



OPCI IMMO DIVERSIFICATION

Document trimestriel d'information Au 31 mars 2017

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 : 43/47, avenue de la Grande Armée 75116 PARIS

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

CILOGER
■





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 montants investis en immobilier de bureaux ont bondi de 85% entre les premiers trimestres 2016 et 2017 (2,5 Mds€ à comparer à 1,35 Md€). La demande placée en Ile-de-France (locations ou ventes à utilisateurs) atteint 664 000 m² au cours des 3 premiers mois 2017, soit une progression de 27% d'une année sur l'autre, meilleure performance pour un premier trimestre depuis 2007. Les valeurs locatives des meilleurs emplacements restent stables. En régions, les derniers chiffres de 2016 font également état d'une demande placée élevée (1,4 millions de m²), soit le plus haut niveau depuis 2006. Toutefois, dans un contexte de tensions sur l'offre de qualité, des hausses de loyers ont pu être observées pour les meilleurs biens.

En revanche, entre les premiers trimestres 2016 et 2017, les volumes du marché du commerce sont en fort recul de 59%, à 365 M€ contre 887 M€. En cause, la réduction des opérations signées à plus de 50 M€. Les artères dites « prime » maintiennent pour l'instant leur attractivité, l'emplacement restant le moteur des négociations et le garant du maintien des valeurs locatives. Au niveau des centres commerciaux, dans un contexte économique encore morose et face à un parc vieillissant, les propriétaires ont mis l'accent sur les rénovations et restructurations de pôles déjà bien implantés mais dont l'architecture ou le concept ne rivalisent plus avec les nouveaux arrivants.

L'OPCI IMMO DIVERSIFICATION associe :

- L'accès à des actifs diversifiés en immobilier professionnel visant à offrir un placement :
 - composé d'immobilier professionnel tels 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.

Durant le 1^{er} trimestre 2017, IMMO DIVERSIFICATION a réalisé 5 investissements pour un prix de revient total de 46,8 M€

Le 5 janvier 2017, un actif à usage de commerce situé à Conflans-Sainte-Honorine (78) a été acquis pour un prix de revient de 359 K€. Loué à une agence immobilière, l'actif est situé sur un axe central de la ville, au sein d'un environnement très commercial.



Toujours au mois de janvier, un ensemble de bureaux a été acquis à Aix-en-Provence, pour un prix de revient de 24,1 M€. Bénéficiant d'une excellente accessibilité à la gare TGV et au centre-ville, l'immeuble est situé au sein de la zone de La Duranne qui offre une vraie profondeur tertiaire et une mixité logements-bureaux. Multi-locataires depuis sa livraison en 2010, l'immeuble développe 10 206 m² et respecte les dernières normes environnementales.

Le 2 février 2017, IMMO DIVERSIFICATION a finalisé l'acquisition d'un immeuble mixte dans le quartier très dynamique du 1er arrondissement de Lyon. Situé rue Edouard Herriot, à proximité immédiate de la place des Terreaux et de l'Hôtel de ville, l'actif, d'une superficie totale de 1 968 m², se compose de cinq étages de bureaux, de deux boutiques en pied d'immeuble, de 22 emplacements de stationnement en sous-sol, et, à titre accessoire, de 3 logements. Bénéficiant d'une excellente accessibilité en transport en commun (métro et bus), son architecture haussmannienne donne à ce bien une excellente visibilité dans le centre-ville lyonnais. L'acquisition a été négociée pour un prix de revient de 11,7 M€.

Le 29 mars, l'OPCI a procédé à un investissement de diversification en acquérant un hôtel en état futur d'achèvement livrable au cours du premier semestre 2018. L'actif, d'une superficie de 3 000 m², se situe à Gennevilliers (92), et sera exploité par un des leaders de l'hôtellerie économique en France, le groupe B&B Hôtels ; qui exploite aujourd'hui plus de 250 hôtels en France. A proximité immédiate des transports en commun (métro et tram), il comprendra 137 chambres (de catégorie deux étoiles) réparties sur sept étages. L'acquisition a été négociée pour un prix de revient de 9,8 M€.

Enfin, un bâtiment neuf loué à l'enseigne Picard et situé à proximité du centre-ville de Cavillon (84) a été acquis pour un prix de revient de 865 K€.

Au 31 mars 2017, les immeubles détenus directement et indirectement représentent 49,4% de l'actif net d'IMMO DIVERSIFICATION.

