

SYNTHÈSE MENSUELLE D'INFORMATION AU 31/01/2019

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 31/01/2019

Valeur liquidative	5 165,32€
Actif net global	880 020 705,00€
Performance ⁽²⁾ 2018	-1,67 %
Dernier coupon versé	33,50€ (31/01/19)
Prochain coupon	Fin avril 2019

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 2017 : 1,33% 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 2017 : 0,05% TTC de l'actif net

CARACTERISTIQUES GENERALES

Forme juridique	SPPICAV
Code ISIN	FR0011493451
Date de creation 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 :

En janvier, l'indice de référence MSCI Europe Immobilier a enregistré une performance positive de 11,28%. La première quinzaine a affiché une augmentation de 5,25% qui s'est amplifiée sur la seconde quinzaine à +6,03%. Le secteur Immobilier a ainsi sensiblement surperformé le marché global, l'indice STOXX 600 affichant une hausse de « seulement » 5,1% sur le mois.

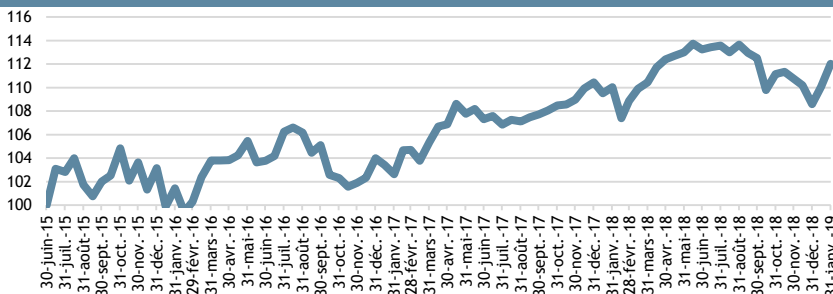
L'immobilier fut l'un des rares secteurs défensifs parmi les meilleures performances sectorielles du mois. Il a effacé la totalité de ses pertes de fin d'année, revenant au niveau de septembre 2018. Le secteur étant inversement corrélé aux taux, deux facteurs ont joué : la baisse des rendements obligataires (10 ans allemand -9pdb, anglais -6pdb, français -15pdb) et les révisions violentes des attentes sur les taux. Le marché n'anticipe plus aucune hausse de taux de la Fed et de la BCE en 2019.

Les performances entre sous-secteurs sont homogènes : Centres commerciaux (+13%), Résidentiel (+10%), Bureaux (+10%). A noter, la très bonne performance d'Unibail Rodamco Westfield (+16%) qui rebondit après l'effondrement de son cours de bourse en 2018.

Actifs immobiliers :

Les paiements de la vente en état futur d'achèvement (VEFA) de la Résidence Services Séniors située à Vincennes s'effectuent au fur et à mesure de l'avancement des travaux et représentent au 31 janvier 65 % du prix, suite à l'achèvement du plancher haut du dernier étage.

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%	0,10%
Variation actifs financiers	2,98%	2,98%
Trésorerie ⁽³⁾	0,07%	0,07%
	3,15%	3,15%

LES PERFORMANCES ⁽⁴⁾

	YTD	Depuis 1 an	Depuis 3 ans	Depuis 5 ans	Depuis l'origine ⁽⁵⁾
Variation des valeurs liquidatives	2,49%	-0,41%	2,63%	-	3,31%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	3,15%	1,80%	10,44%	-	12,01%
Volatilité ⁽⁶⁾	2,45%	5,72%	7,86%	-	7,87%

LES PERFORMANCES ANNUELLES ⁽⁴⁾

	2015	2016	2017	2018	YTD
Variation des valeurs liquidatives	2,72%	-1,05%	3,14%	-3,85%	2,49%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	3,14%	0,82%	6,08%	-1,67%	3,15%
Dividendes versés	21,19 €	95,82 €	149,50 €	117,50 €	33,50 €

