidative	4 104,03	4 170,15	4 479,14	4 665,12	5 340,03
Distribution unitaire sur résultat net (1) (2)	129,30	140,33	133,28	141,23	119,72
Distribution unitaire sur plus et moins-values nettes (1)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Capitalisation unitaire (2)	132,94	159,16	0,00	0,00	0,00

(1) Dividendes versés au titre de l'exercice N (acomptes + solde versé en N+1)

(2) L'affectation des sommes distribuables sera faite sous réserve des décisions de l'Assemblée Générale

PARTS E	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Actif net	16 308,54	16 571,18	17 799,19	47 650 755,88	54 544 049,12
Nombre de parts	1,82380	1,82380	1,82380	4 687,97424	4 687,97424
Valeur liquidative	8 942,06	9 086,07	9 759,39	10 164,46	11 634,88
Distribution unitaire sur résultat net (1) (2)	282,10	305,79	290,44	307,73	260,84
Distribution unitaire sur plus et moins-values nettes (1)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Capitalisation unitaire (2)	289,66	358,90	0,00	0,00	0,00

(1) Dividendes versés au titre de l'exercice N (acomptes + solde versé en N+1)

(2) L'affectation des sommes distribuables sera faite sous réserve des décisions de l'Assemblée Générale

PARTS F	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Actif net	7 589 542,10	8 443 324,20	10 746 849,41	13 164 828,58	16 673 787,44
Nombre de parts	1 861,76246	2 038,49315	2 415,65027	2 841,18086	3 143,65853
Valeur liquidative	4 076,53	4 141,94	4 448,84	4 633,57	5 303,94
Distribution unitaire sur résultat net (1) (2)	128,60	139,38	132,38	140,28	118,91
Distribution unitaire sur plus et moins-values nettes (1)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Capitalisation unitaire (2)	132,04	154,16	0,00	0,00	0,00

(1) Dividendes versés au titre de l'exercice N (acomptes + solde versé en N+1)

(2) L'affectation des sommes distribuables sera faite sous réserve des décisions de l'Assemblée Générale

2. REGLES ET METHODES COMPTABLES

REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis conformément aux règles et principes comptables généralement admis en France.

Ils sont établis selon les dispositions du règlement ANC n°2020-07 relatif aux comptes annuels des organismes de placement collectif à capital variable, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC n°2021-09 relatif aux comptes annuels des organismes de placement collectif immobilier.

Les conventions comptables d'établissement et de présentation des comptes annuels ont été appliqués dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base suivantes :

- Continuité de l'exploitation
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, à l'exception du changement de méthodes comptables induit par la mise en œuvre des règlements ANC n°2020-07 et n°2021-09 au 1er janvier 2024 - Voir ci-après
- Indépendance des exercices

Les comptes sont établis en euros.

La méthode de base retenue pour la valorisation des actifs et passifs est la valeur actuelle. Seules sont exprimées les informations significatives.

Les loyers sont enregistrés en produits sur la base des loyers courus et sur la base des termes du bail.

Les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers.

Le mode de comptabilisation retenu pour l'enregistrement des produits des titres à revenu fixe est celui des intérêts encaissés.

Les entrées d'actifs immobiliers, hors actions de SIIC cotées, sont comptabilisées frais inclus pour les opérations d'acquisition réalisées jusqu'au 31 décembre 2023, frais exclus pour les opérations d'acquisition réalisées à compter du 1er janvier 2024. A compter du 1er janvier 2024, les frais d'acquisition des actifs sont ainsi comptabilisés dans un compte de capital, et seront retraités en imputation sur la plus-ou moins-value réalisée lors de la cession des actifs concernés.

Les entrées d'instruments financiers, en ce inclus les actions SIIC cotées, sont comptabilisées frais inclus pour les opérations d'acquisition réalisées jusqu'au 31 décembre 2023, frais exclus pour les opérations d'acquisition réalisées à compter du 1er janvier 2024. A compter du 1er janvier, les frais d'acquisition de ces instruments financiers sont ainsi comptabilisés directement dans un sous-compte des comptes de moins-values réalisées sur cession d'instruments financiers.

La durée de l'exercice est de 12 mois.

REGLES D'EVALUATION DES ACTIFS

Les actifs sont enregistrés en comptabilité selon la méthode des coûts historiques et inscrits au bilan à leur valeur actuelle qui est déterminée par la dernière valeur de marché connue ou à défaut d'existence de marché par tous moyens externes ou par recours à des modèles financiers.

Les différences entre les valeurs actuelles utilisées lors du calcul de la valeur liquidative et les coûts historiques des actifs à leur entrée en portefeuille sont enregistrées dans des comptes « différences d'estimation ».

Les valeurs qui ne sont pas dans la devise du portefeuille sont évaluées conformément au principe énoncé ci-dessous, puis converties dans la devise du portefeuille suivant le cours des devises au jour de l'évaluation.

Actifs immobiliers

Les actifs immobiliers sont évalués à leur valeur de marché sur la base de valeurs déterminées par la société de gestion. Cette évaluation est comparée à celles arrêtées par l'évaluateur de la SPPICAV. La société de gestion fixe trimestriellement, sous sa responsabilité, la valeur de chacun des actifs immobiliers détenus.

L'évaluation de ces actifs se fait à la valeur du marché, hors taxes et hors droits.

A/ S'agissant des immeubles et droits réels détenus directement par l'OPCI ou par les sociétés répondant aux conditions posées par l'article R.214-83 du Code monétaire et financier dans lesquelles la SPPICAV détient une participation directe ou indirecte

La SPPICAV désigne un évaluateur immobilier dont le mandat a une durée de 4 ans. Cet évaluateur réalise pour chaque actif une fois par an une expertise détaillée et trois actualisations. Dans son expertise, cet évaluateur est tenu de préciser la valeur retenue, l'intégralité des calculs effectués ainsi que les éléments ayant servi de base à son expertise.

A chaque établissement de la valeur liquidative, la société de gestion établit la valeur de ces actifs sous sa seule responsabilité, sur la base des évaluations réalisées par l'évaluateur immobilier.

B/ S'agissant des immeubles et droits réels détenus indirectement par les sociétés ne répondant pas aux conditions fixées aux 2° et 3° de l'article R.214-83 du Code monétaire et financier dans lesquelles la SPPICAV détient une participation

La Société de gestion établit la valeur de la participation et l'évaluateur immobilier procède à l'examen critique des méthodes de valorisation utilisées et de la pertinence de la valeur retenue pour les actifs immobiliers. Cette évaluation est établie au moins quatre fois par an, à trois mois d'intervalle au maximum.

A chaque établissement de la valeur liquidative, la valeur de ces actifs retenue pour l'évaluation de l'actif net de la SPPICAV correspondra à leur dernière valeur ayant fait l'objet d'un examen critique par l'évaluateur immobilier.

C/ Immeubles en cours de construction

La SPPICAV valorise les immeubles en cours de construction à la valeur actuelle déterminée par la valeur de marché en leur état au jour de l'évaluation. En cas d'utilisation de modèles financiers prospectifs, celle-ci est déterminée en prenant en compte les risques et incertitudes subsistant jusqu'à la date de livraison. En cas d'impossibilité de déterminer la valeur actuelle de façon fiable, l'immeuble est maintenu à son coût de revient.

Lorsque la différence d'estimation calculée par comparaison entre le coût d'acquisition et la valeur actuelle correspond à une moins-value latente, elle est inscrite directement dans un compte de capital pour un montant qui ne peut excéder le coût de l'immeuble en construction inscrit au bilan.

Actifs financiers

Les dépôts d'une durée de vie résiduelle inférieure ou égale à 3 mois sont valorisés selon la méthode linéaire.

Les actions, obligations et autres valeurs négociées sur un marché réglementé ou assimilé sont évaluées sur la base du dernier cours du jour.