Le taux d'occupation financier des immeubles d'IMMO DIVERSIFICATION se maintient à un niveau satisfaisant, 92,38% au titre du 1^{er} trimestre. Il faut noter que ce taux n'intègre pas les franchises de loyers en cours, mesures d'accompagnement temporaires, qui se montent à 5,16%.

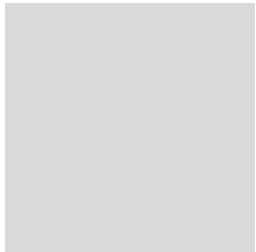
Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, et d'autre part le montant des loyers facturés si l'ensemble du patrimoine était loué à la valeur de marché. 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 38,03% de l'actif net.

Le portefeuille de titres est exposé à 90% à des sociétés foncières, et à 10% à des sociétés d'autres secteurs (promotion, banques spécialisées sur les financements immobiliers, construction, distribution...). Sa performance depuis le début de l'année s'élève à 1,65%.

Les investissements d'IMMO DIVERSIFICATION en Europe sont toujours prioritaires et représentent 99,1% des positions de la poche des actifs financiers.

Au total, IMMO DIVERSIFICATION présente ainsi au 31 mars 2017 une exposition au secteur immobilier de 87,44%.



Depuis le 1^{er} janvier 2017, les valeurs liquidatives au 31 mars des parts B, C, et E sont en augmentation de 0,30% ; celle de la part A en augmentation de 0,29% ; et celle de la part F en augmentation de 0,35%.

La valeur liquidative de la part D est en progression de 2,64% depuis sa date de première valeur liquidative, le 15 février 2017.

Le dividende relatif au premier trimestre 2017 a été mis en paiement le 28 avril 2017, pour un montant net de 5,00 euros par action A, 25,00 euros par action B, 5,00 euros par

action C, 19,00 euros par action D, 50,00 euros par actions E et 23,00 euros par action F.

La quasi-intégralité du résultat du trimestre a été mise en distribution. La partie non distribuée du résultat contribue à la détermination de la valeur liquidative et à son évolution.

Ainsi, en matière de performance pour le 1^{er} trimestre 2017, la variation des valeurs liquidatives avec dividendes réinvestis se monte à 1,29% pour les parts A, B, C, et F, et à 2,64% pour les parts D.

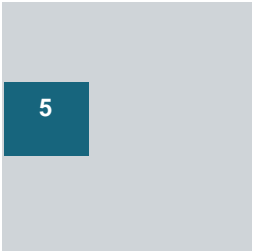
I. CHIFFRES CLÉS AU 31 MARS 2017

Date de création :	26 juin 2013
Terme statutaire :	02 juillet 2112
Nombre d'actions :	
Parts A :	54 350,46706 actions
Parts B :	85 208 actions
Parts C :	6 367,96205 actions
Parts D :	1 264 actions
Parts E :	406,34014 actions
Parts F :	2 573,72427 actions

Valeur liquidative :	
Parts A :	1 106,86 €
Parts B :	5 544,30 €
Parts C :	1 118,43 €
Parts D :	5 131,82 €
Parts E :	11 187,60 €
Parts F :	5 099,94 €
Montant de l'actif net :	563 858 539,04 €

Nombre d'immeubles détenus en direct : 39

Nombre d'immeubles à détention indirecte : 12



Évolution de la valeur liquidative :

	15/01/17	31/01/17	15/02/17	28/02/17	15/03/17	31/03/17
Part A	1 097,69	1 078,43	1 099,75	1 099,98	1 090,28	1 106,86
Part B	5 497,75	5 401,87	5 508,68	5 509,85	5 461,24	5 544,30
Part C	1 108,94	1 089,70	1 111,25	1 111,48	1 101,68	1 118,43
Part D		5 000,00	5 098,86	5 099,93	5 054,94	5 131,82
Part E	11 093,68	10 900,20	11 115,73	11 118,08	11 020,00	11 187,60
Part F	5 054,50	4 968,92	5 067,18	5 068,25	5 023,54	5 099,94

