

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 28/02/2026

Valeur liquidative	4 196,98 €
Actif net global	668 159 673,53 €
Actif net part D	102 185 352,46 €
Nombre de parts	24 347,32480
Performance ⁽²⁾ YTD	3,10 %
Dernier coupon versé	33,30 € (au 31/01/2026)
Prochain coupon	Fin avril 2026

SOUSCRIPTION ET RACHAT ⁽¹⁾

Valeur liquidative	Bimensuelle
Minimum de souscription	5 000 € minimum pour la souscription initiale
Commissions de souscription / frais sur versement	4,80 % maximum (dont 1,80 % maximum revenant au distributeur) + Frais sur versement selon les conditions des contrats concernés
Affectation des revenus potentiels	Acompte trimestriel potentiel sur le support en euros
Centralisation des rachats	Jusqu'au dernier jour ouvré précédant le quinzième et le dernier jour de chaque mois à 11h30
Demande de rachats	Remboursement dans un délai de 15 jours suivant la date de centralisation des rachats
Frais de sortie	Néant

FRAIS COURANTS ⁽¹⁾

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

CARACTERISTIQUES GENERALES

Forme juridique	SPICAV
Code ISIN	FR0011427723
Date de création de la part ⁽⁵⁾	15 février 2017
Durée de placement recommandée	8 à 12 ans
Echelle de risque*	1234567 Risque le plus faibleRisque 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 février en hausse (STOXX 600 : +3,7%), portés par des publications de résultats d'entreprises et malgré les tensions macro-économiques et géopolitiques. La Cour suprême américaine s'est prononcée contre les droits de douane n'empêchant pas l'administration Trump d'activer un nouvel article permettant d'imposer une taxe de 10% pour une durée de 150 jours. L'Union européenne, en représailles, a suspendu le processus de ratification de l'accord UE-USA. Sur le plan géopolitique, le mois de février a été marqué par la montée des tensions entre les USA et l'Iran, tandis qu'en Europe, les marchés sont restés attentifs à la situation en Ukraine où des pourparlers sont en cours. De leur côté la BCE et la BoE ont maintenu leurs taux inchangés.

L'indice MSCI Europe Immobilier enregistre une hausse de +10,51%, surperformance l'indice général (+2,8%). Le secteur a bénéficié de la baisse des taux longs et de bonnes publications de résultats (Merlin Properties et Covivio).

La poche financière, en hausse de +9,64%, sous-performe son indice de référence de -0,88%. Elle a profité des positions dans Covivio (+57bp), Carmila (+41bp), Unibail-Westfield (+41bp) et Merlin Properties (+41bp). A l'inverse, elle a été pénalisée par les fortes sous-pondérations dans Vonovia (-136pb) et Swiss Prime (-133pb) et l'absence d'exposition dans LEG Immobilien (-94pb) et Safestore (-9pb).

Actifs immobiliers :

Au mois de février, un local commercial vacant de 148 m² à Bailly-Romainvilliers (77) a été reloué. Un local commercial de 30 m² a par ailleurs été libéré dans le 4^{ème} arrondissement de Paris. Un plateau de la Tour Prisma a également été reloué à un nouveau locataire.

Les principaux contributeurs à la vacance locative de l'OPCI restent la Tour Prisma à Courbevoie (QP : 2 918 m²), l'actif de commerce de l'Haÿ-les-Roses (1 840 m²) et l'immeuble de bureaux Thiers Lafayette à Lyon (1 628 m²). Ces trois actifs représentent à eux seuls près de 87% de la vacance physique. Le taux d'occupation physique global de l'OPCI à la fin du mois s'élève à près de 94%.

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 %	-0,04 %
Variation actifs financiers	2,32 %	2,85 %
Trésorerie ⁽³⁾	0,39 %	0,29 %
	2,69 %	3,10 %

LES PERFORMANCES ⁽⁴⁾	YTD	Depuis 1 an	Depuis 3 ans	Depuis 5 ans	Depuis l'origine ⁽⁵⁾
Variation des valeurs liquidatives	2,26 %	0,17 %	-12,12 %	-17,46 %	-16,06 %
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	3,10 %	3,37 %	-3,46 %	-4,60 %	6,60 %
Volatilité ⁽⁶⁾	2,67 %	3,23 %	16,47 %	28,92 %	29,68 %

LES PERFORMANCES ANNUELLES ⁽⁶⁾	2022	2023	2024	2025	YTD
Variation des valeurs liquidatives	-12,64 %	-3,99 %	-6,90 %	-1,59 %	2,26 %
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-10,12 %	-1,10 %	-4,06 %	1,49 %	3,10 %
Dividendes versés	144,11 €	134,02 €	129,86 €	127,32 €	33,30 €

