

OPCI IMMO DIVERSIFICATION

RAPPORT ANNUEL

Exercice 2018



SOMMAIRE

IMMO DIVERSIFICATION

Société de Placement à prépondérance immobilière
A capital variable au capital initial de 1 000 000 €
Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 PARIS
794 021 949 R.C.S. PARIS

Préambule.....	2
RAPPORT DE GESTION.....	3
A. ORIENTATION DES PLACEMENTS	3
B. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT	4
C. GESTION DES ACTIFS.....	7
D. EVENEMENTS POST-CLOTURE.....	11
E. TABLEAU DES CINQ PREMIERS EXERCICES INCLUANT LES DISTRIBUTIONS EFFECTUEES..	11
F. CHANGEMENTS DE METHODES DE VALORISATION ET LEURS MOTIFS DANS LA PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS	12
G. INFORMATIONS RELATIVES AU RESPECT DES REGLES DE BONNE CONDUITE ET DE DEONTOLOGIE APPLICABLES A LA SOCIETE DE GESTION DE L'ORGANISME.....	12
H. INVENTAIRE FAISANT APPARAÎTRE LES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER ET D'INSTRUMENTS FINANCIERS DE L'ORGANISME NE FIGURANT PAS DANS LES COMPTES ANNUELS.....	14
I. VIE DE LA SPPICAV	14
J. INFORMATIONS RELATIVES AUX ORGANISMES SOCIAUX.....	14
K. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES ISSUES D'AIFM.....	18
COMPTES DE L'EXERCICE	20
TEXTE DES RESOLUTIONS PRESENTEES A L'ASSEMBLEE GENERALE	53

PREAMBULE

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis conformément aux dispositions légales et statutaires pour vous rendre compte de l'activité de l'OPCI IMMO DIVERSIFICATION (la « Société ») au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018, des résultats de cette activité et des perspectives d'avenir, et soumettre à votre approbation les comptes annuels.

Nous vous rappelons l'ordre du jour de la présente assemblée :

1. Lecture des rapports de gestion du Conseil d'Administration et du Commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018 et approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018 et quitus aux administrateurs
2. Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2018
3. Lecture et approbation du rapport du Commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce
4. Quitus à la société de gestion
5. Constatation de la variation nette du capital de la Société à la clôture de l'exercice
6. Pouvoirs pour les formalités.

Pour votre information, nous vous avons envoyé ou tenu à votre disposition dans les conditions légales, tous les documents prescrits par la loi, à savoir :

- l'inventaire, le bilan, le compte de résultat et l'annexe ;
- le présent rapport de gestion du conseil d'administration ;
- les rapports général et spécial du commissaire aux comptes ;
- le texte des résolutions soumises à votre approbation ; et
- la liste des administrateurs.

RAPPORT DE GESTION

A. ORIENTATION DES PLACEMENTS

1. OBJECTIF DE GESTION

La stratégie de gestion vise à offrir un placement immobilier à long terme diversifié à la fois

- entre différentes classes d'actifs immobiliers ;
- entre différentes localisations (en France et en zone euro), et ;
- entre différents modes de détention.

Les investissements allieront la détention directe d'immeubles et/ou de participations dans des sociétés à prépondérance immobilière à la détention d'un portefeuille de valeurs mobilières sélectionnées dans l'univers de l'immobilier.

Ce patrimoine immobilier, détenu directement ou indirectement, sera acquis sans recours à l'emprunt, qu'il soit bancaire ou non bancaire.

Sur le long terme, la performance du placement reposera pour partie sur l'évolution de l'immobilier professionnel en France et en zone euro (bureaux, commerces, locaux d'activité...), et pour partie sur celle des actions internationales du secteur immobilier.

Les revenus provenant de la location des immeubles ou des dividendes des sociétés en portefeuille seront pour l'essentiel distribués sous forme d'un dividende annuel. A cet effet, des acomptes trimestriels pourront être versés en cours d'exercice, sur décision du conseil d'administration.

2. STRATEGIE D'INVESTISSEMENT

L'OPCI Immo Diversification est un produit d'épargne non coté de long terme à prépondérance immobilière.

Il permet d'investir dans un produit diversifié constitué d'une poche immobilière (entre 60% et 65%) composée d'immobilier direct et indirect non coté (maximum 60 %), dont 9% maximum de titres de sociétés foncières cotées françaises et européennes, d'une poche financière composée d'actifs financiers à caractère immobilier (30% maximum) et d'une poche de liquidités (10% minimum) pour satisfaire les demandes de remboursements éventuels.

Stratégie d'endettement - Emprunts d'espèces

Le prospectus de l'OPCI n'autorise pas la SPPICAV à recourir à l'endettement pour l'acquisition des actifs immobiliers (immobilier physique direct ou indirect, et actifs financiers à caractère immobilier).

Toutefois, elle aura la possibilité de conclure à titre temporaire des emprunts d'espèces dans la limite de 10% des actifs autres qu'immobiliers en cas de demandes de rachat excédant les disponibilités immédiates. Cette faculté pourra aussi être utilisée pour assurer la trésorerie de la SPPICAV dans l'attente de la réception des fonds provenant de la vente d'un actif immobilier, suite à un engagement ferme d'achat par un tiers.

B. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

1. EVOLUTION DES MARCHES IMMOBILIERS

Le contexte économique relativement favorable en 2018, l'écart qui reste attractif de l'actif immobilier par rapport aux rendements obligataires et l'afflux de capitaux qui cherchent à se placer en immobilier ont contribué à soutenir l'activité en investissement immobilier.

Ainsi, dynamisés par les investisseurs étrangers, dont la part est estimée en hausse à 45% des volumes, 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.

Les taux de rendement des emplacements sont restés globalement stables à un niveau très bas, confirmant une tendance annuelle.

Fourchette de taux de rendements	T3 2018	T4 2018	Tendance
Bureaux Paris Centre-Ouest (OCA)	3,00% - 4,25%	3,00% - 4,25%	→
Bureaux La Défense	4,25% - 5,75%	4,15% - 5,75%	↓
Bureaux Croissant Ouest	3,45% - 7,25%	3,45% - 7,25%	→
Bureaux 1 ^{ère} Couronne	3,90% - 8,50%	3,90% - 8,50%	→
Bureaux 2 ^{nde} Couronne	5,75% - 11,00%	5,65% - 11,00%	↓
Bureaux - Régions	4,00% - 7,35%	4,00% - 7,35%	→
Logistique Classe A - France	4,50% - 5,75%	4,50% - 5,75%	→
Pieds d'immeuble - France	2,75% - 5,75%	2,75% - 5,75%	→
Centres commerciaux - France	3,50% - 6,50%	3,50% - 6,50%	→
Retail parks - France	4,25% - 9,00%	4,25% - 9,00%	→

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.

Pour l'année 2018, la demande placée en bureaux en Ile-de-France s'élève à un peu plus de 2,5 millions de m², soit une baisse de 5% par rapport à 2017, tout en restant supérieure à la moyenne décennale (2,3 millions de m²). Après un premier semestre dynamique, les transactions utilisateurs ont baissé au second semestre avant de rebondir en fin d'année.

Le taux de vacance en baisse, à 5,3% en moyenne en Ile-de-France à fin 2018, rend les recherches de surfaces modernes et adaptées plus compliquées pour les entreprises sur des offres existantes. Les utilisateurs continuent de se positionner sur des pré-commercialisations (70% des surfaces de première main).

Paris intra-muros continue d'engranger la demande malgré une disponibilité de bureaux très limitée (1,3% de taux de vacance). La Défense pâtit d'un manque de transactions de grandes surfaces, segment qui porte ce marché traditionnellement, du fait d'une absence de surfaces neuves proposées à la location. La situation devrait évoluer avec plusieurs projets significatifs en livraison à partir de 2019.

Les loyers faciaux sont à la hausse dans Paris et restent stables dans le reste de la région parisienne.

En régions, les besoins immobiliers de regroupement du secteur public ont alimenté la demande en surfaces de bureaux, par exemple à Lille par la Métropole Européenne de Lille. A Lyon, des marchés en dehors du quartier central de la Part-Dieu confirment leur envol, tels que Gerland, Techlid ou Carré de Soie. Faute de produits de grand gabarit disponibles, les demandes de surfaces de plus de 5 000 m² concernent en particulier des comptes-propres. Les loyers devraient rester relativement stables, une caractéristique des marchés de Province, avec une pression haussière sur les localisations centrales.

Le commerce quant à lui affiche une progression de l'ordre de 10 % des volumes grâce aux pieds d'immeubles.

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 préserver ou renforcer l'attrait du commerce dans les petites et moyennes métropoles, des politiques favorables au commerce sont mises en place par les autorités publiques tant au niveau local qu'au niveau national, telles que le plan « Action Cœur de Ville ».

Du côté des enseignes, l'adaptation passe par l'implémentation d'une stratégie omnicanal, c'est-à-dire de la combinaison de points de ventes physiques et des outils digitaux pour accompagner la montée en puissance du e-commerce.

En termes d'offre commerciale, des secteurs en progressions comme les loisirs, la restauration, le sport, le bien-être, le segment du bio prennent le pas sur des secteurs traditionnellement phares mais en perte de vitesse comme en particulier le prêt-à-porter.

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

2. INVESTISSEMENTS POCHE IMMOBILIERE

La collecte inscrite dans les comptes de la SPPICAV IMMO DIVERSIFICATION, d'un montant de 215 M€ en 2018, a permis de réaliser les acquisitions suivantes :

- Une Résidence Services Seniors en état futur d'achèvement située en région Parisienne (Sannois département 95) comportant des logements, des espaces communs et un personnel dédié à la gestion de la résidence, employé par l'exploitant. La résidence offrira 94 logements et est louée par un bail de 11 ans ferme à l'exploitant Les Séniories, acteur historique des Résidences pour seniors. Le montant total de la transaction a été négocié à 17 M€. A ce stade, 25% du prix d'acquisition a été décaissé et la livraison est prévue pour le 4^{ème} trimestre 2019.



- Des parts de la Société Civile en Placement Immobilier (SCPI) ACTIPIERRE EUROPE pour 1,9M€. Cette SCPI à capital variable est investie exclusivement en immobilier commercial, en France et en zone euro (40% maximum).

- Des 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€.

- Des 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 2ème quartier des affaires français et il bénéficie au 1er 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.



3. EVOLUTION DES MARCHES FINANCIERS ET INVESTISSEMENT DE LA POCHÉ MOBILIERE

La baisse substantielle des marchés au quatrième trimestre a conduit les indices en territoire négatif sur l'ensemble de l'année 2018. Le STOXX 600 dividendes réinvestis a diminué de 10,2%, la pire performance depuis 2008. L'indice MSCI Europe Immobilier dividendes réinvestis a enregistré une baisse de 14,5% sous-performant nettement l'indice global.

