



OPCI IMMO DIVERSIFICATION

Document trimestriel d'information

Au 30 juin 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

Le marché de l'investissement français en immobilier d'entreprise a gagné en dynamisme au cours du second trimestre 2018 ; avec 4,3 Mds€ investis, les volumes ont enregistré une hausse de 20% par rapport au 2ème trimestre 2017.

Le bureau reste le type d'actif majoritaire avec 76% du volume total d'investissement. Les commerces ne représentent que 6% du volume total investi, contre 17% en moyenne ces dix dernières années, ce qui reflète le peu d'offre de qualité sur le marché, Les taux de rendement « prime » se stabilisent à des niveaux bas record (Bureaux - QCA de Paris : 3% à 4,25% ; La Défense : 4% à 5,65% ; Régions : 4% à 7,35% / Pieds d'immeuble commerces : 2,75% à 5,75% / Centres commerciaux : 3,25% à 6,25%).

Sur le plan locatif, les surfaces de bureaux commercialisées en Ile-de-France au 1er semestre 2018 sont en hausse de 14% par rapport à la même période en 2017. Le taux de vacance continue de baisser pour atteindre 5,3% en Ile-de-France, 2,2% à Paris Centre Ouest et 5,3% à La Défense. A Paris, les valeurs locatives restent orientées à la hausse. Toutefois, en Ile-de-France, la différence entre le loyer facial du bail et le loyer économique (loyer facial moins les mesures d'accompagnement telles que les franchises) demeure élevée à près de 21%.

En ce qui concerne les commerces, les loyers prime demeurent stables tant en centres commerciaux qu'en commerces en pieds d'immeuble. Les nouveaux concepts contribuent au dynamisme des meilleures artères parisiennes et au renouvellement des métropoles régionales. Quant aux centres commerciaux, ils adaptent leur modèle à la concurrence du e-commerce avec des ouvertures dans les secteurs alimentation bio, restauration, sport et beauté.

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.



Au cours du second trimestre 2018, IMMO DIVERSIFICATION a renforcé sa diversification immobilière en achetant un second actif à usage de Résidence Services Séniors pour un montant d'environ 17 M€. IMMO DIVERSIFICATION a également renforcé sa position dans les SCPI avec l'acquisition de parts dans la SCPI ACTIPIERRE EUROPE pour 1,9M€ (une SCPI en immobilier commercial investie en France et zone euro).

Au 30 juin 2018, les immeubles détenus directement et indirectement représentent 51,96% de l'actif net d'IMMO DIVERSIFICATION. Ce patrimoine est réparti sur 55 sites différents, totalisant 86 426 m² (97 495 m² avec les vente l'était futur d'achèvement en cours de construction), et compte 137 locataires.

Le taux d'occupation financier des immeubles d'IMMO DIVERSIFICATION, en légère hausse au 2^{ème} trimestre, se maintient à un niveau très satisfaisant, à 96,26%. 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 36,30% 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...).

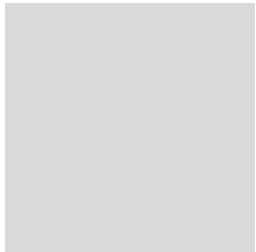
L'indice de référence MSCI Europe Immobilier a resté stable au 2^{ème} trimestre 2018 avec une performance en performance en valeur absolue de +0,98%. Le portefeuille financier d'IMMO DIVERSIFICATION a pour sa part surperformé l'indice ce qui lui permet d'enregistrer une surperformance de 2 % depuis le début de l'année.

Au total, IMMO DIVERSIFICATION présente ainsi au 30 juin 2018 une exposition au secteur immobilier de 88,26%.

Depuis le 1^{er} janvier 2018, les valeurs liquidatives au 30 juin ont augmenté de 1,38% pour les parts B, C et D, 1,39% pour les parts A et F, la part D enregistre quant à elle une hausse de 1,34%.

Le dividende relatif au second trimestre 2018 va être mis en paiement fin juillet 2018, pour un montant net de 9,70 euros par action A ; 48,00 euros par action B ; 9,70 euros par action C ; 44,50 euros par action D ; 98,00 euros par actions E et 44,50 euros par action F.