Les valeurs non négociées sur un marché réglementé sont évaluées sous la responsabilité de la société de gestion en utilisant des méthodes fondées sur la valeur patrimoniale et le rendement, en prenant en considération les prix retenus lors de transactions significatives récentes.

Les Titres de Créances Négociables et assimilés qui ne font pas l'objet de transactions significatives sont évalués de façon actuarielle sur la base d'un taux de référence défini ci-dessous, majoré le cas échéant d'un écart représentatif des caractéristiques intrinsèques de l'émetteur :

- TCN dont l'échéance est inférieure ou égale à 1 an : Taux interbancaire offert en euros (Euribor),
- TCN dont l'échéance est supérieure à 1 an : Taux des Bons du Trésor à intérêts Annuels Normalisés (BTAN) ou taux de l'OAT (Obligations Assimilables du Trésor) de maturité proche pour les durées les plus longues.

Les Titres de Créances Négociables d'une durée de vie résiduelle inférieure ou égale à 3 mois pourront être évalués selon la méthode linéaire.

Les Bons du Trésor sont valorisés au taux du marché communiqué quotidiennement par la Banque de France.

Les parts ou actions d'OPC sont évaluées sur la base de la dernière valeur liquidative connue au jour de l'évaluation.

Les opérations portant sur des instruments financiers à terme, fermes ou conditionnels, négociées sur des marchés organisés français ou étrangers sont valorisées à la valeur de marché (au cours de clôture).

Les contrats sur marchés à terme sont valorisés au cours de clôture.

Les opérations à terme, fermes ou conditionnelles ou les opérations d'échange conclues sur les marchés de gré à gré, autorisées par la réglementation applicable aux OPCI, sont valorisées à leur valeur de marché ou à une valeur estimée.

Les contrats d'échanges de taux d'intérêt et/ou de devises sont valorisés à leur valeur de marché, en fonction du prix calculé par actualisation des flux de trésorerie futurs (principal et intérêt), aux taux d'intérêt et/ou de devises de marché. Ce prix est corrigé du risque de signature.

ENDETTEMENTS

Selon les modalités arrêtés par la société de gestion, la SPPICAV valorise les emprunts à la valeur contractuelle (de remboursement) c'est à dire le capital restant dû augmenté des intérêts courus.

Lorsqu'il est hautement probable que l'emprunt soit remboursé avant l'échéance, la valeur contractuelle est déterminée en prenant en compte les conditions fixées contractuellement en cas de remboursement anticipé.

MODE DE COMPTABILISATION DES COUTS ET DEPENSES ULTERIEURES

Les dépenses significatives de remplacement ou de renouvellement, les dépenses de gros entretien faisant l'objet de

programmes pluriannuels, sont enregistrées en charges lorsqu'elles sont encourues.

Les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément sont comptabilisés à l'actif en augmentation du coût d'acquisition initial de l'actif concerné. Le coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé est sorti de l'actif et comptabilisé en charges immobilières. A défaut du coût amorti de l'élément remplacé ou renouvelé, le coût d'acquisition initial de celui-ci est réputé égal à son coût d'origine estimé.

Le principe de comptabilisation énoncé ci-dessus s'applique également aux dépenses de gros entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels qui répondent aux critères de comptabilisation d'un actif.

COMMISSIONS DE SOUSCRIPTIONS

(A) Les commissions de souscription non acquises à l'OPCI

Les commissions de souscriptions sont inscrites dans les capitaux propres dès leur constatation.

(B) Les commissions de souscription acquises à l'OPCI

Les commissions payées par le souscripteur et destinées à couvrir, les frais d'acquisitions des actifs immobiliers, sont comptabilisées en dettes et portées en comptes de capitaux lors de la réalisation des opérations que ces frais couvrent.

DEPRECIATIONS SUR CREANCES

Les créances locatives sont comptabilisées pour leur valeur nominale puis dépréciées en fonction de leur ancienneté et de la situation des locataires et sous déduction du dépôt de garantie.

Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

Les autres créances sont comptabilisées à leur valeur nominale. Elles font l'objet d'une appréciation au cas par cas. Les créances dont le recouvrement est incertain sont provisionnées en fonction du risque d'irrecouvrabilité connu à la clôture de l'exercice.

Sur l'exercice 2025, la provision pour dépréciation des créances locatives s'élève à 1 071 085,36 €.

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Les provisions constatées sont destinées à couvrir les passifs dont l'échéance ou le montant est incertain. Ces passifs trouvent leur origine dans les obligations (juridiques ou implicites) de la société qui résultent d'événements passés et dont l'extinction devrait se traduire pour la SPPICAV par une sortie de ressources.

Sur l'exercice 2025, les provisions pour risques et charges s'élèvent à 1 675 102,99 €.

3. DECOMPOSITION DES CAPITAUX PROPRES

	31/12/2025	31/12/2024
Capital (1)	679 369 101	760 432 302
Sommes distribuables		
Report des plus-values nettes réalisées	0	2 355 983
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes	0	-214 471
Report des résultats nets antérieurs	278 617	306 529
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	-24 275	-29 449
Résultat de l'exercice		
Sur le résultat net	21 118 949	24 876 383
Sur les plus et moins-values réalisées	-21 499 524	-29 197 889
Acomptes versés au cours de l'exercice		
Sur le résultat net	-16 022 224	-19 914 070
Sur les plus et moins-values réalisées	0	0
Compte de régularisation sur les acomptes versés		
Sur le résultat net	515 596	590 438
Sur les plus et moins-values réalisées	0	0
Total des sommes distribuables (2)	-15 632 860	-21 226 545
Total des capitaux propres (1 + 2)	663 736 241	739 205 757

4. EVOLUTION DU NOMBRE DE PARTS OU ACTIONS AU COURS DE L'EXERCICE

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées	192,72	292 260,06	-
Rachats réalisés	17 221,33	64 602 636,34	-
Montants nets	-17 028,62	- 64 310 376,28	-

Part A

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées	107,74	95 674,75	-
Rachats réalisés	2 734,06	2 421 339,39	-
Montants nets	-2 626,32	- 2 325 664,64	-

Part B

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre parts de ou d'actions	Montants bruts (hors frais commissions) et	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées	6,74	29 990,94	-
Rachats réalisés	10 057,58	44 944 346,93	-
Montants nets	-10 050,84	- 44 914 355,99	-

Part C

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre parts de ou d'actions	Montants bruts (hors frais commissions) et	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées	48,38	43 654,71	-
Rachats réalisés	339,30	304 356,48	-
Montants nets	-290,91	- 260 701,77	-

Part D

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre parts de ou d'actions	Montants bruts (hors frais commissions) et	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées	1,89	7 889,47	-
Rachats réalisés	3 885,70	16 090 506,50	-
Montants nets	-3 883,81	- 16 082 617,03	-

Part E

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre parts de ou d'actions	Montants bruts (hors frais commissions) et	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées	0,00	0,00	-
Rachats réalisés	0,00	0,00	-
Montants nets	0,00	0,00	-

Part F

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées	27,96	115 050,19	-
Rachats réalisés	204,69	842 087,04	-
Montants nets	-176,73	- 727 036,85	-

5. EVOLUTION DE L'ACTIF NET

		31/12/2025	31/12/2024
Actif net en début d'exercice	+	739 205 757	871 650 876
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI)	+	292 260	2 441 713
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPC à capital variable)	-	64 602 636	77 917 043
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)	-	0	0
Différences de change	+/-	-390 109	-470 162
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	+/-	11 302 621	-29 560 180
Différence d'estimation exercice N :	- 189 496 011	0	0
Différence d'estimation exercice N-1:	- 200 798 632	0	0
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers	+/-	-359 564	2 195 783
Différence d'estimation exercice N :	3 629 651	0	0
Différence d'estimation exercice N-1:	3 989 215	0	0
Distribution de l'exercice précédent	-	5 497 534	4 003 594
Résultat de l'exercice avant compte de régularisation	+/-	-192 329	-5 217 567
Acomptes versés au cours de l'exercice :		0	0
sur résultat net	-	16 022 224	19 914 070
sur cessions d'actifs	-	0	0
Autres éléments	+/-	0	0
Actif net en fin d'exercice	=	663 736 241	739 205 757