Les facteurs qui ont pesé sur les marchés ont été nombreux et multiformes: la poursuite de la normalisation de la politique monétaire de la Fed, le relèvement des barrières tarifaires par les Etats-Unis pour corriger les déséquilibres commerciaux bilatéraux du pays, la résurgence des risques politiques en Europe avec le gouvernement eurosceptique italien, la faiblesse du gouvernement allemand, le risque Brexit persistant et les désordres sociaux en France. Par secteur, les sanctions les plus sévères ont touché les bancaires (-25%) et l'automobile (-26%). Les autres secteurs cycliques (industrielles, matériaux de base, chimie, transport et construction) ainsi que l'immobilier ont affiché des replis compris entre 12% et 17%. Les défensives se sont mieux comportées (consommation non-discretionnaire -6,4%, distribution -8,9%, télécoms -8,3%). Trois secteurs seulement terminent 2018 dans le vert : la santé (+0,3%), l'énergie (+0,1%) et les utilities (-3%). Géographiquement, le DAX (-18,3%) a pâti de son biais export et des affres de Deutsche Bank et de Bayer, sous-performant de 10% un CAC soutenu par ses défensives et ses valeurs luxe. Le FTSE a été en ligne avec l'indice européen grâce à la faiblesse du sterling (-5,6% vs dollar). Les espoirs d'un « soft brexit » du début de l'année ont rapidement laissé place à une négociation longue et fastidieuse. Les indices scandinaves ont joué leur rôle de marchés refuges (Finlande -2,5%, Norvège -1,8%, Suède -7%), à l'inverse des indices d'Europe du Sud (Italie -13%, Espagne -11,5%) en raison des tensions politiques locales.

Concernant le secteur Immobilier, si les premières semaines de l'année 2018 se sont mal passées, traduisant les pressions liées à la remontée des taux, le secteur s'est bien porté entre mars et août. Au T4, il a fait l'objet de dégagements, comme l'ensemble du marché. Les performances des titres sont disparates, oscillant de +38,8% (Fabege) à -36,3% (Hammerson). Les foncières spécialisées dans l'immobilier commercial et les groupes anglais cumulent les plus mauvaises performances. Les premières (Hammerson, Klepierre, Unibail-Westfield) ont été pénalisées par les craintes autour de l'activité des centres commerciaux et la montée du e-commerce.

Les secondes, qui ont souffert de la hausse des taux anglais (Gilt +9pdb), ont évolué au gré des nouvelles autour du Brexit. A l'inverse, les groupes allemands spécialisés dans le résidentiel et les sociétés nordiques s'en sont mieux sorties, profitant de leur statut défensif et des dynamiques positives sur leurs marchés locaux. Deutsche Wohnen a bien réagi à l'annonce de chiffres annuels au-dessus des attentes aux articles de presse indiquant que Blackrock aurait cherché à renforcer sa position au capital du groupe. Fabege, qui a publié un T1 encourageant et confirmé au S1 ses ambitions annuelles en matière d'investissements et de rentabilité, a également bénéficié d'une série de nouvelles positives sur le plan locatif. Du côté des mauvais élèves, on retrouve Unibail (-31,7%), Gecina (-23,8%) et Klépierre (-22,1%).

Après l'annonce du rapprochement entre Unibail et Westfield à la fin 2017, le segment de l'immobilier commercial a été animé par des rumeurs de M&A en mars, lorsqu'Hammerson a été contacté par Klépierre en vue de prendre son contrôle. Le premier a repoussé deux offres consécutives, estimant que le prix proposé n'était pas suffisamment attractif. L'épisode Klépierre/Hammerson a entraîné la fin des discussions entre Hammerson et Intu Properties. Klépierre a perdu 22%, malgré des objectifs 2018 relevés en juillet et une journée dédiée aux investisseurs en octobre relativement bien accueillie, le groupe n'étant pas épargné par les inquiétudes autour du business des centres commerciaux. Sa surperformance par rapport à Unibail s'explique en partie par un programme de rachat d'actions. De son côté, Unibail a souffert des mêmes maux, en plus des interrogations persistantes concernant l'acquisition de Westfield.

La poche mobilière de la SPPICAV au 31 décembre 2018 s'élève à 232 663 493,20 €.

La composition détaillée de la poche financière est disponible dans les comptes annuels au 31 décembre 2018 ainsi que dans le Document d'Information Périodique au 31 décembre 2018.

C. GESTION DES ACTIFS

1. VARIATION DE L'ACTIF NET

Poste de l'inventaire	Début de l'exercice	Fin de l'exercice	variation en €
Actifs à caractère immobiliers	604 016 551	752 969 569	
Immeubles détenus en direct	328 014 527	342 081 834	
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 I-2°	52 597 101	144 459 749	
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36 I 4°	223 403 161	232 663 493	
Autres actifs à caractère immobilier	1 762	33 764 493	
Dépôts et instruments financiers non immobiliers	56 598 317	56 438 706	
Trésorerie	17 751 907	45 230 350	
Dettes et créances	-9 655 865	-4 501 418	
Emprunt			
Disponibilités	27 407 772	49 731 768	
Actif net total en EUR	678 366 775	854 638 625	176 271 850

Commentaires sur les variations de l'Actif net

L'Actif Net varie de 176 M€ en 2018. Les principaux mouvements sont les suivants :

- Une collecte nette 2018 inscrite dans l'actif de la SPPICAV qui s'élève à 215 M€,
- La plus ou moins-values latentes des actifs financiers (foncières cotées SIIC) qui a baissé de 36M€.

La collecte de 215 M€ a été investie à hauteur de :

- 148,5 M€ dans des actifs immobiliers,
- 45,3 M€ en actions cotées,
- Et 21 M€ affectés à la poche de trésorerie.

Performances sur l'exercice

Exercice 2018	Part A	Part B	Part C	Part D	Part E	Part F
Variation des VL dividendes réinvestis	-1,67%	-1,67%	-1,67%	-1,67%	-1,67%	-1,67%

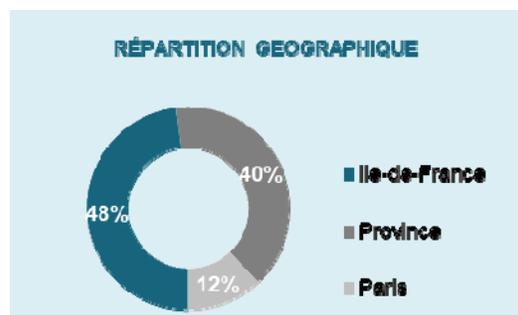
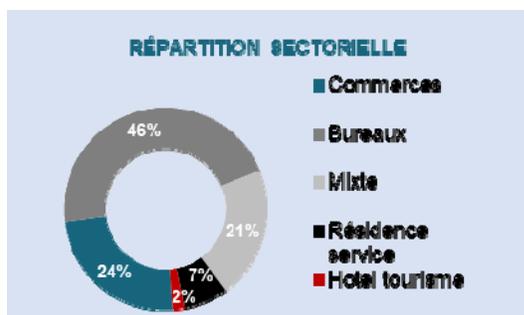
Rappel des performances passées :

Exercice	Part A	Part B	Part C	Part D	Part E	Part F
2015	9,03%	9,02%	9,02%		9,02%	3,14%
2016	0,77%	0,80%	0,80%		0,80%	0,82%
2017	6,07%	6,08%	6,08%	7,53%	6,08%	6,08%

1. GESTION DES ACTIFS IMMOBILIERS

	Au 31/12/2018	Au 31/12/2017
Taux d'occupation financier moyen annuel * :	95,64%	95,23%
Total loyers nets (hors taxes hors charges) :	15,8 M €	13,6 M €
Valeur d'expertise du patrimoine détenu en direct (hors droits) :	342 081 834 €	328 014 527 €
Valeur d'expertise du patrimoine détenu en direct et en indirect (hors droits)** :	532 828 583 €	380 611 628 €

A périmètre constant, la variation au titre de l'exercice 2018 est de + 2,03% (contre + 3,38% pour l'exercice 2017).

Le patrimoine

* Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de l'OPCI. 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, sans exclusion d'immeubles, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient intégrés dans un plan d'arbitrage.

** Valeur estimée HD correspondant aux valeurs d'experts ou valeurs d'acquisition (s'il n'y pas eu encore de valorisation) sans retraitement des actifs acquis en Vente en en état futur d'achèvement de Vincennes sis 6 avenue Pierre Brossolette et Sannois sis 17-19, rue du Lieutenant Georges Keiser.

Principaux Mouvements locatifs

Locations en 2018			
Immeuble (surface immeuble)	Typologie	Locataire (activité)	Surface impactée
3, rue de l'Arbre Sec Lyon (69001) (1.953m ²)	Commerce	La Poste (services)	291m ²
79, rue d'Antibes Cannes (06400) (478m ²)	Commerce	Sunglass Hut (équipements optiques)	47m ²
380, avenue Archimède Aix en Provence (13100) (11.595m ²)	Bureau	ASCEP (société informatique)	789m ²
264, rue du Faubourg Saint Honoré Paris (75008) (2.545m ²)	Bureau	Happeningco (société de conseil)	209m ² *
3, rue de l'Arbre Sec Lyon (69001) (1.953m ²)	Bureau	Consort France (société informatique)	316m ²

*Le locataire Happeningco a signé un avenant d'extension de 209 m² complémentaires.

Surfaces vacantes au 31/12/2018			
Immeuble (surface immeuble)	Typologie	Ancien locataire (activité)	Surface impactée
380, avenue Archimède Aix en Provence (13100) (11.595m ²)	Bureau	Vacant	1.923m ²
31 bis, cours Emile Zola Villeurbanne (69100) (2.845m ²)	Commerce	Casino Cafétéria (restauration)	645m ²
380, avenue Archimède Aix en Provence (13100) (11.595m ²)	Bureau	ASCEP (société informatique)	381m ²
79-83, rue Baudin Levallois-Perret (92300) (3.143m ²)	Bureau	AXYS (société de conseil)	356m ²
23, rue de Noailles Versailles (78000) (156m ²)	Commerce	GE Money Bank (services financiers)	156m ²

Renouvellements actés en 2018

Immeuble (surface immeuble)	Typologie	Locataire (activité)	Surface impactée
48, rue de la Chaussée d'Antin Paris (75009) (537m ²)	Commerce	Mark & Spencer (alimentation)	537m ²

Arbitrages

Le fonds a profité d'une opportunité de marché pour céder 3 actifs en portefeuille 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€.

Livraison

Le 26 septembre 2018, la livraison de l'actif situé à Gennevilliers a été réalisée. Concomitamment, le bail signé avec l'exploitant de l'hôtel : B&B HOTELS a pris effet pour 12 ans fermes. L'hôtel compte 137 chambres et a été acquis le 29 mars 2017 en Vente en l'état future d'achèvement (VEFA) pour 9,9M€ HT droits et frais inclus.

**2. PLAN DE TRAVAUX**

Conformément aux dispositions légales, la société de gestion a établi un plan de travaux à effectuer dans les 5 ans. Le plan est mis à jour selon une périodicité adaptée aux caractéristiques des actifs. Le plan prend notamment en compte les impératifs et recommandations en matière d'hygiène, d'environnement et d'économie d'énergie.

Le plan de travaux fait ressortir pour les 5 prochains exercices un montant estimé à 1,4M€ dont 853 K€ de travaux d'entretien non récupérable et 582 K€ de travaux immobilisables.

3. SITUATION DE L'ENDETTEMENT ET DE LIQUIDITE DE L'ORGANISME

Conformément au prospectus, la SPPICAV ne peut pas s'endetter. Il n'y a pas d'endettement de la SPPICAV au 31 décembre 2018.

La trésorerie disponible de la SPPICAV s'élève à 101 670 818 euros composée de parts d'OPCVM «NATIXIS TRESORERIE IC », « NATIXIS TRESORERIE PLUS », « NATIXIS CASH EURIBOR I », 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.

