

# OPCI IMMO DIVERSIFICATION

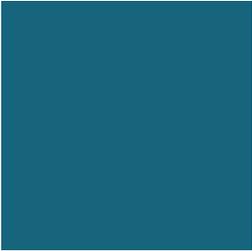
## Document trimestriel d'information Au 30 septembre 2018

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

A la fin du 3<sup>ème</sup> trimestre 2018, un peu plus de 14 Mds€ ont été investis en immobilier d'entreprise en France depuis le début de l'année, soit une légère contraction de 4% par rapport à la même période de 2017.

Le bureau reste le type d'actif le plus représenté (2/3 du volume d'investissement). Le marché du commerce, où les pieds d'immeubles sont particulièrement recherchés par des investisseurs, enregistre une hausse de 12%, avec 1,6 Mds€ investis en trois trimestres, porté par quelques grosses transactions.

Les taux de rendements des meilleurs emplacements continuent de tutoyer des niveaux bas record (Bureaux – QCA de Paris : 3% à 4,25% ; La Défense : 4,25% à 5,75% ; Régions : 4% à 7,35% / Pieds d'immeuble commerces : 2,75% à 5,75% ; Centres commerciaux : 3,50% à 6,50%).

Les surfaces de bureaux commercialisées en Ile-de-France au cours des 3 premiers trimestres 2018 sont en hausse de 13% par rapport à la même période en 2017. Le taux de vacance continue de baisser pour atteindre 5,1% en Ile-de-France et 1,8% à Paris Centre Ouest, son plus bas niveau depuis 2001.

Que cela soit en bureaux ou en commerces, les valeurs locatives des meilleurs emplacements restent stables. On observe toutefois une part record de pré-commercialisations, et une baisse qui se généralise des concessions faites aux candidats aux meilleurs emplacements.

Le 6 aout 2018, la société de gestion a procédé à la modification de la stratégie de L'OPCI IMMO DIVERSIFICATION, il associe :

- L'accès à des actifs diversifiés en immobilier professionnel visant à offrir un placement (entre 51% et 65 % de l'OPCI) :
  - composé d'immobilier professionnel tel que commerces, bureaux, locaux d'activité et en titres

de sociétés foncières cotées françaises et européennes (9 % maximum)

- 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 30 %). 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.



Au cours du troisième trimestre 2018, IMMO DIVERSIFICATION a signé une promesse de vente pour 3 actifs occupés par Léon de Bruxelles pour un montant total de 5,7M€. L'acte réitératif est prévu pour le 4ème trimestre 2018. Le 26 septembre 2018, la livraison de l'actif situé à Gennevilliers a été réalisée. Concomitamment, le bail signé avec l'exploitant de l'hôtel : B&B HOTELS a pris effet pour 12 ans fermes. L'hôtel compte 137 chambres et a été acquis le 29 mars 2017 en Vente en l'état future d'achèvement (VEFA) pour 9,9M€.

Au 30 septembre 2018, les immeubles détenus directement et indirectement représentent 51 % de l'actif net d'IMMO DIVERSIFICATION. Ce patrimoine est réparti sur 55 sites différents, totalisant 89 173 m<sup>2</sup> (96 932 m<sup>2</sup> avec les VEFA en cours de construction), et compte 144 locataires.

Le taux d'occupation financier des immeubles d'IMMO DIVERSIFICATION, en légère baisse au 3<sup>ème</sup> trimestre, se maintient à un niveau satisfaisant, à 94,41%. 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 34 % de l'actif net.

Le portefeuille de titres est très majoritairement exposé à

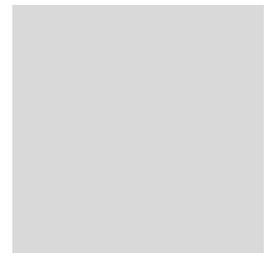
des sociétés foncières, et à des sociétés d'autres secteurs (promotion, construction, distribution...).