Capitaux versés par les porteurs au cours de l'exercice y compris les appels de fonds incluant 0 € de commission acquise à l'OPCI reprise car le ratio immobilier maximum a été atteint

6. INFORMATIONS RELATIVES AUX EXPOSITIONS D'UN OPCl

VENTILATION DES IMMEUBLES EN COURS, CONSTRUITS OU ACQUIS ET DROITS REELS

	Exercice 31/12/2024	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2025	Frais d'acquisition
Terrains nus	-	-	-	-	-	-
Terrains et constructions	358 272 600	24 186 300	-	1 211 200	335 297 500	-
Constructions sur soi d'autrui	-	-	-	-	-	-
Autres droits réels	-	-	-	-	-	-
Immeubles en cours de construction	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-
Total	358 272 600	24 186 300	-	1 211 200	335 297 500	-
Total frais inclus				-		-

Ventilation des immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels par secteur d'activité et secteur géographique

Secteur d'activité		31/12/2025	31/12/2024
Bureaux, dont			
	Paris		
	Ile de France	48 422 500	50 958 600
	Province		17 000 000
	Etranger		
Commerces, dont			
	Paris	12 110 000	12 190 000
	Ile de France	32 595 000	31 999 000
	Province	54 460 000	55 240 000
	Etranger		
Mixtes, dont			
	Paris	47 960 000	47 540 000
	Ile de France	42 800 000	43 300 000
	Province	9 600 000	10 475 000
	Etranger		
Hôtels et Résidences Services, dont			
	Paris		
	Ile de France	38 050 000	40 570 000
	Province	49 300 000	49 000 000
	Etranger		
Total		335 297 500	358 272 600

CONTRATS DE CREDIT-BAIL

Ventilation par contrat	Assiette du contrat	Exercice 31/12/2024	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2025
	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	-	-

EVOLUTION DE LA VALEUR ACTUELLE DES PARTS DE SOCIETES DE PERSONNES ET DES PARTS ET ACTIONS DE SOCIETES NON NEGOCIEES SUR UN MARCHÉ REGLEMENTE

	31/12/2024	Cessions	Acquisitions y compris frais	Variation des différences d'estimation	31/12/2025	Frais d'acquisition
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 I - 2°)	23 830 714	-	-	-3 125 549	20 705 166	-
Parts et actions des sociétés article L.214-36 I 3°)	56 255 126	-	-	-2 950 787	53 304 340	-
Total	80 085 841	-	-	-6 076 335	74 009 505	-
Total frais inclus					-	-

Ventilation des parts de sociétés de personnes et des parts et actions de sociétés non négociées sur un marché réglementé

Secteur d'activité	31/12/2025	31/12/2024
Bureaux, dont		
<i>Ile de France</i>	20 035 084	23 160 636
<i>Province</i>	53 974 422	56 925 209
<i>Allemagne</i>	0	0
Commerces, dont		
<i>Ile de France et province, Paris</i>	0	0
Total	74 009 505	80 085 845

EVOLUTION DES COMPTES COURANTS

Ventilation par contrat	Echéance	Exercice 31/12/2024	Augmentations	Diminutions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2025
	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	-	-

RESULTAT SUR PLUS ET MOINS-VALUES

Ventilation par nature	Plus-values	Moins-values	31/12/2025	31/12/2024
▪ Terrains nus				
▪ Terrains et constructions	53 127	8 329 281	-8 276 154	337 565
▪ Constructions sur sol d'autrui				
▪ Autres droits réels	0	0	0	0
▪ Immeubles en cours de construction	0	0	0	0
▪ Autres	0	0	0	0
Total Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	53 127	8 329 281	-8 276 154	337 565
▪ Parts des sociétés de personnes (2° du I, art. L214-36 du COMOFI)	0	0	0	0
▪ Parts et actions des sociétés (3° du I, art. L214-36 id.)	0	0	0	0
▪ Actions négociées sur un marché réglementé (4° du I, art. L214-36 id.)	2 948 839	19 037 009	-16 088 170	-32 385 597
▪ Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents (5° du I, art. L214-36 id.)	0	0	0	0
▪ Autres actifs immobiliers	0	0	0	0
Total autres actifs à caractère immobilier	2 948 839	19 037 009	-16 088 170	-32 385 597
Total actifs à caractère immobilier	3 001 966	27 366 290	-24 364 323	-32 048 032

7. AUTRES INFORMATIONS RELATIVES AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT

DECOMPOSITION DES CREANCES

Décomposition des postes du bilan	31/12/2025	31/12/2024
Créances locataires		
Créances locataires	601 202	-171 823
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	1 293 245	1 462 627
Dépréciations des créances locataires	-1 071 085	-1 216 115
Sous-total	823 361	74 689
Autres créances		
Intérêts ou dividendes à recevoir	354 208	184 740
Etat et autres collectivités	1 215 739	1 783 146
Syndics	11 958 258	8 383 225
Autres débiteurs	105 076	97 923
Charges constatées d'avance	47 203	47 203
Charges récupérables à refacturer	7 817 905	5 152 415
Sous-total	21 498 388	15 648 652
Total	22 321 749	15 723 341

Évolution des dépréciations	31/12/2024	Dotations l'exercice	de	Reprises l'exercice	de	31/12/2025
Dépréciations des créances locataires	1 216 115		451 736		-596 766	1 071 085
Dépréciations autres créances	0		0		0	0

DETAIL DES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Provisions	Situation 31/12/2024	Dotations de l'exercice	Reprises l'exercice	de	Situation 31/12/2025
Provisions pour risques	597 577,86	1 155 077,75	-	77 552,62	1 675 102,99

DETAIL DES EMPRUNTS

Détail des emprunts	31/12/2025	31/12/2024
Emprunts auprès des établissements de crédit		
Emprunts auprès des établissements de crédit à caractère immobilier	-	-
Emprunts auprès des établissements de crédit non immobiliers	-	-
Autres emprunts et dettes financières		
Autres emprunts et dettes financières à caractère immobiliers	-	-
Autres emprunts et dettes financières non immobiliers	-	-
Total	0	0

Ventilation des emprunts par maturité résiduelle

VENTILATION PAR MATURITE RESIDUELLE	JUSQU'A 1 AN	1 - 5 ANS	> 5 ANS	TOTAL
Emprunts à taux fixe	-	-	-	-
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts « in fine »	-	-	-	-
Emprunts à taux variable	-	-	-	-
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts « in fine »	-	-	-	-
Total	-	-	-	-

Ventilation des emprunts par nature d'actifs

VENTILATION DES EMPRUNTS PAR NATURE D'ACTIFS	31/12/2025	31/12/2024
Emprunts immobiliers	-	-
Autres emprunts	-	-

DECOMPOSITION DES DETTES

Décomposition du poste "Autres dettes d'exploitation" au bilan	31/12/2025	31/12/2024
Locataires créditeurs	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	4 812 031,83	6 096 117,27
Etats et autres collectivités	2 032 349,23	2 351 507,49
Autres créditeurs	15 498 350,96	11 987 629,21
Produits constatés d'avance	-	-
Total des autres dettes d'exploitation	22 342 732	20 435 254

PRODUITS ET CHARGES DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE

Produits immobiliers	31/12/2025	31/12/2024
Loyers	22 503 240	23 026 774
Charges facturées	2 586 027	3 321 221
Reprise de provisions	674 318	12 822
Total	25 763 586	26 360 818

