

# OPCI IMMO DIVERSIFICATION

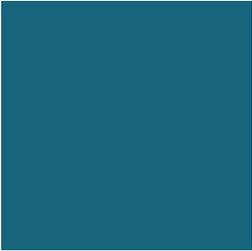
## Document trimestriel d'information Au 31 mars 2018

Société de placement à prépondérance immobilière à capital variable  
au capital initial de 1 000 000 euros

Agréée par l'Autorité des Marchés Financiers le 30 avril 2013  
sous le n° SPI20130009.

Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 PARIS

Immatriculée le 03/07/2013 au RCS de PARIS sous le numéro 794 021 949



# SOMMAIRE

ÉDITORIAL

I - CHIFFRES CLÉS

II - DÉTAIL DE L'ACTIF NET

III - TRANSACTIONS

IV - ÉTAT DU PATRIMOINE

V - PERFORMANCE ET RÉSULTAT DE L'OPCI

VI - POINT SUR LA LIQUIDITÉ

Les volumes investis en immobilier d'entreprise en France au 1er trimestre 2018 se sont contractés de 11 % avec 3,3 Mds€ investis contre 3,7 Mds€ au 1er trimestre 2017. Toutefois, le marché de l'investissement devrait gagner en dynamisme au cours des prochains trimestres et les volumes d'investissement 2018 devraient avoisiner ceux de 2017.

Le bureau reste le type d'actif majoritaire avec 85% du volume total d'investissement. Les taux de rendement «prime» se stabilisent à des niveaux historiquement bas (QCA de Paris : 3 % à 4,25 % ; La Défense : 5 % à 5,65 %). Sur le plan locatif, les surfaces de bureaux commercialisées en Île-de-France au 1er trimestre 2018 sont en hausse de 13 % par rapport à la même période en 2017. Le nombre de transactions a également progressé de 17 % sur un an, mais elles sont concentrées sur Paris QCA et le Centre Ouest parisien. À Paris, les valeurs locatives ont continué à progresser pour atteindre de nouveaux sommets dans certains quartiers.

Le marché du commerce enregistre 227 M€ investis, en recul de 56 % par rapport à la moyenne des dix dernières années. Les taux de rendement immobiliers continuent de se contracter pour les commerces en pieds d'immeubles et les centres commerciaux (entre 2,75 % et 5,75 % selon la qualité des actifs), et restent stables pour les retails parks (entre 4,25 % et 9 %).

Paris concentre la majorité des ouvertures de commerces avec le pôle de la rive droite qui continue d'attirer une majeure partie de la clientèle internationale. Lyon et Marseille ont regroupé la moitié des ouvertures de la province, Lyon s'affirmant comme le premier marché de province. Les valeurs locatives continuent de se stabiliser pour les actifs de centre-ville.

L'offre en centres commerciaux diminue avec une majorité d'extensions et de restructurations de sites, en hausse depuis 2016. Les créations pures totalisent 46 % des livraisons en 2017 alors qu'elles dépassaient 80 % en 2015,

signe d'un marché qui arrive à maturité.

L'OPCI IMMO DIVERSIFICATION associe :

- L'accès à des actifs diversifiés en immobilier professionnel visant à offrir un placement :
  - composé d'immobilier professionnel tel que commerces, bureaux ou locaux d'activité (entre 51% et 54% de l'OPCI);
  - investi sur différentes localisations en France et en zone euro en fonction des opportunités rencontrées;
  - et disposant de différents modes de détention : détention directe d'immeubles et/ou de participations dans des sociétés à prépondérance immobilière non cotées.
- ... couplés à des valeurs mobilières sélectionnées dans l'univers de l'immobilier.

Afin d'améliorer les performances de l'OPCI, sa liquidité et de diversifier les risques d'exposition, IMMO DIVERSIFICATION investit également en valeurs mobilières sélectionnées dans l'univers de l'immobilier, comme des actions de sociétés immobilières et foncières internationales cotées ou des OPCVM (maximum 38%). La répartition entre les différents types d'investissements peut être modulée en fonction des opportunités du marché tout en respectant les minima fixés par les ratios réglementaires. La performance du véhicule est soumise aux évolutions et aléas des marchés immobiliers et financiers.

La stratégie de développement du patrimoine privilégie notamment l'acquisition :

- de commerces et de bureaux en détention directe ;
- dès lors que l'emplacement, la déserte et l'environnement économique sont de qualité ;
- en restant vigilant sur la solvabilité des locataires, les termes des baux et le niveau des loyers.



