



# OPCI IMMO DIVERSIFICATION

## Document trimestriel d'information Au 30 septembre 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 : 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 en immobilier d'entreprise en France affiche des niveaux inférieurs à ceux de 2016, avec 14 Mds€ investis au 30 septembre, soit une baisse de -31% comparativement à la même période de 2016, principalement causée par un manque de produits mis sur le marché. En tenant compte de la hausse habituelle au 4<sup>ème</sup> trimestre, les volumes investis en immobilier d'entreprise en France ne devraient pas dépasser 28 Mds€ en 2017.

Les bureaux restent de loin l'actif privilégié avec plus de 10 Mds€ investis. Cette tendance devrait se renforcer au cours du dernier trimestre, et sur l'ensemble de l'année, le montant global investi en Île-de-France, qui concentre près des trois-quarts des transactions, devrait progresser pour atteindre 17 Mds€. Dynamisée par un regain des locations de plus de 5 000 m<sup>2</sup>, la demande placée en Île-de-France enregistre une hausse annuelle de 2% sur les neuf premiers mois de l'année (1 766 000 m<sup>2</sup>), soit potentiellement une aussi bonne année voire meilleure que 2016. Les taux de vacance moyens diminuent, sauf en seconde couronne.

Pour ce qui concerne les commerces, malgré une baisse sur 9 mois en raison du manque de produits, le volume d'investissement devrait rester à un niveau élevé, autour de 4 Mds€ engagés. Le contexte économique est favorable au marché des commerces, avec une reprise durable basée sur des échanges mondiaux intensifiés (+5,9 % prévus pour 2017), une progression du climat des affaires, et une prévision de croissance du PIB hexagonal à 1,8 % en 2017. Mais la reprise de la consommation des ménages est lente, à cause notamment d'une relance de l'emploi tardive.

La compression des taux de rendement se poursuit. Le taux «prime» des bureaux dans Paris QCA (Quartier Central des Affaires) s'est légèrement comprimé à 3,05% et pourrait atteindre le seuil des 3 % fin 2017, et celui des commerces de pied d'immeuble atteint un plancher à 2,75 %.

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 immobilier n'a été opéré au cours du troisième trimestre, plusieurs investissements qualitatifs en région parisienne avoisinant 82 M€ sont sélectionnés, et devraient se concrétiser durant le quatrième trimestre.

Au 30 septembre 2017, les immeubles détenus directement et indirectement représentent 51,35% de l'actif net d'IMMO DIVERSIFICATION. Ils totalisent près de 85 000 m<sup>2</sup>.

Le taux d'occupation financier des immeubles d'IMMO DIVERSIFICATION se maintient à un niveau satisfaisant, 93,29% au titre du 3<sup>ème</sup> trimestre. Il faut noter que ce taux n'intègre pas les franchises de loyers en cours, mesures d'accompagnement temporaires, qui se montent à 1,47%.

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 34,80% de l'actif net.

Le portefeuille de titres est très majoritairement exposé à des sociétés foncières (de l'ordre de 90%), et à des sociétés d'autres secteurs (promotion, banques spécialisées sur les financements immobiliers, construction, distribution...).

Après la pause des marchés enregistrée durant la période estivale suite au retour du risque géopolitique avec la Corée du Nord, les indices actions ont rebondi en septembre en liaison avec la stabilisation du dollar, la hausse du cours du baril de pétrole et un décalage à la hausse des courbes de taux. Dans ce contexte, les valeurs défensives et les secteurs inversement sensibles aux taux, comme la

consommation non-cyclique, les services aux collectivités et l'immobilier, ont sous-performé. Si la valorisation du portefeuille d'IMMO DIVERSIFICATION a consolidé de 0,5%, sa performance depuis le début de l'année s'établit à +4,3%.

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 30 septembre 2017 une exposition au secteur immobilier de 86,14%.