L'indice de référence MSCI Europe Immobilier au 3ème trimestre 2018 est marqué par une performance en baisse de -3,78%. Le portefeuille financier d'IMMO DIVERSIFICATION a pour sa part surperformé l'indice ce qui lui permet d'enregistrer une baisse de -3,10 % sur le 3<sup>ème</sup> trimestre 2018.

Au total, IMMO DIVERSIFICATION présente ainsi au 30 septembre 2018 une exposition au secteur immobilier de 85 %.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, les valeurs liquidatives au 30 septembre ont diminué de -0,11% pour les parts A, B, C et F, -0,12% pour la parts E, la part D enregistre quant à elle une baisse de -0,15%.

Le dividende relatif au troisième trimestre 2018 a été mis en paiement fin octobre 2018, pour un montant net de 3,00 euros par action A ; 15,00 euros par action B ; 3,00 euros par action C ; 14,00 euros par action D ; 29,00 euros par actions E et 14,00 euros par action F.



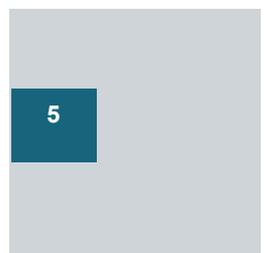
## I. CHIFFRES CLÉS AU 30 SEPTEMBRE 2018

---

<b>Date de création :</b>	26 juin 2013	<b>Valeur liquidative :</b>	
<b>Terme statutaire :</b>	02 juillet 2112	Parts A :	1 136,26€
<b>Nombre d'actions :</b>		Parts B :	5 691,77€
Parts A :	54 157,40654 actions	Parts C :	1 148,21€
Parts B :	109 172 actions	Parts D :	5 271,58€
Parts C :	6 339,74967 actions	Parts E :	11 484,60€
Parts D :	13 599,19 actions	Parts F :	5 235,92€
Parts E :	406,34014 actions	<b>Montant de l'actif net :</b>	783 222 331,18€
Parts F :	3 183,18199 actions	<b>Nombre d'immeubles détenus en direct :</b>	43
		<b>Nombre d'immeubles à détention indirecte :</b>	12

### Évolution de la valeur liquidative :

	15/07/18	31/07/18	15/08/18	31/08/18	15/09/18	30/09/18
<b>Part A</b>	1 155,42	1 147,04	1 141,24	1 147,91	1 140,77	1 136,26
<b>Part B</b>	5 787,16	5 745,77	5 716,69	5 750,15	5 714,36	5 691,77
<b>Part C</b>	1 167,47	1 159,10	1 153,24	1 159,98	1 152,77	1 148,21
<b>Part D</b>	5 359,97	5 321,60	5 294,67	5 325,65	5 292,51	5 271,58
<b>Part E</b>	11 678,20	11 593,55	11 534,88	11 602,38	11 530,18	11 484,60
<b>Part F</b>	5 324,01	5 285,60	5 258,85	5 289,62	5 256,70	5 235,92



## II. DÉTAIL DE L'ACTIF NET

ACTIF NET	30/09/2018	30/06/2018
<b>Actifs à caractère immobilier</b>		
Immeubles détenus en direct	342 469 687	338 734 710
Parts et actions de sociétés	56 407 813	55 811 383
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36 I 4°	268 308 179	275 627 556
Autres actifs à caractère immobilier	1 762	1 762
<b>Total</b>	<b>667 187 441</b>	<b>670 175 412</b>
<b>Dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>		
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	56 480 877	56 517 594
Instruments financiers à terme		
<b>Total</b>	<b>56 480 877</b>	<b>56 517 594</b>
Emprunts		
Créances diverses	10 364 535	9 800 409
Dettes diverses	-16 552 524	-12 169 263
Dépôts à vue	65 742 002	34 968 940
<b>Total</b>	<b>59 554 012,50</b>	<b>32 600 087</b>
<b>ACTIF NET A LA DATE D'ARRETE</b>	<b>783 222 331</b>	<b>759 293 092</b>

En euros

## III. TRANSACTIONS

Aucune transaction n'a été réalisée au cours du 3eme trimestre 2018.

