

SYNTHÈSE MENSUELLE D'INFORMATION AU 31/05/2019

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 31/05/2019

| | |
|--------------------------------|--------------------|
| Valeur liquidative | 5 218,59 € |
| Actif net global | 947 665 981,92 € |
| Performance ⁽²⁾ YTD | 4,12 % |
| Dernier coupon versé | 31,00 € (31/04/19) |
| 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) + Frais sur versement selon les conditions des contrats concernés |
| Affectation des revenus potentiels | Acompte trimestriel potentiel sur le support en euros |
| Centralisation des rachats | Jusqu'au dernier jour ouvré précédant le quinzième et le dernier jour de chaque mois à 11h30 |
| Demande de rachats | Remboursement dans un délai maximum de 2 mois 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 |

Des frais de gestion complémentaires liés aux contrats d'assurance-vie sont perçus par l'assureur

CARACTERISTIQUES GENERALES

| | |
|--|-----------------|
| Forme juridique | SPPICAV |
| Code ISIN | FR0011427723 |
| Date de création de la part ⁽⁵⁾ | 15 février 2017 |
| 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 :

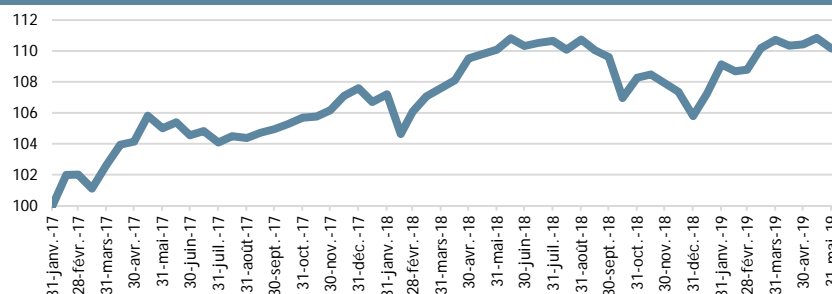
Inversion totale de tendance par rapport au mois d'avril. Si les signaux « pro-croissance » avaient soutenu les indices au cours du mois précédent, la thématique « trade war » entre les Etats-Unis et la Chine a repris le dessus dès le début du mois de Mai.

L'autre fait marquant est lui venu du Vieux Continent avec la montée - comme attendue - des formations populistes à l'occasion des élections européennes. Sorti grand vainqueur en Italie, Matteo Salvini a rebondi sur son succès pour plaider en faveur d'un « choc fiscal », et ce, alors même que Bruxelles envisage une sanction de 4Md€ pour déficit budgétaire excessif. Le 10 ans italien (+11 pnb) est d'ailleurs le seul en Europe à n'avoir pas bénéficié de la désaffection du marché pour les actifs risqués, le « spread » transalpin s'écartant de 33 pnb. La volatilité s'est envolée (V2X +30%). Le Stoxx600 recule de 4,7% (-5,7% sans l'effet dividendes).

Le secteur de l'immobilier, inversement sensible aux taux d'intérêt, a surperformé au mois de mai avec une baisse limitée à 1,87%. Il y a eu une rotation en faveur des foncières spécialisées dans le résidentiel allemand (Vonovia +8,8%, LEG Immobilien +6,5%, Deutsche Wohnen +5,4%), au détriment de l'immobilier commercial (Unibail -11,7%, Klepierre -3,8%, Hammerson -15,8%).

La belle performance des groupes allemands s'explique par (i) des publications T1 encourageantes, (ii) un rebond technique après leur sous-performance en avril et (iii) l'apaisement des craintes autour d'une plus forte réglementation de l'immobilier résidentiel, alors que les propositions les plus extrêmes n'ont pas trouvé échos au sein de la classe politique allemande. A l'inverse, les inquiétudes autour de la pérennité du modèle retail, qui pèsent depuis plus de 18 mois, ont à nouveau animé le segment commercial.

EVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE DIVIDENDES REINVESTIS (Base 100)



VARIATION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE

Variation actifs immobiliers

SUR LE MOIS
DEPUIS LE 1ER JANVIER

0,05%

0,49%

Variation actifs financiers

-0,61%

2,42%

Trésorerie ⁽³⁾

0,30%

1,21%

-0,26%

4,12%

LES PERFORMANCES ⁽⁴⁾

| | YTD | Depuis 1 an | Depuis 3 ans | Depuis 5 ans | Depuis l'origine ⁽⁵⁾ |
|--|-------|-------------|--------------|--------------|---------------------------------|
| Variation des valeurs liquidatives | 2,84% | -2,25% | - | - | 4,37% |
| Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis | 4,12% | 0,07% | - | - | 10,16% |
| Volatilité ⁽⁶⁾ | 3,87% | 5,72% | - | - | 7,18% |