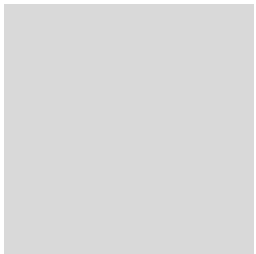
Depuis le 1er janvier 2017, les valeurs liquidatives au 30 septembre des parts B et E sont en augmentation de 1,04% ; celle de la part A en augmentation de 1,02% ; celle de la part C en augmentation de 1,05% et celle de la part F en augmentation de 1,10%.

La valeur liquidative de la part D est en progression de 3,43% depuis sa date de première valeur liquidative, le 15 février 2017.

Le dividende relatif au troisième trimestre 2017 a été mis en paiement le 31 octobre 2017, pour un montant net de 5,50 euros par action A, 27,80 euros par action B, 5,60 euros par action C, 22,00 euros par action D, 56,00 euros par actions E et 25,50 euros par action F.

Le résultat immobilier du trimestre, y compris les dividendes provenant des actions cotées, a été mis 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 les neuf premiers mois de l'année 2017, la variation des valeurs liquidatives avec dividendes réinvestis se monte à 3,53% pour les parts A et B, à 3,54% pour les parts C, E et F, et à 4,93% pour les parts D.



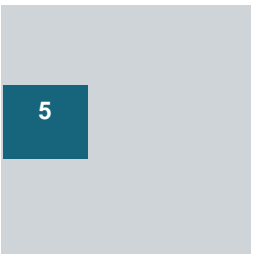
## I. CHIFFRES CLÉS AU 30 SEPTEMBRE 2017

---

<b>Date de création :</b>	26 juin 2013	<b>Valeur liquidative :</b>	
<b>Terme statutaire :</b>	02 juillet 2112	Parts A :	1 115,02 €
<b>Nombre d'actions :</b>		Parts B :	5 585,31 €
Parts A :	53 862,03335 actions	Parts C :	1 126,75 €
Parts B :	93 262 actions	Parts D :	5 171,61 €
Parts C :	6 370,90918 actions	Parts E :	11 270,85 €
Parts D :	6 359 actions	Parts F :	5 138,01 €
Parts E :	406,34014 actions	<b>Montant de l'actif net :</b>	640 776 837,90 €
Parts F :	2 953,82954 actions	<b>Nombre d'immeubles détenus en direct :</b>	40
		<b>Nombre d'immeubles à détention indirecte :</b>	12

### Évolution de la valeur liquidative :

	15/07/17	31/07/17	15/08/17	31/08/17	15/09/17	30/09/17
<b>Part A</b>	1 125,28	1 105,88	1 110,13	1 108,87	1 112,57	1 115,02
<b>Part B</b>	5 636,62	5 539,55	5 560,85	5 554,53	5 573,04	5 585,31
<b>Part C</b>	1 137,10	1 117,52	1 121,81	1 120,54	1 124,27	1 126,75
<b>Part D</b>	5 221,43	5 129,24	5 148,96	5 143,11	5 160,24	5 171,61
<b>Part E</b>	11 374,34	11 178,50	11 221,48	11 208,72	11 246,07	11 270,85
<b>Part F</b>	5 184,86	5 095,92	5 115,51	5 109,69	5 126,72	5 138,01



## II. DÉTAIL DE L'ACTIF NET

ACTIF NET	30/09/2017	30/06/2017
<b>Actifs à caractère immobilier</b>		
Immeubles détenus en direct	276 493 227	273 847 636
Parts et actions de sociétés	52 522 454	51 951 737
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36 I 4°	222 978 350	219 534 040
Autres actifs à caractère immobilier	1 762	1 762
<b>Total</b>	<b>551 995 793</b>	<b>545 335 175</b>
<b>Dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>		
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	61 495 025	61 532 379
Instruments financiers à terme		
<b>Total</b>	<b>61 495 025</b>	<b>61 532 379</b>
Emprunts		
Créances diverses	6 141 438	6 691 984
Dettes diverses	-11 749 922	-9 799 912
Dépôts à vue	32 894 504	10 105 547
<b>Total</b>	<b>27 286 020</b>	<b>6 997 619</b>
<b>ACTIF NET A LA DATE D'ARRETE</b>	<b>640 776 838</b>	<b>613 865 173</b>

En euros

## III. TRANSACTIONS

Il n'y a pas eu de transaction d'achat ou de vente d'actifs immobiliers pendant le 3<sup>ème</sup> trimestre 2017.

