

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 31/03/2026

Valeur liquidative	4 004,06 €
Actif net global	633 796 293,98 €
Actif net part F	7 058 526,82 €
Nombre de parts	1 762,84145
Performance ⁽²⁾ YTD	-0,97 %
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	SPPICAV
Code ISIN	FR0011493451
Date de création de la part ⁽⁵⁾	30 juin 2015
Durée de placement recommandée	8 à 12 ans
Echelle de risque*	
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 mars en baisse (STOXX 600 : -8%) après les hausses des mois de janvier et février, pénalisés par la guerre au Moyen-Orient. Cette dernière a créé des anticipations de stagflation (faisant remonter les taux) et entraîné une hausse du cours du pétrole et des rendements des obligations souveraines à 10 ans. Sur le 1^{er} trimestre 2026, le STOXX 600 a ainsi enregistré une baisse de -0,8%.

Le secteur immobilier a nettement sous-performé l'indice général au mois de mars avec une baisse du MSCI RE Europe de -16,1% après la forte surperformance du mois de février (+7,7%) et la sous-performance du mois de janvier (-1,6%). Les taux courts et moyens ont remonté, les investisseurs anticipant une inflation liée au choc des prix de l'énergie. Le 1^{er} trimestre 2026 a donc été très volatil.

La poche financière, en baisse de -13,7%, a surperformé son indice de référence au mois de mars de +2,4%. Elle a bénéficié des sous-pondérations dans Vonovia (+190bp), Segro (+21pb) et Swiss Prime (+20pb) et de l'absence d'exposition dans LEG Immobilien (+110bp), Fastighets Balder (+98bp) et Sagax (+43pb). A l'inverse, elle a été pénalisée par les positions dans Kaufman & Broad (-42bp), CTP (-34pb), Carmila (-24pb) et Montea (-17pb) et les surpondérations dans Covivio (-40pb) et Unibail-Westfield (-26pb).

Actifs immobiliers :

Au 1^{er} trimestre 2026, la valeur des actifs immobiliers s'élève à 406M€, soit -0,09% sur le trimestre. Il n'y a pas eu de cession sur la période.

La valorisation des actifs reste globalement stable avec des variations par typologie inférieures à 1%.

Sur le trimestre, un local commercial vacant de 148 m² à Bailly-Romainvilliers (77) a été reloué. Un local commercial de 30 m² par ailleurs été libéré dans le 4^{ème} arrondissement de Paris. Enfin, un plateau de la Tour Prisma a été reloué à un 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 trimestre 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	-0,07 %	-0,11 %
Variation actifs financiers	-4,11 %	-1,40 %
Trésorerie ⁽³⁾	0,24 %	0,54 %
	-3,94 %	-0,97 %

LES PERFORMANCES ⁽⁴⁾	YTD	Depuis 1 an	Depuis 3 ans	Depuis 5 ans	Depuis l'origine ⁽⁵⁾
Variation des valeurs liquidatives	-1,78 %	-1,77 %	-10,39 %	-21,63 %	-19,92 %
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-0,97 %	1,37 %	-1,56 %	-9,41 %	5,10 %
Volatilité ⁽⁶⁾	4,03 %	4,10 %	13,94 %	29,80 %	30,22 %

LES PERFORMANCES ANNUELLES ⁽⁶⁾	2022	2023	2024	2025	YTD
Variation des valeurs liquidatives	-12,64 %	-3,99 %	-6,90 %	-1,58 %	-1,78 %
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-10,12 %	-1,10 %	-4,06 %	1,49 %	-0,97 %
Dividendes versés	143,14 €	133,12 €	128,98 €	126,20 €	33,50 €