Le taux de distribution semestriel s'établira donc à 1,30% pour l'ensemble des parts (coupons versés rapportés à la valeur liquidative au 1^{er} janvier 2018).

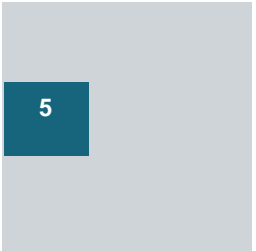


I. CHIFFRES CLÉS AU 30 JUIN 2018

Date de création :	26 juin 2013	Valeur liquidative :	
Terme statutaire :	02 juillet 2112	Parts A :	1 153,36€
Nombre d'actions :		Parts B :	5 776,86€
Parts A :	53 765,62151 actions	Parts C :	1 165,39€
Parts B :	104 579 actions	Parts D :	5 350,43€
Parts C :	6 373,21867 actions	Parts E :	11 657,42€
Parts D :	12 046,5 actions	Parts F :	5 314,54€
Parts E :	406,34014 actions	Montant de l'actif net :	759 293 092,35€
Parts F :	3 109,3638 actions	Nombre d'immeubles détenus en direct :	43
		Nombre d'immeubles à détention indirecte :	12

Évolution de la valeur liquidative :

	15/04/18	30/04/18	15/05/18	31/05/18	15/06/18	30/06/18
Part A	1 135,22	1 144,93	1 147,82	1 150,85	1 158,48	1 153,36
Part B	5 686,32	5 734,61	5 749,09	5 764,29	5 802,48	5 776,86
Part C	1 147,10	1 156,87	1 159,79	1 162,85	1 170,56	1 165,39
Part D	5 266,59	5 311,30	5 324,72	5 338,79	5 374,16	5 350,43
Part E	11 474,46	11 572,17	11 601,40	11 632,05	11 709,12	11 657,42
Part F	5 230,92	5 275,67	5 289,00	5 302,97	5 338,11	5 314,54



II. DÉTAIL DE L'ACTIF NET

ACTIF NET	30/06/2018	31/03/2018
Actifs à caractère immobilier		
Immeubles détenus en direct	338 734 710	334 576 518
Parts et actions de sociétés	55 811 383	53 005 569
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36 I 4°	275 627 556	223 212 551
Autres actifs à caractère immobilier	1 762	1 762
Total	670 175 412	610 796 400
Dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	56 517 594	56 561 043
Instruments financiers à terme		
Total	56 517 594	56 561 043
Emprunts		
Créances diverses	9 800 409	9 115 969
Dettes diverses	-12 169 263	-18 436 837
Dépôts à vue	34 968 940	49 677 223
Total	32 600 087	40 356 355
ACTIF NET A LA DATE D'ARRETE	759 293 092	707 713 798

En euros

III. TRANSACTIONS

L'acquisition d'une Résidence Services Seniors en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) situé en région Parisienne (Sannois département 95) a été réalisée sur ce trimestre. La résidence offrira 94 logements et est louée par un bail de 11 ans ferme à l'exploitant Les Senioriales, acteur historique des Résidences pour seniors. Le montant total de la transaction a été négocié à 17 M€ pour un taux de rendement estimé à environ 4 %. À ce stade, 25% du prix d'acquisition a été décaissé et la livraison est prévue pour le 4ème trimestre 2019.

De plus, une acquisition de parts de la SCPI ACTIPIERRE EUROPE a été réalisée fin juin pour un montant de 1,9M€.

