

SYNTHÈSE MENSUELLE D'INFORMATION AU 30/04/2019

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 30/04/2019

Valeur liquidative	5 195,91 €
Actif net global	934 697 478,85 €
Performance ⁽²⁾ YTD	4,38 %
Dernier coupon versé	30,80€ (30/04/19)
Prochain coupon	Fin juillet 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 création de la part ⁽⁵⁾	30 juin 2015
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 :

En Avril, les signaux « pro-croissance » se sont multipliés : une croissance chinoise au T1 supérieure aux attentes, les échos positifs autour d'un accord sino-américain et un indice ZEW allemand plutôt de bonne facture ont permis au Stoxx600 et au MSCI Europe de clôturer sur une hausse similaire de 3,9%.

Les grands secteurs cycliques ont sans surprise mené la hausse : automobile (+10%), industrielles (+8,2%) et financière (bancaires +8,5%, assurances +7%) , les profils inversement sensibles aux taux (utilités -0,3%, immobilier -0,8%, télécoms inchangées) ont été arbitrés.

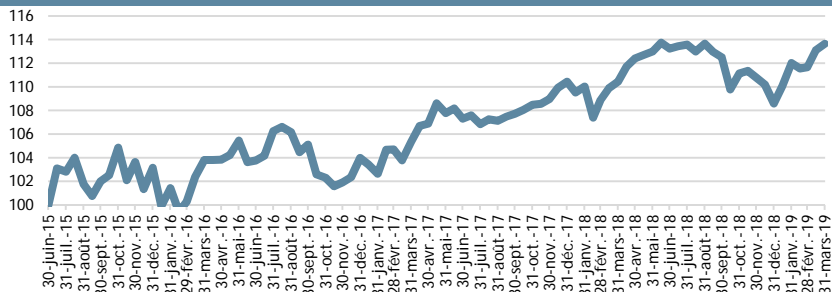
Le secteur de l'immobilier a donc sous-performé avec une performance en valeur absolue de -0,8%, pénalisé à la fois par le rebond des rendements obligataires (10 ans allemand +8 pdb, français +5 pdb, anglais +19 pdb, etc.) et par les déboires des foncières allemandes spécialisées dans le résidentiel : Deutsche Wohnen (-7,3%), très exposé à la région berlinoise, a souffert des manifestations contre la hausse des loyers, qui pourraient déboucher sur un possible encadrement des loyers.

A l'inverse, les foncières françaises spécialisées dans l'immobilier commercial : Unibail (+4,9%) et Klepierre (+1,6%), ont clôturé en territoire positif après avoir confirmé, grâce aux publications des chiffres du 1^{er} trimestre, les perspectives de résultat pour l'année 2019.

Actifs immobiliers :

Au cours du 1er trimestre 2019, le taux d'occupation physique (TOP) est resté stable à 96,76%. Le TOF (taux d'occupation financier) a diminué de 2 points pour s'établir à 94,54 % principalement dû aux mesures d'accompagnement consenties à un locataire situé dans la Tour PRISMA à la Défense dans le cadre d'une prise à bail de surfaces complémentaires.

EVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE DIVIDENDES REINVESTIS (Base 100)



VARIATION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE

	SUR LE MOIS	DEPUIS LE 1ER JANVIER
Variation actifs immobiliers	-0,01%	0,45%
Variation actifs financiers	-0,48%	3,03%
Trésorerie ⁽³⁾	0,22%	0,91%
	-0,27%	4,38%

LES PERFORMANCES ⁽⁴⁾

	YTD	Depuis 1 an	Depuis 3 ans	Depuis 5 ans	Depuis l'origine ⁽⁵⁾
Variation des valeurs liquidatives	3,09%	-1,51%	1,28%	-	3,92%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	4,38%	0,83%	9,16%	-	13,34%
Volatilité ⁽⁶⁾	3,88%	5,72%	7,23%	-	7,86%

LES PERFORMANCES ANNUELLES ⁽⁴⁾

	2015	2016	2017	2018	YTD
Variation des valeurs liquidatives	2,72%	-1,05%	3,14%	-3,85%	3,09%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	3,14%	0,82%	6,08%	-1,67%	4,38%
Dividendes versés	21,19 €	95,82 €	149,50 €	117,50 €	64,30 €