Le meilleur équilibre possible entre une régularité des loyers et une valorisation potentielle à terme du patrimoine est recherché.

Si aucun investissement n'a été finalisé au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2018, IMMO DIVERSIFICATION devrait, avant la fin du semestre, renforcer sa diversification en matière de typologie d'actifs immobiliers, en acquérant un second actif à usage de Résidence Services Séniors pour un montant de l'ordre de 17 M€.

Au 31 mars 2018, les immeubles détenus directement et indirectement représentent 54,8% de l'actif net d'IMMO DIVERSIFICATION. Ce patrimoine est réparti sur 54 sites différents, totalisant 86 500 m<sup>2</sup> (93 238 m<sup>2</sup> avec la Résidence Services en cours de construction), et compte 140 locataires.

Le taux d'occupation financier des immeubles d'IMMO DIVERSIFICATION se maintient à un niveau très satisfaisant, à 95,15%. Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative. 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.

Par ailleurs, conformément à sa stratégie, l'OPCI détient des positions dans des valeurs mobilières du secteur immobilier, pour atteindre un niveau d'investissement de 31,54% de l'actif net.

Le portefeuille de titres est très majoritairement exposé à des sociétés foncières, et à des sociétés d'autres secteurs (promotion, banques spécialisées sur les financements immobiliers, construction, distribution...).

Les marchés actions de la zone euro, mesurés par l'indice Euro STOXX, ont terminé le mois de mars en baisse de

2,1%, pénalisés par les tensions commerciales entre les Etats-Unis et le reste du monde. Dans ce contexte mouvementé, les secteurs les plus défensifs comme les services aux collectivités, l'immobilier et les biens de consommation courante ont offert la meilleure résistance et ont été les seuls secteurs à achever le mois positivement au sein de l'Europe STOXX 600.

L'indice de référence MSCI Europe Immobilier a affiché une hausse de 2,4% au cours du mois de mars. Le portefeuille financier d'IMMODIVERSIFICATION a pour sa part surperformé l'indice ce qui lui permet d'enregistrer une surperformance depuis le début de l'année.

Les investissements d'IMMO DIVERSIFICATION en Europe sont toujours prioritaires et représentent l'intégralité des positions de la poche des actifs financiers.

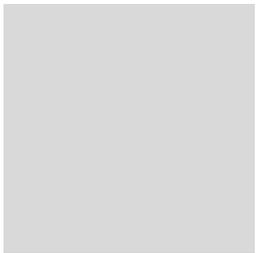
Au total, IMMO DIVERSIFICATION présente ainsi au 31 décembre 2017 une exposition au secteur immobilier de 86,30%.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, les valeurs liquidatives au 31 mars des parts A, B, C, E et F sont en diminution de 0,68% ; celle de la part D en diminution de 0,72%.

Le dividende relatif au premier trimestre 2018 a été mis en paiement le 30 avril 2018, pour un montant net de 5,10 euros par action A ; 25,90 euros par action B ; 5,20 euros par action C ; 24,00 euros par action D ; 52,00 euros par actions E et 23,50 euros par action F.

Le résultat immobilier du trimestre ainsi que le résultat provenant des cessions des actions cotées ont été mis en distribution. La partie non distribuée du résultat contribue à la détermination de la valeur liquidative et à son évolution.

En matière de performance pour le 1<sup>er</sup> trimestre 2018, la variation des valeurs liquidatives avec dividendes réinvestis est à l'équilibre (0%) pour les parts A, B, C, D, E et F.

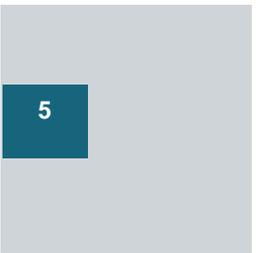


## I. CHIFFRES CLÉS AU 31 MARS 2018

<b>Date de création :</b>	26 juin 2013	<b>Valeur liquidative :</b>	
<b>Terme statutaire :</b>	02 juillet 2112	Parts A :	1 129,86 €
<b>Nombre d'actions :</b>		Parts B :	5 659,47 €
Parts A :	53 576,58263 actions	Parts C :	1 141,68 €
Parts B :	100 306 actions	Parts D :	5 241,72 €
Parts C :	6 348,0499 actions	Parts E :	11 420,27 €
Parts D :	9 834 actions	Parts F :	5 206,22 €
Parts E :	406,34014 actions	<b>Montant de l'actif net :</b>	707 713 797,78 €
Parts F :	3 085,85376 actions	<b>Nombre d'immeubles détenus en direct :</b>	42
		<b>Nombre d'immeubles à détention indirecte :</b>	12