Le ratio liquidité/actif net au 31 décembre 2018 est de 11,90%. Le prospectus prévoit un minimum de 10 %.

D. EVENEMENTS POST-CLOTURE

Néant

E. TABLEAU DES CINQ PREMIERS EXERCICES INCLUANT LES DISTRIBUTIONS EFFECTUEES

Ce tableau présente les résultats des cinq derniers exercices d'activité.

Exercice 2018	Part A	Part B	Part C	Part D	Part E	Part F
Valeur liquidative par part	1 093,79	5 479,08	1 105,33	5 074,48	11 056,66	5 040,07
Nombre de parts	54 430,38586	115 464,00000	6 294,89346	17 195,19000	4 688,07424	3 257,26777
Actif net	59 535 929,86	632 636 614,42	6 957 944,45	87 256 817,06	51 834 460,47	16 416 858,72
Résultat de l'exercice	1 369 654,83	14 553 359,62	160 059,78	2 007 368,38	1 192 372,15	382 058,54
Résultat de l'exercice par part	25,16	126,04	25,43	116,74	254,34	117,29
Distribution (1)	30,70	125,40	25,30	116,40	253,00	115,50

(1) Pour l'exercice 2018, le montant indiqué correspond au montant des bénéfices dont la distribution est proposée par le Conseil d'administration.

Exercice 2017	Part A	Part B	Part C	Part D	Part E	Part F
Valeur liquidative par part	1 137,55	5 697,95	1 149,48	5 279,71	11 498,23	5 241,70
Nombre de parts	53 851,86634	96 246	6 419,83832	7 724	406,34014	3 027,59452
Actif net	61 259 625,36	548 405 159,52	7 379 506,31	40 780 522,14	4 672 196,20	15 869 765,47
Résultat de l'exercice	1 652 227	14 791 113	199 030	1 067 078	126 012	440 635
Résultat de l'exercice par part	30,68	153,68	31,00	138,15	310,11	145,53
Distribution	29,80	149,30	30,10	135,00	301,00	137,00

Exercice 2016	Part A	Part B	Part C	Part E	Part F
Valeur liquidative par part	1 103,71	5 527,90	1 115,03	11 154,53	5 082,23
Nombre de parts	54 899,31464	81 070	6 356,72249	406,34014	2 147,98650
Actif net	60 593 218,0 2	448 147 385,71	7 087 951,96	4 532 533,78	10 916 568,9 7
Résultat de l'exercice	1 538 312	11 271 707	178 881	113 952	271 827
Résultat de l'exercice par part	28,02	139,04	28,14	280,44	126,55
Distribution	28,40	140,88	28,40	284,19	126,23

Exercice 2015	Part A	Part B	Part C	Part E	Part F
Valeur liquidative par part	1 137,22	5 638,24	1 137,36	11 377,06	5 135,93
Nombre de parts	54 945,34671	48 603	6 239,96722	406,34014	748,34942
Actif net	62 485 416,4 3	274 035 548, 53	7 097 151,25	4 622 956,97	3 843 475,12
Résultat de l'exercice	1 808 275	7 931 318	205 419	133 805	29 432
Résultat de l'exercice par part	32,91	163,18	32,91	329,29	39,32
Distribution	42,81	157,41	31,82	318,26	38,78

F. CHANGEMENTS DE METHODES DE VALORISATION ET LEURS MOTIFS DANS LA PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS

Aucun changement notable des méthodes de présentation des comptes et de valorisation n'est intervenu au cours de l'exercice écoulé.

G. INFORMATIONS RELATIVES AU RESPECT DES REGLES DE BONNE CONDUITE ET DE DEONTOLOGIE APPLICABLES A LA SOCIETE DE GESTION DE L'ORGANISME

La gestion de votre OPCI est assurée par AEW Ciloger, agréée en tant que société de gestion de portefeuilles par l'Autorité des marchés financiers le 9 février 2010 sous le n°GP-10000007 (Agrément AIFM le 17 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/ UE dite "Directive AIFM").

À ce titre et conformément aux dispositions réglementaires, AEW Ciloger a mis en place un dispositif de contrôle permanent indépendant des fonctions opérationnelles couvrant le contrôle interne, la

déontologie, les risques opérationnels, la gestion des conflits d'intérêt, la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme.

Ce dispositif est déployé par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI). Ce dernier est en charge de contrôler et d'évaluer, de manière régulière, l'adéquation et l'efficacité des politiques, procédures et mesures mises en place par AEW Ciloger. Il conseille et assiste également la Direction Générale et les collaborateurs d'AEW Ciloger afin que la société de gestion de portefeuille exerce son activité conformément aux dispositions légales et réglementaires qui lui sont applicables.

Le dispositif de contrôle AEW Ciloger est mis en œuvre conformément aux principes suivants :

- La couverture de l'ensemble des activités et des risques ;
- La responsabilisation de l'ensemble des acteurs ;
- Une séparation effective des fonctions opérationnelles et de contrôle interne ;
- Des normes et procédures formalisées ;
- Des systèmes de surveillance et de maîtrise des risques.

Le système de contrôle s'organise en trois niveaux :

- Les contrôles de premier niveau sont réalisés par les opérationnels préalablement ou simultanément à l'exécution des opérations qu'ils réalisent dans le cadre de leur fonction. Il s'agit du socle indispensable du système de contrôle interne ;
- Les contrôles permanents de second niveau sont réalisés par le RCCI. Il vérifie notamment le respect de la réglementation et des règles professionnelles, la conformité et la mise en œuvre de procédures, ainsi que l'existence, la permanence et la pertinence des contrôles de premier niveau ;
- Les contrôles périodiques de troisième niveau par des audits externes menés par Natixis IM. La nature des audits est précisée en début d'année, ils sont réalisés par un cabinet d'audit externe.

Le RCCI est rattaché hiérarchiquement à la Direction Générale d'AEW Ciloger et fonctionnellement à la Direction Compliance et Risques de Natixis IM.

Le RCCI présente à la Direction Générale d'AEW Ciloger, à la Direction Compliance et Risques de Natixis IM et au Conseil d'Administration d'AEW Ciloger le résultat de ses travaux, portant sur le dispositif de contrôle permanent, la mise en œuvre des principales recommandations formulées par des missions internes ou externes et plus largement, les anomalies identifiées.

D'autre part, la Direction Générale s'appuie sur un Risk Manager en charge de la gestion des risques, il est rattaché au RCCI. Il opère à ce titre divers contrôles qui interviennent tant à l'investissement, qu'en cours de vie de l'OPCI et lors de l'arbitrage des actifs immobiliers.

L'APPLICATION DE LA DIRECTIVE MIF2 PAR AEW CILOGER

La directive sur les marchés d'instruments financiers (MIF) visait la construction d'un marché européen en définissant dans un cadre réglementaire homogène, et une plus grande transparence sur les marchés d'instruments financiers ainsi qu'un renforcement accru de la protection des investisseurs.

La Directive (MIF2) complète la précédente obligation, elle est applicable à l'ensemble des pays de l'Union Européenne depuis le 3 janvier 2018. MIF 2 vise principalement les distributeurs de produits financiers. L'entrée en vigueur de MIF2 renforce la réglementation sur le conseil en investissement, elle concerne également les producteurs de produits financiers lorsque ces producteurs commercialisent directement leur produits vers des clients directs.

AEW Ciloger, société de gérance de votre OPCI entre dans le champ d'application de cette Directive. À ce titre, la société de gestion a mis en place un dispositif de classification de la clientèle, et d'organisation interne permettant à celle-ci de respecter ces contraintes réglementaires.

Les dispositions en matière de classification de la clientèle s'appliquent à l'ensemble de nos investisseurs. Cette obligation revient aux distributeurs puisque la société de gestion ne tient pas le registre des actions pour les OPCI.

Pour répondre aux obligations de la directive MIF2 en termes d'organisation, AEW Ciloger s'est dotée d'un dispositif de gestion des conflits d'intérêts pour prévenir l'existence de tels conflits. Par ailleurs, la société de gestion dispose d'une procédure de traitement rapide des réclamations des investisseurs. En particulier, AEW Ciloger gère différents FIA. À ce titre, des règles d'affectation des opportunités d'investissement identifiées aux structures gérées ont été définies.

Elles visent, notamment, l'adéquation de l'actif ou du portefeuille à l'allocation d'actif stratégique, le montant des capitaux disponibles à l'investissement et la date depuis laquelle ils le sont, le respect des ratios réglementaires. Les critères d'affectation d'un actif à une structure sont documentés.

Par ailleurs, une procédure de sélection des prestataires est mise en œuvre afin de rechercher la meilleure exécution et d'assurer la sécurité opérationnelle et juridique.

H. INVENTAIRE FAISANT APPARAÎTRE LES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER ET D'INSTRUMENTS FINANCIERS DE L'ORGANISME NE FIGURANT PAS DANS LES COMPTES ANNUELS

Non applicable.

I. VIE DE LA SPPICAV

1. SITUATION DE LA SOCIÉTÉ ET ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS SURVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

Néant.

2. ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Aucun événement important n'est survenu depuis la clôture de l'exercice.

J. INFORMATIONS RELATIVES AUX ORGANISMES SOCIAUX

Les Sociétés de placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable ou SPPICAV sont des sociétés commerciales qui peuvent adopter la forme de société anonyme ou de société par actions simplifiée.

Si la SPPICAV prend la forme d'une société anonyme, le droit commun des sociétés anonymes s'applique pour l'essentiel et notamment en matière de gouvernance.

Ainsi, elle dispose d'un Conseil d'administration ou, s'il s'agit d'une société anonyme à directoire, d'un Conseil de surveillance, ainsi que d'une Assemblée générale des actionnaires se réunissant au moins une fois par an.

Les principales adaptations, conformément au Code monétaire et financier, tiennent au fait que c'est la Société de Gestion, désignée dans les Statuts de la SPPICAV, qui exerce les fonctions de Directeur général, ou de Président du directoire selon que la société est à Conseil d'administration ou à directoire, par l'intermédiaire de son représentant permanent.

IMMO DIVERSIFICATION est une SPICAV à Conseil d'administration dans laquelle AEW Ciloger exerce, en sa qualité de Société de Gestion, les fonctions de Directeur général.

Le représentant permanent de la Société de gestion est actuellement Madame Isabelle ROSSIGNOL.

Les informations relatives aux modalités d'organisation et de fonctionnement de la société sont présentées dans le prospectus complet de la société.

1. COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'administration était, au 31 décembre 2018, constitué de 4 membres :

- Madame Martine VAREILLES, administrateur et Président du Conseil d'administration ;
- CNP ASSURANCES, représentée par Monsieur Nicolas MONNIER ;
- LA BANQUE POSTALE, administrateur, représentée par Monsieur Philippe LABARBE ;
- BPCE, administrateur, représentée par Madame Corinne CHASTRE.

2. INFORMATIONS RELATIVES AUX MANDATAIRES SOCIAUX

Conformément aux dispositions légales, vous trouverez ci-après la liste de l'ensemble des fonctions et mandats exercés dans toute société par chacun des mandataires sociaux au cours de l'exercice.

Il est précisé que les mandataires sociaux ne reçoivent pas de jetons de présence au titre de leur mandat.

Conformément aux dispositions légales, vous trouverez ci-après la liste de l'ensemble des fonctions et mandats exercés dans toute société par chacun des mandataires sociaux au cours de l'exercice.

