



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 31/01/2026

Valeur liquidative	8 904,22 €
Actif net global	655 082 350,83 €
Actif net part E	16 239,52 €
Nombre de parts	1,82380
Performance ⁽²⁾ YTD	0,39 %
Dernier coupon versé	73,10 € (au 31/01/2026)
Prochain coupon	Fin avril 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 détient 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 2024 : 1,30 % TTC de l'actif net
Frais d'exploitation immobilière	3,53 % TTC en moyenne sur les 3 dernières années de la valeur globale des actifs immobiliers gérés 1,80 % TTC de l'actif net en moyenne sur les 3 dernières années Réel 2024 : 0,19 % TTC de l'actif net

CARACTERISTIQUES GENERALES

Forme juridique	SPICAV
Code ISIN	FR0011427731
Date de création 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 :

Les marchés européens clôturent le mois de janvier en hausse (STOXX 600 : +3,18%). La période a été marquée par le maintien par la Fed des taux directeurs entre 3,5% et 3,75% et le souhait du président américain de nommer Kevin Warsh (ancien banquier et gouverneur de la Fed de 2006 à 2011) pour succéder à Jerome Powell au poste de président de la Fed. En Zone euro, l'inflation sur un an s'établit à +1,9%, légèrement en dessous des attentes. L'indice MSCI Europe Immobilier enregistre une hausse de +1,55%, sous-performant l'indice général. Le secteur immobilier est resté décoté. Les valeurs Aedifica (+9,9%), Tritax Big Box (+8,6%) et Warehouses de PA (+8%) ont surperformé tandis que titres Covivio (-5,1%), Gecina (-4,3%), et Klepierre (-3,9%) ont sous-performé. La poche financière, en hausse de +0,96%, sous-performe de 60pb son indice de référence. Elle a bénéficié des positions dans les petites et moyennes capitalisations telles que Aedifica (+24pb), Warehouses de PA (+17pb) et Kaufman & Broad (+17pb), de l'absence d'exposition dans LEG Immobilier (+14pb) et de la surpondération dans Land Securities (+8pb). A l'inverse, elle a été pénalisée par la forte sous-exposition dans Swiss Prime (-109pb), les surpondérations dans Covivio (-25pb) et Gecina (-8pb) et les absences d'exposition dans Sagax (-11pb) et Fastighets Balder (-6pb).

Actifs immobiliers :

Il n'y a pas eu d'évènement locatif sur le mois de janvier. Les principaux contributeurs à la vacance locative de l'OPCI restent la Tour Prisma à Courbevoie (QP : 3 180 m²), l'actif de commerce de l'Hay-les-Roses (1 840 m²) et l'immeuble de bureaux Thiers Lafayette à Lyon (1 628 m²). Ces trois actifs représentent à eux seuls près de 85% de la vacance physique. Le taux d'occupation physique global de l'OPCI à la fin du mois s'élève à près de 93%.

EVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE DIVIDENDES REINVESTIS (Base 100)

