



OPCI IMMO DIVERSIFICATION

Document trimestriel d'information Au 31 mars 2019

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

3,8 Mds € ont été investis au premier trimestre 2019 en immobilier d'entreprise en France. Bien qu'en retrait de 13% sur un an, ce volume est au-dessus de la moyenne décennale des premiers trimestres (2,9 Mds €). Le bureau concentre toujours la grande majorité des investissements, et plus particulièrement l'Ile-de-France.

Au 1er trimestre 2019, la demande placée en bureaux en Ile-de-France sur un an glissant s'élève à un peu plus de 2,5 millions de m², soit une baisse de 8% par rapport à la même période en 2018, tout en restant supérieure à la moyenne décennale (2,3 millions de m²). Les transactions utilisateurs en régions ont connu une baisse marquée au 1er trimestre 2019 (-20% d'une année sur l'autre), compte tenu du manque d'offres.

En matière de commerces, les enseignes s'adaptent aux nouveaux modes de consommations en conjuguant e-commerce et commerce physique, et en développant de nouveaux concepts et de nouveaux services en magasins. Paris concentre la majorité des ouvertures dans le domaine des commercialisations. Le marché provincial reste de son côté dynamique, principalement dans les grandes métropoles régionales qui ont concentré 75% des opérations de la province dont 25% sur la seule ville de Lyon.

Les taux de rendement des emplacements sont restés globalement stables: Bureaux- QCA de Paris : 3% à 4,25% ; La Défense : 4,10% à 5,75% ; Régions : 3,85% à 7,50% / Pieds d'immeuble commerces : 2,75% à 5,75% ; Centres commerciaux : 3,65% à 6,75%; Retail-parks : 4,75% à 9%.

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 mars 2019, les immeubles détenus directement et indirectement représentent 57,10 % de l'actif net d'IMMO DIVERSIFICATION. Ce patrimoine est réparti sur 54 sites différents, totalisant 107 106 m² (114 865 m² avec les VEFA en cours de construction), et compte 148 locataires.

Le taux d'occupation financier des immeubles d'IMMO DIVERSIFICATION, stable au 1^{er} trimestre 2019, ressort à 96,54%. 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 26,53 % 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 repris au cours du 1^{er} trimestre 2019 ce qu'il avait perdu lors du dernier trimestre 2018 pour atteindre 13,61%, et revenir au

niveau de fin septembre.

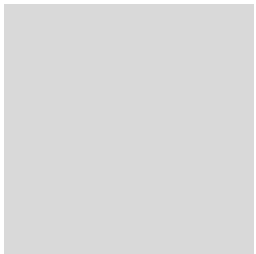
En effet, la performance des foncières étant inversement corrélées aux taux, deux facteurs ont contribué à leur surperformance au T1: la baisse des rendements obligataires et les importantes révisions des attentes sur les taux.

Le portefeuille financier d'IMMO DIVERSIFICATION a pour sa part surperformé l'indice ce qui lui permet d'enregistrer une hausse de 13,99 % sur le 1^{er} trimestre 2019.

Au total, IMMO DIVERSIFICATION présente ainsi au 31 mars 2019 une exposition au secteur immobilier de 86,53 %.

Depuis le 1^{er} janvier 2019, les valeurs liquidatives au 31 mars ont augmenté de 3,46% pour les parts A, 3,97% pour les parts C, D et E, les parts B et F enregistrent quant à elle une hausse de 3,98%.

Le dividende relatif au premier trimestre 2019 a été mis en paiement fin avril 2019, pour un montant net de 6,70 euros par action A ; 33,50 euros par action B ; 6,75 euros par action C ; 31,00 euros par action D ; 67,60 euros par action E et 30,80 euros par action F.

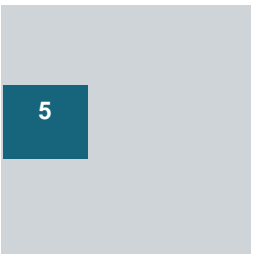


I. CHIFFRES CLÉS AU 31 MARS 2019

Date de création :	26 juin 2013	Valeur liquidative :	
Terme statutaire :	02 juillet 2112	Parts A :	1 131,59 €
Nombre d'actions :		Parts B :	5 696,94 €
Parts A :	54 838,35093actions	Parts C :	1 149,24€
Parts B :	115 869 actions	Parts D :	5 276,17€
Parts C :	6 309,33253 actions	Parts E :	11 495,96€
Parts D :	19 417,19 actions	Parts F :	5 240,55€
Parts E :	4 688,07424 actions	Montant de l'actif net :	925 814 296,84€
Parts F :	3 297,08058 actions	Nombre d'immeubles détenus en direct :	40
		Nombre d'immeubles à détention indirecte :	14