## IV. ÉTAT DU PATRIMOINE

### Détail du portefeuille au 30 septembre 2017 – Immeubles détenus en direct

Localisation	Type	Date d'acquisition	Prix de revient	Valorisation hors droits au 30/09/2017	Variation Valorisation HD/Prix de revient
79, rue d'Antibes CANNES 06400	C	16/06/09	7 743 065	12 990 000	67,76%
48, rue de la Chaussée d'Antin PARIS 75009	C	16/06/09	6 585 298	12 000 000	82,22%
43 rue des Pierres Missignault BARJOUVILLE 28630	C	05/07/10	1 666 500	1 780 000	6,81%
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	7 630 000	6,36%
11, place Henri Mengin NANCY 54000	C	29/03/11	1 315 466	1 420 000	7,95%
Rue du commerce et rue Papin BLOIS 41000	C	24/05/11	824 441	810 000	-1,75%
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	2 020 000	0,76%
Place Arlés 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	1 070 000	84,47%
65, Quai de la Gare PARIS 75013	C	07/06/12	2 294 922	2 860 000	24,62%
30 Esplanade Léon Grosse AIX LES BAINS 73100	C	07/06/12	854 313	865 000	1,25%
35-53, rue Paul Hochart L'HAY-LES-ROSES 94240	C	11/06/12	2 617 028	3 160 000	20,75%
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	3 350 000	-1,47%
145 avenue Malakoff PARIS 75009	C	28/07/15	2 955 261	3 185 000	7,77%
Rue du 8 mai, ZAC de CLARAC AUCH 32000	C	10/11/15	4 216 585	4 340 000	2,93%
Chemin Masquens CARCASSONNE 11000	C	10/11/15	6 032 702	5 800 000	-3,86%
2 rue Georges Méliès HAGUENAU 67500	C	10/11/15	4 581 232	4 180 000	-8,76%
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	9 725 000	-3,80%
7 Chemin Cognac TARBES 65000	C	10/11/15	5 981 642	6 140 000	2,65%

Localisation	Type	Date d'acquisition	Prix de revient	Valorisation hors droits au 30/09/2017	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	2 120 000	0,23%
28 Avenue de la République SARTROUVILLE 78500	C	30/09/16	1 838 270	1 440 000	-21,67%
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	24 040 000	0,21%
16 rue du Faubourg Montmartre PARIS 75009	B	31/07/15	17 380 975	19 250 000	10,75%
31-41 avenue Jules Quentin NANTERRE 92000	B	28/09/16	71 231 098	66 770 000	-6,26%
380 Avenue Archimède AIX EN PROVENCE 13100	B	17/01/17	24 061 873	22 190 000	-7,78%
7 rue Edouard Herriot LYON 69000	M	02/02/17	10 915 027	10 390 000	-4,81%
264 rue du Faubourg saint Honoré 75008 PARIS	M	31/05/17	28 592 110	28 300 000	-1,02%
648 - 749 chemin des Bonnequins 92230 GENNEVILLIERS	V	29/03/17	5 597 030	5 483 227	-2,03%
<b>Total patrimoine</b>			<b>270 351 460</b>	<b>276 493 227</b>	<b>2,27%</b>

