



OPCI IMMO DIVERSIFICATION

Document trimestriel d'information

Au 30 juin 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



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

Dans un contexte de diminution de l'offre de produits d'investissement et d'attentisme lié aux élections, 8,9 Mds€ ont été investis en immobilier d'entreprise en France au premier semestre, en baisse de 18% par rapport au premier semestre 2016. L'activité, tant en bureaux qu'en commerces, est toutefois susceptible de se reprendre au second semestre, portée par un climat économique positif et des transactions en cours qui devraient se finaliser d'ici la fin de l'année.

Les taux de rendement des meilleurs actifs de bureaux (« prime ») franciliens sont restés stables au 2ème trimestre, à 3,00% à Paris QCA, mais la compression continue ou se propage aux autres marchés. Le taux de rendement prime à La Défense est passé à 4,00% / 4,25% et devrait se compresser dans le Croissant Ouest ou la première Couronne. La demande placée (locations ou ventes à utilisateurs) en Ile-de-France enregistre une hausse de 4% au premier semestre 2017 par rapport à la même période en 2016, même si un ralentissement notable a été observé au second trimestre. Dans un contexte de contraction de l'offre de qualité, les loyers prime restent stables, avec quelques poches de légère pression à la hausse comme dans Paris QCA et le Croissant Ouest.

En matière de commerces, les montants investis s'élèvent à un peu moins d'1 Md€ sur les cinq premiers mois de l'année 2017, contre 1,4 Md€ en 2016 à la même période. Depuis plusieurs années, la tendance est à la compression des taux sur l'ensemble des typologies d'actifs et ils pourraient à nouveau se contracter au cours de l'année 2017. En pieds d'immeubles, le taux prime est désormais sous la barre des 3% pour les produits exceptionnels à Paris et à environ 4% pour les grandes métropoles régionales. On observe également une tendance à la compression en retail park et pour les centres commerciaux avec un taux prime inférieur à 5%.

A ces niveaux de taux, l'immobilier demeure cependant attractif par rapport aux autres classes d'actifs si l'on considère la prime de risque avec les taux obligataires.

Le 26 juin 2017, les activités des quatre sociétés françaises du groupe AEW (à savoir : CILOGER, AEW EUROPE, AEW EUROPE SGP et NAMI-AEW EUROPE) ont été regroupées au sein d'une unique société de gestion dénommée « AEW Ciloger ». Depuis cette date, la dénomination de la société de gestion d'IMMO DIVERSIFICATION est donc AEW Ciloger.


Au travers des fonds destinés au grand public, AEW Ciloger gère 22 SCPI et 2 OPCI grand public, soit près de 6 Mds€ d'actifs, et accompagne environ 85 000 associés dans leurs investissements immobiliers.

Cette restructuration a été agréée par l'Autorité des marchés financiers.

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 second trimestre 2017, IMMO DIVERSIFICATION a renforcé son patrimoine parisien en acquérant un immeuble sis au 264, rue du Faubourg Saint Honoré dans le 8^{ème} arrondissement. A proximité immédiate de la Place des Ternes et des transports en commun, l'actif développe une superficie de 2 340 m² sur 7 étages et dispose de nombreux parkings. Bénéficiant d'une excellente visibilité, il est intégralement loué à plusieurs locataires, à majorité bureaux, dont un commerce en pied d'immeuble loué à l'enseigne de mobilier contemporain haut de gamme SILVERA. L'acquisition a été négociée pour un prix de revient de 28,6 M€.

Par ailleurs, afin de renforcer sa position immobilière, l'OPCI a également acquis des parts de la SCPI IMMO EVOLUTIF pour un prix de revient de 16 380 000 €. Cette SCPI dispose d'un patrimoine de l'ordre de 423 M€, très majoritairement investi en bureaux et en commerces situés aux deux-tiers en région parisienne.

Au 30 juin 2017, les immeubles détenus directement et indirectement représentent 53,07% de l'actif net d'IMMO DIVERSIFICATION.

Le taux d'occupation financier des immeubles d'IMMO DIVERSIFICATION se maintient à un niveau satisfaisant, 92,19% au titre du 2^{ème} trimestre. Il faut noter que ce taux n'intègre pas les franchises de loyers en cours, mesures d'accompagnement temporaires, qui se montent à 2,03%.

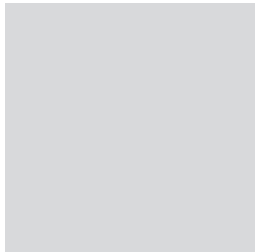
Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, et d'autre part le montant des loyers facturés si l'ensemble du patrimoine était loué à la valeur de 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 35,76% 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...).