II. DÉTAIL DE L'ACTIF NET

ACTIF NET	31/03/2017	31/12/2016
Actifs à caractère immobilier		
Immeubles détenus en direct	243 331 182	204 900 000
Parts et actions de sociétés	35 286 396	34 158 511
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36 I 4°	214 428 190	199 675 793
Autres actifs à caractère immobilier	1 762	1 762
Total	493 047 530	438 736 066
Dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	61 562 742	65 646 152
Instruments financiers à terme		
Total	61 562 742	65 646 152
Emprunts		
Créances diverses	9 752 638	6 143 226
Dettes diverses	- 10 137 540	- 8 449 797
Dépôts à vue	9 633 169	29 202 011
Total	9 248 267	26 895 441
ACTIF NET A LA DATE D'ARRETE	563 858 539	531 277 658

En euros

III. TRANSACTIONS

Un actif à usage de commerce situé à Conflans Sainte Honorine a été acquis le 5 janvier 2017 pour un prix de revient de 359K€

Un immeuble de bureaux a été acquis à Aix en Provence le 17 janvier 2017 pour un prix de revient de 24,1 M€,

Le 2 février 2017, l'OPCI Immo Diversification a acquis un immeuble mixte dans le quartier très dynamique du 1^{er} arrondissement de Lyon pour un prix de revient de 11,7M€.

Le 29 mars 2017, l'OPCI Immo Diversification a acquis à Gennevilliers un hôtel en état futur d'achèvement livrable au cours du premier semestre 2018. L'acquisition a été négociée pour un montant total de 9,8M€.

De même, l'OPCI a acquis le 30 mars 2017, un actif à usage de commerce à Cavillon pour un prix de revient de 865 K€

IV. ÉTAT DU PATRIMOINE

Détail du portefeuille au 31 mars 2017 – Immeubles détenus en direct

Localisation	Type	Date d'acquisition	Prix de revient	Valorisation hors droits au 31/03/2017	Variation Valorisation HD/Prix de revient
79, rue d'Antibes CANNES 06400	C	16/06/09	7 743 065	12 800 000	65,31%
48, rue de la Chaussée d'Antin PARIS 75009	C	16/06/09	6 585 298	11 615 000	76,38%
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	1 410 000	-14,09%
2, rue des Charmettes VILLEURBANNE 69100	C	30/12/10	7 174 030	7 600 000	5,94%
11, place Henri Mengin NANCY 54000	C	29/03/11	1 315 466	1 360 000	3,39%
Rue du commerce et rue Papin BLOIS 41000	C	24/05/11	824 441	780 000	-5,39%
16 rue Saint-Aubin ANGERS 49000	C	24/05/11	697 479	900 000	29,04%
30 rue Jacques Duclos LES CLAYES SOUS BOIS 78340	C	04/08/11	2 004 850	2 020 000	0,76%
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	1 020 000	75,85%
65, Quai de la Gare PARIS 75013	C	07/06/12	2 294 922	2 815 000	22,66%
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	3 070 000	17,31%
54, rue Notre Dame de Lorette PARIS 75009	C	14/01/13	462 491	610 000	31,89%
47 rue de la Porte Dijeaux BORDEAUX 33000	C	30/03/15	3 399 857	3 340 000	-1,76%
145 avenue Malakoff PARIS 75009	C	28/07/15	2 955 261	3 180 000	7,60%
Rue du 8 mai, ZAC de CLARAC AUCH 32000	C	10/11/15	4 216 585	4 330 000	2,69%
Chemin Masquens CARCASSONNE 11000	C	10/11/15	6 032 702	5 750 000	-4,69%
2 rue Georges Méliès HAGUENAU 67500	C	10/11/15	4 581 232	4 150 000	-9,41%
96 rue des Pêcheurs d'Islande ROCHEFORT 17300	C	10/11/15	5 887 701	5 900 000	0,21%
Route d'Orléans - ZC les Pieds Blancs ST DOULCHARD 18230	C	10/11/15	10 109 063	9 655 000	-4,49%
7 Chemin Cognac TARBES 65000	C	10/11/15	5 981 642	6 130 000	2,48%

