# OPCI Immo Diversification PARTS C

Caisse d'Epargne
En compte-titres

## SYNTHÈSE MENSUELLE D'INFORMATION AU 31/03/2021

L'OPCI Immo Diversification 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 31/03/2021

| | |
|---|---|
| **Valeur liquidative** | 1 120,40 € |
| **Actif net global** | 1 131 951 212,30 € |
| **Actif net part** | 7 562 713,94 € |
| **Nombre de parts** | 6 749,97073 |
| **Performance(2) YTD** | -0,50 % |
| **Dernier coupon versé** | 7,74 € (au 31/01/2021) |
| **Prochain coupon** | Fin avril 2021 |

## SOUSCRIPTION ET RACHAT (1)

| | |
|---|---|
| **Valeur liquidative** | Bimensuelle |
| **Minimum de souscription** | 1 000 € 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 ou réinvestissement du coupon |
| **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<br>3% TTC maximum de la valeur globale des actifs gérés<br>**Réel 2019 : 1,26% 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<br>1,80 % TTC de l'actif net en moyenne sur les 3 dernières années<br>**Réel 2019 : 0,10% TTC de l'actif net** |

## CARACTERISTIQUES GENERALES

| | |
|---|---|
| **Forme juridique** | SPPICAV |
| **Code ISIN** | FR0011427715 |
| **Date de creation 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<br>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.*

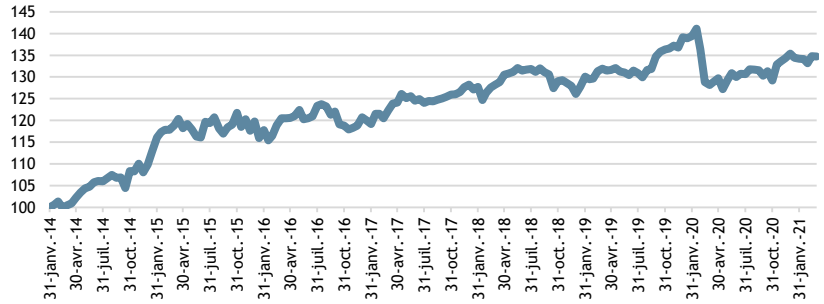
## COMMENTAIRE DE GESTION

**Actifs immobiliers :**
Au 31 mars, la valeur des actifs immobiliers à périmètre constant a diminué de -0,79%, soit une baisse de 5,21 M€ :
- Les actifs de bureaux baissent de -1,61%. Les évolutions baissières observées sont imputables à Massy et à Nanterre qui souffrent actuellement de conditions de marchés locatives pro preneurs ; les experts ayant retenu à terme des renouvellements de baux à des conditions révisées.
- La typologie Résidences Services / hôtellerie est elle aussi marquée par une baisse de -1,14% soit 1,1 M€. L'hôtel de la Plagne (-1,6M€) pâtie de la très faible fréquentation.
- La valeur des actifs de commerces est également en baisse à -0,31%.
- Seule la typologie des immeubles mixtes profite d'une valorisation à la hausse à +0,74% soit 910K€. L'actif sis 264, rue du Faubourg Saint Honoré à Paris 8ème en est le principal contributeur notamment grâce à une nouvelle prise à bail sur l'immeuble ainsi qu'un allongement de la durée ferme du bail d'un des principaux locataire.

**Actifs financiers :**
Avec une hausse de 4,9% le secteur immobilier a sous-performé l'indice général dans un contexte de taux resté globalement défavorable au secteur.
Les titres nordiques, suisses et allemands ont le mieux performé, bénéficiant du regain d'attrait pour les dossiers/secteurs défensifs. Ainsi, on retrouve dans le haut du tableau Fastigheter (+6,9%), Kojamo (+7,5%), Entra (+5,3%), Vonovia (+5,6%), PSP Swiss (+6,3%) et Swiss Prime (+6,3%). Unibail (+12%) a inscrit la seconde meilleure performance du secteur, bénéficiant des commentaires de son nouveau CEO, Jean-Marie Tritant, sur l'avenir de ses actifs américains (« En fin de compte, l'exposition aux États-Unis sera minime, voire nulle »). De son côté, Klepierre (+1,7%) a été freiné un abaissement de sa note de crédit par S&P Global Ratings. Les groupes anglais ont enregistré une hausse (British Land +3,1%, Land Securities +3,8%). Enfin, du côté des sous-perfomances, on retrouve les maisons de santé (Primary Health -2,5%, Assura -2,3%, Aedifica -5%), ainsi que, dans l'immobilier résidentiel allemand, LEG Immobilien (-0,9%), qui a subi des dégagements après sa publication annuelle.

Dans le prolongement du mois précédent, des arbitrages ont été réalisés au cours du mois afin de profiter d'opportunité de marché et de réduire les positions dans les titres ne répondant pas aux critères ESG (Environnementaux, Sociaux et de bonne Gouvernance).

