OPCI Immo Diversification ISR

PARTS E
Institutionnels

SYNTHÈSE MENSUELLE D'INFORMATION AU 30/09/2026

L'OPCI Immo Diversification ISR est un produit d'épargne non coté de long terme à prépondérance immobilière. Il permet d'investir dans un produit diversifié constitué d'une poche immobilière (entre 60% et 65%) composée d'immobilier direct et indirect non coté, dont 9% maximum de titres de sociétés foncières cotées françaises et européennes, d'une poche financière composée d'actifs financiers à caractère immobilier (30% maximum) et d'une poche de liquidités (10% minimum)(1) pour satisfaire les demandes de remboursements éventuels.



CHIFFRES CLES AU 30/09/2026

Valeur liquidative	8 618,56 €
Actif net global	596 597 640,09 €
Actif net part E	15 718,53 €
Nombre de parts	1,82380
Performance(2) YTD	-1,36 %
Dernier coupon versé	79,00 € (au 31/07/2026)
Prochain coupon	Fin octobre 2026

SOUSCRIPTION ET RACHAT (1)

Valeur liquidative	Bimensuelle
Minimum de souscription	1 000 € minimum pour la souscription initiale
Commissions de souscription / frais sur versement	4 % maximum (dont 1 % maximum revenant à la société de gestion)
Affectation des revenus potentiels	Acompte trimestriel potentiel
Centralisation des rachats	Dernier jour ouvré de la quinzaine
Demande de rachats	Remboursement dans un délai de 15 jours maximum suivant la date de centralisation des rachats
Frais de sortie	10 % maximum (fixé à 0 dans l'hypothèse où l'investisseur détenteur d'actions E informerait le Dépositaire et la Société de Gestion de son souhait de procéder à un rachat d'Actions E avec un préavis de six mois)

FRAIS COURANTS (1)

Frais de fonctionnement et de gestion	3 % TTC de l'actif net au maximum 3 % TTC maximum de la valeur globale des actifs gérés **Réel 2025 : 1,20 % TTC de l'actif net**
Frais d'exploitation immobilière	3,53 % TTC en moyenne sur les 3 dernières années de la valeur globale des actifs immobiliers gérés 1,80 % TTC de l'actif net en moyenne sur les 3 dernières années **Réel 2025 : 0,27 % TTC de l'actif net**

CARACTERISTIQUES GENERALES

Forme juridique	SPPICAV
Code ISIN	FR0011427731
Date de creation de la part (5)	13 février 2014
Durée de placement recommandée	8 à 12 ans
Echelle de risque*	1 2 **3** 4 5 6 7 Risque le plus faible — Risque le plus élevé
Agrément AMF de l'OPCI	SPI20130009

* *L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport aux autres.*

COMMENTAIRE DE GESTION

Actifs financiers :

Le STOXX 600 clôture le mois de septembre en baisse (-2,5%), pénalisé par la politique plus stricte de la BCE (l'OAT à 10 ans atteint 4,8% (+117bps) et le taux de dépôt est porté à 2,50%), la crainte d'une inflation liée au conflit énergétique au Moyen-Orient (estimations d'inflation à +3,4% en France) et l'aggravation de la crise du secteur automobile allemand.
Le secteur immobilier présente une performance négative (MSCI Real Estate : -7,02%) en raison de la forte hausse des taux longs.
La poche financière, en baisse de -8,16%, sous-performe de 113pb son indice de référence. La surpondération dans Unibail (-41pb), Covivio (-32pb) et Klepierre (-20pb) ainsi que la sous-performance des titres TAG Immobilien (-25bps), Merlin Properties (-18pb) et Altarea (-17pb) ont pesé sur sa performance. Des contributions positives lui ont tout de même profité avec la sous-pondération dans Vonovia (+66bps) et Segro (+46pb).