Localisation	Type	Date d'acquisition	Prix de revient	Valorisation hors droits au 31/03/2017	Variation Valorisation HD/Prix de revient
1 rue du Commandant Brasseur AULNAY SOUS BOIS 93600	C	30/09/16	105 377	85 000	-19,34%
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	1 465 000	-20,31%
23 rue de Noailles VERSAILLES 78000	C	30/09/16	571 794	475 000	-16,93%
54 Avenue Carnot CONFLANS SAINTE HONORINE 78700	C	05/01/17	359 193	300 000	-16,48%
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	23 900 000	-0,37%
16 rue du Faubourg Montmartre PARIS 75009	B	31/07/15	17 380 975	18 900 000	8,74%
31-41 avenue Jules Quentin NANTERRE 92000	B	28/09/16	71 231 098	66 290 000	-6,94%
380 Avenue Archimède AIX EN PROVENCE 13100	B	17/01/17	24 061 873	22 220 000	-7,65%
7 rue Edouard Herriot LYON 69000	M	02/02/17	10 955 027	10 160 000	-7,26%
648 - 749 chemin des Bonnequins 92230 GENNEVILLIERS	V	29/03/17	3 254 378	2 811 182	-13,62%
Total patrimoine			239 456 698	243 331 182	1,62%

LEGENDE

C = Commerce
B = Bureau
M = Mixte
V = Vefa

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

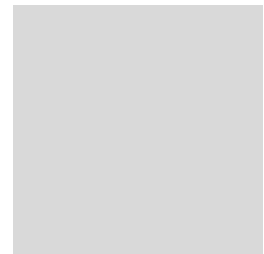
Désignation	Devise	Date d'acquisition	Nombre de parts	Prix de revient	Valorisation 31/03/2017	% actif net
SCI SIMONOP'1	EUR	22/12/2015	3 052 526,00	35 196 418,01	34 593 718,55	6,14%
SI PIZAY	EUR	02/02/2017	1 235,00	746 305,78	692 677,00	0,12%

Inventaire de la Poche « autres actifs financiers »

Désignation des valeurs	Devise	Qté, Nbre	Valeur boursière	% Actif Net
Actions et valeurs assimilées			214 428 190	38,03%
Pays Emetteur : France				
ANF	EUR	9 369	190 378	0,03%
FONCIERE DES REGIONS	EUR	44 113	3 454 489	0,61%
CARREFOUR	EUR	45 000	994 500	0,18%
GECINA-NOMINATIVE	EUR	5 506	700 363	0,12%
ICADE	EUR	42 127	2 893 282	0,51%
KLEPIERRE	EUR	519 996	18 959 054	3,36%
NEXITY	EUR	169 062	7 791 222	1,38%
SAINT GOBAIN	EUR	48 000	2 310 480	0,41%
UNIBAIL-RODAMCO	EUR	125 882	27 580 746	4,89%
Pays Emetteur : Allemagne				
DEUTSCHE WOHNEN AG	EUR	738 437	22 791 858	4,04%
ALSTRIA OFFICE	EUR	348 085	3 992 535	0,71%
VONOVIA N NAMEN	EUR	841 139	27 782 821	4,93%
LEG IMMOBILIE N AG	EUR	87 144	6 696 145	1,19%
Pays Emetteur : Royaume-Uni				
BRITISH LAND	GBP	1 899 191	13 545 031	2,40%
DERWENT VALLEY HOLD	GBP	45 331	1 490 363	0,26%
HAMMERSON	GBP	2 820 046	18 826 684	3,34%
INTU JERSEY LTD	GBP	993 558	3 243 323	0,58%
LAND SECURITIES PLC	GBP	1 283 163	15 887 637	2,82%
SEGRE REIT	GBP	1 105 937	5 898 848	1,05%
VIRGIN MONEY HOLDINGS	GBP	460 000	1 724 260	0,31%
Pays Emetteur : Suisse				
SWISS PRIME SITE	CHF	141 789	11 675 027	2,07%
Pays Emetteur : Irlande				
CRH PLC	EUR	71 000	2 347 970	0,42%
KINGSPAN GROUP	EUR	50 000	1 495 250	0,27%
Pays Emetteur : Italie				
BENI STABILI SPA	EUR	1 413 405	828 962	0,15%
Pays Emetteur : Belgique				
BEFIMMO	EUR	45 691	2 433 503	0,43%
Pays Emetteur : Espagne				
INDITEX	EUR	70 000	2 312 800	0,41%
Pays Emetteur : Pays-Bas				
EUROCOMMERCIAL PROPERTY	EUR	57 578	1 935 484	0,34%
KONINKLUKE A HOLD DELHAIZE NV	EUR	140 000	2 808 400	0,50%
Pays Emetteur : Etats-Unis d'Amérique				
AVALONBAY COMMUN	USD	10 700	1 836 772	0,33%
OPCVM Français			61 562 742	10,92%
NATIXIS CASH EURIBOR (2)	EUR	84,5912	8 707 869	1,54%
NATIXIS TRESORERIE PLUS (2)	EUR	240,4723	25 004 822	4,43%
NATIXIS TRESORERIE (1) (2)	EUR	2 217,33252	27 850 051	4,94%