Évolution de la valeur liquidative :

	15/01/19	31/01/19	15/02/19	28/02/19	15/03/19	31/03/19
Part A	1 108,63	1 115,35	1 110,82	1 111,94	1 126,18	1 131,59
Part B	5 553,41	5 615,16	5 592,35	5 598,01	5 669,67	5 696,94
Part C	1 120,32	1 132,74	1 128,14	1 129,28	1 143,74	1 149,24
Part D	5 143,33	5 200,43	5 179,30	5 184,54	5 250,91	5 276,17
Part E	11 206,67	11 330,93	11 284,90	11 296,33	11 440,93	11 495,96
Part F	5 108,45	5 165,32	5 144,34	5 149,55	5 215,47	5 240,55



II. DÉTAIL DE L'ACTIF NET

ACTIF NET	31/03/2019	31/12/2018
Actifs à caractère immobilier		
Immeubles détenus en direct	349 472 660	342 081 834
Parts et actions de sociétés	145 376 955	144 459 749
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36 I 4°	272 503 804	232 663 493
Autres actifs à caractère immobilier	33 764 493	33 764 493
Total	801 117 911	752 969 569
Dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	56 408 150	56 438 706
Instruments financiers à terme		
Total	56 408 150	56 438 706
Emprunts		
Créances diverses	14 659 890	12 703 874
Dettes diverses	-18 154 565	-17 205 292
Dépôts à vue	71 782 911	49 731 768
Total	68 288 235,47	45 230 350
ACTIF NET A LA DATE D'ARRETE	925 814 297	854 638 625

En euros

III. TRANSACTIONS

Aucune transaction n'a été réalisée au cours du premier trimestre 2019. La société de gestion reste mobilisée pour identifier et acquérir les actifs immobiliers nécessaires pour le déploiement cohérent des capitaux collectés, en accord avec la stratégie d'investissement.

IV. ÉTAT DU PATRIMOINE

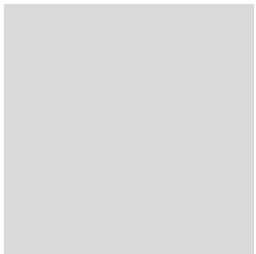
Détail du portefeuille au 31 mars 2019 – Immeubles détenus en direct

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	13 400 000	73,06%
48, rue de la Chaussée d'Antin PARIS 75009	C	16/06/09	6 585 298	8 620 000	30,90%
2, rue des Charmettes VILLEURBANNE 69100	C	30/12/10	7 174 030	7 230 000	0,78%
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	680 000	-17,52%
16 rue Saint-Aubin ANGERS 49000	C	24/05/11	697 479	950 000	36,20%
Place Ariès Dufour OULLINS 69600	C	15/11/11	575 700	560 000	-2,73%
10, rue Ferdinand Duval PARIS 75004	C	29/12/11	580 045	1 160 000	99,98%
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	3 190 000	21,89%
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	3 430 000	0,89%
145 avenue Malakoff PARIS 75009	C	28/07/15	2 955 261	3 460 000	17,08%
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	5 860 000	-2,86%
2 rue Georges Méliès HAGUENAU 67500	C	10/11/15	4 581 232	4 200 000	-8,32%
96 rue des Pêcheurs d'Islande ROCHEFORT 17300	C	10/11/15	5 887 701	5 980 000	1,57%
Route d'Orléans - ZC les Pieds Blancs ST DOULCHARD 18230	C	10/11/15	10 109 063	9 660 000	-4,44%
7 Chemin Cognac TARBES 65000	C	10/11/15	7 581 924	7 750 000	2,22%

Localisation	Type	Date d'acquisition	Prix de revient	Valorisation hors droits au 31/12/2018	Variation Valorisation HD/Prix de revient
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	2 020 000	-4,50%
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	24 625 000	2,65%
16 rue du Faubourg Montmartre PARIS 75009	B	31/07/15	17 380 975	21 080 000	21,28%
31-41 avenue Jules Quentin NANTERRE 92000	B	28/09/16	71 231 098	68 610 000	-3,68%
380 Avenue Archimède 13100 AIX EN PROVENCE	B	17/01/17	24 061 873	22 460 000	-6,66%
264 rue du Faubourg Saint Honoré 75008 PARIS	M	31/05/17	28 599 376	29 500 000	3,15%
7 rue Edouard Herriot 69000 LYON	M	02/02/17	10 915 027	11 230 000	2,89%
92 Avenue Charles de Gaulle 92200 NEUILLY SUR SEINE	M	27/12/17	45 950 825	49 560 000	7,85%
648-749 Chemin des Bonnequins 92230 GENNEVILLIERS	H	29/03/17	9 939 185	10 080 000	1,42%
6 Avenue Pierre Brossolette 94300 VINCENNES	V	21/12/17	14 732 398	14 346 467	-2,62%
17 rue du Lieutenant G. Keiser 95110 SANNOIS	V	18/05/18	4 677 105	4 481 193	-4,19%
Total patrimoine			336 348 892	349 472 660	3,90%