Après une hausse quasi-linéaire entre début novembre 2016 et la mi-mai 2017, les indices actions ont entamé une consolidation, notamment suscitée par la remontée de l'euro. Dans ce contexte, le secteur Immobilier a affiché une baisse de 3,6% au cours du mois de juin. Si la valorisation du portefeuille d'IMMO DIVERSIFICATION a consolidé de 3,7%, sa performance depuis le début de l'année s'établit à +4,8%.

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 juin 2017 une exposition au secteur immobilier de 88,84%.

Depuis le 1^{er} janvier 2017, les valeurs liquidatives au 30 juin des parts B et E sont en augmentation de 1,71% ; celle de la part A en augmentation de 1,69% ; celle de la part C en augmentation de 1,72% et celle de la part F en augmentation de 1,76%.

La valeur liquidative de la part D est en progression de 4,16% depuis sa date de première valeur liquidative, le 15 février 2017.

Le dividende relatif au second trimestre 2017 a été mis en paiement le 31 juillet 2017, pour un montant net de 11,60 euros par action A, 58,00 euros par action B, 11,70 euros par action C, 56,00 euros par action D, 117,00 euros par actions E et 53,00 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 le 1^{er} trimestre 2017, la variation des valeurs liquidatives avec dividendes réinvestis se monte à 3,15% pour les parts A, B, C, et E, à 3,16% pour les parts F et à 4,54% pour les parts D.

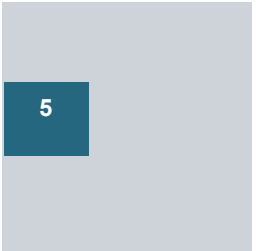
I. CHIFFRES CLÉS AU 30 JUIN 2017

Date de création :	26 juin 2013
Terme statutaire :	02 juillet 2112
Nombre d'actions :	
Parts A :	54 123,17605 actions
Parts B :	89 356 actions
Parts C :	6 337,85691 actions
Parts D :	4 709 actions
Parts E :	406,34014 actions
Parts F :	2 787,63401 actions

Valeur liquidative :	
Parts A :	1 122,40 €
Parts B :	5 622,20 €
Parts C :	1 134,19 €
Parts D :	5 208,07 €
Parts E :	11 345,23 €
Parts F :	5 171,59 €
Montant de l'actif net :	613 865 172,69 €

Nombre d'immeubles détenus en direct : 40

Nombre d'immeubles à détention indirecte : 12



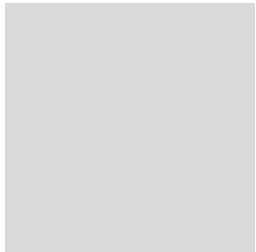
Évolution de la valeur liquidative :

	15/04/17	30/04/17	15/05/17	31/05/17	15/06/17	30/06/17
Part A	1 120,92	1 117,95	1 135,99	1 127,29	1 131,47	1 122,40
Part B	5 614,72	5 599,91	5 690,27	5 646,66	5 667,63	5 622,20
Part C	1 132,64	1 129,69	1 147,92	1 139,12	1 143,35	1 134,19
Part D	5 197,00	5 187,42	5 271,13	5 230,74	5 250,16	5 208,07
Part E	11 329,70	11 300,25	11 482,59	11 394,60	11 436,91	11 345,23
Part F	5 164,72	5 151,08	5 234,20	5 194,09	5 213,38	5 171,59

II. DÉTAIL DE L'ACTIF NET

ACTIF NET	30/06/2017	31/03/2017
Actifs à caractère immobilier		
Immeubles détenus en direct	273 847 636	243 331 182
Parts et actions de sociétés	51 951 737	35 286 396
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36 I 4°	219 534 040	214 428 190
Autres actifs à caractère immobilier	1 762	1 762
Total	545 335 175	493 047 530
Dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	61 532 379	61 562 742
Instruments financiers à terme		
Total	61 532 379	61 562 742
Emprunts		
Créances diverses	6 691 984	9 752 638
Dettes diverses	-9 799 912	10 137 540
Dépôts à vue	10 105 547	9 633 169
Total	6 997 619	9 248 267
ACTIF NET A LA DATE D'ARRETE	613 865 173	563 858 539

En euros

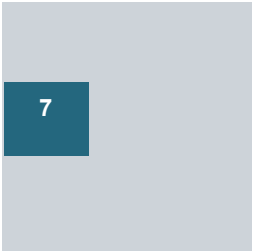


III. TRANSACTIONS

Le 31 mai 2017, l'OPCI Immo Diversification a acquis un immeuble au 264, rue du Faubourg Saint Honoré dans le 8^{ème} arrondissement de Paris.