(1) Extrait du prospectus actuel disponible sur www.aewpatrimoine.com

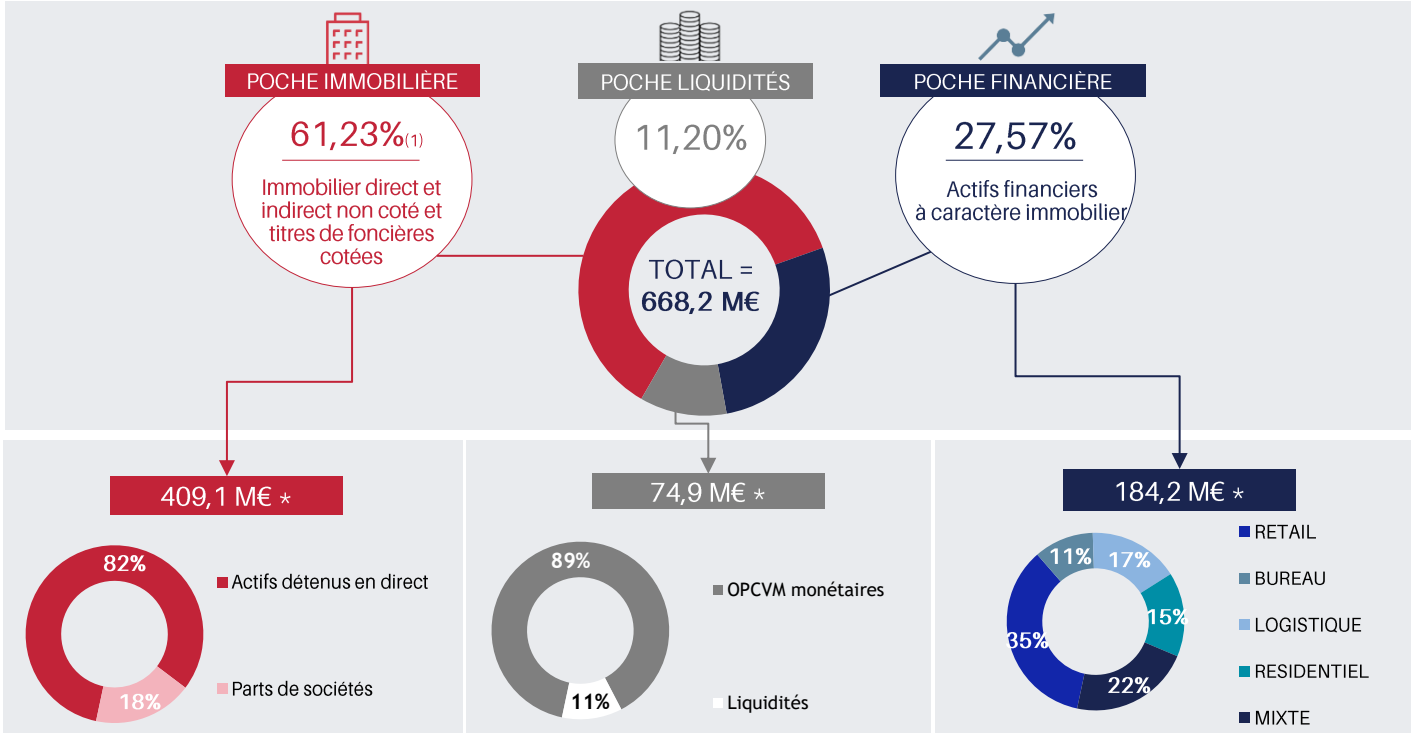
(2) Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis - Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures

(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 : 15 février 2017

(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 / OPC)			
Valeur estimée du patrimoine immobilier hors droits ⁽⁸⁾	406,4 M€	Répartition typologique et géographique ⁽⁹⁾ :	
Sites	41	Commerces	32 %
Taux d'occupation financier trimestriel au 31/12/2025 ⁽¹⁰⁾	92,85 %	Bureaux	45 %
		Résidentiel	2 %
		Résidences services	7 %
		Hôtel - Tourisme	14 %
		Ile-de-France	44 %
		Province	41 %
		Paris	15 %

⁽⁸⁾ Valeur d'expertise ou valeur d'acquisition

⁽⁹⁾ En valeur vénale

LES 5 PRINCIPALES FONCIÈRES COTÉES	
UNIBAIL-RODAMCO	
VONOVIA	
SEGRO	
SWISS PRIME	
KLEPIERRE	

LES DERNIÈRES ACQUISITIONS IMMOBILIÈRES :

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 des CAISSES D'ÉPARGNE, d'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.