### Évolution de la valeur liquidative :

	15/01/18	31/01/18	15/02/18	28/02/18	15/03/18	31/03/18
<b>Part A</b>	1 128,12	1 125,65	1 098,70	1 113,79	1 124,25	1 129,86
<b>Part B</b>	5 650,70	5 638,39	5 503,39	5 579,01	5 631,36	5 659,47
<b>Part C</b>	1 139,95	1 137,43	1 110,20	1 125,45	1 136,01	1 141,68
<b>Part D</b>	5 235,93	5 222,20	5 097,17	5 167,20	5 215,69	5 241,72
<b>Part E</b>	11 402,89	11 377,75	11 105,33	11 257,92	11 363,56	11 420,27
<b>Part F</b>	5 198,24	5 186,83	5 062,65	5 132,21	5 180,36	5 206,22



## II. DÉTAIL DE L'ACTIF NET

ACTIF NET	31/03/2018	31/12/2017
<b>Actifs à caractère immobilier</b>		
Immeubles détenus en direct	334 576 518	328 014 527
Parts et actions de sociétés	53 005 569	52 597 101
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36 I 4°	223 212 551	223 403 161
Autres actifs à caractère immobilier	1 762	1 762
<b>Total</b>	<b>610 796 400</b>	<b>604 016 551</b>
<b>Dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>		
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	56 561 043	56 598 317
Instruments financiers à terme		
<b>Total</b>	<b>56 561 043</b>	<b>56 598 317</b>
Emprunts		
Créances diverses	9 115 969	7 804 827
Dettes diverses	-18 436 837	-17 460 691
Dépôts à vue	49 677 223	27 407 772
<b>Total</b>	<b>40 356 354,84</b>	<b>17 751 907,06</b>
<b>ACTIF NET A LA DATE D'ARRETE</b>	<b>707 713 798</b>	<b>678 366 775</b>

En euros

## III. TRANSACTIONS

Aucune transaction n'a été réalisée au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2018.

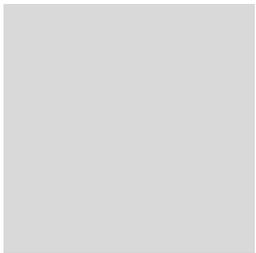
## IV. ÉTAT DU PATRIMOINE

### Détail du portefeuille au 31 mars 2018 – Immeubles détenus en direct

Localisation	Type	Date d'acquisition	Prix de revient	Valorisation hors droits au 31/03/2018	Variation Valorisation HD/Prix de revient
79, rue d'Antibes CANNES 06400	C	16/06/09	7 743 065	13 540 000	74,87%
48, rue de la Chaussée d'Antin PARIS 75009	C	16/06/09	6 585 298	8 760 000	33,02%
43 rue des Pierres Missignault BARJOUVILLE 28630	C	05/07/10	1 666 500	1 760 000	5,61%
Enseigne Léon de Bruxelles VALENCIENNES 59032	C	05/07/10	1 641 250	1 400 000	-14,70%
2, rue des Charmettes VILLEURBANNE 69100	C	30/12/10	7 174 030	7 160 000	-0,20%
11, place Henri Mengin NANCY 54000	C	29/03/11	1 315 466	1 380 000	4,91%
Rue du commerce et rue Papin BLOIS 41000	C	24/05/11	824 441	820 000	-0,54%
16 rue Saint-Aubin ANGERS 49000	C	24/05/11	697 479	920 000	31,90%
30 rue Jacques Duclos LES CLAYES SOUS BOIS 78340	C	04/08/11	2 004 850	2 110 000	5,24%
Place Arlès Dufour OULLINS 69600	C	15/11/11	575 700	570 000	-0,99%
10, rue Ferdinand Duval PARIS 75004	C	29/12/11	580 045	1 140 000	96,54%
65, Quai de la Gare PARIS 75013	C	07/06/12	2 294 922	2 800 000	22,01%
30 Esplanade Léon Grosse AIX LES BAINS 73100	C	07/06/12	854 313	844 000	-1,21%
35-53, rue Paul Hochart L'HAY-LES-ROSES 94240	C	11/06/12	2 617 028	3 140 000	19,98%
54, rue Notre Dame de Lorette PARIS 75009	C	14/01/13	462 491	640 000	38,38%
47 rue de la Porte Dijeaux BORDEAUX 33000	C	30/03/15	3 399 857	3 370 000	-0,88%
145 avenue Malakoff PARIS 75009	C	28/07/15	2 955 261	3 210 000	8,62%
Rue du 8 mai, ZAC de CLARAC AUCH 32000	C	10/11/15	4 216 585	4 350 000	3,16%
Chemin Masquens CARCASSONNE 11000	C	10/11/15	6 032 702	5 840 000	-3,19%
2 rue Georges Méliès HAGUENAU 67500	C	10/11/15	4 581 232	4 190 000	-8,54%
96 rue des Pêcheurs d'Islande ROCHEFORT 17300	C	10/11/15	5 887 701	5 840 000	-0,81%
Route d'Orléans - ZC les Pieds Blancs ST DOULCHARD 18230	C	10/11/15	10 109 063	9 800 000	-3,06%
7 Chemin Cognac TARBES 65000	C	10/11/15	7 823 663	7 890 000	0,85%