LES PERFORMANCES ANNUELLES ⁽⁴⁾

| | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | YTD |
|--|------|---------|----------|---------|-------|
| Variation des valeurs liquidatives | | | 5,59% | -3,89% | 2,84% |
| Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis | | | 7,53% | -1,67% | 4,12% |
| Dividendes versés | | 97,00 € | 120,50 € | 64,90 € | |

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

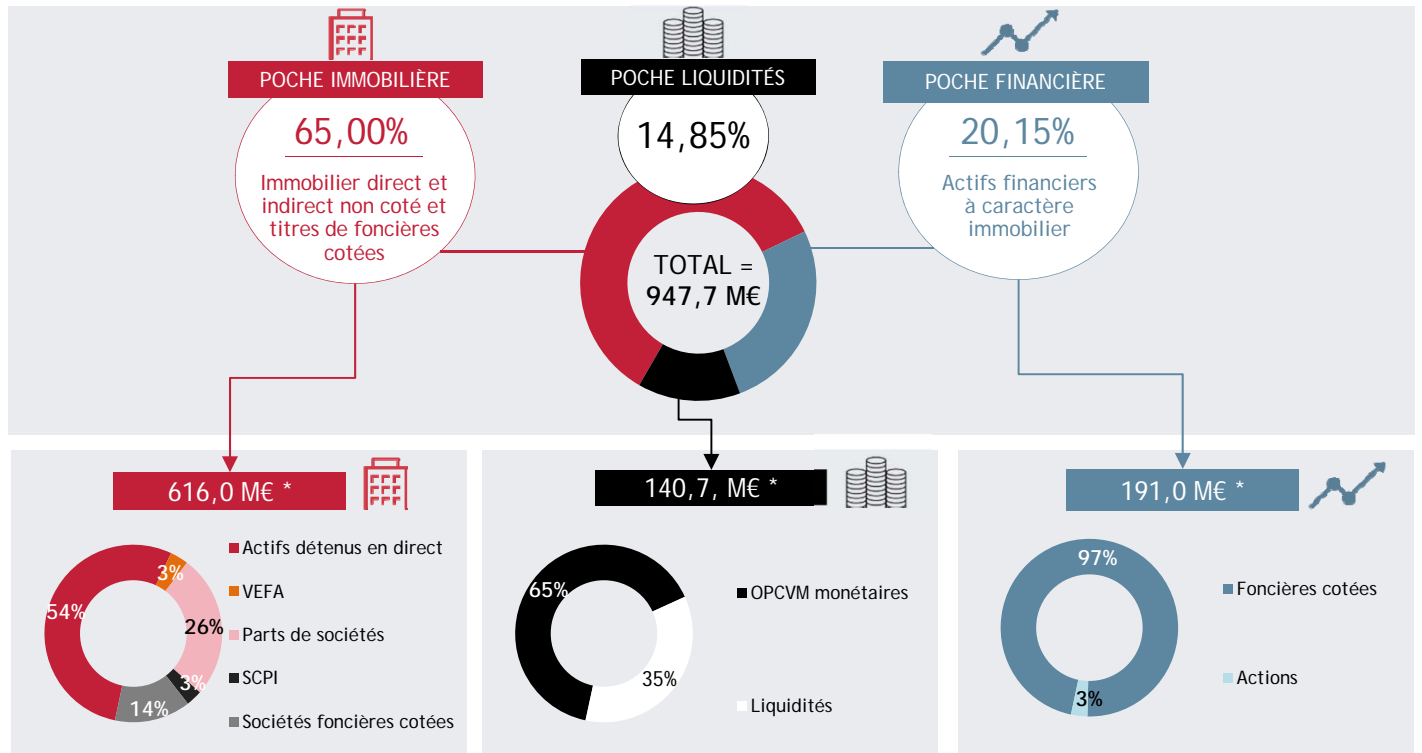
(2) Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis - Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures

(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 : 15 février 2017

(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 31/05/2019

| | | | |
|--|----------|--|-----|
| Valeur estimée du patrimoine immobilier hors droits (8) | 536,6 M€ | <u>Répartition typologique et géographique (9) :</u> | |
| Sites | 54 | Commerces | 24% |
| Taux d'occupation financier trimestriel au 31/03/2019 (10) | 94,54% | Bureaux | 46% |
| | | Mixte | 21% |
| | | Résidences services | 7% |
| | | Hôtel - Tourisme | 2% |
| | | Ile-de-France | 48% |
| | | Province | 39% |
| | | Paris | 13% |

(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 | BUREAUX | RESIDENCE SERVICES SENIORS |
|----------------------------|-------------------------------------|----------------------------|
| | | |
| Ville: Lyon Part-Dieu (69) | Ville: Courbevoie - La Défense (92) | Ville: Sannois (95) |
| Date: Novembre 2018 | Date: Octobre 2018 | 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 des CAISSES D'ÉPARGNE, d'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.