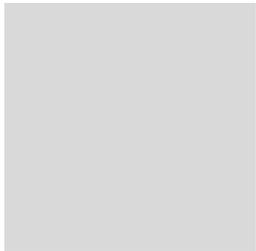
## IV. ÉTAT DU PATRIMOINE

### Détail du portefeuille au 30 septembre 2018 – Immeubles détenus en direct

Localisation	Type	Date d'acquisition	Prix de revient	Valorisation hors droits au 30/09/2018	Variation Valorisation HD/Prix de revient
79, rue d'Antibes CANNES 06400	C	16/06/09	7 743 065	13 660 000	76,42%
48, rue de la Chaussée d'Antin PARIS 75009	C	16/06/09	6 585 298	8 840 000	34,24%
43 rue des Pierres Missignault BARJOUVILLE 28630	C	05/07/10	1 666 500	2 014 084	20,86%
Enseigne Léon de Bruxelles VALENCIENNES 59032	C	05/07/10	1 641 250	1 448 025	-11,77%
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	830 000	0,67%
16 rue Saint-Aubin ANGERS 49000	C	24/05/11	697 479	930 000	33,34%
30 rue Jacques Duclos LES CLAYES SOUS BOIS 78340	C	04/08/11	2 004 850	2 297 570	14,60%
Place Ariès 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	1 150 000	98,26%
65, Quai de la Gare PARIS 75013	C	07/06/12	2 294 922	2 830 000	23,32%
30 Esplanade Léon Grosse AIX LES BAINS 73100	C	07/06/12	854 313	855 000	0,08%
35-53, rue Paul Hochart L'HAY-LES-ROSES 94240	C	11/06/12	2 617 028	3 130 000	19,60%
54, rue Notre Dame de Lorette PARIS 75009	C	14/01/13	462 491	640 000	38,38%
47 rue de la Porte Dijéaux 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	3 400 000	15,05%
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 ROCHFORT 17300	C	10/11/15	5 887 701	5 850 000	-0,64%
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	7 581 924	7 800 000	2,88%

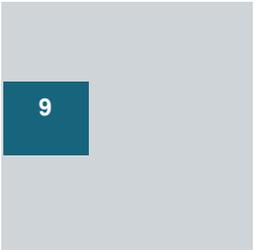
Localisation	Type	Date d'acquisition	Prix de revient	Valorisation hors droits au 30/06/2018	Variation Valorisation HD/Prix de revient
1 rue du Commandant Brasseur AULNAY SOUS BOIS 93600	C	30/09/16	105 377	74 000	-29,78%
1-3 Place de l'Aunette BAILLY-ROMAINVILLIERS 77000	C	30/09/16	620 701	500 000	-19,45%
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	690 000	-5,85%
16 rue de Paris SAINT GERMAIN EN LAYE 78100	C	30/09/16	2 115 161	2 020 000	-4,50%
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	390 000	-31,79%
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	810 000	-6,41%
79-83 rue Baudin LEVALLOIS-PERRET 92300	B	16/12/14	23 989 063	24 295 000	1,28%
16 rue du Faubourg Montmartre PARIS 75009	B	31/07/15	17 380 975	20 360 000	17,14%
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	22 230 000	-7,61%
7 rue Edouard Herriot LYON 69000	M	02/02/17	10 915 027	10 840 000	-0,69%
264 rue du Faubourg saint Honoré 75008 PARIS	M	31/05/17	28 592 110	28 390 000	-0,71%
92 Avenue Charles de Gaulle 92200 NEUILLY SUR SEINE	M	27/12/17	45 950 825	49 090 000	6,83%
648 - 749 chemin des Bonnequins 92230 GENNEVILLIERS	V	29/03/17	9 932 116	10 024 000	0,93%
6 Avenue Pierre Brossolette 94300 VINCENNES	V	21/12/17	7 047 246	6 240 815	-11,44%
17-19 rue du Lieutenant Georges Keiser 95110 SANNOIS	V	18/05/18	4 676 105	4 341 193	-7,16%
<b>Total patrimoine</b>			<b>333 961 004</b>	<b>342 469 687</b>	<b>2,55%</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 30/09/2018	% actif net
SCI SIMONOP <sup>1</sup>	EUR	22/12/2015	3 052 526,00	35 196 418,01	37 416 731,22	4,78%
SI PIZAY	EUR	02/02/2017	1 235,00	746 305,78	700 081,82	0,09%
SCPI IMMO EVOLUTIF	EUR	22/06/2017	1 200,00	16 380 000,00	16 380 000,00	2,09%
SCPI ACTIPIERRE EUROPE	EUR	27/06/2018	10 000,00	1 873 200,00	1 911 000,00	0,24%