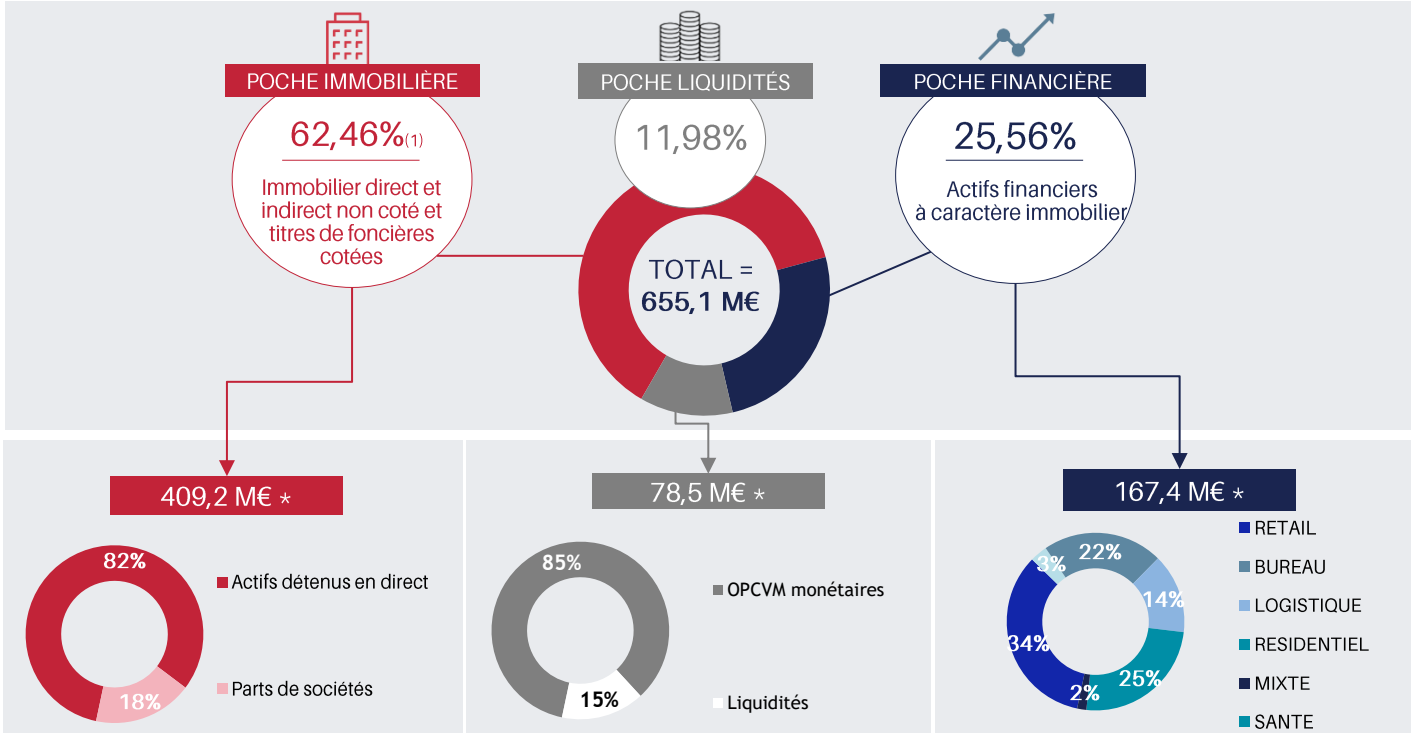


VARIATION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE	SUR LE MOIS	DEPUIS LE 1 ^{er} JANVIER
Variation actifs immobiliers	-0,02 %	-0,02 %
Variation actifs financiers	0,51 %	0,51 %
Trésorerie ⁽³⁾	-0,10 %	-0,10 %
	0,39 %	0,39 %

LES PERFORMANCES ⁽⁴⁾	YTD	Depuis 1 an	Depuis 3 ans	Depuis 5 ans	Depuis l'origine ⁽⁵⁾
Variation des valeurs liquidatives	-0,42 %	-2,27 %	-14,76 %	-20,26 %	-10,98 %
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	0,39 %	0,85 %	-6,37 %	-7,83 %	23,69 %
Volatilité ⁽⁶⁾	0,88 %	3,23 %	16,87 %	28,81 %	29,42 %

LES PERFORMANCES ANNUELLES ⁽⁶⁾	2022	2023	2024	2025	YTD
Variation des valeurs liquidatives	-12,64 %	-3,99 %	-6,90 %	-1,58 %	-0,42 %
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-10,12 %	-1,10 %	-4,06 %	1,49 %	0,39 %
Dividendes versés	313,96 €	292,07 €	282,95 €	277,26 €	73,10 €

- (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.



* 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 SOCIÉTÉS (HORS SCPI / OPCV)			LES 5 PRINCIPALES FONCIÈRES COTÉES		
Valeur estimée du patrimoine immobilier hors droits ⁽⁸⁾	406,4 M€	Répartition typologique et géographique ⁽⁹⁾ :	UNIBAIL-RODAMCO		
Sites	41	Commerces 32 %	VONOVIA		
Taux d'occupation financier trimestriel au 31/12/2025 ⁽¹⁰⁾	92,85 %	Bureaux 45 %	SEGRO		
		Résidentiel 2 %	KLEPIERRE		
		Résidences services 7 %	LAND SECURITIES		
		Hôtel - Tourisme 14 %			
⁽⁸⁾ Valeur d'expertise ou valeur d'acquisition		⁽⁹⁾ En valeur vénale			

LES DERNIÈRES ACQUISITIONS IMMOBILIÈRES :

COMMERCES	BUREAUX	HOTEL
Ville Montreuil (93)	Ville Massy (91)	Ville Aime-La-Plagne (73)
Date Mai 2020	Date Décembre 2019	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.