Il est précisé que les mandataires sociaux ne reçoivent pas de jetons de présence au titre de leur mandat.

MANDATS DE MADAME MARTINE VAREILLES AU COURS DE L'EXERCICE 2018

Société	Type	Fonction
IMMO DIVERSIFICATION	SPPICAV	Président et Administrateur
FILASSISTANCE	SA	Administrateur

MANDATS DE MONSIEUR NICOLAS MONNIER AU COURS DE L'EXERCICE 2018

Société	Type de société	Fonction
CNP Caution	SA	Administrateur
Ecureuil Vie Investment	SAS	Président
270 INVESTMENTS	SAS	Président
US REAL ESTATE 270	SAS	Président
US REAL ESTATE EVJ	SAS	Président
HOLDCO	SAS	Représentant permanent

OFELIA	SAS	Représentant permanent
SMCA	SAS	Membre du Comité Stratégique
STONE	SAS	Représentant permanent
GEOSUD	SAS	Membre du Comité Stratégique
VITALUM	FCPE	Président du Conseil d'administration
ACTIONS CNP	FCPE	Représentant permanent
SERENUM	FCPE	Représentant permanent
EQUALUM	FCPE	Représentant permanent
CNP ASSUR CAPI	SICAV	Administrateur
NOVI 1	SICAV	Représentant permanent
NOVI 2	SICAV	Représentant permanent
COEUR MEDITERRANEE	SPPICAV	Représentant permanent
FARMORIC	SPPICAV	Représentant permanent
IMMAUCOM	SPPICAV	Représentant permanent
IMMO DIVERSIFICATION	SPPICAV	Représentant permanent
OPCI RASPAIL	SPPICAV	Représentant permanent
OREA	SPPICAV	Représentant permanent
GEOMETHANE	GIE	Membre du Comité de direction
RTE	SA	Représentant permanent
COENTREPRISE DE TRANSPORT D'ELECTRICITE	SA	Administrateur

MANDATS DE MONSIEUR Philippe LABARBE AU COURS DE L'EXERCICE 2018

Société	Type	Fonction/Mandat
IMMO DIVERSIFICATION	SPPICAV	Administrateur
LBP Image 12	SA	Président
LBP Image 11	SA	Administrateur
LBP Image 8	SA	Président Directeur-Général
Ciloger Habitat 5	SCPI	Représentant permanent LBP

Ciloger Habitat 4	SCPI	Représentant permanent LBP
LBP Image 6	SA	Liquidateur
LBPAM Actions Indice Euro	SICAV	Représentant permanent SF2
LBPAM Actions Indice France	SA	Représentant permanent SF2
LBPAM Profil 50	SICAV	Représentant permanent LBP
LBPAM Actions Europe Monde	SICAV	Représentant permanent LBP
LBPAM Actions 80	SICAV	Représentant permanent LBP
LBPAM Profil 15	SICAV	Représentant permanent LBP

MANDATS DE MADAME CORINNE CHASTRE AU COURS DE L'EXERCICE 2018

Société	Type	Fonction
IMMO DIVERSIFICATION	SPPICAV	Administrateur

3. AUTRES INFORMATIONS RELATIVES A LA SOCIÉTÉ

Le Commissaire aux comptes titulaire, désigné pour une durée de six (6) exercices expirant à la date de l'Assemblée générale se tenant en 2025 et statuant sur les comptes 2024 est :

Cabinet PRICEWATERHOUSE COOPERS Audit

Représenté par Monsieur Jean-Baptiste DESCHRYVER
63 rue de Villiers
92200 Neuilly-sur-Seine

Le Commissaire aux comptes suppléant, désigné pour une durée de six exercices expirant à la date de l'Assemblée générale se tenant en 2025 et statuant sur les comptes 2024 est :

Monsieur Patrice MOROT

63 rue de Villiers
92208 Neuilly-sur-Seine

Les évaluateurs immobiliers nommés pour 4 ans (de fin 2017 à début 2021) sont :

CBRE VALUATION

145-151 rue de Courcelles
75017 Paris

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France

167 quai de la Bataille de Stalingrad
92867 ISSY-LES-MOULINEAUX CEDEX

K. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES ISSUES D'AIFM

1. GESTION DE LA LIQUIDITE

Article 318-44 du Règlement général de l'AMF et l'article 16 de la directive 2011/61/UE

AEW Ciloger dispose d'une procédure de gestion de la liquidité décrivant pour chaque type de FIA les modalités d'application. Pour l'OPCI Immo Diversification, un stress tests est réalisé 2 fois par an. Les hypothèses retenues reposent sur une décollecte nette de 2% de l'actif net accompagnée d'une baisse de la valorisation de 20% des actifs immobiliers et/ou de 10% pour les actifs financiers.

Les actifs considérés comme non liquides représentent 45% de l'actif net. On estime environ à 5 mois le délai nécessaire pour vendre un actif immobilier.

2. LE PROFIL DE RISQUE ACTUEL DU FIA ET LES SYSTEMES DE GESTION DE PORTEFEUILLE POUR GERER CES RISQUES

L'OPCI Immo Diversification investit en immobilier d'entreprise dans un marché immobilier très concurrentiel, conséquence des taux très bas sur les autres produits d'investissement. La collecte est particulièrement dynamique, dans ce contexte les délais peuvent être allongés. Le risque de liquidité est maîtrisé compte tenu d'une collecte majoritairement réalisée via des assureurs souscrivant une collecte nette (rachats compris). La cession rapide des actifs immobiliers pourrait être défavorable aux investisseurs (vente à prix décoté). Ainsi, le risque de marché, recouvrant les investissements, la santé financière des locataires et la valorisation des actifs immobiliers, est le risque le plus sensible dans cette période économique troublée.

3. LE CALCUL DU RISQUE GLOBAL

La méthode retenue par la société de gestion de portefeuille pour le calcul du ratio du risque global est la méthode du calcul de l'engagement.

4. CHANGEMENT SUBSTANTIEL INTERVENU SUR LE PROSPECTUS DU FIA AU COURS DE L'EXERCICE

Le Conseil d'administration du 14 mai 2018 a autorisé plusieurs modifications du Prospectus qui ont été approuvées par l'AMF ultérieurement. Les modifications sont les suivantes :

- Concernant la stratégie d'investissement, la poche immobilière peut représenter au minimum 60% et au maximum 65% de l'actif de la SPPICAV.
- Concernant les caractéristiques des immeubles détenus en direct et/ou en indirect :
 - ❖ il est ajouté qu'à titre accessoire, la SPPICAV peut acquérir, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous les biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers par un tiers. La SPPICAV se réserve la possibilité d'acquérir des parts ou actions d'organisme de placement collectif immobilier et des parts, actions ou droits détenus dans des organismes de droit étranger gérés par une société du groupe AEW SA ou une société liée ; et
 - ❖ il est précisé que les immeubles non construits ne peuvent représenter qu'au maximum 20% des actifs immobiliers mentionnés aux 1° à 3° du I de l'article L.214-36 du Code monétaire et financier, dont 5 % maximum d'opérations de promotion, d'immeubles non construits et « en blanc » (sur ces opérations spécifiques, conformément à la réglementation, la Société ne pourra en aucun cas assumer un quelconque risque d'exploitation lié aux actifs de types

hôtels ou résidences gérées et devra en conséquence uniquement détenir les « murs » et non les fonds de commerce afférents à ces actifs en vue de la location à un exploitant.).

- S'agissant des commissions de souscription et de rachat des Actions E : (i) la commission de souscription non acquise à la SPPICAV est fixée à 1% maximum au lieu de 10% maximum, (ii) la commission de rachat non acquise à la SPPICAV est supprimée et (iii) la commission de rachat acquise à la SPPICAV est portée à 10% précisant que cette commission de rachat sera fixée à zéro dans l'hypothèse où l'investisseur détenteur d'Actions E informerait le dépositaire et la Société de Gestion de son souhait de procéder à un rachat d'Actions E avec un préavis de six mois ;
- Les actifs immobiliers détenus en direct ou via des participations contrôlées pourront représenter jusqu'à 60 % de l'actif de la SPPICAV et que les participations non contrôlées pourront représenter jusqu'à 10 % des actifs immobiliers de la SPPICAV et 10 % du capital de la société ;
- Enfin, les clauses usuelles concernant l'interdiction des souscriptions par des « US Persons » en vertu de la réglementation FACTA, ainsi que celles visant les conflits d'intérêts et le traitement équitable des investisseurs ont également été ajoutées.

5. LES INFORMATIONS SUR LES REMUNERATIONS (AIFM)

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), AEW Ciloger a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des FIA gérés. En conformité avec l'article 22-2 de la Directive AIFM, les informations sont mentionnées dans le rapport annuel de AEW Ciloger, dont un extrait pourra être consulté dans les locaux de AEW Ciloger, à première demande.

6. EFFET DE LEVIER

Immo Diversification n'aura pas recours à l'endettement pour l'acquisition des actifs immobiliers (immobilier physique direct ou indirect, et actifs financiers à caractère immobilier).

Le calcul de levier tient compte uniquement des disponibilités du FIA :

Levier selon Méthode Brute	=	88%
Levier selon Méthode Engagement	=	100%

7. EXPERTS IMMOBILIERS

Les experts immobiliers des OPCI agissent en tant qu'experts en évaluation immobilière et non en tant qu'experts externes. Les experts immobiliers de l'OPCI disposent d'un contrat d'assurance RCP dans les conditions suivantes.

Experts Evaluation Immobilière	Responsabilité à hauteur de
BNP	25 M€
CBRE	1 M€

COMPTES DE L'EXERCICE

A. COMPTES DE L'EXERCICE

1. PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS *

Les comptes annuels que nous soumettons à votre approbation ont été établis conformément aux dispositions prévues par le règlement CRC n°2008-11 du 3 avril 2008 relatif aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif immobilier.

Le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2018 ressort à 19 664 873,30 euros.

** Aux termes de l'avis 2007-01 du 4 mai 2007, paragraphe 41, les comptes annuels peuvent être présentés en négligeant les décimales. Les comptes présentés ci-dessous, arrondis à l'entier le plus proche, sont ceux qui ont été validés par le Commissaire aux comptes. Les arrondis ne sont en revanche pas repris dans les résolutions qui vous sont proposées.*

2. AFFECTATION DU RESULTAT

Le compte de résultat fait apparaître un résultat immobilier de 17 984 828,74 euros sur l'exercice clos au 31 décembre 2018, soit :

- 1 252 613,90 euros pour les parts A ;
- 13 309 727,06 euros pour les parts B ;
- 146 382,45 euros pour les parts C ;
- 1 835 832,12 euros pour les parts D ;
- 1 090 489,39 euros pour les parts E ;
- 349 783,82 euros pour les parts F ;

et un résultat sur cessions d'actifs de 1 680 044,46 euros soit :

- 117 040,93 euros pour les parts A ;
- 1 243 632,56 euros pour les parts B ;
- 13 677,33 euros pour les parts C ;
- 171 536,26 euros pour les parts D ;
- 101 882,76 euros pour les parts E ;
- 32 274,72 euros pour les parts F.