## Inventaire de la Poche « autres actifs financiers »

Désignation des valeurs	Devise	Qté, Nbre	Valeur boursière	% Actif Net
<b>Actions et valeurs assimilées</b>			<b>268 308 172,74</b>	<b>34,26%</b>
<b>Pays Emetteur : France</b>				
COVIVIO SA	EUR	92 513	8 303 042	1,06%
CARMILA	EUR	32 212	707 053	0,09%
CARREFOUR	EUR	48 125	794 063	0,10%
GECINA NOMINATIVE	EUR	88 052	12 661 878	1,62%
KAUFMAN & BROAD SA	EUR	60 818	2 457 047	0,31%
KLEPIERRE	EUR	822 116	25 099 201	3,20%
NEXITY	EUR	49 500	2 355 210	0,30%
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	EUR	152 600	26 433 372	3,37%
<b>Pays Emetteur : Allemagne</b>				
TAG TEGERNSEE IMMOBILIEN	EUR	154 000	3 157 000	0,40%
DEUTSCHE WOHNEN SE	EUR	806 442	33 322 183	4,25%
ALSTRIA OFFICE AG	EUR	494 085	6 314 406	0,81%
VONOVIA SE	EUR	781 732	32 895 283	4,20%
INSTONE REAL ESTATE GROUP AG	EUR	41 100	1 007 156	0,13%
LEG IMMOBILIEN AG	EUR	148 444	15 178 399	1,94%
<b>Pays Emetteur : Royaume-Uni</b>				
BRITISH LAND CO ORD	GBP	919 191	6 365 654	0,81%
DERWENT VALLEY HOLDINGS PLC	GBP	80 331	2 576 833	0,33%
HAMMERSON PLC 25P	GBP	2 654 520	13 611 624	1,74%
SAFESTORE HOLDINGS PLC	GBP	210 722	1 232 652	0,16%
SEGRO REIT	GBP	4 318 842	30 927 496	3,95%
WORKSPACE GROUP REIT	GBP	85 000	937 181	0,12%
LAND SECURITIES REIT RG	GBP	499 807	4 957 385	0,63%
<b>Pays Emetteur : Suede</b>				
FABEGE --REGISTERED SHS	EUR	280 000	3 337 935	0,43%
<b>Pays Emetteur : Suisse</b>				
SWISS PRIME SITE AG	CHF	125 150	9 227 269	1,18%
PSP SWISS PROPERTY	CHF	6 750	565 500	0,07%
<b>Pays Emetteur : Irlande</b>				
CRH PLC	EUR	111 563	3 143 845	0,40%
<b>Pays Emetteur : Luxembourg</b>				
GRAND CITY PROPERTIES	EUR	111 635	2 491 693	0,32%
CORESTATE CAPITAL HOLDING S.	EUR	3 000	120 000	0,02%
AROUNDTOWN SA	EUR	125 835	963 896	0,12%
<b>Pays Emetteur : Italie</b>				
IGD	EUR	257 800	1 706 120	0,22%
<b>Pays Emetteur : Belgique</b>				
BEFIMMO	EUR	45 691	2 245 713	0,29%
RETAIL ESTATES SICAFI	EUR	8 960	662 144	0,08%
<b>Pays Emetteur : Espagne</b>				
INDITEX	EUR	70 000	1 827 700	0,23%
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	EUR	450 000	5 258 250	0,67%
<b>Pays Emetteur : Pays-Bas</b>				
EUROCOMMERCIAL PROPERTY	EUR	173 240	5 463 990	0,70%
<b>OPCVM Français</b>				
NAT.CASH EURIB.14D (2)	EUR	55,1301	5 650 122	0,72%
OSTRUM TRES PLUS IC (2)	EUR	270,0026	27 978 606	3,57%
OSTRUM TRESORERIE IC (1) (2)	EUR	1 826,61273	22 852 149	2,92%
		<b>Total</b>	<b>324 789 050</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 second trimestre, toutes les lignes présentes au 30 juin 2018 ont été maintenues ou augmentées à l'exception :

