



OPCI IMMO DIVERSIFICATION

Document trimestriel d'information Au 31 décembre 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

Dynamisés par les investisseurs étrangers et un rebond en fin d'année, les investissements en immobilier d'entreprise dépassent légèrement les 31 Mds€ en 2018 (+12% par rapport à 2017) et enregistrent un nouveau record historique.

Le bureau concentre toujours la grande majorité des investissements, et plus particulièrement l'Île-de France, même si les volumes des marchés régionaux progressent de 16 % sur cette typologie. Le commerce affiche une progression de l'ordre de 10 % des volumes grâce aux pieds d'immeubles.

Les taux de rendement des emplacements sont restés globalement stables, à un niveau très bas (Bureaux- QCA de Paris : 3% à 4,25% ; La Défense : 4,15% à 5,75% ; Régions : 4% à 7,35% ; Pieds d'immeuble commerces : 2,75% à 5,75% ; Centres commerciaux : 3,50% à 6,50%).

Sur le parc de bureaux en Île-de-France les taux de vacances restent faibles, à 5,3% en région parisienne et 1,3% à Paris intramuros, et les loyers orientés à la hausse sur les zones tertiaires les plus recherchées.

Dans un contexte de compétition accrue, mais de conjugaison du commerce en ligne avec le commerce physique, les valeurs locatives des magasins devraient rester stables, avec toutefois une polarisation grandissante entre localisations.

Pour 2019, les perspectives d'investissement restent bien orientées, mais le climat économique et social plus incertain pourrait pousser à davantage de sélectivité.

L'OPCI IMMO DIVERSIFICATION 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 31 décembre 2018, les immeubles détenus directement et indirectement représentent 60,88 % de l'actif net d'IMMO DIVERSIFICATION. Ce patrimoine est réparti sur 54 sites différents, totalisant 107 080 m² (114 839 m² avec les VEFA en cours de construction), et compte 149 locataires.

Le taux d'occupation financier des immeubles d'IMMO DIVERSIFICATION, en hausse au 4^{ème} trimestre grâce à ses acquisitions du 4^{ème} trimestre, ressort à 96,56%. 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 27,22 % 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...).

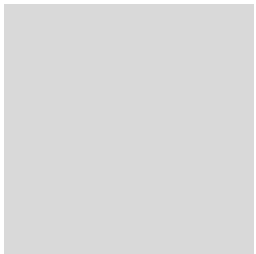
L'indice de référence MSCI Europe Immobilier au 4^{ème} trimestre 2018 est marqué par une performance en baisse de -11,99%. Le portefeuille financier d'IMMO DIVERSIFICATION a pour sa part surperformé l'indice ce

qui lui permet d'enregistrer une baisse de -10,38 % sur le 4^{ème} trimestre 2018.

Au total, IMMO DIVERSIFICATION présente ainsi au 31 décembre 2018 une exposition au secteur immobilier de 88,10 %.

Depuis le 1^{er} janvier 2018, les valeurs liquidatives au 31 décembre ont diminué de -3,85% pour les parts A et F, -3,84% pour les parts B, C et E, la part D enregistre quant à elle une baisse de -3,89%.

Le dividende relatif au quatrième trimestre 2018 a été mis en paiement fin janvier 2018, pour un montant net de 12,90 euros par action A ; 36,50 euros par action B ; 7,40 euros par action C ; 33,90 euros par action D ; 74,00 euros par actions E et 33,50 euros par action F.

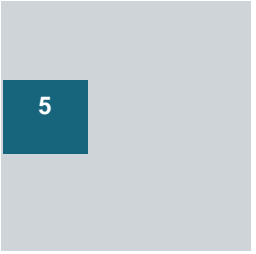


I. CHIFFRES CLÉS AU 31 DECEMBRE 2018

Date de création :	26 juin 2013	Valeur liquidative :	
Terme statutaire :	02 juillet 2112	Parts A :	1 093,79 €
Nombre d'actions :		Parts B :	5 479,08 €
Parts A :	54 430,38586 actions	Parts C :	1 105,33€
Parts B :	115 464 actions	Parts D :	5 074,48€
Parts C :	6 294,89346 actions	Parts E :	11 056,66€
Parts D :	17 195,19 actions	Parts F :	5 040,07€
Parts E :	4 688,07424 actions	Montant de l'actif net :	854 638 624,98 €
Parts F :	3 257,26777 actions	Nombre d'immeubles détenus en direct :	40
		Nombre d'immeubles à détention indirecte :	14