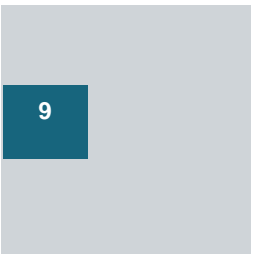
B = Bureau
C = Commerce
M = Mixte
V = VEFA
H = Hôtel

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	37 592 559,77	4,06%
SI PIZAY	EUR	02/02/2017	1 235,00	746 305,78	660 081,82	0,07%
SCPI IMMO EVOLUTIF	EUR	22/06/2017	1 200,00	16 380 000,00	16 380 000,00	1,77%
SCPI ACTIPIERRE EUROPE	EUR	27/06/2018	10 000,00	1 873 200,00	1 911 000,00	0,21%
SC TOUR PRISMA	EUR	31/10/2018	11 297 305,00	53 146 965,96	48 810 232,20	5,27%
SAS THIERS	EUR	30/11/2018	400,00	46 681 950,88	40 023 080,80	4,32%

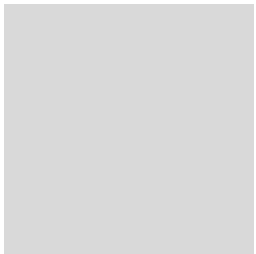


Inventaire de la Poche « autres actifs financiers »

Désignation des valeurs	Devise	Qté, Nbre	Valeur boursière	% Actif Net
Actions et valeurs assimilées			272 503 803,69	29,43%
Pays Emetteur : France				
COVIVIO	EUR	43 863	4 149 440	0,45%
CARREFOUR SA	EUR	39 125	651 431	0,07%
KLEPIERRE	EUR	822 116	25 633 577	2,77%
KAUFMAN AND BROAD FR	EUR	60 818	2 214 992	0,24%
GEcina	EUR	89 652	11 816 134	1,28%
NEXITY	EUR	49 500	2 153 250	0,23%
CARMILA SA	EUR	47 612	810 356	0,09%
UNIB-RODAMCO-WEST	EUR	181 100	26 465 954	2,86%
SMCP SA	EUR	51 000	790 500	0,09%
ICA DE EMGP	EUR	13 600	1 025 440	0,11%
Pays Emetteur : Allemagne				
TAG TEGERNSEE IMMOBILIEN	EUR	179 000	3 938 000	0,43%
DEUTSCHE WOHNEN SE	EUR	739 442	31 966 078	3,45%
ALSTRIA OFFICE A G	EUR	435 085	6 308 733	0,68%
VONOVIA SE	EUR	776 432	35 886 687	3,88%
INSTONE REAL ESTATE GROUP A G	EUR	69 100	1 382 000	0,15%
LEG IMMOBILIEN A G	EUR	108 444	11 869 196	1,28%
Pays Emetteur : Royaume-Uni				
BRITISH LAND CO ORD	GBP	769 191	5 257 671	0,57%
DERWENT VALLEY HOLDINGS PLC	GBP	80 331	3 004 605	0,32%
HAMMERSON PLC 25P	GBP	1 994 520	7 772 541	0,84%
SAFESTORE HOLDINGS PLC	GBP	210 722	1 458 694	0,16%
SEGRO REIT	GBP	4 462 742	34 875 368	3,77%
WORKSPACE GROUP REIT	GBP	85 000	962 748	0,10%
LAND SECURITIES REIT RG	GBP	499 807	5 297 943	0,57%
Pays Emetteur : Suede				
FABEGE --REGISTERED SHS	EUR	310 000	4 018 339	0,43%
Pays Emetteur : Suisse				
SWISS PRIME SITE A G	CHF	125 150	9 764 666	1,05%
PSP SWISS PROPERTY	CHF	10 750	1 040 152	0,11%
Pays Emetteur : Irlande				
CRH PLC	EUR	111 563	3 084 717	0,33%
Pays Emetteur : Luxembourg				
GRAND CITY PROPERTIES	EUR	181 635	3 905 153	0,42%
CORESTATE CAPITAL HOLDING S,	EUR	13 000	458 250	0,05%
AROUNDTOWN SA	EUR	1 235 835	9 083 387	0,98%
Pays Emetteur : Italie				
IMMOBILIARE GRANDE DISTRIBUZ	EUR	222 800	1 434 832	0,15%
Pays Emetteur : Belgique				
COFINIMMO SA	EUR	6 600	781 440	0,08%
BEFIMMO S,C,A	EUR	77 591	4 073 528	0,44%
RETAIL ESTATES SICAFI	EUR	11 060	898 072	0,10%
Pays Emetteur : Espagne				
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	EUR	280 000	3 266 200	0,35%
INDITEX	EUR	70 000	1 834 000	0,20%
Pays Emetteur : Pays-Bas				
EUROCOMMERCIAL PROPERTY	EUR	123 240	3 169 733	0,34%
OPCVM Français				
NAT.CASH EURIB.14D (2)	EUR	55,1301	5 642 247	0,61%
OSTRUM TRES PLUS IC (2)	EUR	270,0026	27 945 026	3,02%
OSTRUM TRESORERIE IC (1) (2)	EUR	1 826,61273	22 820 877	2,46%