Celui-ci est corrigé du report à nouveau, des comptes de régularisation et des acomptes versés au titre de l'exercice (acompte de 30,70 euros pour les parts A, de 125,40 euros pour les parts B, de 25,30 euros pour les parts C, de 116,40 euros pour les parts D, de 253,00 euros pour les parts E et de 115,50 euros pour les parts F) afin d'obtenir les sommes restantes à affecter au titre de l'exercice clos, soit 2 531 369,18 euros. Nous vous proposons d'affecter le solde de la manière suivante :

- Aux comptes de report des plus-values nettes : 2 531 369,18 €

3. CONTROLE DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Vous allez prendre connaissance du rapport général du Commissaire aux comptes.

Par ailleurs, vous aurez à approuver le rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées visées à l'article L.225-38 du Code de commerce. A cet égard, nous vous précisons qu'aucune convention relevant de l'article L.225-38 du Code de Commerce n'a été conclue au cours de l'exercice 2018.

BILAN AU 31 DECEMBRE 2018 EN EUROS - ACTIF

	31/12/2018	31/12/2017
Actifs à caractère immobilier ⁽¹⁾	752 969 569	604 016 551
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels ⁽²⁾	342 081 834	328 014 527
Contrats de crédit-bail		
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 I-2°	144 459 749	52 597 101
Parts et actions des sociétés article L.214-36 I-3°		
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36 I-4°	232 663 493	223 403 161
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents article L.214-36 I-5°		
Avance preneur sur crédit-bail		
Autres actifs à caractère immobilier ⁽³⁾	33 764 493	1 762
Dépôts et instruments financiers non immobiliers	56 438 706	56 598 317
Dépôts		
Actions et valeurs assimilées		
Obligations et valeurs assimilées		
Titres de créances		
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	56 438 706	56 598 317
Opérations temporaires sur titres		
Contrats financiers		
Créances locataires	21 873	547 048
Autres créances	12 572 829	7 257 778
Dépôts à vue	50 069 092	27 407 773
Total de l'actif	872 072 069	695 827 467

⁽¹⁾ Immeubles construits ou acquis par l'OPCI, actifs à caractère immobilier définis au paragraphe 1 à 5 de l'article L214-36 du Code monétaire et financier et les autres actifs liés (avances en comptes courants, dépôts et cautionnement versés)

⁽²⁾ Y compris les biens immobiliers tels que définis à l'article 113-2 du règlement ANC 2016-06

⁽³⁾ Comprend les avances en compte courant et les dépôts et cautionnements versés

BILAN AU 31 DECEMBRE 2018 EN EUROS - PASSIF

	31/12/2018	31/12/2017
Capitaux propres (= actif net)	854 638 625	678 366 775
Capital	846 105 133	671 419 402
Report des plus-values nettes ⁽²⁾	2 664 843	1 986 939
Report des résultats nets antérieurs ⁽²⁾	27 296	8 069
Résultat de l'exercice ⁽²⁾	19 664 873	18 276 094
Acomptes versés au cours de l'exercice ⁽²⁾	-13 823 520	-13 323 729
Provisions		13 380
Instruments financiers		
Opérations de cessions		
Opérations temporaires sur titres		
Contrats financiers		
Dettes	17 433 444	17 442 312
Dettes envers les établissements de crédit	337 324	1
Dépôts de garantie reçus	1 715 092	1 757 127
Autres dettes d'exploitation	15 381 028	15 685 184
Total du passif	872 072 069	695 827 467

⁽²⁾ Y compris comptes de régularisation

COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2018 EN EUROS

	31/12/2018	31/12/2017
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers	18 297 547	15 624 333
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	9 317 281	10 292 106
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	209 296	
Total I	27 824 124	25 916 439
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières	2 982 483	2 255 212
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier		
Autres charges sur actifs à caractère immobilier		
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier		
Total II	2 982 483	2 255 212
Résultat de l'activité immobilière (I - II)	24 841 642	23 661 227
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		1
Autres produits financiers		
Total III	0	1
Charges sur opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	188 526	98 473
Autres charges financières		
Total IV	188 526	98 473
Résultat sur opérations financières (III - IV)	-188 526	-98 472
Autres produits (V)		1 427
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	9 366 128	8 043 198
Autres charges (VII)		
Résultat net (au sens de l'article L.214-51) (I - II + III - IV + V - VI - VII)	15 286 988	15 520 984
Produits sur cessions d'actifs		
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	549 265	13 103 648
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	4 234 501	
Total VIII	4 783 766	13 103 648
Charges sur cessions d'actifs		
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	3 279 290	11 898 274
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	223 800	31 697
Total IX	3 503 090	11 929 971
Résultat sur cession d'actifs (VIII - IX)	1 280 676	1 173 677
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)	16 567 664	16 694 661
Comptes de Régularisation (X)	3 097 210	1 581 433
Résultat de l'exercice (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)	19 664 873	18 276 094

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

1 RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions prévues par le comité de la réglementation comptable dans son règlement n° 2016-06 du 14 octobre 2016 relatif aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif immobilier.

Les principes généraux de la comptabilité s'appliquent :

- image fidèle, comparabilité, continuité de l'activité,
- régularité, sincérité,
- prudence,
- permanence des méthodes d'un exercice à l'autre.

Les loyers sont enregistrés en produits sur la base des loyers courus.

Le mode de comptabilisation retenu pour l'enregistrement des produits des titres à revenu fixe est celui des intérêts encaissés.

Les entrées d'actifs immobiliers directs et indirects sont comptabilisées frais inclus.

Les entrées et les cessions de titres sont comptabilisées frais inclus.

La devise de référence de la comptabilité est l'euro.

La durée de l'exercice est de 12 mois.

1- REGLES D'EVALUATION DES ACTIFS

Les actifs sont enregistrés en comptabilité selon la méthode des coûts historiques et inscrits au bilan à leur valeur actuelle qui est déterminée par la dernière valeur de marché connue ou à défaut d'existence de marché par tous moyens externes ou par recours à des modèles financiers.

Les différences entre les valeurs actuelles utilisées lors du calcul de la valeur liquidative et les coûts historiques des valeurs mobilières à leur entrée en portefeuille sont enregistrées dans des comptes « différences d'estimation ».

Les valeurs qui ne sont pas dans la devise du portefeuille sont évaluées conformément au principe énoncé ci-dessous, puis converties dans la devise du portefeuille suivant le cours des devises au jour de l'évaluation.

1-1 Actifs Immobiliers

Les actifs immobiliers sont évalués à leur valeur de marché sur la base de valeurs déterminées par la société de gestion. Cette évaluation est comparée à celles arrêtées par les deux évaluateurs de la SPPICAV. La société de gestion fixe trimestriellement, sous sa responsabilité, la valeur de chacun des actifs immobiliers détenus.

L'évaluation de ces actifs se fait à la valeur du marché, hors taxes et hors droits.

a)- S'agissant des immeubles et droits réels détenus directement par la SPPICAV ou par les sociétés répondant aux conditions posées par l'article R.214-83 du Code monétaire et financier dans lesquelles la SPPICAV détient une participation directe ou indirecte

La SPPICAV désigne deux évaluateurs immobiliers dont le mandat a une durée de 4 ans. Le premier de ces deux évaluateurs réalise pour chaque actif au moins une fois par an une expertise détaillée et au moins trois fois par an une actualisation. Dans son expertise, cet évaluateur est tenu de préciser la valeur retenue, l'intégralité des calculs effectués ainsi que les éléments ayant servi de base à son expertise.

Cette évaluation fait l'objet pour chaque actif d'un examen critique de la part du second évaluateur immobilier qui procède pour cela à au moins quatre mises à jour par exercice de la valeur de l'actif à trois mois d'intervalle maximum.

Il est organisé une rotation des évaluateurs immobiliers pour un même actif sur une base annuelle.

b)- S'agissant des immeubles et droits réels détenus indirectement par les sociétés ne répondant pas aux conditions fixées aux 2° et 3° de l'article R.214-83 du Code monétaire et financier dans lesquelles la SPPICAV détient une participation

La société de gestion établit la valeur de la participation et les évaluateurs immobiliers procèdent à l'examen critique des méthodes de valorisation utilisées et de la pertinence de la valeur retenue pour les actifs immobiliers. Cette évaluation est établie au moins quatre fois par an, à trois mois d'intervalle au maximum.

À chaque établissement de la valeur liquidative, la valeur de ces actifs retenue pour l'évaluation de l'actif net de la SPPICAV correspondra à leur dernière valeur ayant fait l'objet d'un examen critique par les évaluateurs immobiliers.

c)- Immeubles en cours de construction

Les immeubles en cours de construction sont évalués en valeur actuelle sauf s'il n'est pas possible de déterminer la valeur actuelle d'un immeuble de façon fiable et continue.

La valeur actuelle de l'immeuble en construction est égale à l'estimation de la valeur actuelle du bien achevé moins les coûts des travaux restant à effectuer jusqu'à l'achèvement.

1-2 Actifs financiers

Les dépôts d'une durée de vie résiduelle inférieure ou égale à 3 mois sont valorisés selon la méthode linéaire.

Les actions, obligations et autres valeurs négociées sur un marché réglementé ou assimilé sont évaluées sur la base du dernier cours du jour.

Les valeurs non négociées sur un marché réglementé sont évaluées sous la responsabilité de la société de gestion en utilisant des méthodes fondées sur la valeur patrimoniale et le rendement, en prenant en considération les prix retenus lors de transactions significatives récentes.

Les Titres de Créances Négociables et assimilés qui ne font pas l'objet de transactions significatives sont évalués de façon actuarielle sur la base d'un taux de référence défini ci-dessous, majoré le cas échéant d'un écart représentatif des caractéristiques intrinsèques de l'émetteur :

- TCN dont l'échéance est inférieure ou égale à 1 an : Taux interbancaire offert en euros (Euribor)
- TCN dont l'échéance est supérieure à 1 an : Taux des Bons du Trésor à intérêts Annuels Normalisés (BTAN) ou taux de l'OAT (Obligations Assimilables du Trésor) de maturité proche pour les durées les plus longues.

Les Titres de Créances Négociables d'une durée de vie résiduelle inférieure ou égale à 3 mois pourront être évalués selon la méthode linéaire.

Les Bons du Trésor sont valorisés au taux du marché communiqué quotidiennement par la Banque de France.

Les parts ou actions d'OPC sont évaluées sur la base de la dernière valeur liquidative connue au jour de l'évaluation.

Les opérations portant sur des instruments financiers à terme, fermes ou conditionnels, négociées sur des marchés organisés français ou étrangers sont valorisées à la valeur de marché selon les modalités arrêtées par la société de gestion (au cours de clôture).

Les contrats sur marchés à terme sont valorisés au cours de clôture.

Les opérations à terme, fermes ou conditionnelles ou les opérations d'échange conclues sur les marchés de gré à gré, autorisées par la réglementation applicable aux OPCl, sont valorisées à leur valeur de marché ou à une valeur estimée selon les modalités arrêtées par la société de gestion.

Les contrats d'échanges de taux d'intérêt et/ou de devises sont valorisés à leur valeur de marché, en fonction du prix calculé par actualisation des flux de trésorerie futurs (principal et intérêt), aux taux d'intérêt et/ou de devises de marché. Ce prix est corrigé du risque de signature.

2- ENDETTEMENT

Pour le calcul de l'actif net servant à l'établissement de la Valeur Liquidative, la valeur des actifs immobiliers et des actifs financiers déterminée dans les conditions indiquées ci-dessus sera diminuée du montant de l'endettement de la SPPICAV tel qu'arrêté comptablement à la date d'établissement de la Valeur Liquidative concernée.