A proximité immédiate de la Place des Ternes et des transports en commun, l'actif dispose d'une superficie de 2 340 m² sur 7 étages ainsi que de nombreux parkings. Bénéficiant d'une excellente visibilité, il est intégralement loué à plusieurs locataires à majorité bureaux, et dont un commerce en pied d'immeuble loué à l'enseigne de mobilier contemporain haut de gamme SILVERA. L'acquisition a été négociée pour un prix de revient de 28,6 M€.

Le 22 juin 2017, afin de renforcer sa position immobilière, l'OPCI a acquis des parts de la SCPI IMMO EVOLUTIF pour un prix de revient de 16 380 000 €.



IV. ÉTAT DU PATRIMOINE

Détail du portefeuille au 30 juin 2017 – Immeubles détenus en direct

Localisation	Type	Date d'acquisition	Prix de revient	Valorisation hors droits au 30/06/2017	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	12 000 000	82,22%
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	1 420 000	7,95%
Rue du commerce et rue Papin BLOIS 41000	C	24/05/11	824 441	800 000	-2,96%
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	1 045 000	80,16%
65, Quai de la Gare PARIS 75013	C	07/06/12	2 294 922	2 825 000	23,10%
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	3 150 000	20,37%
54, rue Notre Dame de Lorette PARIS 75009	C	14/01/13	462 491	610 000	31,89%
47 rue de la Porte Dijéaux 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	3 185 000	7,77%
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	4 165 000	-9,09%
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	9 720 000	-3,85%
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 30/06/2017	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-FERRET 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	440 000	-23,05%
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-FERRET 92300	B	16/12/14	23 989 063	24 050 000	0,25%
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	66 490 000	-6,66%
380 Avenue Archimède AIX EN PROVENCE 13100	B	17/01/17	24 061 873	22 120 000	-8,07%
7 rue Edouard Herriot LYON 69000	M	02/02/17	10 915 027	10 080 000	-7,65%
264 rue du Faubourg saint Honoré 75008 PARIS	M	31/05/17	28 592 110	28 200 000	-1,37%
648 - 749 chemin des Bonnequins 92230 GENNEVILLIERS	V	29/03/17	4 191 439	3 977 636	-5,10%
Total patrimoine			268 945 869	273 847 636	1,82%

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

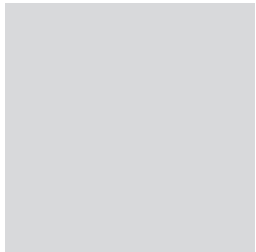
Désignation	Devise	Date d'acquisition	Nombre de parts	Prix de revient	Valorisation 30/06/2017	% actif net
SCI SIMONOP'1	EUR	22/12/2015	3 052 526,00	35 196 418,01	34 879 059,52	5,68%
SI PIZAY	EUR	02/02/2017	1 235,00	746 305,78	692 677,00	0,11%
SCPI IMMO EVOLUTIF	EUR	22/06/2017	1 200,00	16 380 000,00	16 380 000,00	2,67%

Inventaire de la Poche « autres actifs financiers »

