

SYNTHÈSE MENSUELLE D'INFORMATION AU 31/03/2019

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 31/03/2019

Valeur liquidative	11 495,96€
Actif net global	925 814 296,84 €
Performance ⁽²⁾ 2018	-1,67 %
Dernier coupon versé	74,00 € (31/01/19)
Prochain coupon	Fin avril 2019

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 (fixée à 0 dans l'hypothèse où l'investisseur détenteur d'actions E informerai 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 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	FR0011427731
Date de création de la part ⁽⁵⁾	13 février 2014
Durée de placement recommandée	8 à 12 ans
Echelle de risque*	
Agrement 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 repli généralisé des taux a été l'élément marquant du mois de mars : le taux à 10 ans US s'est replié de 31 pdb à 2,41%. En Allemagne, le bund a perdu 25 pdb pour repasser en territoire négatif à -0,07%. L'immobilier a donc profité de la forte baisse des rendements obligataires avec une hausse de 4,09%.

Les résultats annuels, dans l'ensemble très solides, ont également participé à la hausse du secteur. Tous les sous secteurs sont en progression, avec le Résidentiel (+7%) et la Logistique (+13%) qui ont toutefois surperformé les Bureaux (+4%) et les Centres commerciaux (+4%).

Actifs immobiliers :

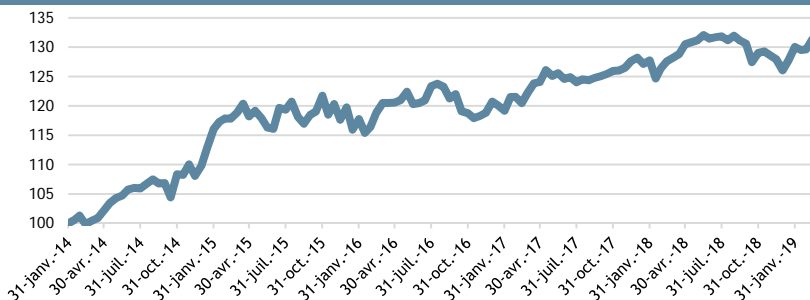
Au 31 mars, la valeur des actifs immobiliers à périmètre constant a progressé de 0,70 %, soit 3,7M€ depuis le début de l'année.

Les actifs de bureaux ont progressé de +0,36%, l'immeuble situé à Nanterre a contribué pour +0,28% suite à la signature d'un avenant au bail.

Les actifs « mixtes » (immeubles de bureaux et de commerces) acquis en 2017 ont évolué de +0,29% : immeubles situés avenue Charles de Gaulle à Neuilly sur Seine et rue du Faubourg Saint Honoré à Paris.

La valeur des Hôtels et Résidences Services ainsi que des commerces de pied d'immeubles est restée stable sur le 1^{er} trimestre 2019.

EVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE DIVIDENDES REINVESTIS (Base 100)



VARIATION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE

	SUR LE MOIS	DEPUIS LE 1ER JANVIER
Variation actifs immobiliers	0,34%	0,46%
Variation actifs financiers	0,96%	3,51%
Trésorerie ⁽³⁾	0,52%	0,68%
	1,82%	4,65%

LES PERFORMANCES ⁽⁴⁾

	YTD	Depuis 1 an	Depuis 3 ans	Depuis 5 ans	Depuis l'origine ⁽⁵⁾
Variation des valeurs liquidatives	3,97%	0,66%	1,67%	14,41%	14,93%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	4,65%	2,90%	9,48%	31,33%	31,93%
Volatilité ⁽⁶⁾	3,89%	5,70%	7,18%	14,87%	15,45%

LES PERFORMANCES ANNUELLES ⁽⁴⁾

	2015	2016	2017	2018	YTD
Variation des valeurs liquidatives	6,52%	-1,96%	3,08%	-3,84%	3,97%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	9,02%	0,80%	6,08%	-1,67%	4,65%
Dividendes versés	267,15 €	313,30 €	334,00 €	257,00 €	74,00 €

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

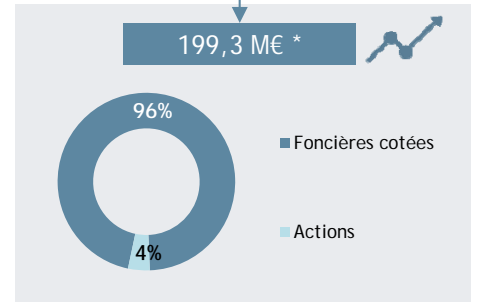
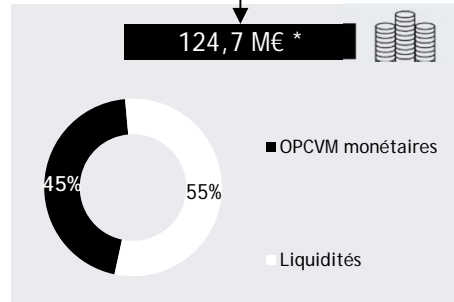
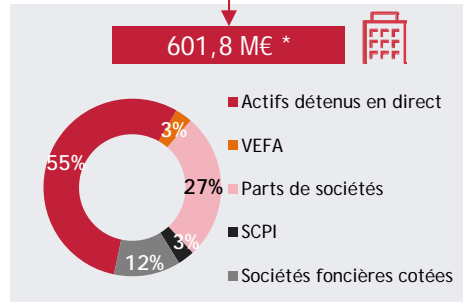
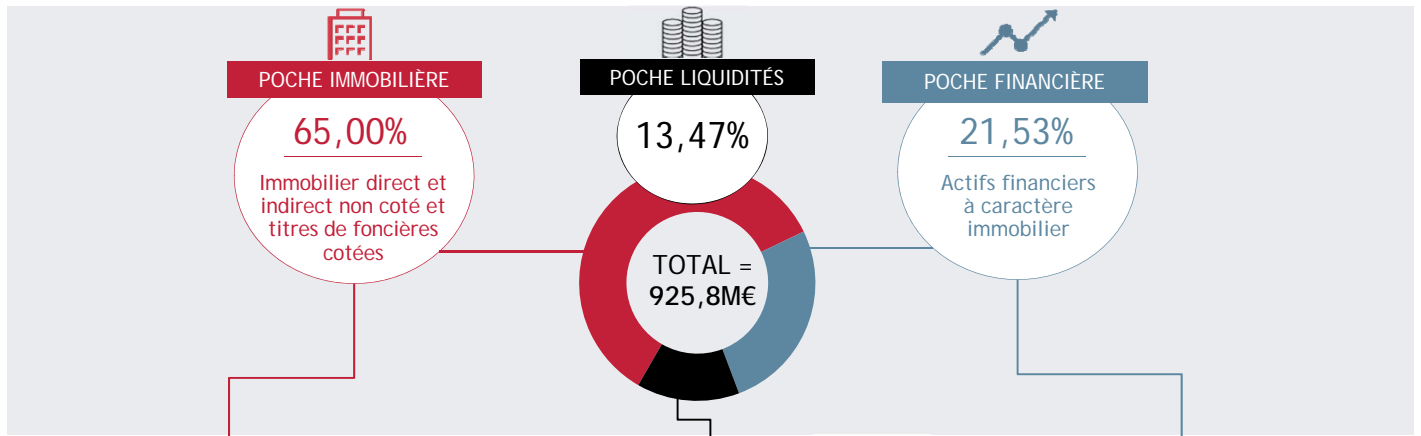
(2) Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis - Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures

(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 / 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%

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

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 : Courbevoie - La Défense (92)

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 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 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 (SPICAV) 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.