3- MODE DE COMPTABILISATION DES COÛTS ET DEPENSES ULTERIEURES

Les dépenses ou les coûts qui ne répondent pas aux critères de comptabilisation d'un actif, comme les dépenses courantes d'entretien et de maintenance, sont comptabilisés en charges.

Les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément doivent être comptabilisés à l'actif en augmentation du coût d'acquisition initial de l'actif concerné. Le coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé doit être sorti de l'actif et comptabilisé en charges immobilières. Le coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé est réputé égal au coût de remplacement ou de renouvellement de l'élément.

Le principe de comptabilisation énoncé ci-dessus s'applique également aux dépenses de gros entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels qui répondent aux critères de comptabilisation d'un actif.

4- LES COMMISSIONS DE SOUSCRIPTION

Il existe deux types de commissions : les commissions non acquises à l'OPCI et les commissions acquises à l'OPCI.

a) Les commissions de souscription non acquises à l'OPCI

Les commissions de souscription non acquises à l'OPCI reviennent au réseau distributeur et à la société de gestion.

b) Les commissions acquises à l'OPCI

Les commissions payées par le souscripteur et destinées à couvrir les frais d'acquisitions des actifs immobiliers sont comptabilisés en compte de créditeurs divers et portées en comptes de capitaux lors de la réalisation des opérations que ces frais couvrent.

5- DEPRECIATIONS SUR CREANCES

Les créances locatives sont comptabilisées pour leur valeur nominale puis dépréciées en fonction de leur ancienneté et de la situation des locataires et sous déduction du dépôt de garantie.

Les autres créances sont comptabilisées à leur valeur nominale. Elles font l'objet d'une appréciation au cas par cas. Les créances dont le recouvrement est incertain sont provisionnées en fonction du risque d'irrecouvrabilité connu à la clôture de l'exercice.

Sur l'exercice 2018, la provision pour dépréciation des créances locatives s'élève à 109 171 euros.

6- PROVISIONS POUR RISQUES

Les provisions constatées sont destinées à couvrir les passifs dont l'échéance ou le montant est incertain. Ces passifs trouvent leur origine dans les obligations (juridiques ou implicites) de la société qui résultent d'événements passés et dont l'extinction devrait se traduire pour la SPPICAV par une sortie de ressources.

2 EVOLUTION DE L'ACTIF NET

		31/12/2018	31/12/2017
Actif net en début d'exercice		678 366 775	531 277 658
Impact de la fusion	+		
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI) ⁽¹⁾	+	219 985 401	138 343 706
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI)	-	-4 835 890	4 315 119
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)	-		
Différences de change	+ /-	-23 099	-38 910
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	+ /-	-38 769 425	14 107 059
<i>Différence d'estimation exercice N :</i>		<i>- 23 288</i>	
<i>046</i>			
<i>Différence d'estimation exercice N-1:</i>		<i>+</i>	
<i>15 481 379,02</i>			
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers	+/-	-159 611	-99 148
<i>Différence d'estimation exercice N :</i>		<i>- 234 399</i>	
<i>Différence d'estimation exercice N-1:</i>		<i>- 74 787,63</i>	
Distribution de l'exercice précédent 1	-		
Résultat de l'exercice avant compte de régularisation	+/-	16 567 663	+ 16 694 661
Acomptes versés au cours de l'exercice :			
▪ sur résultat net ¹	-	-16 493 189	17 603 132
▪ sur cessions d'actifs ¹	-		
Autres éléments ²	+/-		
Actif net en fin d'exercice	=	854 638 625	678 366 775

(1) Capitaux versés par les porteurs au cours de l'exercice y compris les appels de fonds incluant 6 408 843 € de commission acquise à l'OPCI utilisée au titre des acquisitions de l'exercice.

3 COMPLEMENTS D'INFORMATION

1 - VENTILATION DES IMMEUBLES EN COURS, CONSTRUITS OU ACQUIS ET DROITS REELS

	Exercice 31/12/2017	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2018	Frais d'acquisition
▪ Terrains nus						
▪ Terrains et constructions						
▪ Constructions sur soi d'autrui	315 820 000	5 312 600	9 939 116	6 770 484	327 217 000	1 725 596
▪ Autres droits réels	12 194 527	9 939 116	9 006 468	3 602 955	14 864 834	431 880
▪ Immeubles en cours de construction						
▪ Autres						
Total	328 014 527	15 251 716	18 945 584	10 373 439	342 081 834	2 157 476
Total frais inclus				-	344 239 310	

Ventilation des immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels par secteur d'activité et secteur géographique

Secteur d'activité	31/12/2018	31/12/2017
Bureaux, dont		
Paris	20 240 000	19 250 000
Ile de France	24 235 000	91 165 000
Province	89 300 000	22 150 000
Etranger		
Commerces, dont		
Paris	17 150 000	19 635 000
Ile de France	4 550 000	11 140 000
Province	71 215 000	70 685 000
Etranger		
Mixtes, dont		
Paris	29 350 000	28 300 000
Ile de France	74 251 834	42 505 000
Province	11 790 000	10 990 000
Etranger		
Total	342 081 834	315 820 000

Inventaire détaillé des actifs à caractère immobilier 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 Dijéaux 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%
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%

Localisation	Type	Date d'acquisition	Prix de revient	Valorisation hors droits au 31/12/2017	Variation Valorisation HD/Prix de revient
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			332 466 940	342 081 834	2,89%

Le prix de revient des actifs immobiliers est égal au prix d'achat éventuellement majoré des coûts directement attribuables à l'acquisition.

2 - ÉVOLUTION DE LA VALEUR ACTUELLE DES PARTS DE SOCIÉTÉS DE PERSONNES ET DES PARTS ET ACTIONS DE SOCIÉTÉS NON NEGOCIÉES SUR UN MARCHÉ RÉGLEMENTÉ

	Exercice 31/12/2017	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2018	Frais d'acquisition
▪ Parts des sociétés de personnes article L.214-36 I - 2°)	52 597 101		95 654 631	- 3 791 983	144 459 749	5 714 405
▪ Parts et actions des sociétés article L.214-36 I 3°)						
Total	52 597 101	-	95 654 631	- 3 791 983	144 459 749	5 714 405
Total frais inclus				-	150 174 154	

Ventilation des parts de sociétés de personnes et des parts et actions de sociétés non négociées sur un marché réglementé.

Secteur d'activité	Exercice 31/12/2018
Bureaux, dont	
<i>Ile de France</i>	49 149 592
<i>Province</i>	39 501 476
Commerces, dont	
<i>Ile de France et province</i>	53 897 681
<i>Paris</i>	1 911 000

3 - CONTRATS DE CREDIT-BAIL

Ventilation par contrat	Assiette du contrat	Exercice 31/12/2017	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2018
■						
Total	-	-	-	-	-	-

4 - AUTRES ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER

Quantité	Libellé	Évaluation	Devise de cotation	% de l'actif net
3 000	COFINIMMO SA	325 500	EUR	0,04%
64 591	BEFIMMO S.C.A	3 135 893	EUR	0,37%
10 060	RETAIL ESTATES SICAFI	774 620	EUR	0,09%
125 150	SWISS PRIME SITE AG	8 834 575	CHF	1,03%
10 750	PSP SWISS PROPERTY	923 895	CHF	0,11%
179 000	TAG TEGERNSEE IMMOBILIEN	3 563 890	EUR	0,42%
739 442	DEUTSCHE WOHNEN SE	29 577 680	EUR	3,46%
494 085	ALSTRIA OFFICE AG	6 027 837	EUR	0,71%
766 732	VONOVIA SE	30 354 920	EUR	3,55%
69 100	INSTONE REAL ESTATE GROUP AG	1 147 060	EUR	0,13%
108 444	LEG IMMOBILIEN AG	9 881 417	EUR	1,16%
280 000	MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	3 019 800	EUR	0,35%
70 000	INDITEX	1 564 500	EUR	0,18%
58 513	COVIVIO SA	4 926 795	EUR	0,58%
39 125	CARREFOUR	583 354	EUR	0,07%
822 116	KLEPIERRE	22 164 247	EUR	2,59%
60 818	KAUFMAN & BROAD SA	2 031 321	EUR	0,24%
88 052	GECINA NOMINATIVE	9 949 876	EUR	1,16%
49 500	NEXITY	1 950 300	EUR	0,23%
32 212	CARMILA	520 546	EUR	0,06%
152 600	UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	20 662 040	EUR	2,42%
769 191	BRITISH LAND CO ORD	4 569 468	GBP	0,53%
80 331	DERWENT VALLEY HOLDINGS PLC	2 553 444	GBP	0,30%
1 994 520	HAMMERSON PLC 25P	7 319 870	GBP	0,86%
210 722	SAFESTORE HOLDINGS PLC	1 189 134	GBP	0,14%
4 262 742	SEGRO REIT	27 954 431	GBP	3,27%
85 000	WORKSPACE GROUP REIT	751 462	GBP	0,09%
499 807	LAND SECURITIES REIT RG	4 479 358	GBP	0,52%
111 563	CRH PLC	2 577 105	EUR	0,30%
222 800	IMMOBILIARE GRANDE DISTRIBUZ	1 199 110	EUR	0,14%
166 635	GRAND CITY PROPERTIES	3 157 733	EUR	0,37%
13 000	CORESTATE CAPITAL HOLDING S.	393 900	EUR	0,05%
1 060 835	AROUNDTOWN SA	7 659 229	EUR	0,90%
123 240	EUROCOMMERCIAL PROP	3 325 015	EUR	0,39%
310 000	FABEGE --REGISTERED SHS	3 614 169	SEK	0,42%
Total		232 663 493		27,22%

Inventaire détaillé des autres actifs à caractère immobilier, dépôts et instruments financiers non immobiliers (autres que les actifs immobiliers directs et parts ou actions immobilières non admis sur un marché réglementés)

Quantité	Libellé	Evaluation	Devise de cotation	% de l'actif net
1 826,61	OSTRUM SUSTA TRES IC	22 834 942	EUR	2,67%
270,00	OSTRUM TRES PLUS IC	27 958 067	EUR	3,27%
55,13	OSTRUM CASH EUROB I	5 645 696	EUR	0,66%
2 151,75		56 438 706	-	6,60%

5 - DECOMPOSITION DES CREANCES

Décomposition des postes du bilan	31/12/2018	31/12/2017
Créances locataires		
▪ Créances locataires		538 584
▪ Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	131 044	36 803
▪ Dépréciations des créances locataires	-109 171	-28 338
Total	21 873	547 048

Évolution des dépréciations	31/12/2017	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	31/12/2018
▪ Dépréciations des créances locataires	28 338	80 833	-	109 171

Décomposition des postes du bilan	31/12/2018	31/12/2017
Autres créances		
▪ Intérêts ou dividendes à recevoir	50 704	245 824
▪ État et autres collectivités	3 460 682	1 491 917
▪ Syndics et ADB	9 058 085	
▪ Autres débiteurs	3 358	2 068 395
▪ Charges constatées d'avance		
▪ Charges récupérables à refacturer		3 451 642
Total	12 572 829	7 257 778

7 - CAPITAUX PROPRES

Parts A

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
▪ Souscriptions enregistrées	3 424,7343	3 875 953,95	116 278,62
▪ Rachats réalisés	2 846,21478	3 216 590,54	
Montants nets	578,51952	659 363,41	116 278,62

