

SYNTHÈSE MENSUELLE D'INFORMATION AU 31/10/2020

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 31/10/2020

Valeur liquidative	10 823,65
Actif net global	1 078 709 361,14 €
Actif net	50 742 105,07 €
Nombre de part	4 688,07424
Performance ⁽²⁾ YTD	-7,15%
Dernier coupon versé	68,00 € (31/10/2020)
Prochain coupon	Fin janvier 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% maximum (dont 1% maximum revenant à la société de gestion)
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	10% maximum (fixé à 0 dans l'hypothèse où l'investisseur détenteur d'actions E informerait le Dépositaire et la Société de Gestion de son souhait de procéder à un rachat d'Actions E avec un préavis de six mois)

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

CARACTERISTIQUES GENERALES

Forme juridique	SPPICAV
Code ISIN	FR0011427731
Date de création de la part ⁽⁵⁾	13 février 2014
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

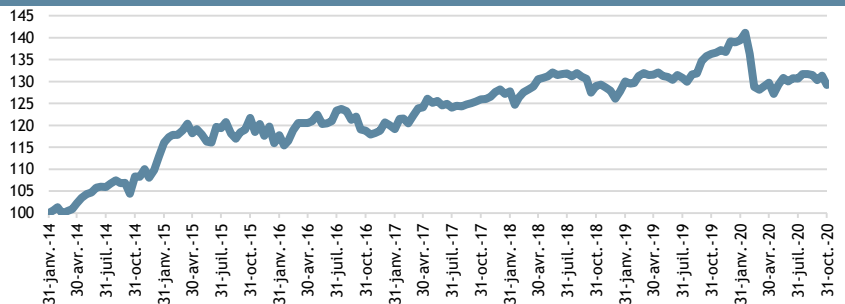
Actifs financiers :

La forte résurgence des infections au covid-19 et l'introduction de nouvelles mesures de restrictions sanitaires en Europe, les mesures rapidement suivies par de nouvelles périodes de confinement, en France et en Allemagne notamment explique la forte baisse des marchés sur le mois d'octobre.

Si la saison des publications T3 s'est globalement bien passée, elle n'a que très partiellement compensé le mouvement de désaffection pour les actifs risqués qui s'est amorcé à partir de la mi-octobre. En reculant de plus de 5%, le Stoxx600 affiche en octobre sa pire performance depuis mars dernier. Les indices aux biais cycliques marqués ont souffert encore davantage.

L'immobilier a légèrement surperformé, bénéficiant de la baisse des rendements obligataires (Bund 1 ans -11pdb, OAT -10pdb, BTP -11pdb). La saga autour d'Unibail-Rodamco-Westfield (+10,8%) a attiré l'attention. Alors que le groupe s'était lancé le mois dernier dans un projet d'augmentation de capital de 3,5Mds€, un consortium d'investisseurs menés par Xavier Niel et l'ex-patron d'Unibail Léon Bressler, a appelé à voter contre la proposition lors de l'AG du 10 novembre. Ils visent un « refocus & not reset » de la stratégie du groupe et un recentrage sur l'Europe. Le duo, qui détenait 4,1% du capital de la foncière, a augmenté sa participation au-dessus de la barre des 5%. Les segments défensifs ont mieux résisté, à l'image des foncières allemandes (Deutsche Wohnen +1,5%, TAG -1,7%, LEG -4,7%). Les titres anglais ont limité les pertes grâce à la reprise des pourparlers sur le Brexit et la perspective d'éventuels taux négatifs de BOE pour endiguer la crise (British Land +3,3%, Derwent +3,4%, Land Securities -2,5%). Les groupes exposés aux bureaux ont sous-performé, souffrant des craintes autour d'une généralisation du « flex-office » (Aroundtown -4%, Alstria Office -7,8%, Gecina -5,4%, Icade -9,4%, Colonial -13,5%). Les groupes exposés à l'hôtellerie ont également été pénalisés (Covivio -15%, Merlin Properties -18,9). Covivio a notamment vu une chute de 51% de ses revenus dans ce métier sur les neuf premiers mois de l'année.

EVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE DIVIDENDES REINVESTIS (Base 100)



VARIATION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE

	SUR LE MOIS	DEPUIS LE 1ER JANVIER
Variation actifs immobiliers	0,05%	-0,40%
Variation actifs financiers	-0,90%	-8,66%
Trésorerie ⁽³⁾	0,07%	1,92%
	-0,78%	-7,15%

LES PERFORMANCES ⁽⁴⁾

	YTD	Depuis 1 an	Depuis 3 ans	Depuis 5 ans	Depuis l'origine ⁽⁵⁾
Variation des valeurs liquidatives	-9,11%	-7,24%	-4,17%	-6,41%	8,20%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-7,15%	-5,24%	2,58%	6,14%	29,19%
Volatilité ⁽⁶⁾	11,07%	10,99%	10,91%	10,97%	18,14%

LES PERFORMANCES ANNUELLES ⁽⁴⁾

	2016	2017	2018	2019	YTD
Variation des valeurs liquidatives	-1,96%	3,08%	-3,84%	7,70%	-9,11%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	0,80%	6,08%	-1,67%	10,37%	-7,15%
Dividendes versés	313,30 €	334,00 €	257,00 €	279,40 €	238,82 €

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

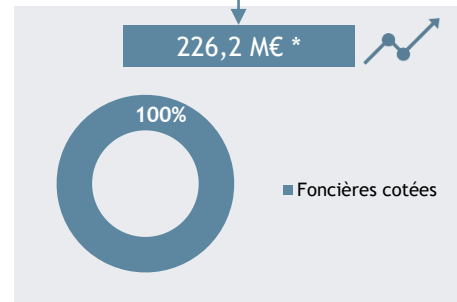
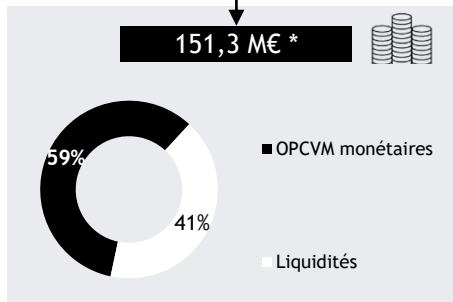
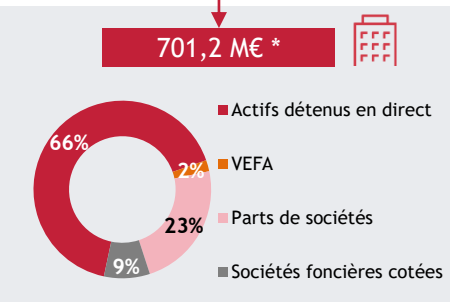
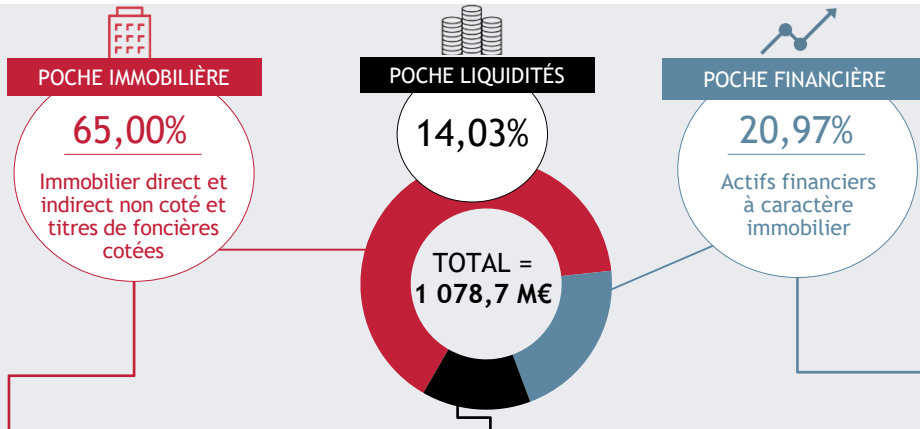
(2) Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis - Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures

(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.



* 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⁾ 657,4 M€

Sites 56

Taux d'occupation financier trimestriel ⁽¹⁰⁾ 97,40 %

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

Répartition typologique et géographique ⁽⁹⁾ :

Commerces	24%	Ile-de-France	48%
Bureaux	43%	Province	41%
Mixte	18%	Paris	11%
Résidences services	6%		
Hôtel - Tourisme	9%		

⁽⁹⁾ En valeur vénale

LES 5 PRINCIPALES FONCIÈRES COTÉES

VONOVIA SE	
DEUTSCHE WOHNEN	
SEGRO REIT	
LEG IMMOBILIEN	
SWISS PRIME SITE	

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 de 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.