Évolution de la valeur liquidative :

	15/10/18	31/10/18	15/11/18	30/11/18	15/12/18	31/12/18
Part A	1 108,76	1 119,45	1 121,57	1 115,83	1 109,96	1 093,79
Part B	5 554,01	5 607,60	5 618,19	5 589,46	5 560,04	5 479,08
Part C	1 120,42	1 131,25	1 133,39	1 127,59	1 121,66	1 105,33
Part D	5 144,00	5 193,52	5 203,33	5 176,72	5 149,47	5 074,48
Part E	11 206,63	11 316,02	11 337,39	11 279,41	11 220,04	11 056,66
Part F	5 109,20	5 158,29	5 168,03	5 141,60	5 114,54	5 040,07



II. DÉTAIL DE L'ACTIF NET

ACTIF NET	31/12/2018	30/09/2018
Actifs à caractère immobilier		
Immeubles détenus en direct	342 081 834	342 469 687
Parts et actions de sociétés	144 459 749	56 407 813
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36 I 4°	232 663 493	268 308 179
Autres actifs à caractère immobilier	33 764 493	1 762
Total	752 969 569	667 187 441
Dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	56 438 706	56 480 877
Instruments financiers à terme		
Total	56 438 706	56 480 877
Emprunts		
Créances diverses	12 703 874	10 364 535
Dettes diverses	-17 205 292	-16 552 524
Dépôts à vue	49 731 768	65 742 002
Total	45 230 350	59 554 013
ACTIF NET A LA DATE D'ARRETE	854 638 625	783 222 331

En euros

III. TRANSACTIONS

Trois transactions ont été réalisées au cours du 4^{ème} trimestre 2018 :

- La cession de 3 actifs loués à Léon de Bruxelles détenue depuis 2010 et 2011. Ces immeubles ont été vendus pour 5,7M€ net vendeur, la cession a permis à la SPPICAV de réaliser une plus-value de 325 K€.
- L'acquisition de parts de société détenant un immeuble situé à la Défense, nommé Tour Prisma, tour IGH (Immeuble de Grande Hauteur) d'environ 23 000 m² louée à 100% à 4 locataires de qualité. La valeur conventionnelle de l'actif s'élève à 218 M€ Acte en Main. La quote-part d'Immo Diversification est d'environ 51 M€. Le taux de rendement initial sur le loyer net est de 5,00%.
- L'acquisition de l'ensemble parts d'une société détenant un immeuble situé à Lyon et bénéficiant d'une excellente localisation à proximité de la gare de Lyon-Part-Dieu. Le quartier de la Part-Dieu est le 2^{ème} quartier des affaires français et il bénéficie au 1^{er} trimestre 2018 d'un taux de vacance inférieur à 2%. Cet immeuble de bureaux, développant 13 800 m² sur 7 étages, est entièrement loué à 4 locataires de qualité. L'immeuble bénéficie d'une certification Haute Qualité Environnementale (HQE) Exploitation. Le prix d'acquisition de l'actif a été fixé à 87 M€ Acte en Main. Le taux de rendement initial sur le loyer net est de 4,20%.