#### LEGENDE

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 30/09/2017	% actif net
SCISIMONOP <sup>1</sup>	EUR	22/12/2015	3 052 526,00	35 196 418,01	35 442 372,67	5,53%
SIPIZAY	EUR	02/02/2017	1235,00	746 305,78	700 081,82	0,11%
SCPI IMMO EVOLUTIF	EUR	22/06/2017	1200,00	16 380 000,00	16 380 000,00	2,56%



## Inventaire de la Poche « autres actifs financiers »

Désignation des valeurs	Devise	Qté, Nbre	Valeur boursière	% Actif Net
<b>Actions et valeurs assimilées</b>			<b>222 978 350</b>	<b>34,80%</b>
<b>Pays Emetteur : France</b>				
ANF	EUR	9 369	206 305	0,03%
FONCIERE DES REGIONS	EUR	89 113	7 832 142	1,22%
CARREFOUR	EUR	46 564	796 012	0,12%
GECINA-NOMINATIVE	EUR	21 357	2 930 180	0,46%
ICADE	EUR	42 127	3 179 325	0,50%
KLEPIERRE	EUR	589 996	19 593 767	3,06%
NEXITY	EUR	119 062	6 155 505	0,96%
SAINT GOBAIN	EUR	53 000	2 672 260	0,42%
UNIBAIL-RODAMCO	EUR	132 382	27 237 597	4,25%
<b>Pays Emetteur : Allemagne</b>				
DEUTSCHE WOHNEN AG	EUR	758 437	27 243 057	4,25%
ALSTRIA OFFICE	EUR	348 085	4 206 607	0,66%
VONOVIA N NAMEN	EUR	764 139	27 509 004	4,29%
LEG IMMOBILIEEN AG	EUR	92 144	7 886 605	1,23%
<b>Pays Emetteur : Royaume-Uni</b>				
BRITISH LAND	GBP	1 899 191	12 975 237	2,02%
DERWENT VALLEY HOLD	GBP	45 331	1 437 381	0,22%
HAMMERSON	GBP	2 820 046	17 186 231	2,68%
INTU JERSEY LTD	GBP	993 558	2 599 048	0,41%
LAND SECURITIES REIT	GBP	1 135 163	12 528 469	1,96%
SEGRO REIT	GBP	2 320 937	14 118 166	2,20%
VIRGIN MONEY HOLDINGS	GBP	460 000	1 495 659	0,23%
<b>Pays Emetteur : Suisse</b>				
SWISS PRIME SITE	CHF	117 789	8 964 053	1,40%
<b>Pays Emetteur : Irlande</b>				
CRH PLC	EUR	110 000	3 550 250	0,55%
KINGSPAN GROUP	EUR	50 000	1 799 000	0,28%
<b>Pays Emetteur : Italie</b>				
BENI STABILI SPA	EUR	1 413 405	1 037 439	0,16%
<b>Pays Emetteur : Belgique</b>				
BEFIMMO	EUR	45 691	2 438 529	0,38%
<b>Pays Emetteur : Espagne</b>				
INDITEX	EUR	70 000	2 231 950	0,35%
<b>Pays Emetteur : Pays-Bas</b>				
EUROCOMMERCIAL PROPERTY	EUR	87 578	3 168 572	0,49%
KONINKLIJKE AHOLD DELHAIZE NV	EUR			0,00%
<b>OPCVM Français</b>				
NATIXIS CASH EURIBOR (2)	EUR	84,5912	8 696 219	1,36%
NATIXIS TRESORERIE PLUS (2)	EUR	240,4723	24 980 662	3,90%
NATIXIS TRESORERIE (1) (2)	EUR	2 217,33252	27 818 144	4,34%
		<b>Total</b>	<b>284 473 374</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 troisième trimestre, toutes les lignes présentes au 30 juin 2017 ont été maintenues ou augmentées à l'exception :

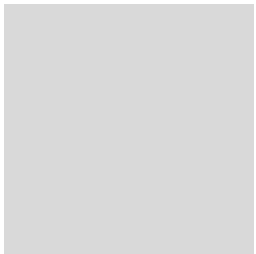
- des lignes VONOVIA N NAMEN, LAND SECURITIES REIT qui ont été diminuées,
- de la ligne KONINKLIJKE DELHAIZE NV. qui a été soldée.