Charges immobilières	31/12/2025	31/12/2024
Charges ayant leur contrepartie en produits	2 761 060	3 182 281
Charges d'entretien courant	0	0
Sinistres	0	0
Charges de gros entretien	426 683	503 449
Charges de renouvellement et de remplacement	0	0
Autres charges	534 942	764 399
- Charges locatives non récupérées	96 051	284 688
- Charges locatives sur locaux vacants	255 850	267 501
- Primes assurances non récupérées	170 708	140 425
- Impôts fonciers non récupérés	0	0
- Frais huissiers	0	0
- Honoraires	12 438	17 029
- Honoraires de commercialisation	0	0
- CRL non récupérée	0	0
- Autres charges immobilières	-105	23 092
- Honoraires d'avocat	0	31 664
Dotation de provision	1 606 814	1 008 664
Total	5 329 498	5 458 793

Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	31/12/2025	31/12/2024
Dividendes SAS/SCPI	247 092	4 705 076
Dividendes Actions	8 836 722	9 169 084
Dividendes Obligations	0	0
Dividendes OPCI	0	0
Total	9 083 814	13 874 160

Autres produits sur actifs à caractère immobilier	31/12/2025	31/12/2024
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	1 376	20 477
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	0	0

Autres charges sur actifs à caractère immobilier	31/12/2025	31/12/2024
Intérêts sur emprunts immobiliers	0	0
Charges sur emprunts immobiliers	0	0

PRODUITS ET CHARGES SUR OPERATIONS FINANCIERES

Revenus financiers au 31/12/2025 en EUR	31/12/2025	31/12/2024
Produits sur opérations financières		
Produits sur actions	0	0
Produits sur obligations	0	0
Produits sur titres de créance	0	0
Produits sur des parts d'OPC	0	0
Produits sur instruments financiers à terme	0	0
Produits sur opérations temporaires sur titres	0	0
Produits sur prêts et créances	0	0
Produits sur autres actifs et passifs éligibles	0	0
Autres produits financiers	212 613	434 446
Sous-total produits sur opérations financières	212 613	434 446
Charges sur opérations financières		
Charges sur opérations financières	0	0
Charges sur instruments financiers à terme	0	0
Charges sur opérations temporaires sur titres	0	0
Charges sur emprunts	0	0
Charges sur autres actifs et passifs éligibles	0	0
Charges sur passifs de financement	0	0
Autres charges financières	4 002	7 313
Sous-total charges sur opérations financières	4 002	7 313
Total	208 611	427 133

Autres produits et autres charges

	31/12/2025	31/12/2024
Autres produits	0	0
Total	0	0

	31/12/2025	31/12/2024
Autres charges	144 039	363 017
Total	144 039	363 017

FRAIS DE GESTION ET FRAIS DE FONCTIONNEMENT EXTERNES

Les frais sont calculés et provisionnés à chaque Valeur Liquidative à hauteur maximum du montant de 3% TTC (2,51% HT) par an de l'actif net de la SPPICAV.

Ces frais de fonctionnement et de gestion recouvrent l'ensemble des frais supportés de manière récurrente par la SPPICAV afin d'en assurer le fonctionnement, à l'exclusion des frais liés à l'exploitation immobilière et des frais et commissions liés aux opérations de transaction.

Outre la rémunération de la Société de Gestion, la SPPICAV supporte également de façon récurrente, l'ensemble des frais et charges mentionnés ci-dessous :

- Les frais et charges liés à l'administration de la SPPICAV et à sa vie sociale, notamment ceux du dépositaire, du

commissaire aux comptes, les frais de fonctionnement du Conseil d'administration, notamment la rémunération de ses membres, les éventuels frais de publication ;

- Les honoraires liés à la valorisation des actifs, notamment ceux des évaluateurs immobiliers.

Frais de gestion et de fonctionnement	Montant au	Montant au
	31/12/2025	31/12/2024
Frais de gestion	7 368 898	8 621 772
Frais de fonctionnement externes	0	0
Commission dépositaire	102 864	141 673
Honoraires commissaires aux comptes	52 130	49 665
Honoraires experts immobiliers	-3 693	201 780
Frais d'audit, d'études	0	0
Impôts et taxes	0	0
Autres charges	0	0
Jetons de présence	0	0
Autres frais	50 273	-2 215
Commissions de surperformance	0	0
Total	7 570 472	9 012 674

ENGAGEMENTS RECUS ET DONNES

Nature de l'engagement sur les actifs à caractère immobilier	31/12/2025	31/12/2024
Engagements réciproques		
Promesse d'achat		
Promesse de vente		
Acquisitions en état futur d'achèvement		
Engagements reçus		
Cautions bancaire	1 622 585	1 243 029
Cautions solidaire	11 498 220	11 498 220
Cautions numéraires	1 853 785	1 778 156
GAPD	0	266 399
Engagements donnés		
Cautions		
Garanties données		

NATURE DE L'ENGAGEMENT SUR LES ACTIFS FINANCIERS	31/12/2025	31/12/2024
Marchés réglementés	-	-
Gré à gré	-	-
Autres engagements	-	-

TABLEAU D'AFFECTATION DES SOMMES DISTRIBUABLES

Part A

PART A	31/12/2025	31/12/2024
I - Affectation des sommes distribuables au titre du résultat net		
Détail des sommes distribuables au titre du résultat net		
· Résultat net de l'exercice après régularisations	668 498	797 474
· Report des résultats nets antérieurs après régularisations	8 497	9 244
· Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations	-491 730	-618 963
Total des sommes distribuables au titre du résultat net	185 265	187 755
Affectation des sommes distribuables		
· Distribution (2)	169 480	178 323
· Report à nouveau du résultat net (2)	15 785	9 432
· Capitalisation (2)	0	0
Total des sommes affectées au titre du résultat net	185 265	187 755
II - Affectation des sommes distribuables aux titres des plus et moins-values réalisées nettes		
Détail des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes		
· Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations (2)	-680 548	-936 006
· Report des plus-values nettes réalisées après régularisations (2)	0	644 369
· Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations (2)	0	0
Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes	-680 548	-291 637
Affectation des sommes distribuables		
· Distribution (2)	0	0
· Report à nouveau des plus-values réalisées nettes (1)(2)	-680 548	-291 637
· Capitalisation (2)	0	0
Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes	-680 548	-291 637

⁽¹⁾ Au sens de l'article L.214-69.

⁽²⁾ Sous réserve de la décision de l'Assemblée générale d'approbation des comptes 2025

Tableau des acomptes versés en 2025 au titre de l'exercice 2025

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2025	Reports antérieurs	31/12/2025	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
30/04/2025	151 219,72				151 219,72	5,90
31/07/2025	242 325,71				242 325,71	9,70
31/10/2025	122 102,33				122 102,33	5,00
Total acomptes	515 647,76	-	-	-	515 647,76	20,60

*Tableau des acomptes versés hors comptes de régularisation

Tableau des acomptes versés en 2026 au titre de l'exercice 2025

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2025	Reports antérieurs	31/12/2025	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
31/01/2026	169 479,74				169 479,74	7,10
Total acomptes	169 479,74	-	0,00	-	169 479,74	7,10

Part B

PART B	31/12/2025	31/12/2024
I - Affectation des sommes distribuables au titre du résultat net		
Détail des sommes distribuables au titre du résultat net		
· Résultat net de l'exercice après régularisations	16 825 685	19 604 880
· Report des résultats nets antérieurs après régularisations	201 272	217 148
· Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations	-12 350 667	-15 229 433
Total des sommes distribuables au titre du résultat net	4 676 290	4 592 595
Affectation des sommes distribuables		
· Distribution (2)	4 331 683	4 374 370
· Report à nouveau du résultat net (2)	344 606	218 224
· Capitalisation (2)	0	0
Total des sommes affectées au titre du résultat net	4 676 290	4 592 595
II - Affectation des sommes distribuables aux titres des plus et moins-values réalisées nettes		
Détail des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes		
· Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations (2)	-17 128 803	-23 010 625
· Report des plus-values nettes réalisées après régularisations (2)	0	1 295 314
· Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations (2)	0	0
Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes	-17 128 803	-21 715 311
Affectation des sommes distribuables		
· Distribution (2)	0	0
· Report à nouveau des plus-values réalisées nettes (1)(2)	-17 128 803	-21 715 311
· Capitalisation (2)	0	0
Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes	-17 128 803	-21 715 311

(1) Au sens de l'article L.214-69.