IV. ÉTAT DU PATRIMOINE

Détail du portefeuille au 31 décembre 2018 – Immeubles détenus en direct

Localisation	Type	Date d'acquisition	Prix de revient	Valorisation hors droits au 31/12/2018	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%
2, rue des Charmettes VILLEURBANNE 69100	C	30/12/10	7 174 030	7 140 000	-0,47%
11, place Henri Mengin NANCY 54000	C	29/03/11	1 315 466	1 400 000	6,43%
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	945 000	35,49%
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	1 150 000	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	860 000	0,67%
35-53, rue Paul Hochart L'HAY-LES-ROSES 94240	C	11/06/12	2 617 028	3 110 000	18,84%
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	3 400 000	0,00%
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	4 400 000	4,35%
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	5 910 000	0,38%
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	7 790 000	2,74%

Localisation	Type	Date d'acquisition	Prix de revient	Valorisation hors droits au 31/12/2018	Variation Valorisation HD/Prix de revient
1 rue Commandant Brasseur AULNAY SOUS BOIS 93600	C	30/09/16	105 377	67 000	-36,42%
1-3 Place de l'Aunette BAILLY ROMAINVILLIERS 77000	C	30/09/16	620 701	490 000	-21,06%
26 Avenue de Paris CHATILLON 92320	C	30/09/16	737 655	620 000	-15,95%
14-16 rue du Général Leclerc ISSY-LES-MOULINEAUX 92130	C	30/09/16	436 874	390 000	-10,73%
7 Place Henri Barbusse LEVALLOIS-PERRET 92300	C	30/09/16	732 851	690 000	-5,85%
28 Avenue de la République SARTROUVILLE 78500	C	30/09/16	1 838 270	1 440 000	-21,67%
16 rue de Paris ST GERMAIN EN LAYE 78100	C	30/09/16	2 115 161	1 970 000	-6,86%
23 rue de Noailles VERSAILLES 78000	C	30/09/16	571 794	390 000	-31,79%
54 Avenue Carnot 78700 CONFLANS SAINTE HONORINE	C	05/01/17	359 193	290 000	-19,26%
105 Route de Perthuis 84300 CAVAILLON	C	30/03/17	865 488	810 000	-6,41%
79-83 rue Baudin LEVALLOIS-PERRET 92300	B	16/12/14	23 989 063	24 235 000	1,03%
16 rue du Faubourg Montmartre PARIS 75009	B	31/07/15	17 380 975	20 240 000	16,45%
31-41 avenue Jules Quentin NANTERRE 92000	B	28/09/16	71 231 098	67 130 000	-5,76%
380 Avenue Archimède 13100 AIX EN PROVENCE	B	17/01/17	24 061 873	22 170 000	-7,86%
264 rue du Faubourg Saint Honoré 75008 PARIS	M	31/05/17	28 592 110	29 350 000	2,65%
7 rue Edouard Herriot 69000 LYON	M	02/02/17	10 915 027	10 910 000	-0,05%
92 Avenue Charles de Gaulle 92200 NEUILLY SUR SEINE	M	27/12/17	45 950 825	49 300 000	7,29%
648-749 Chemin des Bonnequins 92230 GENNEVILLIERS	H	29/03/17	9 939 116	10 020 000	0,81%
6 Avenue Pierre Brossolette 94300 VINCENNES	V	21/12/17	10 858 782	10 523 641	-3,09%
17 rue du Lieutenant G. Keiser 95110 SANNOIS	V	18/05/18	4 676 105	4 341 193	-7,16%
Total patrimoine			332 466 941	342 081 834	2,89%

B = Bureau
C = Commerce
M = Mixte
V = VEFA
H = Hôtel

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 31/12/2018	% actif net
SCI SIMONOP ¹	EUR	22/12/2015	3 052 526,00	35 196 418,01	36 807 599,66	4,31%
SI PIZAY	EUR	02/02/2017	1 235,00	746 305,78	710 081,82	0,08%
SCPI IMMO EVOLUTIF	EUR	22/06/2017	1 200,00	16 380 000,00	16 380 000,00	1,92%
SCPI ACTIPIERRE EUROPE	EUR	27/06/2018	10 000,00	1 873 200,00	1 911 000,00	0,22%
SC TOUR PRISMA	EUR	31/10/2018	11 297 305,00	53 146 965,56	49 149 591,94	5,75%
SAS THIERS	EUR	30/11/2018	400,00	46 348 870,54	39 501 475,76	4,62%

Inventaire de la Poche « autres actifs financiers »