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

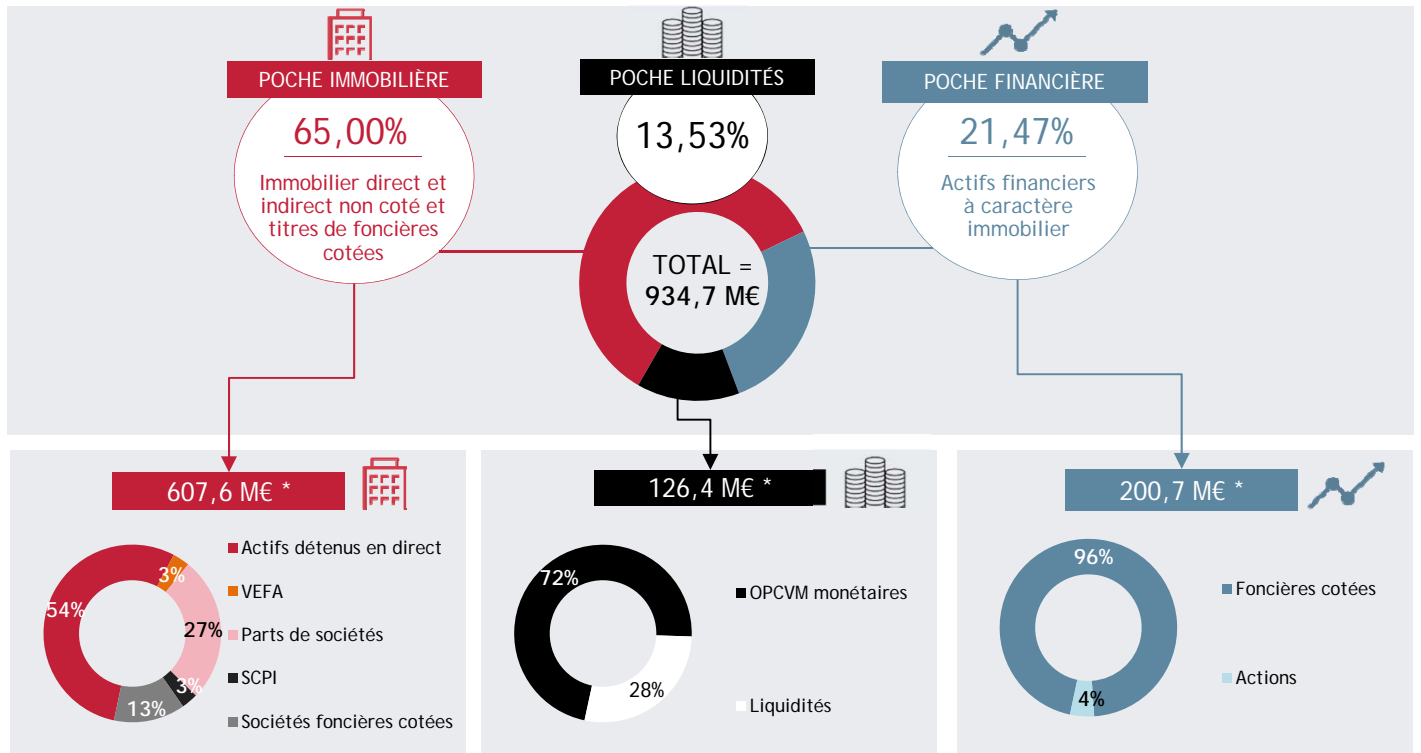
(2) Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis - Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures

(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 de cours d'un actif financier et sert à quantifier cet actif financier.



ACTIFS IMMOBILIERS DETENUS EN DIRECT ET PARTS DE SOCIÉTÉS (HORS SCPI / OPC) AU 30/04/2019

Valeur estimée du patrimoine immobilier hors droits (8)	536,6 M€
Sites	54
Taux d'occupation financier trimestriel au 30/04/2019 (10)	94,54%

Répartition typologique et géographique (9) :

Commerces	24%	Ile-de-France	48%
Bureaux	46%	Province	39%
Mixte	21%	Paris	13%
Résidences services	7%		
Hôtel - Tourisme	2%		

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

(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.