Parts B

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
▪ Souscriptions enregistrées	19 218,00	108 878 075,51	3 266 342,26
▪ Rachats réalisés			
Montants nets	19 218,00	108 878 075,51	3 266 342,26

Parts C

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
▪ Souscriptions enregistrées	230,72604	264 951,49	7 948,54
▪ Rachats réalisés	355,6709	406 906,1400	
Montants nets	- 124,94486	- 141 954,65	7 948,54

Parts D

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
▪ Souscriptions enregistrées	9 584,19	50 188 033,17	1 505 640,99
▪ Rachats réalisés	113,00	590 633,45	
Montants nets	9 471,19	49 597 399,72	1 505 640,99

Parts E

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
▪ Souscriptions enregistrées	4 281,7341	48 543 689,32	1 456 310,68
▪ Rachats réalisés			
Montants nets	4 281,7341	48 543 689,32	1 456 310,68

Parts F

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
▪ Souscriptions enregistrées	349,273	1 825 854,83	54 775,64
▪ Rachats réalisés	119,59975	621 760,02	
Montants nets	229,67325	1 204 094,81	54 775,64

Décomposition du poste au bilan	31/12/2018	31/12/2017
Capital	846 105 133	671 419 402
Report des plus-values nettes (*)	2 336 413	1 961 547
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes	328 430	25 392
Report des résultats nets antérieurs (**)	8 069	4 836
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	19 227	3 233
Résultat de l'exercice	16 567 663	16 694 661
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	3 097 210	1 581 433
Acomptes versés au cours de l'exercice	-11 828 085	-12 244 445
Compte de régularisation sur les acomptes versés	-1 995 435	-1 079 284
Total des capitaux propres	854 638 625	678 366 775

8 - TABLEAUX DES RESULTATS ET AUTRES ELEMENTS CARACTERISTIQUES

PARTS A	Exercice 31/12/2018	Exercice 31/12/2017
Actif net	59 535 929,86	61 259 625,36
Nombre de parts	54 430,38586	53 851,86634
Valeur liquidative	1 093,79	1 137,55
Distribution unitaire sur résultat (1)	23,01	28,61
Distribution unitaire sur plus et moins-values nettes (1)	7,69	1,19
Capitalisation unitaire	-	-

PARTS B	Exercice 31/12/2018	Exercice 31/12/2017
Actif net	632 636 614,42	548 405 159,52
Nombre de parts	115 464,00000	96 246,00000
Valeur liquidative	5 479,08	5 697,95
Distribution unitaire sur résultat (1)	115,27	143,33
Distribution unitaire sur plus et moins-values nettes (1)	10,13	5,97
Capitalisation unitaire	-	-

PARTS C	Exercice 31/12/2018	Exercice 31/12/2017
Actif net	6 957 944,45	7 379 506,31
Nombre de parts	6 294,89346	6 419,83832
Valeur liquidative	1 105,33	1 149,48
Distribution unitaire sur résultat (1)	23,25	28,91
Distribution unitaire sur plus et moins-values nettes (1)	2,05	1,19
Capitalisation unitaire	-	-

PARTS D	Exercice 31/12/2018	Exercice 31/12/2017
Actif net	87 256 817,06	40 780 522,14
Nombre de parts	17 195,19000	7 724,00000
Valeur liquidative	5 074,48	5 279,71
Distribution unitaire sur résultat (1)	106,76	126,97
Distribution unitaire sur plus et moins-values nettes (1)	9,64	8,03
Capitalisation unitaire	-	-

PARTS E	Exercice 31/12/2018	Exercice 31/12/2017
Actif net	51 834 460,47	4 672 196,20
Nombre de parts	4 688,07424	406,34014
Valeur liquidative	11 056,66	11 498,23
Distribution unitaire sur résultat (1)	232,61	289,22
Distribution unitaire sur plus et moins-values nettes (1)	20,39	11,78
Capitalisation unitaire	-	-

PARTS F	Exercice 31/12/2018	Exercice 31/12/2017
Actif net	16 416 858,72	15 869 765,47
Nombre de parts	3 257,26777	3 027,59452
Valeur liquidative	5 040,07	5 241,70
Distribution unitaire sur résultat (1)	107,39	136,02
Distribution unitaire sur plus et moins-values nettes (1)	8,11	0,98
Capitalisation unitaire	-	-

(1) Incluant les acomptes de l'année versés en N+1

9 - DECOMPOSITION DES DETTES

Décomposition du poste au bilan	31/12/2018	31/12/2017
▪ Emprunts		
▪ Concours bancaires courants	337 324	1
Total des dettes envers les établissements de crédit	337 324	1
Total des dépôts de garanties reçus	1 715 092	1 757 127
▪ Locataires créditeurs		
▪ Fournisseurs et comptes rattachés	6 829 501	2 499 464
▪ État et autres collectivités	604 175	187 462
▪ Charges refacturées	7 875 909	4 434 471
▪ Autres créditeurs	55 610	8 532 969
▪ Produits constatés d'avance	15 833	30 818
Total des autres dettes d'exploitation	15 381 028	15 685 184

Ventilation des emprunts par maturité résiduelle

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	1 - 5 ans	> 5 ans	Total
Emprunts à taux fixe				
▪ Emprunts amortissables				
▪ Emprunts « in fine »				
Emprunts à taux variable				
▪ Emprunts amortissables				
▪ Emprunts « in fine »				
Total	-	-	-	-

Ventilation des emprunts par nature d'actifs

Ventilation des emprunts par nature d'actifs	31/12/2017	31/12/2016
▪ Emprunts immobiliers		-
▪ Autres emprunts		-

10 - DETAIL DES PROVISIONS POUR RISQUES

Provisions	Situation Exercice 31/12/2017	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Situation Exercice 31/12/2018
▪ Provisions pour risques	18 380		18 380	0

11 - PRODUITS ET CHARGES DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE

Produits immobiliers	31/12/2018	31/12/2017
Loyers	15 764 072	13 662 482
Charges facturées	2 484 561	1 961 851
Reprise de provisions	48 914	
Total	18 297 547	15 624 333

Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	31/12/2018	31/12/2017
Dividendes SAS/SCPI	2 527 884	1 761 308
Dividendes Actions	6 789 397	8 530 798
Dividendes Obligations		
Dividendes OPCI		
Total	9 317 281	10 292 106

Charges immobilières	31/12/2018	31/12/2017
Charges ayant leur contrepartie en produits	2 453 626	1 961 850
Charges d'entretien courant		
Sinistres		
Charges de gros entretien		
Charges de renouvellement et de remplacement		
Autres charges	417 490	268 168
- Charges locatives non récupérées	201 912	153 735
- Charges locatives sur locaux vacants	187 578	97 218
- Primes assurances non récupérées	0	
- Frais huissiers	0	
- Honoraires	10 968	9 880
- Honoraires de commercialisation	17 031	7 335
- CRL non récupérée	0	
- Autres charges immobilières	0	
Dotation de provision	111 367	25 194
Total	2 982 483	2 255 212

	31/12/2018	31/12/2017
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	209 296	-
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	-	-

12 - PRODUITS ET CHARGES SUR OPERATIONS FINANCIERES

Produits sur opérations financières	31/12/2018	31/12/2017
Produits sur dépôts		1
Produits sur instruments financiers non immobiliers		
Actions et valeurs assimilées		
Obligations et valeurs assimilées		
Titres de créances		
Organisme de placement collectif		
Opérations temporaires sur titres		
Instruments financiers à terme		
Autres instruments		
Autres produits financiers		
Total		1

Charges sur opérations financières	31/12/2018	31/12/2017
Charges sur instruments financiers non immobiliers		
Acquisitions et cessions temporaires de titres		
Instruments financiers à terme		
Dettes financières	188 526	98 473
Autres charges financières		
Total	188 526	98 473

Autres produits et autres charges

	31/12/2018	31/12/2017
Autres produits	0	1 427
Total		1 427
Autres charges	0	0
Total		0

13 - FRAIS DE GESTION ET DE FONCTIONNEMENT

a) Les frais de fonctionnement

Les frais sont calculés et provisionnés à chaque Valeur Liquidative à hauteur maximum du montant de 3% TTC (2,51% HT) par an de l'actif net de la SPPICAV.

Ces frais de fonctionnement et de gestion recouvrent l'ensemble des frais supportés de manière récurrente par la SPPICAV afin d'en assurer le fonctionnement, à l'exclusion des frais liés à l'exploitation immobilière et des frais et commissions liés aux opérations de transaction.

Outre la rémunération de la Société de Gestion, la SPPICAV supporte également de façon récurrente, l'ensemble des frais et charges mentionnés ci-dessous :

- les frais et charges liés à l'administration de la SPPICAV et à sa vie sociale, notamment ceux du dépositaire, du commissaire aux comptes, les frais de fonctionnement du Conseil d'administration, notamment la rémunération de ses membres, les éventuels frais de publication ;
- les honoraires liés à la valorisation des actifs, notamment ceux des évaluateurs immobiliers.

Frais de gestion et de fonctionnement	Montant au 31/12/2018	Montant au 31/12/2017
Commission société de gestion prestations déléguées incluses	8 928 164	7 641 459
Commission dépositaire	126 354	105 040
Honoraires Commissaire aux comptes	42 001	38 285
Honoraires évaluateurs immobiliers	176 867	159 694
Redevance AMF	6232	6 017
Frais de publicité	924	1 876
Taxe professionnelle	84 713	90 809
Organic		
Autres frais	873	18
Total	9 366 128	8 043 198

Le montant des frais de gestion et de fonctionnement supportés de manière indirecte s'élevant à 131 306,46€, le montant total des frais de gestion et de fonctionnement est de 9 497 434,55 €, soit 1,26% TTC de l'actif net moyen de la SPPICAV.

b) Les frais de gestion variables

Néant.

14 - RESULTAT SUR CESSION D'ACTIFS

Ventilation par nature	Plus-values	Moins-values	31/12/2018	31/12/2017
▪ Terrains nus				
▪ Terrains et constructions	549 265	223 800	325 465	
▪ Constructions sur sol d'autrui				
▪ Autres droits réels				
▪ Immeubles en cours de construction				
▪ Autres				
Total Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	549 265	223 800	325 465	-
▪ Parts des sociétés de personnes article L214-36 I-2°				
▪ Parts et actions des sociétés article L214-36 I-3°				
▪ Actions négociées sur un marché réglementé article L214-36 I-4°	4 234 501	3 279 290	955 211	1 205 374
▪ Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents				
▪ Autres actifs immobiliers				
Total autres actifs à caractère immobilier	4 234 501	3 279 290	955 211	1 205 374
Total actifs à caractère immobilier	4 783 766	3 503 090	1 280 676	1 205 374
Total dépôts et instruments financiers non immobiliers				-31 697
Total	4 783 766	3 503 090	1 280 676	1 173 677

15 - ENGAGEMENTS REÇUS ET DONNES

Nature de l'engagement sur les actifs à caractère immobilier	31/12/2018
Engagements réciproques	
Promesse d'achat	
Promesse de vente	
Acquisitions en état futur d'achèvement	25 578 199
Engagements reçus	
Cautions	4 035 385
Engagements donnés	
Cautions	
Garanties données	

Nature de l'engagement sur les actifs financiers	31/12/2018
Marchés réglementés	
Gré à gré	
Autres engagements	

16 - TABLEAU D'AFFECTATION DU RESULTAT

Parts A

	31/12/2018	31/12/2017
Résultat net	1 240 378,23	1 549 544,96
Régularisation du résultat net	12 235,67	-8 631,36
Résultat sur cession d'actifs	115 651,37	113 623,68
Régularisation des cessions d'actifs	1 389,56	-2 310,21
Acomptes versés au titre de l'exercice	-960 354,54	-1 195 023,21
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	-8 336,00	6 406,35
I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice	400 964	463 610
Report des résultats nets	84	86
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	1 591 113	1 573 192
Régularisation sur les comptes de reports	16 720	-31 032
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	1 607 917	1 542 246
Total des sommes à affecter (I + II) ⁽²⁾	2 008 881	2 005 856
Distribution ⁽²⁾	702 152	414 659
Report des résultats nets antérieurs ⁽²⁾		84
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	1 308 729	1 591 113
Incorporation au capital		
Total des sommes affectées	2 008 881	2 005 856

⁽¹⁾ Au sens de l'article L.214-69.