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

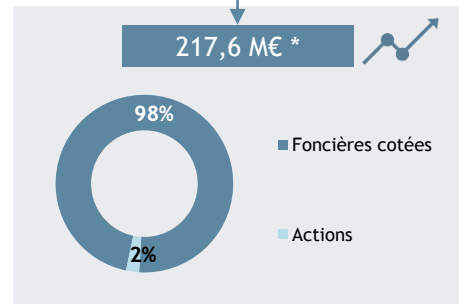
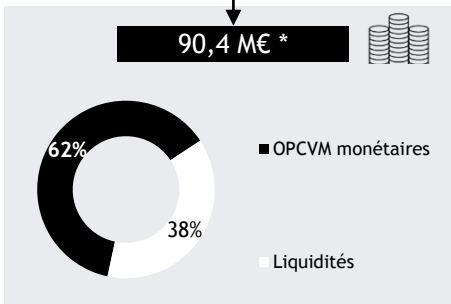
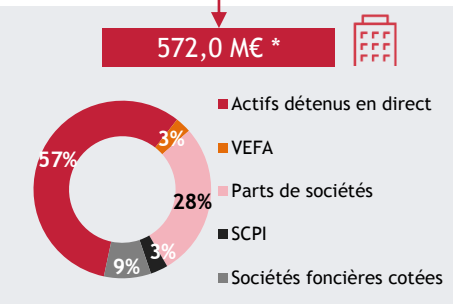
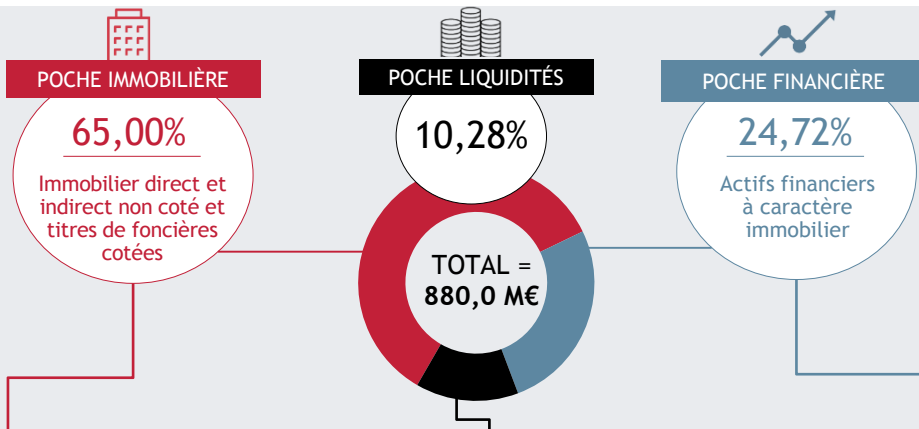
(2) Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis - Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures

(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 : 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

ACTIFS IMMOBILIERS DETENUS EN DIRECT ET PARTS DE SOCIÉTÉS (HORS SCPI / OPC) AU 31/12/2018

Valeur estimée du patrimoine immobilier hors droits ⁽⁸⁾	532,8 M€
Sites	54
Taux d'occupation financier trimestriel au 31/12/2018 ⁽¹⁰⁾	96,56%

Répartition typologique et géographique ⁽⁹⁾ :

Commerces	24%	Ile-de-France	48%
Bureaux	46%	Province	40%
Mixte	21%	Paris	12%
Résidences services	7%		
Hôtel - Tourisme	2%		

⁽⁹⁾ En valeur vénale

LES 5 PRINCIPALES FONCIÈRES COTÉES

DEUTSCHE WOHNEN	
VONOVIA SE	
SEGRO REIT	
UNIBAIL RODAMCO SE	
KLEPIERRE	

LES DERNIÈRES ACQUISITIONS IMMOBILIÈRES :

BUREAUX



Ville Lyon Part-Dieu (69)
Date Novembre 2018

BUREAUX



Ville Paris - La Défense (75)
Date Octobre 2018

RESIDENCE SERVICES SENIORS



Ville Sannois (95)
Date Mai 2018

⁽¹⁰⁾ Hors VEFA - Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. 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.