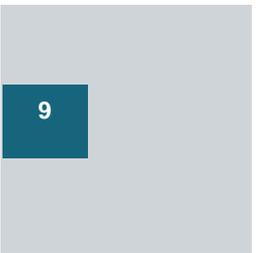
Localisation	Type	Date d'acquisition	Prix de revient	Valorisation hors droits au 31/03/2018	Variation Valorisation HD/Prix de revient
1 rue du Commandant Brasseur AULNAY SOUS BOIS 93600	C	30/09/16	105 377	80 000	-24,08%
1-3 Place de l'Aunette BAILLY-ROMAINVILLIERS 77000	C	30/09/16	620 701	500 000	-19,45%
26 Avenue de Paris CHATILLON 92320	C	30/09/16	737 655	610 000	-17,31%
14-16 rue du Général Leclerc ISSY LES MOULINEAUX 92130	C	30/09/16	436 874	380 000	-13,02%
7 Place Henri Barbusse LEVALLOIS-PERRET 92300	C	30/09/16	732 851	680 000	-7,21%
16 rue de Paris SAINT GERMAIN EN LAYE 78100	C	30/09/16	2 115 161	2 130 000	0,70%
28 Avenue de la République SARTROUVILLE 78500	C	30/09/16	1 838 270	1 460 000	-20,58%
23 rue de Noailles VERSAILLES 78000	C	30/09/16	571 794	430 000	-24,80%
54 Avenue Carnot CONFLANS SAINTE HONORINE 78700	C	05/01/17	359 193	290 000	-19,26%
105 Route de Perthuis CAVAILLON 84300	C	30/03/17	865 488	800 000	-7,57%
79-83 rue Baudin LEVALLOIS-PERRET 92300	B	16/12/14	23 989 063	24 470 000	2,00%
16 rue du Faubourg Montmartre PARIS 75009	B	31/07/15	17 380 975	20 330 000	16,97%
31-41 avenue Jules Quentin NANTERRE 92000	B	28/09/16	71 231 098	67 100 000	-5,80%
380 Avenue Archimède AIX EN PROVENCE 13100	B	17/01/17	24 061 873	22 210 000	-7,70%
7 rue Edouard Herriot LYON 69000	M	02/02/17	10 915 027	10 800 000	-1,05%
264 rue du Faubourg saint Honoré 75008 PARIS	M	31/05/17	28 592 110	28 120 000	-1,65%
92 Avenue Charles de Gaulle 92200 NEUILLY SUR SEINE	M	27/12/17	45 950 825	49 000 000	6,64%
648 - 749 chemin des Bonnequins 92230 GENNEVILLIERS	V	29/03/17	8 408 212	8 422 409	0,17%
6 Avenue Pierre Brossolette 94300 VINCENNES	V	21/12/17	6 096 539	5 290 109	-13,23%
<b>Total patrimoine</b>			<b>327 052 026</b>	<b>334 576 518</b>	<b>2,30%</b>

Le prix de revient des actifs immobiliers est égal au prix d'achat éventuellement majoré des coûts directement attribuables à l'acquisition.