(2) Sous réserve de la décision de l'Assemblée générale d'approbation des comptes 2025

Tableau des acomptes versés en 2025 au titre de l'exercice 2025

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2025	Reports antérieurs	31/12/2025	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
30/04/2025	3 685 723,25				3 685 723,25	29,50
31/07/2025	6 004 159,98				6 004 159,98	49,00
31/10/2025	3 013 824,18				3 013 824,18	25,00
Total acomptes	12 703 707,41	-	-	-	12 703 707,41	103,50

*Tableau des acomptes versés hors comptes de régularisation

Tableau des acomptes versés en 2026 au titre de l'exercice 2025

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2025	Reports antérieurs	31/12/2025	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
31/01/2026	4 331 683,34				4 331 683,34	36,30
Total acomptes	4 331 683,34	-	0,00	-	4 331 683,34	36,30

Part C

PART C	31/12/2025	31/12/2024
I - Affectation des sommes distribuables au titre du résultat net		
Détail des sommes distribuables au titre du résultat net		
• Résultat net de l'exercice après régularisations	134 781	153 739
• Report des résultats nets antérieurs après régularisations	1 688	1 751
• Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations	-99 034	-119 348
Total des sommes distribuables au titre du résultat net	37 435	36 143
Affectation des sommes distribuables		
• Distribution (2)	34 591	34 351
• Report à nouveau du résultat net (2)	2 844	1 792
• Capitalisation (2)	0	0
Total des sommes affectées au titre du résultat net	37 435	36 143
II - Affectation des sommes distribuables aux titres des plus et moins-values réalisées nettes		
Détail des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes		
• Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations (2)	-137 213	-180 446
• Report des plus-values nettes réalisées après régularisations (2)	0	22 908
• Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations (2)	0	0
Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes	-137 213	-157 538
Affectation des sommes distribuables		
• Distribution (2)	0	0
• Report à nouveau des plus-values réalisées nettes (1)(2)	-137 213	-157 538
• Capitalisation (2)	0	0
Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes	-137 213	-157 538

⁽¹⁾ Au sens de l'article L.214-69.

⁽²⁾ Sous réserve de la décision de l'Assemblée générale d'approbation des comptes 2025

Tableau des acomptes versés en 2025 au titre de l'exercice 2025						
Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2025	Reports antérieurs	31/12/2025	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
30/04/2025	29 687,60				29 687,60	6,00
31/07/2025	48 277,04				48 277,04	9,80
31/10/2025	24 700,67				24 700,67	5,10
Total acomptes	102 665,31	-	-	-	102 665,31	20,90

*Tableau des acomptes versés hors comptes de régularisation

Tableau des acomptes versés en 2026 au titre de l'exercice 2025

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2025	Reports antérieurs	31/12/2025	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
31/01/2026	34 590,91				34 590,91	7,30
Total acomptes	34 590,91	-	0,00	-	34 590,91	7,30

Part D

PART D	31/12/2025	31/12/2024
I - Affectation des sommes distribuables au titre du résultat net		
Détail des sommes distribuables au titre du résultat net		
· Résultat net de l'exercice après régularisations	3 247 993	4 035 590
· Report des résultats nets antérieurs après régularisations	38 466	44 257
· Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations	-2 387 761	-3 134 727
Total des sommes distribuables au titre du résultat net	898 698	945 121
Affectation des sommes distribuables		
· Distribution (2)	828 255	900 648
· Report à nouveau du résultat net (2)	70 444	44 473
· Capitalisation (2)	0	0
Total des sommes affectées au titre du résultat net	898 698	945 121
II - Affectation des sommes distribuables aux titres des plus et moins-values réalisées nettes		
Détail des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes		
· Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations (2)	-3 306 596	-4 736 654
· Report des plus-values nettes réalisées après régularisations (2)	0	159 676
· Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations (2)	0	0
Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes	-3 306 596	-4 576 978
Affectation des sommes distribuables		
· Distribution (2)	0	0
· Report à nouveau des plus-values réalisées nettes (1)(2)	-3 306 596	-4 576 978
· Capitalisation (2)	0	0
Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes	-3 306 596	-4 576 978

⁽¹⁾ Au sens de l'article L.214-69.

⁽²⁾ Sous réserve de la décision de l'Assemblée générale d'approbation des comptes 2025

Tableau des acomptes versés en 2025 au titre de l'exercice 2025

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2025	Reports antérieurs	31/12/2025	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
30/04/2025	745 773,45				745 773,45	27,50
31/07/2025	1 175 735,91				1 175 735,91	45,00
31/10/2025	596 646,78				596 646,78	23,50
Total acomptes	2 518 156,14	-	-	-	2 518 156,14	96,00

*Tableau des acomptes versés hors comptes de régularisation

Tableau des acomptes versés en 2026 au titre de l'exercice 2025

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2025	Reports antérieurs	31/12/2025	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
31/01/2026	828 254,74				828 254,74	33,30
Total acomptes	828 254,74	-	0,00	-	828 254,74	33,30

Part E

PART E	31/12/2025	31/12/2024
I - Affectation des sommes distribuables au titre du résultat net		
Détail des sommes distribuables au titre du résultat net		
· Résultat net de l'exercice après régularisations	519	558
· Report des résultats nets antérieurs après régularisations	1 495	1 495
· Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations	-381	-433
Total des sommes distribuables au titre du résultat net	1 632	1 619
Affectation des sommes distribuables		
· Distribution (2)	133	124
· Report à nouveau du résultat net (2)	1 499	1 495
· Capitalisation (2)	0	0
Total des sommes affectées au titre du résultat net	1 632	1 619
II - Affectation des sommes distribuables aux titres des plus et moins-values réalisées nettes		
Détail des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes		
· Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations (2)	-528	-655
· Report des plus-values nettes réalisées après régularisations (2)	0	0
· Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations (2)	0	0
Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes	-528	-655
Affectation des sommes distribuables		
· Distribution (2)	0	0
· Report à nouveau des plus-values réalisées nettes (1)(2)	-528	-655
· Capitalisation (2)	0	0
Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes	-528	-655

⁽¹⁾ Au sens de l'article L.214-69.

⁽²⁾ Sous réserve de la décision de l'Assemblée générale d'approbation des comptes 2025

Tableau des acomptes versés en 2025 au titre de l'exercice 2025						
Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2025	Reports antérieurs	31/12/2025	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
30/04/2025	109,43				109,43	60,00
31/07/2025	178,73				178,73	98,00
31/10/2025	93,01				93,01	51,00
Total acomptes	381,17	-	-	-	381,17	209,00

*Tableau des acomptes versés hors comptes de régularisation

Tableau des acomptes versés en 2026 au titre de l'exercice 2025

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2025	Reports antérieurs	31/12/2025	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
31/01/2026	133,32				133,32	73,10
Total acomptes	133,32	-	0,00	-	133,32	73,10

Part F

PART F	31/12/2025	31/12/2024
I - Affectation des sommes distribuables au titre du résultat net		
Détail des sommes distribuables au titre du résultat net		
· Résultat net de l'exercice après régularisations	241 473	284 142
· Report des résultats nets antérieurs après régularisations	2 924	3 184
· Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations	-177 054	-220 728
Total des sommes distribuables au titre du résultat net	67 344	66 599
Affectation des sommes distribuables		
· Distribution (2)	62 369	63 397
· Report à nouveau du résultat net (2)	4 975	3 201
· Capitalisation (2)	0	0
Total des sommes affectées au titre du résultat net	67 344	66 599
II - Affectation des sommes distribuables aux titres des plus et moins-values réalisées nettes		
Détail des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes		
· Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations (2)	-245 835	-333 503
· Report des plus-values nettes réalisées après régularisations (2)	0	19 245
· Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations (2)	0	0
Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes	-245 835	-314 258
Affectation des sommes distribuables		
· Distribution (2)	0	0
· Report à nouveau des plus-values réalisées nettes (1)(2)	-245 835	-314 258
· Capitalisation (2)	0	0
Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes	-245 835	-314 258

⁽¹⁾ Au sens de l'article L.214-69.