(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 :

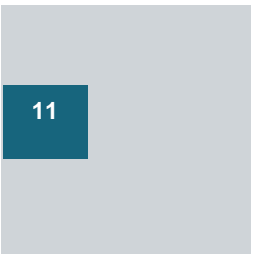
- De la ligne SMCP SA et ICADE qui ont été créées,
- Des lignes COVIVIO SA et ALSTRIA OFFICE AG qui ont été diminuées.

V. PERFORMANCE ET RÉSULTAT DE L'OPCI

L'analyse du résultat de la SPPICAV porte sur la période du 1^{er} janvier 2019 au 31 mars 2019.

RESULTAT	31/03/2019	31/12/2018
	3 mois	3 mois
Résultat de l'activité immobilière		
Immeubles directs et indirects		
Produits nets de l'activité immobilière	3 889 854	3 744 057
Dividendes reçus des SPI	1 123 384	1 690 416
Charges d'emprunts sur actifs immobiliers		
Total	5 013 239	5 434 473
Titres financiers cotés		
Dividendes reçus des SIIC	3 055 988	648 211
Charges financières	- 56 278	- 59 291
Total	2 999 710	588 920
Frais de gestion et de fonctionnement		
Autres Produits	0	158 909
Autres Charges		
Frais de gestion et de fonctionnement	- 2 530 159	- 2 457 935
Total	- 2 530 159	2 299 026
Résultat sur cessions d'actifs		
Plus-values réalisées sur instruments financiers	190 973	1 578 034
Moins-values réalisées sur instruments financiers	-	- 2 749 318
Plus-values réalisées sur actifs immobiliers		549 265
Moins-values réalisées sur actifs immobiliers		- 223 800
Total	190 973	- 845 819
Comptes de régularisation	64 885	2 092 548
RESULTAT NET	5 738 649	4 971 097

En euros



L'actif net varie sur cette période de + 71,18 M€ soit + 8,33%. Cette variation s'explique par :

Postes	Valeurs en M€	Variation / actif net
Collecte	37,03M€	4,3%
Retraitement commission acquise	0,00M€	0,0%
Résultat de la période (hors comptes de régularisation)	5,67M€	0,7%
Distribution	-6,03M€	-0,7%
Valeur des actifs immobiliers	4,09M€	0,5%
Valeur des actifs financiers	30,42M€	3,6%
	71,18M€	8,33%

VI. POINT SUR LA LIQUIDITÉ

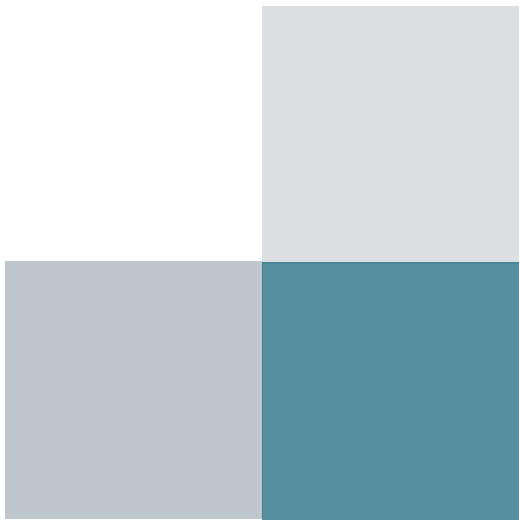
Liquidités

La trésorerie disponible de la SPPICAV s'élève à 124 698 147,97 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 2019

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 54 838,35093 parts A, 119 869 parts B, 6 309,33253 parts C, 19 417,19 parts D, 4 688,07424 parts E et 3 297,08058 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

