

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 30/09/2021

Valeur liquidative	1 125,55 €
Actif net global	1 158 326 077,45 €
Actif net part A	55 463 801,24 €
Nombre de parts	49 276,76226
Performance ⁽²⁾ YTD	2,89 %
Dernier coupon versé	10 € (au 31/07/2021)
Prochain coupon	Fin octobre 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
Centralisation des rachats	Jusqu'au dernier jour ouvré de la première quinzaine et de chaque mois à 12h15
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 2020 : 1,24 % 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 2020 : 0,23 % TTC de l'actif net

CARACTERISTIQUES GENERALES

Forme juridique	SPPICAV
Code ISIN	FR0011427699
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 :

Le mois de septembre a vu la tendance haussière dans laquelle évoluaient les indices depuis la fin 2020 se retourner. C'est le marché obligataire européen qui a donné le signal. Il a visiblement anticipé à partir de la fin du mois d'août que le dérapage de l'inflation allait durer plus longtemps que prévu. L'accélération de la hausse des cours du pétrole (le baril passant de 73 à 78,5 dollars au mois de septembre), et plus encore celle du gaz en Europe (sous l'effet de problèmes d'offre dus aux problèmes financiers de la compagnie chinoise Evergrande qui a surpris les marchés mondiaux), ont accentué la tendance. Les actions se sont brutalement repliées à la fin du mois à la suite de mouvements de panique à l'idée d'une possible contagion de la crise d'Evergrande. Les obligations ont fléchi dans l'ensemble du monde après la réunion du FOMC (Comité Fédérale d'Open Market), où la Fed (banque centrale américaine) a annoncé le démarrage prévu de son « tapering » (ralentissement des achats de titres par la banque centrale) en novembre.

L'immobilier, affecté par la hausse des taux d'intérêt, a fait partie des secteurs qui ont le plus sous-performé, en septembre avec une baisse de l'indice MSCI Immobilier de 7,6%. En effet, l'immobilier affiche la seconde plus mauvaise performance sectorielle mensuelle (-8,6%), fortement pénalisée par la remontée des taux (Bund 10 ans +17pdb, OAT +17pdb, Gilt +28pdb). La quasi-totalité des titres à fin dans le rouge, avec des performances oscillant entre +0,7% (pour Deutsche Wohnen) et -16,9% (pour Wihlborgs).

L'immobilier résidentiel allemand a résisté, grâce à ses caractéristiques défensives (Deutsche Wohnen +0,7%), Novonia (-9,2%), Leg Immobilien (-9,2%). Les groupes anglais, à la traîne depuis le début de l'année, ont limité les pertes (Land Securities -1,7%, Rightmove -2,1%, British Land -6,6%, Grand City Properties -7,2%). A l'inverse, les thématiques les plus recherchées depuis le début de l'année, tels que les titres nordiques (Sagax -14,9%, Fastighets (-14,4%) et la logistique (Warehouse de Pauw -10,1%, Tritax -10,3%) ont sous-performé. L'annonce de l'émission d'une obligation verte par Segro (-6,9%) a été bien accueillie à la mi-septembre, lui permettant de limiter les pertes.

Actifs immobiliers :

Au 3ème trimestre, la valeur des actifs immobiliers à périmètre constant reste stable (-0,01 %).

Les actifs de bureaux baissent de -0,44 % (-1,2m€) attribuables principalement à l'actif Tour Prisma situé à la Défense dont la valeur d'expertise est en baisse de -2,74%.

La valeur des actifs d'hôtels - résidences services est en légère baisse de -0,04 %, imputables à l'hôtel de la Plagne et sa faible fréquentation en raison du COVID.

A contrario, les typologies de commerces sont en hausse de +0,34 % (+0,6m€) se justifiant essentiellement par l'actif de Lyon dont la valeur locative de marché est en hausse (+6,38 %).

La valeur des actifs mixtes profite également d'une valorisation à la hausse de +0,52 % (+650 000 €) grâce à l'actif du Faubourg Montmartre, Paris 9 et l'augmentation de sa valeur locative de marché (+3,77 %).

EVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE DIVIDENDES REINVESTIS (Base 100)



VARIATION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE

	SUR LE MOIS	DEPUIS LE 1ER JANVIER
Variation actifs immobiliers	-0,12 %	-0,50 %
Variation actifs financiers	-2,66 %	0,33 %
Trésorerie ⁽³⁾	0,16 %	3,06 %
	-2,62 %	2,89 %

LES PERFORMANCES ⁽⁴⁾

	YTD	Depuis 1 an	Depuis 3 ans	Depuis 5 ans	Depuis l'origine ⁽⁵⁾
Variation des valeurs liquidatives	0,83 %	4,13 %	-0,94 %	0,60 %	12,56 %
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	2,89 %	6,91 %	6,64 %	14,15 %	39,28 %
Volatilité ⁽⁶⁾	6,07 %	8,37 %	10,94 %	10,92 %	16,60 %

LES PERFORMANCES ANNUELLES ⁽⁴⁾

	2017	2018	2019	2020	YTD
Variation des valeurs liquidatives	3,07 %	-3,85 %	7,16 %	-4,77 %	0,83 %
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	6,07 %	-1,67 %	10,37 %	-2,71 %	2,89 %
Dividendes versés	33,20 €	25,50 €	33,23 €	23,51 €	22,70 €

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

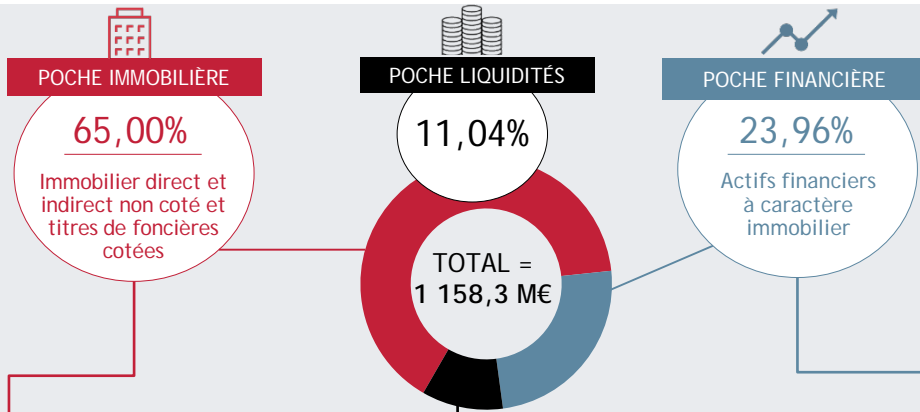
(2) Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis - Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures

(3) Trésorerie : le poste intègre principalement le résultat de la période diminué du montant distribué

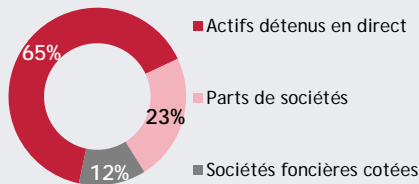
(4) Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures

(5) Date de première valeur liquidative : 13/02/2014

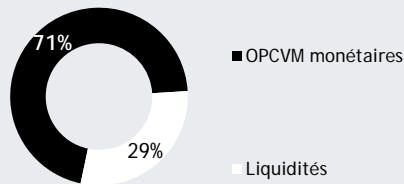
(6) La volatilité est une mesure de l'amplitude des variations du cours d'un actif financier et sert à quantifier cet actif financier.



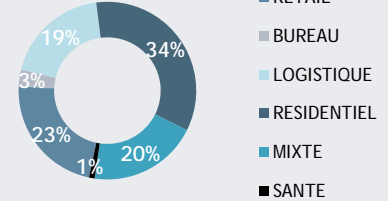
752,9 M€ *



127,9 M€ *



277,5 M€ *



* 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€

Sites 58

Taux d'occupation financier trimestriel au 30/06/2021 ⁽¹⁰⁾ 97,05 %⁽⁸⁾ Valeur d'expertise ou valeur d'acquisitionRépartition typologique et géographique ⁽⁹⁾ :

Commerces	30 %	Ile-de-France	48 %
Bureaux	54 %	Province	41 %
Résidentiel	1 %	Paris	11 %
Résidences services	6 %		
Hôtel - Tourisme	9 %		

⁽⁹⁾ En valeur vénale

LES 5 PRINCIPALES FONCIÈRES COTÉES

VONOVIA SE	
SEGRO REIT	
LEG IMMOBILIEN AG	
DEUTSCHE WOHNEN	
KLEPIERRE	

LES DERNIÈRES ACQUISITIONS IMMOBILIÈRES :

BUREAUX - SCI PC7



Ville Brême (Allemagne)

Date Juin 2021

BUREAUX - SCI PC7



Ville Cologne (Allemagne)

Date Mai 2021 (date de souscription)

COMMERCES



Ville Montreuil (93)

Date Mai 2020

⁽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 LA BANQUE POSTALE, 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.