Désignation des valeurs	Devise	Qté, Nbre	Valeur boursière	% Actif Net
Actions et valeurs assimilées			232 663 493,20	27,22%
Pays Emetteur : France				
COVIVIO	EUR	58 513	4 926 795	0,58%
CARREFOUR SA	EUR	39 125	583 354	0,07%
KLEPIERRE	EUR	822 116	22 164 247	2,59%
KAUFMAN AND BROAD FR	EUR	60 818	2 031 321	0,24%
GECINA	EUR	88 052	9 949 876	1,16%
NEXITY	EUR	49 500	1 950 300	0,23%
CARMILA SA	EUR	32 212	520 546	0,06%
UNIB-RODAMCO-WEST	EUR	152 600	20 662 040	2,42%
Pays Emetteur : Allemagne				
TAG TEGERNSEE IMMOBILIEN	EUR	179 000	3 563 890	0,42%
DEUTSCHE WOHNEN SE	EUR	739 442	29 577 680	3,46%
ALSTRIA OFFICE AG	EUR	494 085	6 027 837	0,71%
VONOVIA SE	EUR	766 732	30 354 920	3,55%
INSTONE REAL ESTATE GROUP AG	EUR	69 100	1 147 060	0,13%
LEG IMMOBILIEN AG	EUR	108 444	9 881 417	1,16%
Pays Emetteur : Royaume-Uni				
BRITISH LAND CO ORD	GBP	769 191	4 569 468	0,53%
DERWENT VALLEY HOLDINGS PLC	GBP	80 331	2 553 444	0,30%
HAMMERSON PLC 25P	GBP	1 994 520	7 319 870	0,86%
SAFESTORE HOLDINGS PLC	GBP	210 722	1 189 134	0,14%
SEGRO REIT	GBP	4 262 742	27 954 431	3,27%
WORKSPACE GROUP REIT	GBP	85 000	751 462	0,09%
LAND SECURITIES REIT RG	GBP	499 807	4 479 358	0,52%
Pays Emetteur : Suede				
FABEGE --REGISTERED SHS	EUR	310 000	3 614 169	0,42%
Pays Emetteur : Suisse				
SWISS PRIME SITE AG	CHF	125 150	8 834 575	1,03%
PSP SWISS PROPERTY	CHF	10 750	923 895	0,11%
Pays Emetteur : Irlande				
CRH PLC	EUR	111 563	2 577 105	0,30%
Pays Emetteur : Luxembourg				
GRAND CITY PROPERTIES	EUR	166 635	3 157 733	0,37%
CORESTATE CAPITAL HOLDING S,	EUR	13 000	393 900	0,05%
AROUNDTOWN SA	EUR	1 060 835	7 659 229	0,90%
Pays Emetteur : Italie				
IMMOBILIARE GRANDE DISTRIBUZ	EUR	222 800	1 199 110	0,14%
Pays Emetteur : Belgique				
COFINIMMO SA	EUR	3 000	325 500	0,04%
BEFIMMO S.C.A	EUR	64 591	3 135 893	0,37%
RETAIL ESTATES SICAFI	EUR	10 060	774 620	0,09%
Pays Emetteur : Espagne				
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	EUR	280 000	3 019 800	0,35%
INDITEX	EUR	70 000	1 564 500	0,18%
Pays Emetteur : Pays-Bas				
EUROCOMMERCIAL PROPERTY	EUR	123 240	3 325 015	0,39%
OPCVM Français				
NAT.CASH EURIB.I 4D (2)	EUR	55,1301	5 645 696	0,66%
OSTRUM TRES PLUS IC (2)	EUR	270,0026	27 958 067	3,27%
OSTRUM TRESORERIE IC (1) (2)	EUR	1 826,61273	22 834 942	2,67%

(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 quatrième trimestre, toutes les lignes présentes au 31 décembre 2018 ont été maintenues ou augmentées à l'exception :

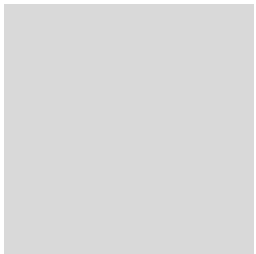
- De la ligne COFINIMMO SA qui a été créée,
- Des lignes COVIVIO SA, CARREFOUR, DEUTSCHE WOHNEN SE, VONOVIA SE, LEG IMMOBILIEN AG, BRITISH LAND CO, HAMMERSON PLC, IGD, MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA, EUROCOMMERCIAL PROPERTY et SEGRO REIT qui ont été diminuée.