⁽²⁾ Sous réserve de la décision de l'Assemblée générale d'approbation des comptes 2025

Tableau des acomptes versés en 2025 au titre de l'exercice 2025

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2025	Reports antérieurs	31/12/2025	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
30/04/2025	53 571,46				53 571,46	27,50
31/07/2025	84 437,11				84 437,11	44,50
31/10/2025	43 657,21				43 657,21	23,10
Total acomptes	181 665,78	-	-	-	181 665,78	95,10

*Tableau des acomptes versés hors comptes de régularisation

Tableau des acomptes versés en 2026 au titre de l'exercice 2025

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2025	Reports antérieurs	31/12/2025	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
31/01/2026	62 369,04				62 369,04	33,50
Total acomptes	62 369,04	-	0,00	-	62 369,04	33,50

INVENTAIRE DETAILLE DES ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER

	Nature des immeubles détenus (1)	Secteur d'activité et localisation	Date d'acquisition des parts ou des sous-jacents	Coût de revient des titres frais exclus (2)	Valeur actuelle des titres comptabilisés (3)	Différence d'estimation (3) - (2)
SC Tour Prisma	Bureaux	Tour Prisma - La Défense	2018	53 774 306	20 035 091	-33 739 216
SC Pizay	Parkings	Lyon	2017	746 306	670 082	-76 224
SAS QM Thiers	Bureaux	Immeuble - Lyon Part Dieu	2018	90 322 375	53 304 340	-37 018 035

Inventaire détaillé des actifs à caractère immobilier détenus en direct

Le prix de revient des actifs immobiliers est égal au prix d'achat éventuellement majoré des coûts directement attribuables à l'acquisition pour les actifs acquis avant le 01/01/2024.

Localisation	Type	Date d'acquisition	Prix de revient	Valorisation hors droits au 31/12/2025	Variation Valorisation HD/Prix de revient	Valorisation hors droits au 31/12/2024	Variation Valorisation HD 2025/2024 à périmètre constant	Surface m2
48, rue de la Chaussée d'Antin Paris (75009)	C	16/06/2009	6 585 298	5 460 000	-17,09%	5 460 000	0,00%	537
3, rue des églises Nancy (54000)	C	29/03/2011	1 315 466	1 390 000	5,67%	1 390 000	0,00%	665
Rue Saint Aubin Angers (49000)	C	24/05/2011	697 479	740 000	6,10%	740 000	0,00%	171
30, Esplanade Léon Grosse Aix les Bains (73100)	C	07/06/2012	854 313	570 000	-33,28%	760 000	-25,00%	334
79, rue d'Antibes Cannes (06400)	C	16/06/2009	7 743 065	10 700 000	38,19%	10 600 000	0,94%	375
72-74, rue Denis Papin Blois (41000)	C	24/05/2011	824 441	30 000	-96,36%	65 000	-53,85%	272
3, place Arles Dufour Oullins (69600)	C	15/11/2011	575 700	630 000	9,43%	630 000	0,00%	235
10, rue Ferdinand Duval Paris (75004)	C	29/12/2011	580 045	850 000	46,54%	930 000	-8,60%	30
65, quai de la Gare Paris (75013)	C	07/06/2012	2 294 922	2 320 000	1,09%	2 320 000	0,00%	513
35-53, rue Paul Hochart L'Hay-les-Roses (94550)	C	11/06/2012	2 617 028	2 650 000	1,26%	2 150 000	23,26%	1 844
54, rue Notre-Dame-de-Lorette Paris (75009)	C	14/01/2013	462 491	580 000	25,41%	580 000	0,00%	55
47, rue Porte Dijeaux Bordeaux (33000)	C	30/03/2015	3 517 865	2 800 000	-20,41%	2 825 000	-0,88%	334
145, avenue Malakoff Paris (75016)	C	28/07/2015	2 955 261	2 900 000	-1,87%	2 900 000	0,00%	418
16, rue du Faubourg Montmartre Paris (75009)	M	31/07/2015	17 380 975	20 400 000	17,37%	20 160 000	1,19%	1 846
2, rue Georges Méliès ZA Taubenhof Haguenau (67500)	C	10/11/2015	4 581 232	4 350 000	-5,05%	4 430 000	-1,81%	2 889
Lieudit "Les Chaumes des Treilles" Saint-Doulchard (18230)	C	10/11/2015	10 109 063	9 700 000	-4,05%	10 000 000	-3,00%	6 872
Lieudit "Ferraudière" Carcassonne (11000)	C	10/11/2015	6 032 702	5 700 000	-5,51%	5 810 000	-1,89%	3 459
96, rue des Pêcheurs d'Island Rochefort (17300)	C	10/11/2015	5 887 701	6 000 000	1,91%	5 950 000	0,84%	4 406
Allée Alexandre Baurens Auch (32000)	C	10/11/2015	4 216 585	4 300 000	1,98%	4 390 000	-2,05%	3 274
7 à 13, chemin de Cognac Tarbes (65000)	C	10/11/2015	7 581 924	6 800 000	-10,31%	6 900 000	-1,45%	5 530
Immeuble VECTORIAL 31-41, avenue Jules Quentin Nanterre (92000)	B	28/09/2016	74 061 711	32 400 000	-56,25%	35 200 000	-7,95%	12 755
16, rue de Paris Saint-Germain-en-Laye (78100)	C	30/09/2016	2 115 161	1 870 000	-11,59%	1 870 000	0,00%	239
14-16, rue du Général Leclerc Issy-les-Moulineaux (92130)	C	30/09/2016	436 874	440 000	0,72%	440 000	0,00%	48
7, place Henri BARBUSSE Levallois Perret (92300)	C	30/09/2016	732 851	630 000	-14,03%	630 000	0,00%	120
1-3, place de l'Aunette Bailly-Romainvilliers (77700)	C	30/09/2016	620 701	350 000	-43,61%	420 000	-16,67%	148
26, avenue de Paris Chatillon (92320)	C	30/09/2016	737 655	800 000	8,45%	550 000	45,45%	166
28, avenue de la République Sartrouville (78500)	C	30/09/2016	1 838 270	1 340 000	-27,11%	1 340 000	0,00%	790
54, avenue Carnot Conflans-Sainte-Honorine (78700)	C	05/01/2017	359 193	315 000	-12,30%	315 000	0,00%	188
3, rue de l'Arbre Sec Lyon (69001)	M	02/02/2017	10 982 310	9 600 000	-12,59%	10 475 000	-8,35%	1 932
Boulevard Beaumarchais ZAC du Luth Gennevilliers (92230)	H	29/03/2017	9 939 185	9 050 000	-8,95%	9 050 000	0,00%	3 310
101-105, route de Pertuis Cavaillon (84300)	C	30/03/2017	865 488	750 000	-13,34%	750 000	0,00%	286
264, rue du Faubourg Saint Honoré Paris (75008)	M	31/05/2017	29 344 556	27 560 000	-6,08%	27 380 000	0,66%	2 476
6, avenue Pierre Brossolette Vincennes (94300)	RS	21/12/2017	19 679 143	14 800 000	-24,79%	15 620 000	-5,25%	2 859
92, avenue Charles de Gaulle Neuilly-sur-Seine (92200)	M	27/12/2017	45 950 825	42 800 000	-6,86%	43 300 000	-1,15%	3 856
17-19, rue du Lieutenant Georges Keiser Sannois (95110)	RS	18/05/2018	17 605 811	14 200 000	-19,34%	15 900 000	-10,69%	4 834
Route de la Plagne Aime (73124)	H	31/07/2019	53 856 995	49 300 000	-8,46%	49 000 000	0,61%	17 776
25 Avenue Carnot Massy (91300)	B	18/12/2019	100 530 650	16 022 500	-84,06%	15 758 600	1,67%	4 641
19 Avenue de la Résistance Montreuil (93100)	C	29/05/2020	32 688 548	24 200 000	-25,97%	24 200 000	0,00%	7 750
Total patrimoine			489 159 482	335 297 500	-31,45%	341 188 600	-1,73%	98 230

