

# OPCI Immo Diversification ISR

## SYNTHESE MENSUELLE D'INFORMATION

AU 31/12/2025

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

PARTS E

Institutionnelles



REPRISE RESPONSABLE

REPUBLIQUE FRANCAISE



AEW



### CHIFFRES CLES AU 31/12/2025

Valeur liquidative	8 942,06 €
Actif net global	663 736 241,23 €
Actif net part E	16 308,54 €
Nombre de parts	1,82380
Performance <sup>(2)</sup> YTD	1,49 %
Dernier coupon versé	51,00 € (au 31/10/2025)
Prochain coupon	Fin janvier 2026

### SOUSCRIPTION ET RACHAT<sup>(1)</sup>

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<sup>(1)</sup>

Frais de fonctionnement et de gestion	3 % TTC de l'actif net au maximum 3 % TTC maximum de la valeur globale des actifs gérés Réel 2024 : 1,30 % TTC de l'actif net
Frais d'exploitation immobilière	3,53 % TTC en moyenne sur les 3 dernières années de la valeur globale des actifs immobiliers gérés 1,80 % TTC de l'actif net en moyenne sur les 3 dernières années Réel 2024 : 0,19 % TTC de l'actif net

### CARACTERISTIQUES GENERALES

Forme juridique	SPPICAV
Code ISIN	FR0011427731
Date de création de la part <sup>(5)</sup>	13 février 2014
Durée de placement recommandée	8 à 12 ans
Echelle de risque*	Risque le plus faible      Risque le plus élevé
Agrement AMF de l'OPCI	SPI20130009

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

### COMMENTAIRE DE GESTION

#### Actifs immobiliers :

La campagne de valorisation du 4<sup>ème</sup> trimestre fait ressortir une valeur des actifs immobiliers à 406M€, soit -0,25% sur le trimestre. 13 actifs sur les 41 en portefeuille ont été concernés par une variation de leur valorisation. Il n'y a pas eu de mouvements locatifs significatifs ou de cession.

Les actifs de bureaux (-0,5%), mixtes (-0,6%) et les hôtels et résidences services (-0,7%) ont des valeurs en baisse. Les actifs de commerces ont au global une augmentation de leur valorisation de 0,8%.

Les principaux contributeurs à la vacance locative de l'OPCI sont la Tour Prisma à Courbevoie (QP : 3 180m<sup>2</sup>), l'actif de commerce de l'Haÿ-les-Roses (1 840m<sup>2</sup>) et l'immeuble de bureaux Thiers Lafayette à Lyon (1 628m<sup>2</sup>). Ces trois actifs représentent à eux seuls près de 85% de la vacance physique. Le taux d'occupation physique global de l'OPCI à la fin du mois s'élève à près de 93%.

#### Actifs financiers :

Les marchés européens clôturent le mois de décembre en hausse (STOXX 600 : +2,7%) dans un contexte de baisse des taux (Fed : -25bps). En Europe, les marchés sont restés très attentifs aux nombreux rebondissements concernant une possible paix en Ukraine. Malgré tout, le STOXX 600 présente une performance positive au 4<sup>ème</sup> trimestre (+6,1%) s'expliquant par la résilience des conditions macroéconomiques et la baisse des taux courts aux Etats-Unis et en Europe.

Le secteur immobilier (MSCI Immobilier : -0,47%) a été pénalisé par des taux longs qui restent orientés à la hausse en Europe en raison de la hausse des déficits des budgets. Les titres TAG Immobilien (-10%), Vonovia (-6%) et LEG Immobilien (-3,9%) sont en baisse et ne sont pas compensés par les titres en hausse (Swiss Prime : +4%, Land Securities : +2,8% et Derwent London : +2,3%). Sur le 4<sup>ème</sup> trimestre, le MSCI Immobilier a augmenté de seulement 1,3%, sous-performance son indice général.

La poche financière est en légère hausse au mois de décembre (+0,18% en valeur absolue) et surperforme de 65bp son indice de référence grâce à la hausse de Vonovia (+45bps), LEG Immobilien (+19bps) et Unibail (+8bps). A l'inverse, elle a été pénalisée par Swiss Prime (-37bps) et Merlin Properties (-5bps). En hausse de 0,65% sur le 4<sup>ème</sup> trimestre, la poche financière sous-performe de 0,7% son indice de référence.

### EVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE DIVIDENDES REINVESTIS (Base 100)



#### VARIATION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE

SUR LE MOIS

DEPUIS LE 1<sup>er</sup> JANVIER

Variation actifs immobiliers

-0,11 %

-0,83 %

Variation actifs financiers

0,12 %

2,44 %

Trésorerie<sup>(3)</sup>

0,11 %

-0,12 %

0,12 %

1,49 %

#### LES PERFORMANCES<sup>(4)</sup>

YTD

Depuis 1 an

Depuis 3 ans

Depuis 5 ans

Depuis l'origine<sup>(5)</sup>

Variation des valeurs liquidatives

-1,58 %

-1,58 %

-12,03 %

-21,15 %

-10,61 %

Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis

1,49 %

1,49 %

-3,71 %

-8,98 %

23,21 %

Volatilité<sup>(6)</sup>

3,23 %

3,23 %

17,05 %

28,70 %

29,38 %

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

2021

2022

2023

2024

YTD

Variation des valeurs liquidatives

2,59 %

-12,64 %

-3,99 %

-6,90 %

-1,58 %

Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis

5,17 %

-10,12 %

-1,10 %

-4,06 %

1,49 %

Dividendes versés

284,10 €

313,96 €

292,07 €

282,95 €

277,26 €

(1) Extrait du prospectus actuel disponible sur [www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com)

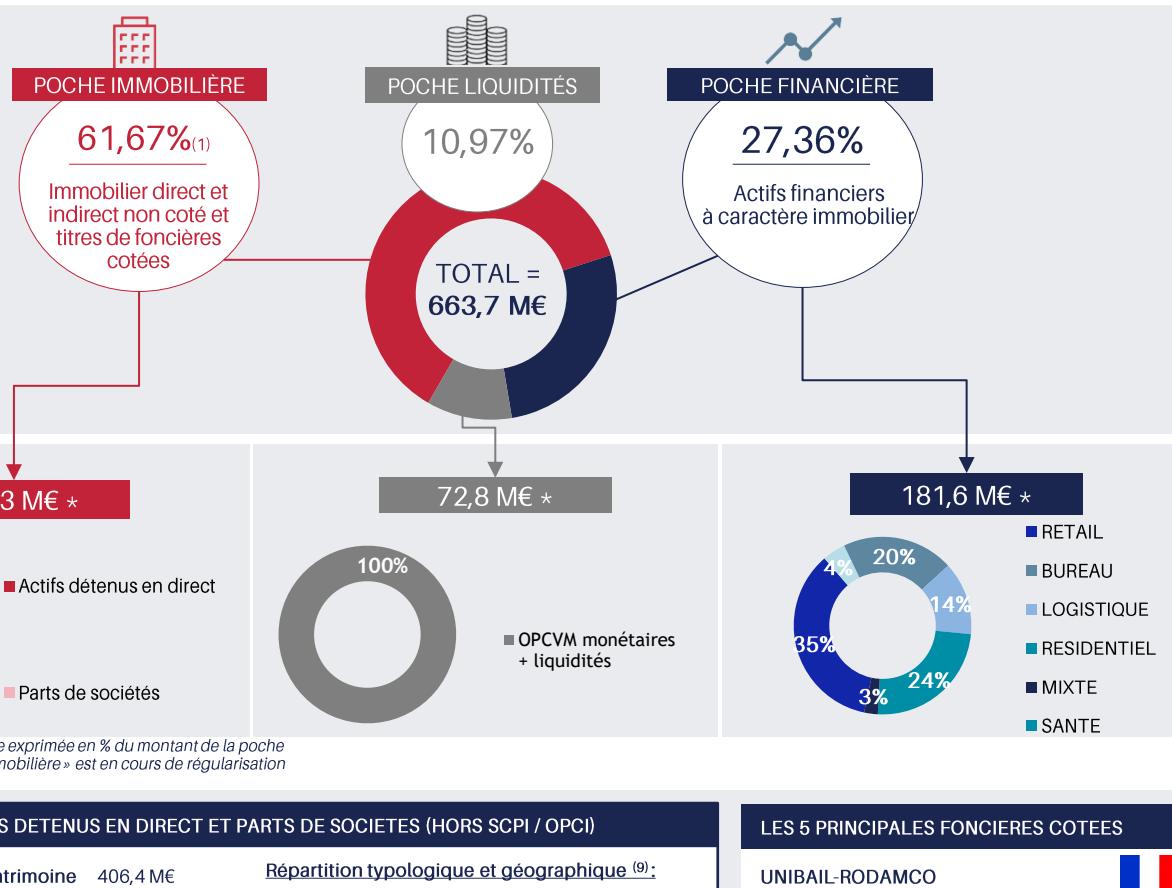
(2) Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis - Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures

(3) Trésorerie : le poste intégré 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.



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

Valeur estimée du patrimoine immobilier hors droits <sup>(8)</sup>	406,4 M€
Sites	41
Taux d'occupation financier trimestriel au 31/12/2025 <sup>(10)</sup>	92,85 %

Répartition typologique et géographique<sup>(9)</sup>:

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

<sup>(8)</sup> Valeur d'expertise ou valeur d'acquisition<sup>(9)</sup> En valeur vénale

## LES 5 PRINCIPALES FONCIERES COTÉES

UNIBAIL-RODAMCO	
SEGRO	
VONOVIA	
KLEPIERRE	
COVIVIO	

## 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](http://www.aewpatrimoine.com). Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

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