V. PERFORMANCE ET RÉSULTAT DE L'OPCI

L'analyse du résultat de la SPPICAV porte sur la période du 1^{er} octobre 2018 au 31 décembre 2018.

RESULTAT	31/12/2018	30/09/2018
	3 mois	3 mois
Résultat de l'activité immobilière		
Immeubles directs et indirects		
Produits nets de l'activité immobilière	3 744 057	2 669 365
Dividendes reçus des SPI	1 690 416	166 523
Charges d'emprunts sur actifs immobiliers		
Total	5 434 473	2 835 888
Titres financiers cotés		
Dividendes reçus des SIC	648 211	- 713 030
Charges financières	- 59 291	- 54 094
Total	588 920	- 767 124
Frais de gestion et de fonctionnement		
Autres Produits	158 909	0
Autres Charges		
Frais de gestion et de fonctionnement	- 2 457 935	- 1 260 826
Total	- 2 299 026	- 1 260 825
Résultat sur cessions d'actifs		
Plus-values réalisées sur instruments financiers	1 578 034	1 048 184
Moins-values réalisées sur instruments financiers	- 2 749 318	- 27 799
Plus-values réalisées sur actifs immobiliers	549 265	
Moins-values réalisées sur actifs immobiliers	- 223 800	
Total	- 845 819	1 020 385
Comptes de régularisation	2 092 548	596 728
RESULTAT NET	4 971 097	2 425 052

En euros



L'actif net varie sur cette période de + 71,41 M€ soit + 9,12%. Cette variation s'explique par :

Postes	Valeurs en M€	Variation / actif net
Collecte	103,06M€	13,2%
Retraitement commission acquise	5,31M€	0,7%
Résultat de la période (hors comptes de régularisation)	2,88M€	0,4%
Distribution	-2,10M€	-0,3%
Valeur des actifs immobiliers	-10,34M€	-1,3%
Valeur des actifs financiers	-27,40M€	-3,5%
	71,41M€	9,12%

VI. POINT SUR LA LIQUIDITÉ

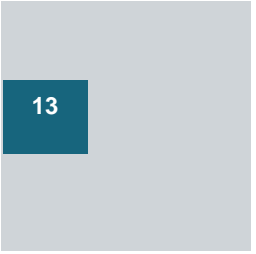
Liquidités

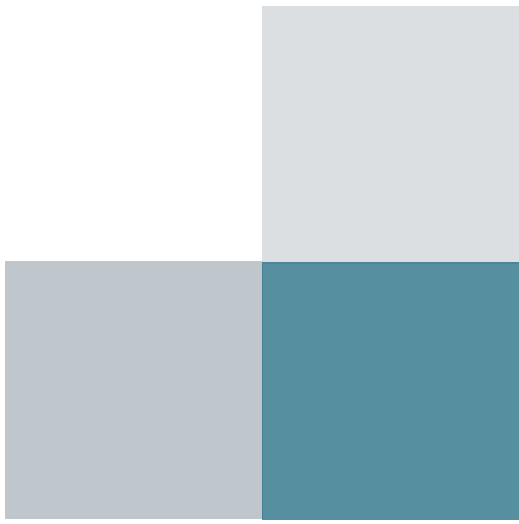
La trésorerie disponible de la SPPICAV s'élève à 101 670 818,11 euros composée de parts d'OPCVM présentés dans le tableau « Inventaire de la Poche autres actifs financiers – OPCVM Français » et des disponibilités (dettes et créances incluses). Le portefeuille des FCP est constitué uniquement de valeurs émises ou garanties par un état de l'Union Européenne.

Modalités de rachats et détention des parts en circulation au 31 décembre 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 54 430,38586 parts A, 115 464 parts B, 6 294,89346 parts C, 17 195,19 parts D, 4 688,07424 parts E et 3 257,26777 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