Sur le 3ème trimestre 2026, les marchés européens sont en léger recul (STOXX 600 : -1,1%). Cette faible variation masque néanmoins d'importants écarts de performance entre les secteurs et valeurs, dans un trimestre dominé par la remontée du prix du pétrole et la forte hausse des taux obligataires. Le trimestre s'est ainsi achevé sur un scénario de taux durablement élevés, allant à l'encontre des espoirs de désinflation qui dominaient les marchés.
Le secteur immobilier sous-performe l'indice général. En effet, les indices MSCI Europe Immobilier et STOXX 600 Immobilier sont en baisse respectivement à -8,1% et -8,8%. La remontée du taux de l'OAT a notamment impacté les foncières diversifiées géographiquement comme Unibail, Covivio et Gecina.
La poche financière enregistre une baisse de -9,9% sous-performant de 1,8% son indice de référence. Depuis le début de l'année, sa baisse s'élève à -4,1% mais elle surperforme toutefois de 1,1% son indice de référence grâce à la surperformance enregistrée sur le 1er semestre 2026.

Actifs immobiliers :

Au 3ème trimestre 2026, la valeur des actifs immobiliers s'élève à 393M€, soit une variation de -0,98% sur le trimestre. Elle est imputable en grande partie aux actifs de bureaux (-2,1M€ ; -1,8%) et aux actifs mixtes (-1,4M€ ; -1,4%).
Sur le trimestre, le local commercial de l'Haÿ-les-Roses (94) a été reloué à une enseigne sportive pour plus de 1 900 m².
Les principaux contributeurs à la vacance locative de l'OPCI restent la Tour Prisma à Courbevoie (QP : 2 657m²) et l'immeuble de bureaux Thiers Lafayette à Lyon (1 165m²). Ces deux actifs représentent à eux seuls près de 81% de la vacance physique. Le taux d'occupation physique global de l'OPCI à la fin du trimestre s'élève à près de 96%.

EVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE DIVIDENDES REINVESTIS (Base 100)



VARIATION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE	SUR LE MOIS	DEPUIS LE 1er JANVIER
Variation actifs immobiliers	-0,60 %	-1,92 %
Variation actifs financiers	-1,77 %	-2,66 %
Trésorerie (3)	0,19 %	3,22 %
	-2,18 %	**-1,36 %**

LES PERFORMANCES (4)	YTD	Depuis 1 an	Depuis 3 ans	Depuis 5 ans	Depuis l'origine(5)
Variation des valeurs liquidatives	-3,62 %	-3,70 %	-10,23 %	-24,63 %	-13,84 %
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-1,36 %	-0,87 %	-1,74 %	-12,74 %	21,53 %
Volatilité (6)	5,91 %	5,91 %	15,97 %	30,89 %	31,97 %

LES PERFORMANCES ANNUELLES (6)	2022	2023	2024	2025	YTD
Variation des valeurs liquidatives	-12,64 %	-3,99 %	-6,90 %	-1,58 %	-3,62 %
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-10,12 %	-1,10 %	-4,06 %	1,49 %	-1,36 %
Dividendes versés	313,96 €	292,07 €	282,95 €	277,26 €	207,10 €

(1) *Extrait du prospectus actuel disponible sur www.aewpatrimoine.com*
(2) *Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis - Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures*
(3) *Trésorerie : le poste intègre principalement le résultat de la période diminué du montant distribué*
(4) *Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures*
(5) *Date de première valeur liquidative: 13/02/2014*
(6) *La volatilité est une mesure de l'amplitude des variations du cours d'un actif financier et sert à quantifier cet actif financier.*

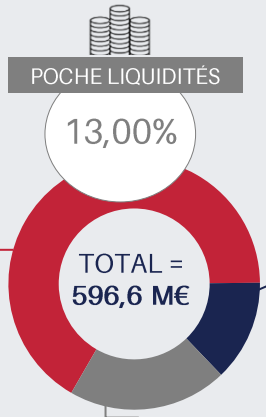
DOCUMENT INFORMATIF ET NON CONTRACTUEL NE CONSTITUANT PAS UN CONSEIL EN INVESTISSEMENT