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

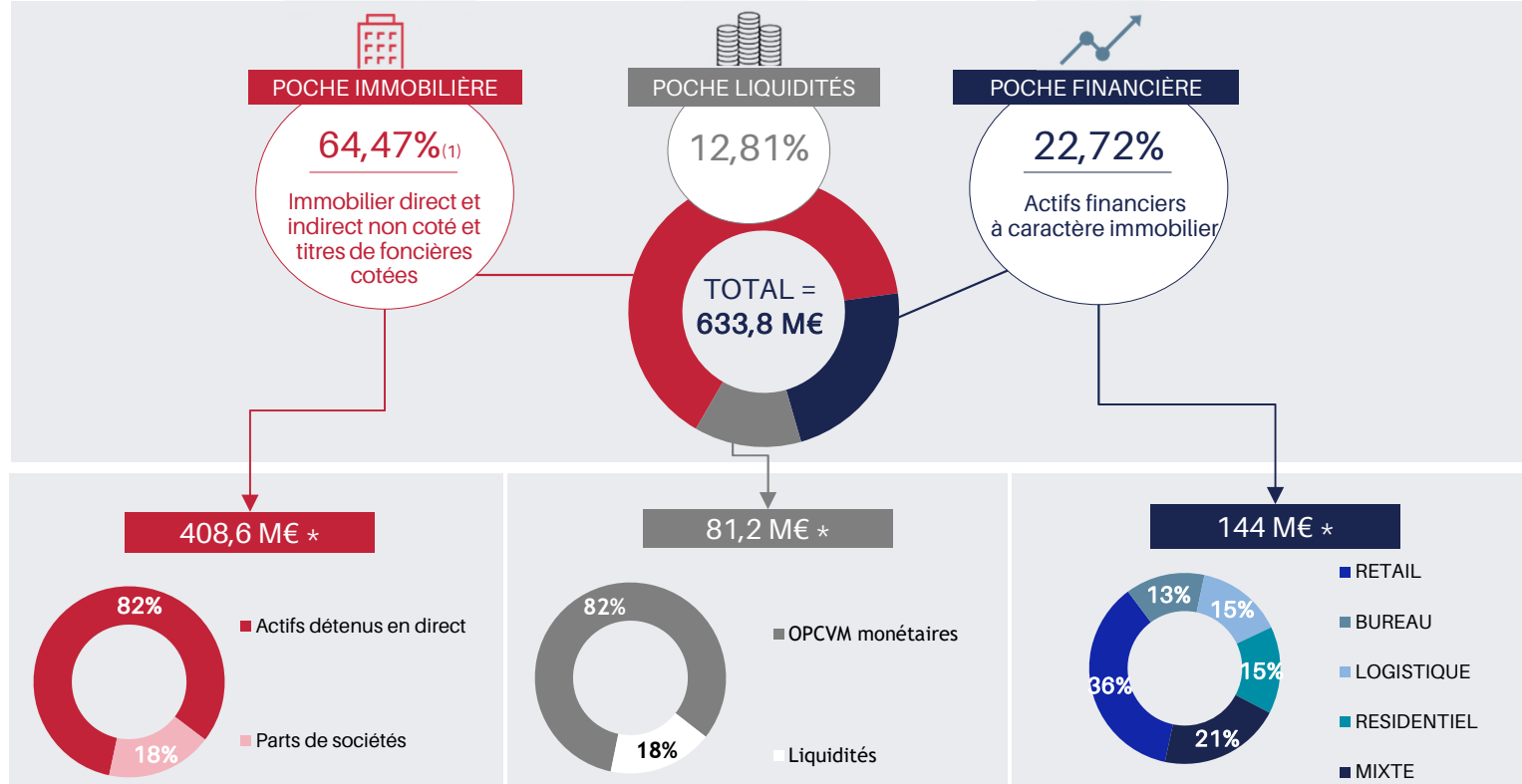
(2) Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis - Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures

(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 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 SOCIETES (HORS SCPI / OPC)			
Valeur estimée du patrimoine immobilier hors droits ⁽⁸⁾	406,1 M€		
Sites	41		
Taux d'occupation financier trimestriel au 31/03/2026 ⁽¹⁰⁾	92,82 %		
<i>⁽⁸⁾ Valeur d'expertise ou valeur d'acquisition</i>			
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 %		
<i>⁽⁹⁾ En valeur vénale</i>			

LES 5 PRINCIPALES FONCIERES COTEES	
UNIBAIL-RODAMCO	
VONOVIA	
SWISS PRIME	
SEGRO	
KLEPIERRE	

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 exclusion 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.