Désignation des valeurs	Devise	Qté, Nbre	Valeur boursière	% Actif Net
Actions et valeurs assimilées			219 534 040	35,76%
Pays Emetteur : France				
ANF	EUR	9 369	196 562	0,03%
FONCIERE DES REGIONS	EUR	89 113	7 237 758	1,18%
CARREFOUR	EUR	45 000	996 750	0,16%
GECINA-NOMINATIVE	EUR	13 000	1 785 550	0,29%
ICADE	EUR	42 127	3 096 335	0,50%
KLEPIERRE	EUR	589 996	21 172 006	3,45%
NEXITY	EUR	119 062	6 057 875	0,99%
SAINT GOBAIN	EUR	53 000	2 479 340	0,40%
UNIBAIL-RODAMCO	EUR	126 382	27 886 188	4,54%
Pays Emetteur : Allemagne				
DEUTSCHE WOHNEN AG	EUR	758 437	25 400 055	4,14%
ALSTRIA OFFICE	EUR	348 085	4 119 586	0,67%
VONOVIA N NAMEN	EUR	824 139	28 651 192	4,67%
LEG IMMOBILIE N AG	EUR	92 144	7 584 373	1,24%
Pays Emetteur : Royaume-Uni				
BRITISH LAND	GBP	1 899 191	13 096 750	2,13%
DERWENT VALLEY HOLD	GBP	45 331	1 370 178	0,22%
HAMMERSON	GBP	2 820 046	18 451 300	3,01%
INTU JERSEY LTD	GBP	993 558	3 045 003	0,50%
LAND SECURITIES PLC	GBP	1 200 000	13 844 314	2,26%
SEGRO REIT	GBP	1 105 937	6 161 658	1,00%
VIRGIN MONEY HOLDINGS	GBP	460 000	1 398 781	0,23%
Pays Emetteur : Suisse				
SWISS PRIME SITE	CHF	117 789	9 392 925	1,53%
Pays Emetteur : Irlande				
CRH PLC	EUR	110 000	3 407 250	0,56%
KINGSPAN GROUP	EUR	50 000	1 502 750	0,24%
Pays Emetteur : Italie				
BENI STABILI SPA	EUR	1 413 405	893 272	0,15%
Pays Emetteur : Belgique				
BEFIMMO	EUR	45 691	2 378 673	0,39%
Pays Emetteur : Espagne				
INDITEX	EUR	70 000	2 352 700	0,38%
Pays Emetteur : Pays-Bas				
EUROCOMMERCIAL PROPERTY	EUR	87 578	3 063 916	0,50%
KONINKLIJKE AHOLD DELHAIZE NV	EUR	150 000	2 511 000	0,41%
OPCVM Français				
NATIXIS CASH EURIBOR (2)	EUR	84,5912	8 702 551	1,42%
NATIXIS TRESORERIE PLUS (2)	EUR	240,4723	24 994 256	4,07%
NATIXIS TRESORERIE (1) (2)	EUR	2 217,33252	27 835 572	4,53%
Total			281 066 420	

(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 deuxième trimestre, toutes les lignes présentes au 31 mars 2017 ont été maintenues ou augmentées à l'exception :

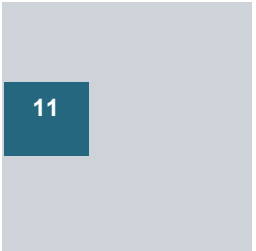
- des lignes NEXITY, VONOVIA N NAMEN, LAND SECURITIES PLC, SWISS PRIME TIME qui ont été diminuées,
- de la ligne AVALONBAY COMMUN. qui a été soldée.

V. PERFORMANCE ET RÉSULTAT DE L'OPCI

L'analyse du résultat de la SPPICAV porte sur la période du 1^{er} avril 2017 au 30 juin 2017.

RESULTAT	30/06/2017	31/03/2017
	3 mois	3 mois
Résultat de l'activité immobilière		
Immeubles directs et indirects		
Produits nets de l'activité immobilière	3 343 150	2 999 422
Dividendes reçus des SPI	103 786	
Charges d'emprunts sur actifs immobiliers		
Total	3 446 936	2 999 422
Titres financiers cotés		
Dividendes reçus des SIIC	4 661 811	1 470 721
Charges financières	- 20 696	- 11 590
Total	4 641 115	1 459 131
Frais de gestion et de fonctionnement		
Autres Produits	0	1
Autres Charges		
Frais de gestion et de fonctionnement -	1 731 197	1 586 630
Total -	1 731 197	1 586 629
Résultat sur cessions d'actifs		
Plus-values réalisées sur instruments financiers	1 225 641	286 505
Moins-values réalisées sur instruments financiers	- 148 946	- 600 071
Total	1 076 695	- 313 566
Comptes de régularisation	411 095	42 479
RESULTAT NET	7 844 644	2 600 837

En euros



L'actif net varie sur cette période de + 50,0 M€ soit + 8,87%. Cette variation s'explique par :

Postes	Valeurs en M€	Variation / actif net
Collecte	42,05	7,5%
Résultat de la période (hors comptes de régularisation)	7,43	1,3%
Distribution	-2,59	-0,5%
Valeur des actifs immobiliers	1,31	0,2%
Valeur des actifs financiers	0,96	0,2%
Retraitement de la commission acquise	0,87	0,2%
	50,02	8,87%

VI. POINT SUR LA LIQUIDITÉ

Liquidités

La trésorerie disponible de la SPPICAV s'élève à 68 531 759,79 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 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 54 123,17605 parts A, 89 356 parts B, 6 337,85691 parts C, 4 709 parts D, 406,34014 parts E et 2 787,63401 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 :
43-47, Avenue de la Grande Armée 75116 Paris
Tél. : 01 56 88 91 92 - www.aewciloger.com