Légende : B = Bureaux // C = Commerces // H = Hôtels // M = Mixte // RS = Résidences services

Tableau des filiales et participations

	SC TOUR PRISMA	SAS QM THIERS	SC PIZAY
Année d'acquisition	2018	2018	2017
Pourcentage de détention	24,17 %	100,00 %	12,35 %
Caractéristique du portefeuille / Adresse	Tour Prisma - La Défense	Immeuble - Lyon Part Dieu	Lyon
Type d'actifs	Bureaux	Bureaux	Parkings
Valeur d'acquisition hors frais	51 493 270	86 870 160	692 677
Valeur d'acquisition droits inclus QP SCI	53 774 306	90 322 375	746 306
Actif net réévalué	20 035 091	53 304 340	670 082

AUTRES ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER

Désignation des valeurs	pays	Devise	Qté, Nbre	Valeur boursière	% Actif Net
Actions et valeurs assimilées				181 576 311,70	27,36%
Pays Emetteur : France				87 492 951	13,18%
ALTAREA	FRANCE	EUR	18 835	2 064 316	0,31%
COVIVIO SA	FRANCE	EUR	269 464	15 265 136	2,30%
KLEPIERRE	FRANCE	EUR	503 615	16 991 970	2,56%
KAUFMAN & BROAD SA	FRANCE	EUR	201 668	6 029 873	0,91%
GECINA NOMINATIVE	FRANCE	EUR	140 067	11 331 420	1,71%
CARMILA	FRANCE	EUR	309 254	5 257 318	0,79%
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	FRANCE	EUR	329 376	30 552 918	4,60%
Pays Emetteur : Allemagne				24 206 207	3,65%
VONOVIA SE	ALLEMAGNE	EUR	986 398	24 206 207	3,65%
Pays Emetteur : Royaume-Uni				42 582 877	6,42%
SEGRO REIT	ROYAUME UNI	GBP	2 993 567	24 698 685	3,72%
TRITAX BIG BOX REIT	ROYAUME UNI	GBP	1 423 889	2 482 001	0,37%
LAND SECURITIES REIT RG	ROYAUME UNI	GBP	1 899 736	13 533 022	2,04%
SAFESTORE HOLDINGS	ROYAUME UNI	GBP	221 748	1 869 169	0,28%
Pays Emetteur : Suisse				7 670 044	1,16%
SWISS PRIME SITE	SUISSE	CHF	57 930	7 670 044	1,16%
Pays Emetteur : Belgique				11 708 798	1,76%
AEDIFICA SA	BELGIQUE	EUR	66 752	4 505 760	0,68%
MONTEA NV	BELGIQUE	EUR	44 698	3 271 894	0,49%
WAREHOUSES DE PA	BELGIQUE	EUR	177 719	3 931 144	0,59%
Pays Emetteur : Espagne				5 385 099	0,81%
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	ESPAGNE	EUR	433 234	5 385 099	0,81%
Pays Emetteur : Pays-Bas				2 530 336	0,38%
CTP NV W/I	PAYS-BAS	EUR	141 835	2 530 336	0,38%

INVENTAIRE DETAILLE DES DEPOTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS

Quantité	Libellé	Evaluation	Devise de cotation	% de l'actif net
35,31	OSTRUM SRI CAS PLU I	3 922 348	EUR	0,59%
2 280,46	OSTRUM SRI MONEY IC	30 951 847	EUR	4,66%
734,36	ECOFI TRESORERIE N	7 866 534	EUR	1,19%
125,51	OSTRUM SRI MON PL IC	32 682 075	EUR	4,92%
3 175,63		75 422 804	-	11,36%

15. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES RAPPORTS ANNUELS



IMMO DIVERSIFICATION ISR

Rapport du commissaire aux comptes
sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2025)





Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2025)

Aux associés

IMMO DIVERSIFICATION ISR

43 Avenue Pierre Mendès France

75013 PARIS

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de l'organisme de placement collectif immobilier IMMO DIVERSIFICATION ISR constitué sous forme de société de placement de prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV) relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la SPPICAV à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

*PricewaterhouseCoopers Audit, SAS, 63, rue de Villiers
92208 Neuilly-sur-Seine Cedex
Téléphone : +33 (0)1 56 57 58 59*

www.pwc.fr

Société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'ordre de Paris - Ile de France. Société de commissariat aux comptes membre de la compagnie régionale de Versailles et du Centre. Société par Actions Simplifiée au capital de 2 510 460 €. Siège social : 63 rue de Villiers 92208 Neuilly-sur-Seine. RCS Nanterre 672 006 483. TVA n° FR 76 672 006 483. Siret 672 006 483 00362. Code APE 6920 Z. Bureaux : Bordeaux, Lille, Lyon, Marseille, Metz, Nantes, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse, Montpellier.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Comme indiqué dans l'annexe aux comptes annuels en note 1-1 « Actifs immobiliers » paragraphe 1 – « Règles d'évaluation des actifs » et conformément à la réglementation applicable aux organismes de placement collectif immobilier, les actifs immobiliers et les titres de participation sont valorisés, sous la responsabilité de la société de gestion, à leur valeur actuelle sur la base notamment d'évaluations périodiques effectuées par un expert indépendant.

Nous avons procédé à l'appréciation du caractère raisonnable de ces estimations.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Responsabilités de la société de gestion et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la SPPICAV ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre SPPICAV.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

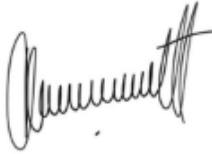
- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la SPPICAV à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 27 mars 2026

Le commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit



Mathilde Hauswirth

16. RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES



IMMO DIVERSIFICATION ISR

Rapport spécial du commissaire aux comptes
sur les conventions réglementées

(Assemblée générale d'approbation des comptes
de l'exercice clos le 31 décembre 2025)





Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025)

Aux Associés

IMMO DIVERSIFICATION ISR

43 Avenue Pierre Mendès France

75013 PARIS

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions intervenues au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.227-10 du code de commerce.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 27 mars 2026

Le commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Mathilde Hauswirth

*PricewaterhouseCoopers Audit, SAS, 63, rue de Villiers
92208 Neuilly-sur-Seine Cedex
Téléphone : +33 (0)1 56 57 58 59*

www.pwc.fr

Société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'ordre de Paris - Ile de France. Société de commissariat aux comptes membre de la compagnie régionale de Versailles et du Centre. Société par Actions Simplifiée au capital de 2 510 480 €, Siège social : 63 rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine. RCS Nanterre 872 006 483. TVA n° FR 78 872 006 483. Siret 872 006 483 00362. Code APE 6920 Z. Bureaux : Bordeaux, Lille, Lyon, Marseille, Metz, Nantes, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse, Montpellier.

17. TEXTE DES RESOLUTIONS PRESENTEES A L'ASSEMBLEE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 14 AVRIL 2026

A TITRE ORDINAIRE :

PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports du Conseil d'administration et du Commissaire aux comptes, approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 tels qu'ils ont été présentés et faisant ressortir un résultat de -380 574,36 euros, ainsi que la gestion de la société telle qu'elle ressort de l'examen desdits comptes et desdits rapports.

En conséquence, elle donne aux Administrateurs quitus de l'exécution de leur mandat pour ledit exercice.

DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale approuve la proposition du Conseil d'administration, et décide d'affecter la perte de l'exercice, d'un montant de -380 574,36 euros, de la manière suivante :

	Total	PART A		PART B		PART C		PART D		PART E		PART F	
		23 870,38597	Unitaire	119 330,11955	Unitaire	4 738,48132	Unitaire	24 872,51480	Unitaire	1,82380	Unitaire	1861,76246	Unitaire
Résultat net de l'exercice	22 013 377,41	707 354,86		17 439 616,45		140 156,65		3 475 289,18		518,34		250 241,33	
Comptes de Régularisation sur le résultat net de l'exercice	-894 428,07	-38 857,26		-614 131,01		-5 375,99		-227 295,85		0,00		-8 767,96	
Résultat sur cessions d'actifs	-22 205 706,69	-710 389,87		-17 609 954,19		-142 135,96		-3 489 061,12		-528,29		-253 037,26	
Comptes de régularisation sur cessions d'actifs	706 182,99	30 441,78		481 150,72		4 922,91		182 465,44		0,00		7 202,14	
Résultat de la période	-380 574,36	-12 050,49	-0,50	-303 118,03	-2,54	-2 432,39	-0,513	-58 602,35	-2,36	-9,35	-5,13	-4 361,75	-2,34
Report résultat net N-1	278 617,25	9 432,13		218 224,23		1 732,02		44 472,82		1 494,61		3 201,44	
Compte de régularisation sur report résultat net N-1	-24 274,86	-934,88		-16 952,47		-103,66		-6 006,37		0,00		-277,48	
Report des plus values nettes N-1	0,00	0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
Compte de régularisation sur report des plus-value nettes N-1	0,00	0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
Report à nouveau	254 342,39	8 497,25	0,36	201 271,76	1,69	1 688,36	0,36	38 466,45	1,55	1 494,61	819,50	2 923,96	1,57
Total des sommes à affecter	-126 231,97	-3 553,24		-101 846,27		-744,03		-20 135,90		1 485,26		-1 437,79	
Acomptes versés sur l'exercice	-16 022 223,57	-515 647,76	-20,60	-12 703 707,41	-103,50	-102 665,31	-20,90	-2 518 156,14	-96,00	-381,17	-209,00	-181 665,78	-95,10
Compte de régularisation sur les acomptes versés sur l'exercice	515 595,77	23 917,80		353 040,01		3 631,11		130 394,70		0,00		4 612,15	
Montant distribuable	-15 632 859,77	-495 283,20		-12 452 513,67		-99 778,23		-2 407 897,34		1 104,09		-178 491,42	
Acompte dividende versé en Janvier 2025	-5 426 511,10	-169 479,74	-7,10	-4 331 683,34	-36,30	-34 590,91	-7,30	-828 254,74	-33,30	-133,32	-73,10	-62 369,04	-33,50
Total des acomptes versés sur le résultat net de l'exercice	-20 933 138,90	-861 209,70	-27,70	-16 682 350,74	-139,80	-133 625,11	-28,20	-3 216 016,18	-129,30	-514,49	-282,10	-239 422,67	-128,60
Total des acomptes versés sur le résultat sur cessions d'actifs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Report à nouveau	-21 059 370,87	-664 762,94	-27,85	-16 784 197,01	-140,65	-134 369,14	-28,357	-3 236 152,08	-130,11	970,77	532,28	-240 860,46	-129,37
Dont compte de report des résultats nets antérieurs	440 152,83	15 785,15		344 606,46		2 843,91		70 443,60		1 499,06		4 974,66	
Dont compte de report des plus values nettes	-21 499 523,70	-680 548,09		-17 128 803,47		-137 213,05		-3 306 595,68		-528,29		-245 835,12	

Les montants distribués à chacun des actionnaires au titre du solde seront arrondis au centime inférieur.

Le montant des dividendes versés au titre de l'exercice 2025 s'élève à 661 209,70 € pour les actions A, à 16 682 350,74 € pour les actions B, à 133 625,11 € pour les actions C, à 3 216 016,18 € pour les actions D, à 514,49 € pour les actions E et à 239 422,67 € pour les actions F.

Le solde sera affecté en report à nouveau.

La SPPICAV est exonérée d'impôt sur les sociétés sous réserve du respect des obligations légales de distributions des revenus et des plus-values applicables aux SPPICAV. Les revenus qu'elle distribue à ses Actionnaires ainsi que les gains réalisés par ces derniers à l'occasion de la cession des Actions de la SPPICAV sont soumis au régime fiscal des revenus de capitaux mobiliers en fonction de leur situation particulière et de leur résidence fiscale.

TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale prend acte que les comptes de report à nouveau des plus-values nettes au titre de l'exercice 2025 s'élèvent à :

- -680 548,09 € pour les parts A
- -17 128 803,47 € pour les parts B
- -137 213,05 € pour les parts C
- -3 306 595,68 € pour les parts D
- -528,29 € pour les parts E
- -245 835,12 € pour les parts F

suite à l'affectation décidée dans le cadre de la résolution précédente, et décide d'incorporer l'ensemble de ces reports à nouveau au capital.

QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport du Commissaire aux comptes sur les conventions relevant de l'article L. 225-38 du Code de commerce, et statuant sur ce rapport, en approuve les conclusions.

CINQUIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale donne à la Société de Gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2025. En tant que de besoin, elle lui renouvelle sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans l'intégralité de ses dispositions.

SIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente assemblée pour l'accomplissement de toutes formalités légales de dépôt ou de publicité.

A TITRE EXTRAORDINAIRE :

SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et afin de se mettre en conformité avec les dispositions prévues à l'article 1^{er}, paragraphe 8 de la Directive (UE) 2024/927 du 13 mars 2024 (« AIFM 2 ») insérant à l'article 16 de la Directive 2011/61/UE un paragraphe 2 *ter* relatif aux outils de gestion de la liquidité, sous la condition suspensive de la publication au Journal Officiel de l'ordonnance de transposition d'AIFM 2, décide de modifier l'article 9 des statuts de la Société comme suit :

« ARTICLE 9. RACHAT DES ACTIONS

Les actions sont rachetées à tout moment à la demande des actionnaires, dans les conditions et selon les modalités définies dans le prospectus, sur la base de leur valeur liquidative diminuée, le cas échéant, des commissions de rachat.

Toutefois conformément à ~~l'alinéa 1 de l'article L. 214-67-1 du Code monétaire et financier~~ la réglementation applicable, le rachat par la SPPICAV de ses actions peut être temporairement suspendu dans des cas exceptionnels où à titre provisoire, par le conseil d'administration, quand d les circonstances ~~exceptionnelles~~ l'exigent et si l'intérêt de l'ensemble des actionnaires le commande. La suspension des rachats entraînera mécaniquement l'annulation des ordres reçus.

Lorsque l'actif net de la SPPICAV est inférieur au montant fixé par la réglementation, aucun rachat des actions ne peut être effectué.

Par ailleurs et conformément à ~~l'alinéa 3 de l'article L. 214-67-1~~ aux dispositions du Code monétaire et financier, la ~~Société de gestion peut décider de plafonner les rachats des actions de la SPPICAV, à titre provisoire, quand des circonstances exceptionnelles l'exigent et si l'intérêt des actionnaires ou du public le commande dans les conditions et modalités décrites dans le Prospectus. Les actionnaires de la SPPICAV sont informés du déclenchement et de la cessation du plafonnement des rachats des actions de la SPPICAV dans les conditions prévues par le Prospectus~~ adopte les deux outils de gestion de la liquidité suivants :

- le plafonnement des rachats ; et*
- la prolongation des délais de préavis.*

Les modalités et conditions de déclenchement de ces outils sont précisées dans le Prospectus.»

OPCI

IMMO DIVERSIFICATION ISR

Société de Placement à prépondérance immobilière à capital variable
au capital initial de 1 000 000 €
794 021 949 R.C.S. PARIS
Siège social : 43 avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris
Agrément AMF n°SPI 20130009 en date du 30/04/2013



Société de gestion de portefeuille
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007
Agrément AIFM en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE

Siège social :
43 avenue Pierre Mendès France
75013 PARIS

Tél. : 01 78 40 53 00
www.aewpatrimoine.com