- De la ligne INSTONE REAL ESTATE GROUP AG qui a été créée,
- Des lignes KLEPIERRE, LEG IMMOBILIEN AG et SEGRO REIT qui ont été diminuée,
- De la ligne BENI STABILI SPA 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> juillet 2018 au 30 septembre 2018.

RESULTAT	30/09/2018	30/06/2018
	3 mois	3 mois
<b>Résultat de l'activité immobilière</b>		
Immeubles directs et indirects		
Produits nets de l'activité immobilière	2 669 365	5 080 356
Dividendes reçus des SPI	166 523	670 945
Charges d'emprunts sur actifs immobiliers		
Total	<b>2 835 888</b>	5 751 301
Titres financiers cotés		
Dividendes reçus des SIC	- 713 030	5 258 301
Charges financières	- 54 094	- 44 213
Total	<b>- 767 124</b>	5 214 088
<b>Frais de gestion et de fonctionnement</b>		
Autres Produits	0	419
Autres Charges		
Frais de gestion et de fonctionnement	- 1 260 826	- 3 475 706
Total	<b>- 1 260 825</b>	- 3 475 287
<b>Résultat sur cessions d'actifs</b>		
Plus-values réalisées sur instruments financiers	1 048 184	637 955
Moins-values réalisées sur instruments financiers	- 27 799	- 502 173
Total	<b>1 020 385</b>	<b>135 782</b>
Comptes de régularisation	596 728	360 596
<b>RESULTAT NET</b>	<b>2 425 052</b>	<b>7 986 481</b>

En euros

L'actif net varie sur cette période de + 23,94 M€ soit + 3,15%. Cette variation s'explique par :

Postes	Valeurs en M€	Variation / actif net
Collecte	35,49M€	4,7%
Retraitement commission acquise	0,10M€	0,0%
Résultat de la période (hors comptes de régularisation)	1,83M€	0,2%
Distribution	-6,43M€	-0,8%
Valeur des actifs immobiliers	1,88M€	0,2%
Valeur des actifs financiers	-8,93M€	-1,2%
	<b>23,93M€</b>	<b>3,15%</b>

## VI. POINT SUR LA LIQUIDITÉ

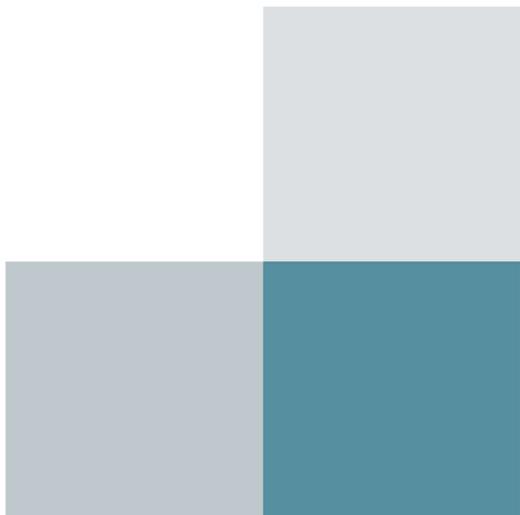
### Liquidités

La trésorerie disponible de la SPPICAV s'élève à 116 036 652,17 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 30 septembre 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 54 157,40654 parts A, 109 172 parts B, 6 339,74967 parts C, 13 599,19 parts D, 406,34014 parts E et 3 183,18199 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)