**Parts de sociétés de personnes non admises au marché réglementé et parts de SCPI**

Désignation	Devise	Date d'acquisition	Nombre de parts	Prix de revient	Valorisation 31/03/2018	% actif net
SCISIMONOP1	EUR	22/12/2015	3 052 526,00	35 196 418,01	35 925 486,80	5,08%
SIPIZAY	EUR	02/02/2017	1235,00	746 305,78	700 081,82	0,10%
SCPI IMMO EVOLUTIF	EUR	22/06/2017	1200,00	16 380 000,00	16 380 000,00	2,31%

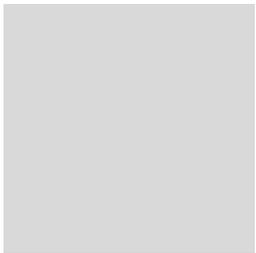


## Inventaire de la Poche « autres actifs financiers »

Désignation des valeurs	Devise	Qté, Nbre	Valeur boursière	% Actif Net
<b>Actions et valeurs assimilées</b>			<b>223 212 551</b>	<b>31,54%</b>
<b>Pays Emetteur : France</b>				
ANF	EUR			0,00%
FONCIERE DES REGIONS	EUR	66 513	5 962 890	0,84%
CARREFOUR	EUR	46 564	784 603	0,11%
GECINA-NOMINATIVE	EUR	86 357	12 184 973	1,72%
ICADE	EUR	72 000	5 680 800	0,80%
KLEPIERRE	EUR	830 116	27 186 299	3,84%
NEXITY	EUR			0,00%
SAINT GOBAIN	EUR			0,00%
UNIBAIL-RODAMCO	EUR	86 000	15 965 900	2,26%
<b>Pays Emetteur : Allemagne</b>				
DEUTSCHE WOHNEN AG	EUR	723 937	27 437 212	3,88%
ALSTRIA OFFICE	EUR	444 085	5 653 202	0,80%
VONOVIA N NAMEN	EUR	706 000	28 416 500	4,02%
LEG IMMOBILIEN AG	EUR	144 144	13 166 113	1,86%
TAG TEGERNSEE IMMO	EUR	89 000	1 500 540	0,21%
<b>Pays Emetteur : Royaume-Uni</b>				
BRITISH LAND	GBP	599 191	4 387 825	0,62%
DERWENT VALLEY HOLD	GBP	60 331	2 134 673	0,30%
HAMMERSON	GBP	2 294 520	14 044 022	1,98%
INTU JERSEY LTD	GBP			0,00%
LAND SECURITIES REIT	GBP	489 621	5 233 533	0,74%
SEGRO REIT	GBP	4 292 940	29 438 982	4,16%
VIRGIN MONEY HOLDINGS	GBP	460 000	1 378 898	0,19%
<b>Pays Emetteur : Autriche</b>				
BUWOG-GEWEINNUET	EUR	-	-	0,00%
<b>Pays Emetteur : Suisse</b>				
SWISS PRIME SITE	CHF	117 789	9 246 492	1,31%
<b>Pays Emetteur : Irlande</b>				
CRH PLC	EUR	110 000	3 032 700	0,43%
KINGSPAN GROUP	EUR			0,00%
<b>Pays Emetteur : Italie</b>				
BENI STABILI SPA	EUR	1 413 405	955 462	0,14%
IGD	EUR	190 000	1 441 720	0,20%
<b>Pays Emetteur : Belgique</b>				
BEFIMMO	EUR	45 691	2 398 778	0,34%
<b>Pays Emetteur : Espagne</b>				
INDITEX	EUR	70 000	1 780 100	0,25%
<b>Pays Emetteur : Pays-Bas</b>				
EUROCOMMERCIAL PROPERTY	EUR	113 240	3 800 334	0,54%
KONINKLUKE AHOLD DELHAIZE NV				0,00%
<b>OPCVM Français</b>				
NATIXIS CASH EURIBOR (2)	EUR	55,1301	5 658 766	0,80%
NATIXIS TRESORERIE PLUS (2)	EUR	270,0026	28 016 299	3,96%
NATIXIS TRESORERIE (1) (2)	EUR	1 826,61273	22 885 978	3,23%
		<b>Total</b>	<b>279 773 594</b>	

(1) Cet OPCVM n'est pas soumis aux règles de dépassement du ratio de division des risques de 5% de l'actif net, car il constitué uniquement de valeurs émises ou garanties par un État de l'Union Européenne.

(2) Constitue la poche « liquidité » de la SPPICAV.



