

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	4 168,42 €
Actif net global	668 159 673,53 €
Actif net part F	7 411 508,43 €
Nombre de parts	1 778,01145
Performance ⁽²⁾ YTD	3,10 %
Dernier coupon versé	33,50 € (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)
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	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	FR0011493451
Date de création de la part ⁽⁵⁾	30 juin 2015
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).

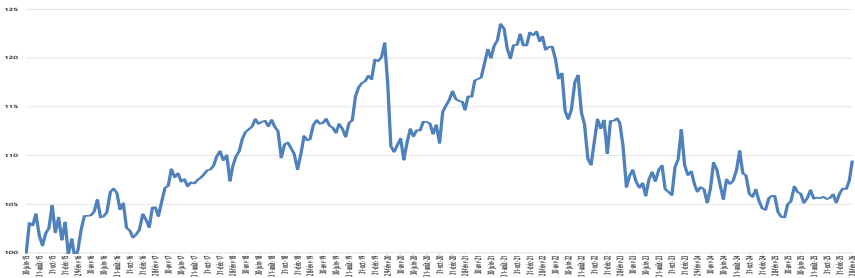
La poche financière, en hausse de +9,64%, sous-performe son indice de référence de -0,88%. Elle a profité des positions dans Covivio (+57pb), Carmila (+41pb), Unibail-Westfield (+41pb) et Merlin Properties (+41pb). A l'inverse, elle a été pénalisée par les fortes sous-pondérations dans Vonovia (-133pb) et Swiss Prime (-133pb) et l'absence d'exposition dans LEG Immobilier (-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	2,25 %	0,17 %	-12,12 %	-17,47 %	-16,63 %
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	3,10 %	3,37 %	-3,46 %	-4,60 %	9,41 %
Volatilité ⁽⁶⁾	2,67 %	3,22 %	16,46 %	28,91 %	29,45 %

LES PERFORMANCES ANNUELLES ⁽⁶⁾	2022	2023	2024	2025	YTD
Variation des valeurs liquidatives	-12,64 %	-3,99 %	-6,90 %	-1,58 %	2,25 %
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-10,12 %	-1,10 %	-4,06 %	1,49 %	3,10 %
Dividendes versés	143,14 €	133,12 €	128,98 €	126,20 €	33,50 €

(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 : 30 juin 2015

(6) La volatilité est une mesure de l'amplitude des variations de cours d'un actif financier et sert à quantifier cet actif financier.