(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 2016 ont été maintenues ou augmentées à l'exception :

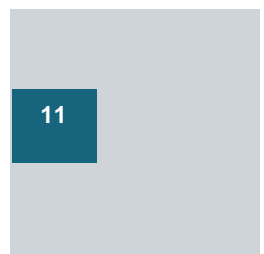
- des lignes GECINA NOMINATIVE, CRH PLC, KINGSPAN GROUP qui ont été initiées,
- des lignes SAINT GOBAIN, INTU JERSEY LTD, LAND SECURITIES PLC, SWISS PRIME SITE, AVALONBAY COMMUN. qui ont été diminuées,
- des lignes CHINA RES LAND LTD, CHINA OVER PROP HOLD, CHINA OVERSEAS LAND & INVESTMENT LTD qui ont été soldées.

V. PERFORMANCE ET RÉSULTAT DE L'OPCI

L'analyse du résultat de la SPPICAV porte sur la période du 1^{er} janvier 2017 au 31 mars 2017.

RESULTAT	31/03/2017	31/12/2016
	3 mois	3 mois
Résultat de l'activité immobilière		
Produits nets de l'activité immobilière	2 999 422	2 715 958
Dividendes reçus des SPI		1 550 683
Charges d'emprunts sur actifs immobiliers		
Total	2 999 422	4 266 641
Résultat sur opérations financières		
Produits financiers	1 470 721	437 734
Charges financières	- 11 590	- 21 079
Total	1 459 131	416 655
Frais de gestion et de fonctionnement		
Autres Produits	1	-
Autres Charges		
Frais de gestion et de fonctionnement	- 1 586 630	- 1 506 029
Total	- 1 586 629	- 1 506 029
Résultat sur cessions d'actifs		
Plus-values réalisées sur instruments financiers	286 505	1 115 125
Moins-values réalisées sur instruments financiers	- 600 071	- 496 633
Total	- 313 566	618 492
Comptes de régularisation	42 479	805 482
RESULTAT NET	2 600 837	4 601 241

En euros





L'actif net varie sur cette période de + 32,58 M€ soit + 6,13%. Cette variation s'explique par :

Postes	Valeurs en M€	Variation / actif net
Collecte	33,63	6,3%
Résultat de la période (hors comptes de régularisation)	2,56	0,5%
Distribution	-5,36	-1,0%
Valeur des actifs immobiliers	-0,68	-0,1%
Valeur des actifs financiers	2,46	0,5%
Différence de change réalisée sur trésorerie	-0,01	0,0%
	32,59	6,13%

VI. POINT SUR LA LIQUIDITÉ

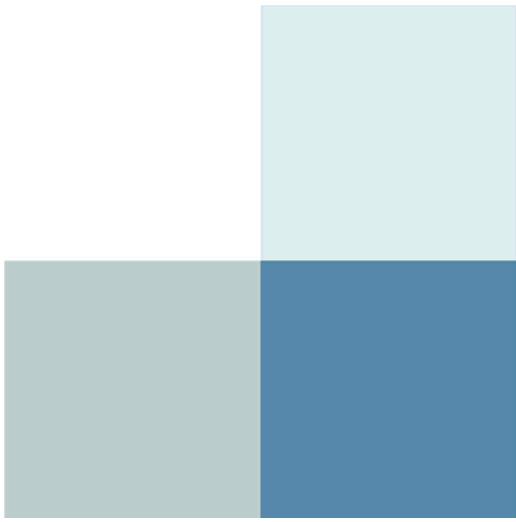
Liquidités

La trésorerie disponible de la SPPICAV s'élève à 70 811 009 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 2017

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 54 350,46704 parts A, 85 208 parts B, 6 367,96205 parts C, 1 264 parts D, 406,34014 parts E et 2 573,72427 parts F.



CILOGER



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

Siège social et bureaux :
43-47, Avenue de la Grande Armée 75116 Paris
Tél. : 01 56 88 91 92 - www.ciloger.fr