Au cours du premier trimestre, toutes les lignes présentes au 31 décembre 2017 ont été maintenues ou augmentées à l'exception :

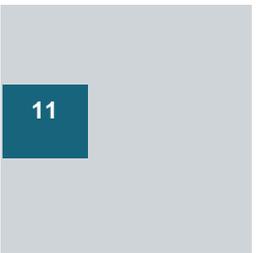
- des lignes ICADE, TAG TEGESNSEE IMMO qui ont été créées,
- des lignes IGD, SEGRO REIT, KLEPIERRE et FONCIERE DES REGIONS qui ont été diminuées,
- de la ligne BUWOG-GEWEINNUET qui a été soldée.

## V. PERFORMANCE ET RÉSULTAT DE L'OPCI

L'analyse du résultat de la SPPICAV porte sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2018 au 31 mars 2018.

RESULTAT	31/03/2018	31/12/2017
	3 mois	3 mois
<b>Résultat de l'activité immobilière</b>		
Immeubles directs et indirects		
Produits nets de l'activité immobilière	3 821 285	3 669 409
Dividendes reçus des SPI		1 657 522
Charges d'emprunts sur actifs immobiliers		
Total	3 821 285	5 326 931
Titres financiers cotés		
Dividendes reçus des SIC	1 595 914	1 319 431
Charges financières	- 30 928	- 40 866
Total	1 564 986	1 278 565
<b>Frais de gestion et de fonctionnement</b>		
Autres Produits	49 968	1 426
Autres Charges		
Frais de gestion et de fonctionnement	- 2 171 661	- 2 930 603
Total	- 2 121 694	- 2 929 177
<b>Résultat sur cessions d'actifs</b>		
Plus-values réalisées sur instruments financiers	970 328	11 153 079
Moins-values réalisées sur instruments financiers		- 10 498 673
Total	970 328	654 406
Comptes de régularisation	47 338	538 891
<b>RESULTAT NET</b>	<b>4 282 244</b>	<b>4 869 616</b>

En euros



L'actif net varie sur cette période de + 29,3 M€ soit + 4,33%. Cette variation s'explique par :

Postes	Valeurs en M€	Variation / actif net
Collecte	33,64	5,0%
Retraitement commission acquise	0,00	0,0%
Résultat de la période (hors comptes de régularisation)	4,23	0,6%
Distribution	-4,67	-0,7%
Valeur des actifs immobiliers	5,10	0,8%
Valeur des actifs financiers	-8,96	-1,3%
	<b>29,35</b>	<b>4,33%</b>

## VI. POINT SUR LA LIQUIDITÉ

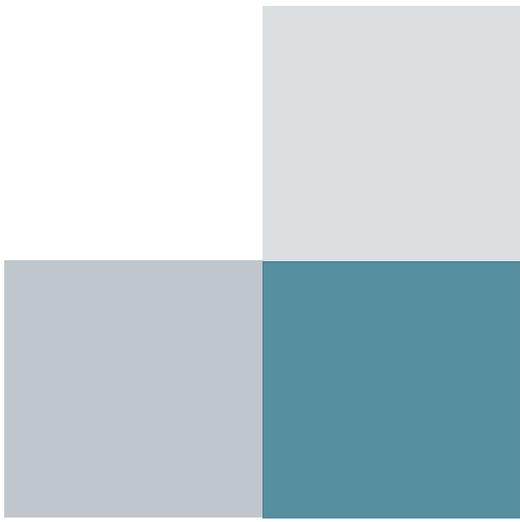
### Liquidités

La trésorerie disponible de la SPPICAV s'élève à 96 919 160,14 euros composée de parts d'OPCVM présentés dans le tableau « Inventaire de la Poche autres actifs financiers – OPCVM Français » et des disponibilités (dettes et créances incluses). Le portefeuille des FCP est constitué uniquement de valeurs émises ou garanties par un état de l'Union Européenne.

### Modalités de rachats et détention des parts en circulation au 31 mars 2018

Les rachats d'actions font l'objet de restrictions mentionnées au paragraphe 4.4.2 du prospectus.

Le capital de la société est divisé en 53 576,58263 parts A, 100 306 parts B, 6 348,0499 parts C, 9 834 parts D, 406,34014 parts E et 3 085,85376 parts F.



Société de gestion de portefeuille  
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10/07/2007  
Agrément AMF en date du 24/06/2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite AIFM

Siège social et bureaux :  
22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 PARIS  
Tél. : 01 56 88 91 92 - [www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com)

