

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 30/06/2021

Valeur liquidative	5 296,69 €
Actif net global	1 164 791 274,05 €
Actif net	181 064 765,23 €
Nombre de parts	34 184,47000
Performance ⁽²⁾ YTD	2,93%
Dernier coupon versé	24,00 € (au 30/04/2021)
Prochain coupon	Fin juillet 2021

SOUSCRIPTION ET RACHAT ⁽¹⁾

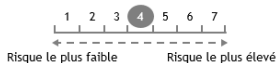
Valeur liquidative	Bimensuelle
Minimum de souscription	5 000 € minimum pour la souscription initiale
Commissions de souscription / frais sur versement	4,80% maximum (dont 1,80% maximum revenant au distributeur) + Frais sur versement selon les conditions des contrats concernés
Affectation des revenus 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 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 1,80% TTC de l'actif net en moyenne sur les 3 dernières années Réel 2019 : 0,10% TTC de l'actif net

Des frais de gestion complémentaires liés aux contrats d'assurance-vie sont perçus par l'assureur

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*	
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 :

En hausse de 1,4% (indice STOXX) le secteur immobilier est plus ou moins en ligne avec l'indice général en juin (Le Stoxx 600 a gagné 1,5%) mais il sous-performe depuis le début de l'année demeurant la seconde plus mauvaise performance sectorielle du semestre.

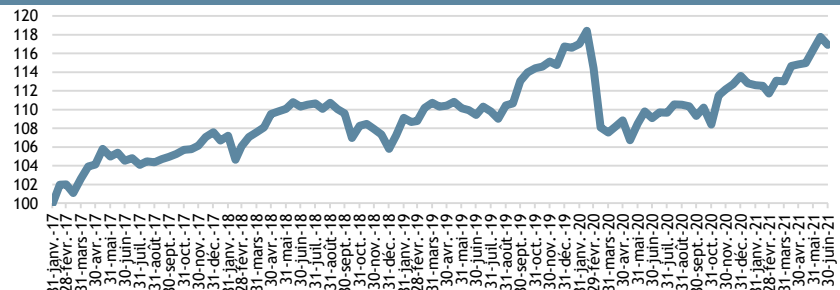
Le résidentiel allemand a bien performé, soutenu par le flux de nouvelles entourant le rapprochement de Vonovia (+6,6%) et Deutsche Wohnen (+0,8%). L'autorité de la concurrence locale s'est montrée favorable au mariage des deux groupes en indiquant que la part de marché de la nouvelle entité dans des villes clés telles que Berlin, serait inférieure à 20%. Le segment des entrepôts logistiques est resté bien orienté (Segro +4,9% et Warehouse de Pauw +3,2%), soutenus par la vague du commerce en ligne. Côté immobilier commercial, Unibail (+2,5%) s'en est correctement sorti malgré l'abaissement de recommandation d'un courtier, tandis que Klepierre (-4%) a repris son souffle après un très bon semestre dans l'ensemble (+21%). Enfin s'agissant des sous-performances, les groupes exposés à l'immobilier d'hôtellerie (Merlin Properties -7,9% et Colonial -6%) ont souffert du newflow négatif entourant l'évolution du variant Delta.

Actifs immobiliers :

Au 30 juin, la valeur des actifs immobiliers à périmètre constant a diminué de -0,71%, soit une baisse de 4,695 M€ depuis le 1^{er} janvier :

- Les actifs de bureaux baissent de -1,64%. Les évolutions baissières observées sont imputables à Massy et à Nanterre qui souffrent actuellement de conditions de marchés locatives pro preneurs ; et principalement à l'actif de Prisma situé à la Défense (-4,2M€ soit -9,61%) suite à la réception du congé d'un des locataires en février 2021.
- La typologie Résidences Services / hôtellerie est aussi marquée par une baisse de -1,22% soit 1,21 M€. L'hôtel de la Plagne (-1,72M€) pâtie de la très faible fréquentation.
- La valeur des actifs de commerces est en légère hausse à +0,25% (+400K€). L'actif Chaussée d'Antin (+610K€, +9,05%), acteur principal de cet hausse, a bénéficié d'un prise à bail sur avril.
- La typologie des immeubles mixtes profite d'une valorisation à la hausse à +0,57% soit 700K€ notamment grâce à l'actif sis 264, rue du Faubourg Saint Honoré à Paris 8^{ème} 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.

EVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE DIVIDENDES REINVESTIS (Base 100)



VARIATION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE

	SUR LE MOIS	DEPUIS LE 1ER JANVIER
Variation actifs immobiliers	0,10%	-0,46%
Variation actifs financiers	0,20%	1,06%
Trésorerie ⁽³⁾	0,12%	2,34%
	0,43%	2,93%

LES PERFORMANCES ⁽⁴⁾

	YTD	Depuis 1 an	Depuis 3 ans	Depuis 5 ans	Depuis l'origine ⁽⁵⁾
Variation des valeurs liquidatives	1,76%	4,78%	-1,00%	-	5,93%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	2,93%	7,19%	5,99%	-	16,93%
Volatilité ⁽⁶⁾	4,81%	7,14%	10,94%	-	10,94%

LES PERFORMANCES ANNUELLES ⁽⁴⁾

	2017	2018	2019	2020	YTD
Variation des valeurs liquidatives	5,59%	-3,89%	7,70%	-4,76%	1,76%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	7,53%	-1,67%	10,37%	-2,71%	2,93%
Dividendes versés	97,00 €	120,50 €	128,20 €	109,44 €	59,28 €

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

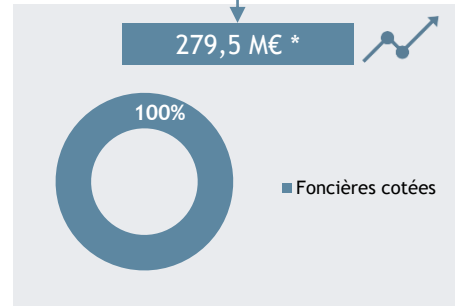
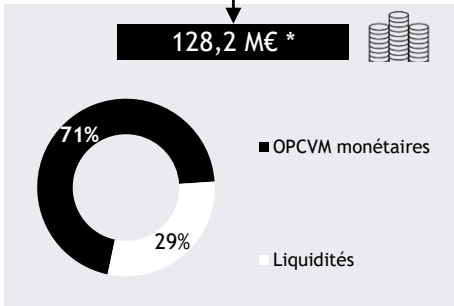
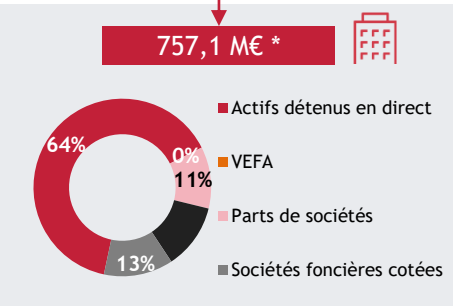
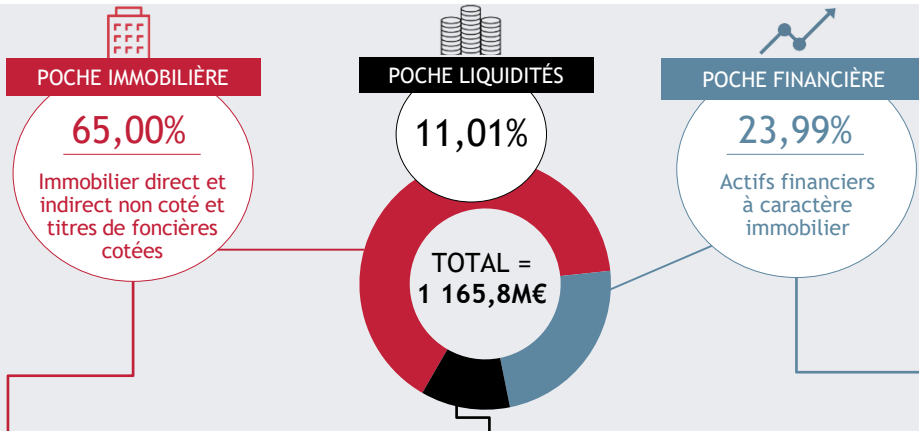
(2) Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis - Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures

(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 : 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

ACTIFS IMMOBILIERS DETENUS EN DIRECT ET PARTS DE SOCIÉTÉS (HORS SCPI / OPCV)

Valeur estimée du patrimoine immobilier hors droits ⁽⁸⁾	659,6 M€	Répartition typologique et géographique ⁽⁹⁾ :	
Sites	58	Commerces	30%
Taux d'occupation financier trimestriel au 31/03/2021 ⁽¹⁰⁾	97,06 %	Bureaux	54%
		Résidentiel	1%
		Résidences services	6%
		Hôtel - Tourisme	9%
		Ile-de-France	48%
		Province	41%
		Paris	11%

⁽⁸⁾ Valeur d'expertise ou valeur d'acquisition ⁽⁹⁾ En valeur vénale

LES 5 PRINCIPALES FONCIÈRES COTÉES

VONOVIA SE	
DEUTSCHE WOHNEN	
SEGRO REIT	
LEG IMMOBILIEN	
KLEPIERRE	

LES DERNIÈRES ACQUISITIONS IMMOBILIÈRES :

BUREAUX - SCI PC7

Ville: Cologne (Allemagne)
Date: Mai 2021 (date de souscription)

COMMERCES

Ville: Montreuil (93)
Date: Mai 2020

BUREAUX

Ville: Massy (91)
Date: Décembre 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.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, 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.