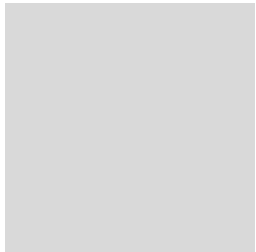
IV. ÉTAT DU PATRIMOINE

Détail du portefeuille au 30 juin 2018 – Immeubles détenus en direct

Localisation	Type	Date d'acquisition	Prix de revient	Valorisation hors droits au 30/06/2018	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	8 740 000	32,72%
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	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	2 110 000	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 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	3 270 000	10,65%
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	5 850 000	-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	7 810 000	3,01%

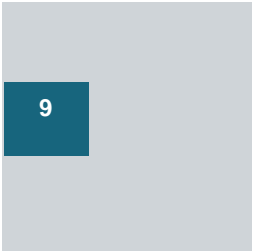
Localisation	Type	Date d'acquisition	Prix de revient	Valorisation hors droits au 30/06/2018	Variation Valorisation HD/Prix de revient
1 rue du Commandant Brasseur AULNAY SOUS BOIS 93600	C	30/09/16	105 377	74 000	-29,78%
1-3 Place de l'Aunette BAILLY-ROMAINVILLIERS 77000	C	30/09/16	620 701	500 000	-19,45%
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	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	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	800 000	-7,57%
79-83 rue Baudin LEVALLOIS-PERRET 92300	B	16/12/14	23 989 063	24 300 000	1,30%
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	22 100 000	-8,15%
7 rue Edouard Herriot LYON 69000	M	02/02/17	10 915 027	10 750 000	-1,51%
264 rue du Faubourg saint Honoré 75008 PARIS	M	31/05/17	28 592 110	28 170 000	-1,48%
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	8 428 512	8 545 409	1,39%
6 Avenue Pierre Brosolette 94300 VINCENNES	V	21/12/17	6 096 539	5 290 109	-13,23%
Total patrimoine			331 506 693	336 164 710	1,41%

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 30/06/2018	% actif net
SCI SIMONOP1	EUR	22/12/2015	3 052 526,00	35 196 418,01	36 820 301,22	4,85%
SIPIZAY	EUR	02/02/2017	1235,00	746 305,78	700 081,82	0,09%
SCPI IMMO EVOLUTIF	EUR	22/06/2017	1200,00	16 380 000,00	16 380 000,00	2,16%
SCPI ACTIPIERRE EUROPE	EUR	27/06/2018	10 000,00	1873 200,00	1911000,00	0,25%



Inventaire de la Poche « autres actifs financiers »

Désignation des valeurs	Devise	Qté, Nbre	Valeur boursière	% Actif Net
Actions et valeurs assimilées			275 627 556	36,30%
Pays Emetteur : France				
COVIVIO	EUR	92 513	8 242 908	1,09%
CARREFOUR	EUR	46 564	645 843	0,09%
GECINA-NOMINATIVE	EUR	86 357	12 374 958	1,63%
KAUFMAN AND BROAD FR	EUR	60 818	2 455 831	0,32%
KLEPIERRE	EUR	830 116	26 771 241	3,53%
NEXITY	EUR	49 500	2 677 950	0,35%
CARMILA SA	EUR	32 212	768 256	0,10%
UNIBAIL-RODAMCO	EUR	152 600	28 772 730	3,79%
Pays Emetteur : Allemagne				
DEUTSCHE WOHNEN AG	EUR	798 837	33 071 852	4,36%
ALSTRIA OFFICE	EUR	494 085	6 358 874	0,84%
VONOVIA N NAMEN	EUR	832 732	33 942 156	4,47%
LEG IMMOBILIEN AG	EUR	149 144	13 882 324	1,83%
TAG TEGERNSEE IMMO	EUR	154 000	2 899 820	0,38%
Pays Emetteur : Royaume-Uni				
BRITISH LAND	GBP	919 191	6 986 829	0,92%
DERWENT VALLEY HOLD	GBP	80 331	2 821 373	0,37%
HAMMERSON	GBP	2 654 520	15 686 687	2,07%
SAFESTORE HOLDINGS PLC	GBP	209 000	1 298 643	0,17%
LAND SECURITIES REIT	GBP	493 611	5 341 057	0,70%
SEGRE REIT	GBP	4 463 842	33 788 611	4,45%
WORKSPACE GROUP REIT	GBP	75 000	915 927	0,12%
Pays Emetteur : Suede				
FABEGE --REGISTERED SHS	EUR	120 000	1 227 929	0,16%
Pays Emetteur : Suisse				
SWISS PRIME SITE AG	CHF	117 789	9 260 765	1,22%
PSP SWISS PROPERTY	CHF	6 750	535 645	0,07%
Pays Emetteur : Irlande				
CRH PLC	EUR	111 563	3 385 937	0,45%
Pays Emetteur : Luxembourg				
GRAND CITY PROPERTIES	EUR	70 000	1 556 800	0,21%
CORESTATE CAPITAL HOLDING S.	EUR	3 000	137 250	0,02%
AROUNDTOWN SA	EUR	5 700	40 100	0,01%
Pays Emetteur : Italie				
BENI STABILI SPA	EUR	1 413 405	1 060 760	0,14%
IGD	EUR	257 800	1 774 180	0,23%
Pays Emetteur : Belgique				
BEFIMMO	EUR	45 691	2 412 485	0,32%
RETAIL ESTATES SICAFI	EUR	7 600	579 880	0,08%
Pays Emetteur : Espagne				
INDITEX	EUR	70 000	2 048 200	0,27%
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	EUR	450 000	5 604 750	0,74%
Pays Emetteur : Pays-Bas				
EUROCOMMERCIAL PROPERTY	EUR	173 240	6 299 006	0,83%
OPCVM Français				
NAT.CASH EURIB.I 4D (2)	EUR	55,1301	5 654 150	0,74%
OSTRUM TRES PLUS IC (2)	EUR	270,0026	27 995 568	3,69%
OSTRUM TRESORERIE IC (1) (2)	EUR	1 826,61273	22 867 876	3,01%
Total			332 145 149	