## V. PERFORMANCE ET RÉSULTAT DE L'OPCI

L'analyse du résultat de la SPPICAV porte sur la période du 1<sup>er</sup> juillet 2017 au 30 septembre 2017.

RESULTAT	30/09/2017	30/06/2017
	3 mois	3 mois
<b>Résultat de l'activité immobilière</b>		
Immeubles directs et indirects		
Produits nets de l'activité immobilière	3 357 140	3 343 150
Dividendes reçus des SPI	-	103 786
Charges d'emprunts sur actifs immobiliers		
Total	3 357 140	3 446 936
Titres financiers cotés		
Dividendes reçus des SIC	1 078 835	4 661 811
Charges financières	- 25 321	- 20 696
Total	1 053 514	4 641 115
<b>Frais de gestion et de fonctionnement</b>		
Autres Produits	1	0
Autres Charges		
Frais de gestion et de fonctionnement	- 1 794 767	- 1 731 197
Total	- 1 794 766	- 1 731 197
<b>Résultat sur cessions d'actifs</b>		
Plus-values réalisées sur instruments financiers	438 424	1 225 641
Moins-values réalisées sur instruments financiers	- 682 281	- 148 946
Total	- 243 857	1 076 695
Comptes de régularisation	588 967	411 095
<b>RESULTAT NET</b>	<b>2 960 998</b>	<b>7 844 644</b>

En euros



L'actif net varie sur cette période de + 26,9 M€ soit + 4,38%. Cette variation s'explique par :

Postes	Valeurs en M€	Variation / actif net
Collecte	30,90	5,0%
Résultat de la période (hors comptes de régularisation)	2,37	0,4%
Distribution	-6,45	-1,1%
Valeur des actifs immobiliers	1,81	0,3%
Valeur des actifs financiers	-1,70	-0,3%
	<b>26,94</b>	<b>4,39%</b>

## VI. POINT SUR LA LIQUIDITÉ

---

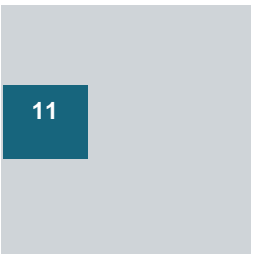
### Liquidités

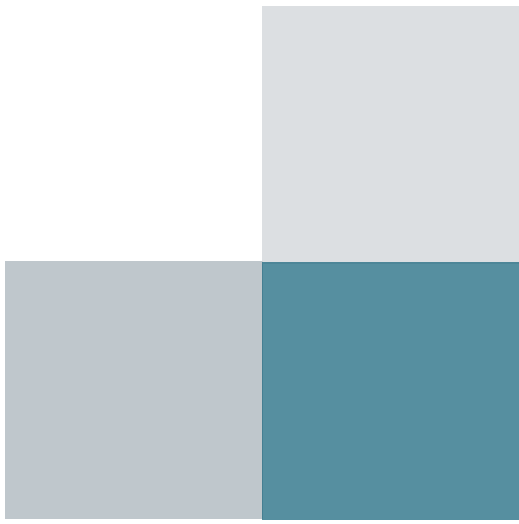
La trésorerie disponible de la SPPICAV s'élève à 88 782 806,87 euros composée de parts d'OPCVM présentés dans le tableau « Inventaire de la Poche autres actifs financiers – OPCVM Français » et des disponibilités (dettes et créances incluses). Le portefeuille des FCP est constitué uniquement de valeurs émises ou garanties par un état de l'Union Européenne.

### Modalités de rachats et détention des parts en circulation au 30 septembre 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 53 862,03335 parts A, 93 262 parts B, 6 370,90918 parts C, 6 359 parts D, 406,34014 parts E et 2 953,82954 parts F.





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