L'ACTIF NET AU 30/09/2026

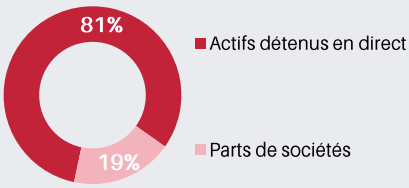
POCHE IMMOBILIÈRE
66,51%(1)
Immobilier direct et indirect non coté et titres de foncières cotées

POCHE LIQUIDITÉS
13,00%

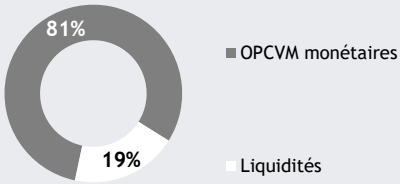
POCHE FINANCIÈRE
20,49%
Actifs financiers à caractère immobilier



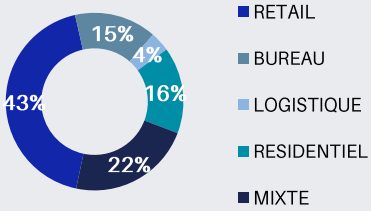
396,8 M€ *



77,6 M€ *



122,2 M€ *



** Décomposition de la poche exprimée en % du montant de la poche*
(1) Le ratio de la poche « immobilière » est en cours de régularisation

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

Valeur estimée du patrimoine immobilier hors droits (8)	393,4 M€
Sites	40
Taux d'occupation financier trimestriel au 30/09/2026 (10)	94,34 %

Répartition typologique et géographique (9) :

Commerces	32 %	Ile-de-France	44 %
Bureaux	45 %	Province	41 %
Résidentiel	2 %	Paris	15 %
Résidences services	7 %		
Hôtel - Tourisme	14 %		

(8) Valeur d'expertise ou valeur d'acquisition
(9) En valeur vénale

LES 5 PRINCIPALES FONCIERES COTEES

- UNIBAIL-RODAMCO
- KLEPIERRE
- SWISS PRIME
- VONOVIA
- LAND SECURITIES

LES DERNIERES ACQUISITIONS IMMOBILIERES :

COMMERCES



Ville	Montreuil (93)
Date	Mai 2020

BUREAUX



Ville	Massy (91)
Date	Décembre 2019

HOTEL



Ville	Aime-La-Plagne (73)
Date	Août 2019

(10) Hors VEFA - Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de l'OPCI. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, et d'autre part le montant des loyers facturables (loyers actuels et valeurs locatives de marché pour les locaux vacants). Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclure d'immeubles, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient intégrés dans un plan d'arbitrage.

AVERTISSEMENT

Cette synthèse mensuelle simplifiée est exclusivement conçue à des fins d'information. Du fait de leur simplification, les informations contenues dans ce document sont partielles. Elle ne constitue ni un élément contractuel ni un conseil en investissement. Le prospectus complet, le DICI et les statuts sont disponibles auprès de AEW ou sur le site www.aewpatrimoine.com. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

OPCI IMMO DIVERSIFICATION ISR - Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV) au capital initial de 1 000 000 euros agréée par l'Autorité des Marchés Financiers le 30 avril 2013 sous le numéro d'agrément SPI20130009 - Soumise au droit français - Immatriculée le 03/07/2013 au RCS de PARIS sous le numéro 794 021 949 - Il est géré par AEW, Société de gestion de portefeuille - Agrément AMF n° GP-07 000043 en date du 10/07/2007 - Agrément AIFM du 24/06/2014 au titre de la directive 2011/61/UE - Société par actions simplifiée au capital de 2 328 510 € - Siège social : 43, avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris - RCS PARIS 329 255 046 - Tél : 01 78 40 53 00 - www.aewpatrimoine.com - Crédits photos et illustrations : tous droits de reproduction réservés.

DOCUMENT INFORMATIF ET NON CONTRACTUEL NE CONSTITUANT PAS UN CONSEIL EN INVESTISSEMENT