(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 31 mars 2018 ont été maintenues ou augmentées à l'exception :

- des KAUFMAN AND BROAD, CARMILA SA, RETAIL ESTATES SICAFI, MERLIN PROPERTIES, GRAND CITY PROPERTIES, CORESTATE CAPITAL HOLDING S., AROUNDTOWN SA, SAFESTORE HOLDINGS PLC, WORKSPACE GROUP REIT et PSP SWISS PROPERTY qui ont été créées,
- des lignes ICADE et VIRGIN MONEY HOLDINGS qui ont été soldées.

V. PERFORMANCE ET RÉSULTAT DE L'OPCI

L'analyse du résultat de la SPPICAV porte sur la période du 1^{er} avril 2018 au 30 juin 2018.

RESULTAT	30/06/2018	31/03/2018
	3 mois	3 mois
Résultat de l'activité immobilière		
Immeubles directs et indirects		
Produits nets de l'activité immobilière	5 080 356	3 821 285
Dividendes reçus des SPI	670 945	
Charges d'emprunts sur actifs immobiliers		
Total	5 751 301	3 821 285
Titres financiers cotés		
Dividendes reçus des SIIC	5 258 301	1 595 914
Charges financières	- 44 213	- 30 928
Total	5 214 088	1 564 986
Frais de gestion et de fonctionnement		
Autres Produits	419	49 968
Autres Charges		
Frais de gestion et de fonctionnement	- 3 475 706	- 2 171 661
Total	- 3 475 287	- 2 121 694
Résultat sur cessions d'actifs		
Plus-values réalisées sur instruments financiers	637 955	970 328
Moins-values réalisées sur instruments financiers	- 502 173	
Total	135 782	970 328
Comptes de régularisation	360 596	47 338
RESULTAT NET	7 986 481	4 282 244

En euros

L'actif net varie sur cette période de + 51,6 M€ soit + 7,29%. Cette variation s'explique par :

Postes	Valeurs en M€	Variation / actif net
Collecte	36,56M€	5,2%
Retraitement commission acquise	1,00M€	0,1%
Résultat de la période (hors comptes de régularisation)	7,63M€	1,1%
Distribution	-3,30M€	-0,5%
Valeur des actifs immobiliers	0,64M€	0,1%
Valeur des actifs financiers	9,05M€	1,3%
	51,57M€	7,29%

VI. POINT SUR LA LIQUIDITÉ

Liquidités

La trésorerie disponible de la SPPICAV s'élève à 89 119 443,25 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 juin 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 53 765,62151 parts A, 104 579 parts B, 6 373,21867 parts C, 12 046,5 parts D, 406,34014 parts E et 3 109,3638 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