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



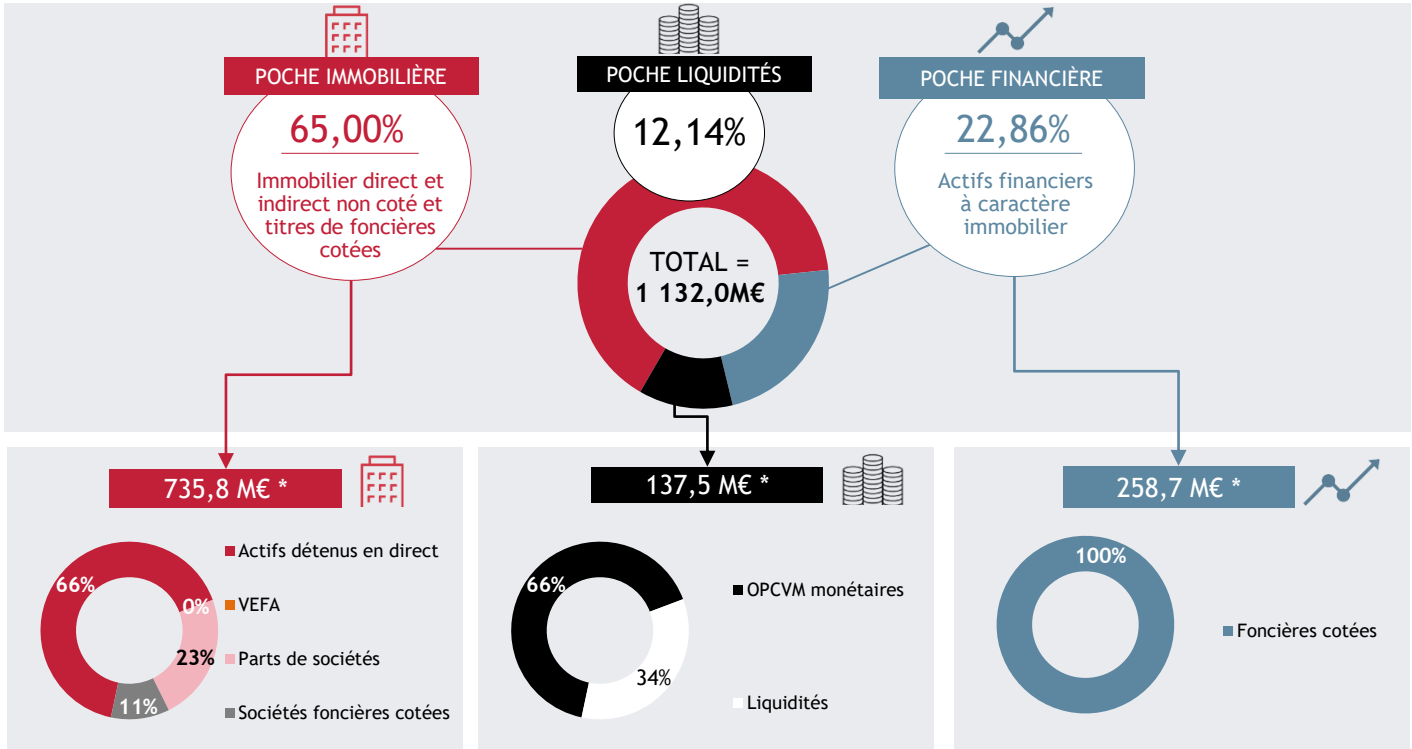

| VARIATION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE | SUR LE MOIS | DEPUIS LE 1ER JANVIER |
|---|---|---|
| **Variation actifs immobiliers** | -0,24% | -0,42% |
| **Variation actifs financiers** | 0,45% | -1,38% |
| **Trésorerie (3)** | 0,07% | 1,31% |
| | 0,28% | -0,50% |

| LES PERFORMANCES (4) | YTD | Depuis 1 an | Depuis 3 ans | Depuis 5 ans | Depuis l'origine(5) |
|---|---|---|---|---|---|
| **Variation des valeurs liquidatives** | -1,18% | 2,71% | -1,86% | -0,88% | 12,04% |
| **Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis** | -0,50% | 5,11% | 5,05% | 11,77% | 34,69% |
| **Volatilité (6)** | 2,34% | 5,10% | 10,93% | 10,97% | 18,14% |

| LES PERFORMANCES ANNUELLES (4) | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | YTD |
|---|---|---|---|---|---|
| **Variation des valeurs liquidatives** | 3,09% | -3,84% | 7,70% | -4,76% | -1,18% |
| **Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis** | 6,08% | -1,67% | 10,37% | -2,71% | -0,50% |
| **Dividendes versés** | 33,30 € | 25,70 € | 27,93 € | 23,79 € | 7,74 € |

(1) *Extrait du prospectus actuel disponible sur www.aewciloger.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.*

## L'ACTIF NET AU 31/03/2021




** Décomposition de la poche exprimée en % du montant de la poche*

### ACTIFS IMMOBILIERS DETENUS EN DIRECT ET PARTS DE SOCIETES (HORS SCPI / OPCI) AU 31/12/2020

| | |
|---|---|
| **Valeur estimée du patrimoine immobilier hors droits** [8] | 659,9 M€ |
| **Sites** | 56 |
| **Taux d'occupation financier trimestriel** [10] | 99,17 % |

Répartition typologique et géographique [9] :

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Commerces** | 24% | **Ile-de-France** | 48% |
| **Bureaux** | 42% | **Province** | 41% |
| **Mixte** | 19% | **Paris** | 11% |
| **Résidences services** | 6% | | |
| **Hôtel - Tourisme** | 9% | | |

*[8] Valeur d'expertise ou valeur d'acquisition*

*[9] En valeur vénale*

### LES 5 PRINCIPALES FONCIERES COTEES

| |
|---|
| **VONOVIA SE** |
| **DEUTSCHE WOHNEN** |
| **SEGRO REIT** |
| **LEG IMMOBILIEN** |
| **UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD** |

## 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 des CAISSES D'EPARGNE, d'AEW Ciloger ou sur le site www.aewciloger.com. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

**OPCI IMMO DIVERSIFICATION -** 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 Ciloger, 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 828 510 € - Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 Paris - RCS PARIS 329 255 046 - Tél : 01 78 40 53 00 - www.aewciloger.com - Crédits photos et illustrations : tous droits de reproduction réservés.

DOCUMENT INFORMATIF ET NON CONTRACTUEL NE CONSTITUANT PAS UN CONSEIL EN INVESTISSEMENT