⁽²⁾ Sous réserve de la décision de l'Assemblée générale d'approbation des comptes 2018.

Tableau des acomptes versés en 2018 au titre de l'exercice 2018						
Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2018	Reports antérieurs	31/12/2018	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
30/04/2018	274 544,58				274 544,58	5,10
31/07/2018	523 537,18				523 537,18	9,70
31/10/2018	162 272,78				162 272,78	3,00
Total acomptes	960 354,53	-	-	-	960 354,53	17,80

Tableau des acomptes versés en 2019 au titre de l'exercice 2018						
Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2018	Reports antérieurs	31/12/2018	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
31/01/2019	283 582,31		108 116,47	310 253,20	702 151,98	12,90
Total acomptes	283 582,31		108 116,47	310 253,20	702 151,98	12,90

Part B

	31/12/2018	31/12/2017
Résultat net	12 062 503,78	12 755 617,78
Régularisation du résultat net	1 247 223,28	1 039 114,29
Résultat sur cession d'actifs	1 081 515,45	963 901,25
Régularisation des cessions d'actifs	162 117,11	32 480,07
Acomptes versés au titre de l'exercice	-9 400 211,10	-10 034 692,8
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	-847 299,19	-795 830,39
I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice	4 305 849	3 960 590
Report des résultats nets	3 209	5
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	667 722	357 287
Régularisation sur les comptes de reports	133 969	58 519
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	804 899	415 811
Total des sommes à affecter (I + II) ⁽²⁾	5 110 749	4 376 401
Distribution ⁽²⁾	4 214 436	3 705 471
Report des résultats nets antérieurs ⁽²⁾		3 209
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	896 313	667 721
Incorporation au capital		
Total des sommes affectées	5 110 749	4 376 401

⁽¹⁾ Au sens de l'article L.214-69.

⁽²⁾ Sous réserve de la décision de l'Assemblée générale d'approbation des comptes 2018.

Tableau des acomptes versés en 2018 au titre de l'exercice 2018

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2018	Reports antérieurs	31/12/2018	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
30/04/2018	2 642 033,10				2 642 033,10	25,90
31/07/2018	5 101 008,00				5 101 008,00	48,00
31/10/2018	1 657 170,00				1 657 170,00	15,00
Total acomptes	9 400 211,10	-	-	-	9 400 211,10	88,90

Tableau des acomptes versés en 2019 au titre de l'exercice 2018

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2018	Reports antérieurs	31/12/2018	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
31/01/2019	3 044 785,68		1 169 650,32		4 214 436,00	36,50
Total acomptes	3 044 785,68		1 169 650,32		4 214 436,00	36,50

Parts C

	31/12/2018	31/12/2017
Résultat net	147 430,60	184 076,12
Régularisation du résultat net	-1 048,15	1 545,66
Résultat sur cession d'actifs	13 918,29	13 350,39
Régularisation des cessions d'actifs	-240,96	57,43
Acomptes versés au titre de l'exercice	-113 785,01	-141 587,44
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	1 106,55	-3 894,25
I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice	47 381	53 548
Report des résultats nets	3 007	2 977
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	22 536	18 891
Régularisation sur les comptes de reports	-497	201
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	25 045	22 069
Total des sommes à affecter (I + II) ⁽²⁾	72 427	75 617
Distribution ⁽²⁾	46 582	50 075
Report des résultats nets antérieurs ⁽²⁾		3 007
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	25 844	22 535
Incorporation au capital		
Total des sommes affectées	72 427	75 617

⁽¹⁾ Au sens de l'article L.214-69.⁽²⁾ Sous réserve de la décision de l'Assemblée générale d'approbation des comptes 2018.

Tableau des acomptes versés en 2018 au titre de l'exercice 2018						
Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2018	Reports antérieurs	31/12/2018	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
30/04/2018	32 990,64				32 990,64	5,20
31/07/2018	61 902,87				61 902,87	9,70
31/10/2018	18 891,50				18 891,50	3,00
Total acomptes	113 785,01	-	-	-	113 785,01	17,90

Tableau des acomptes versés en 2019 au titre de l'exercice 2018						
Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2018	Reports antérieurs	31/12/2018	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
31/01/2019	33 677,68		12 904,53		46 582,21	7,40
Total acomptes	33 677,68		12 904,53		46 582,21	7,40

Parts D

	31/12/2018	31/12/2017
Résultat net	1 270 552,04	549 840
Régularisation du résultat net	565 280,08	430 898
Résultat sur cession d'actifs	98 041,98	47 011
Régularisation des cessions d'actifs	73 494,28	39 328
Acomptes versés au titre de l'exercice	-1 025 256,62	-497 872
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	-363 437,72	-251 356
I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice	618 674	317 849
Report des résultats nets	0	
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	24 338	
Régularisation sur les comptes de reports	29 843	
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	54 180	
Total des sommes à affecter (I + II) ⁽²⁾	672 854	317 849
Distribution ⁽²⁾	582 917	293 512
Report des résultats nets antérieurs ⁽²⁾	0	
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	89 937	24 337
Incorporation au capital		
Total des sommes affectées	672 854	317 849

⁽¹⁾ Au sens de l'article L.214-69.

⁽²⁾ Sous réserve de la décision de l'Assemblée générale d'approbation des comptes 2018.

Tableau des acomptes versés en 2018 au titre de l'exercice 2018						
Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2018	Reports antérieurs	31/12/2018	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
30/04/2018	259 008,00				259 008,00	24,00
31/07/2018	563 511,96				563 511,96	44,50
31/10/2018	202 736,66				202 736,66	14,00
Total acomptes	1 025 256,62	-	-	-	1 025 256,62	82,50

Tableau des acomptes versés en 2019 au titre de l'exercice 2018						
Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2018	Reports antérieurs	31/12/2018	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
31/01/2019	417 155,31		165 761,63		582 916,94	33,90
Total acomptes	417 155,31		165 761,63		582 916,94	33,90

Parts E

	31/12/2018	31/12/2017
Résultat net	235 809,14	117 522,72
Régularisation du résultat net	854 680,25	
Résultat sur cession d'actifs	-58 996,53	8 488,83
Régularisation des cessions d'actifs	160 879,29	
Acomptes versés au titre de l'exercice	-72 734,88	-90 613,86
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	-766 430,35	
I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice	353 207	35 398
Report des résultats nets	1 769	1 769
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	14 018	10 315
Régularisation sur les comptes de reports	166 358	
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	182 145	12 084
Total des sommes à affecter (I + II) ⁽²⁾	535 352	47 482
Distribution ⁽²⁾	346 917	31 695
Report des résultats nets antérieurs ⁽²⁾		1 769
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	188 435	14 018
Incorporation au capital		
Total des sommes affectées	535 352	47 482

⁽¹⁾ Au sens de l'article L.214-69.

⁽²⁾ Sous réserve de la décision de l'Assemblée générale d'approbation des comptes 2018.

Tableau des acomptes versés en 2018 au titre de l'exercice 2018						
Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2018	Reports antérieurs	31/12/2018	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
30/04/2018	21 129,69				21 129,69	52,00
31/07/2018	39 821,33				39 821,33	98,00
31/10/2018	11 783,86				11 783,86	29,00
Total acomptes	72 734,88	-	-	-	72 734,88	179,00

Tableau des acomptes versés en 2019 au titre de l'exercice 2018						
Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2018	Reports antérieurs	31/12/2018	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
31/01/2019	251 327,66		95 589,83		346 917,49	74,00
Total acomptes	251 327,66		95 589,83		346 917,49	74,00

Parts F

	31/12/2018	31/12/2017
Résultat net	330 313,36	364 382,30
Régularisation du résultat net	19 470,46	47 417,35
Résultat sur cession d'actifs	30 545,37	27 301,66
Régularisation des cessions d'actifs	1 729,35	1 533,65
Acomptes versés au titre de l'exercice	-255 743,18	-284 656
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	-11 038,26	-34 609,61
I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice	115 277	121 369
Report des résultats nets	0	
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	16 687	1 861
Régularisation sur les comptes de reports	1 266	935
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	17 953	2 797
Total des sommes à affecter (I + II) ⁽²⁾	133 230	124 166
Distribution ⁽²⁾	109 119	107 475
Report des résultats nets antérieurs ⁽²⁾	0	
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	24 111	16 691
Incorporation au capital		
Total des sommes affectées	133 230	124 166

⁽¹⁾ Au sens de l'article L.214-69.

⁽²⁾ Sous réserve de la décision de l'Assemblée générale d'approbation des comptes 2018.

Tableau des acomptes versés en 2018 au titre de l'exercice 2018						
Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2018	Reports antérieurs	31/12/2018	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
30/04/2018	71 733,39				71 733,39	23,50
31/07/2018	139 432,05				139 432,05	44,50
31/10/2018	44 577,74				44 577,74	14,00
Total acomptes	255 743,18	-	-	-	255 743,18	82,00

Tableau des acomptes versés en 2019 au titre de l'exercice 2018						
Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2018	Reports antérieurs	31/12/2018	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
31/01/2018	82 702,03		26 416,44		109 118,47	33,50
Total acomptes	82 702,03		26 416,44		109 118,47	33,50

17 - TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

	Valeur actuelle des titres au 31/12/2018	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue (en %)
Participations : SCI PC6 (ex SIMONOP'1)	36 807 600	13 883 768	5 889 124	133 786 795	22%
Participations : SI PIZAY	710 082	1 036 653	0	1 026 155	12%
Participations : SC PRISMA	49 149 592	71 056 154	- 1 741 381	126 173 109	24%
Participations : SAS QM THIERS	39 501 476	8 000	-2 230 289	-14 459 055	100%

Titres de SCPI	Prix de revient	Valeur actuelle des titres au 31/12/2018	En %age de l'actif net
SCPI IMMO EVOLUTIF	16 380 000	16 380 000	1,74%
SCPI ACTIPIERRE EUROPE	1 873 200	1 911 000	0,22%

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2018

Aux Actionnaires

IMMO DIVERSIFICATION

Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable

22 RUE DU DOCTEUR LANCEREAUX

75008 PARIS

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre conseil d'administration, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société IMMO DIVERSIFICATION relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme indiqué dans l'annexe aux comptes annuels en note 1- « Règles d'évaluation des actifs » et conformément à la réglementation applicable aux OPCI, les actifs immobiliers et les titres de participation sont valorisés, sous la responsabilité de la société de gestion, à leur valeur actuelle sur la base notamment d'évaluations périodiques effectuées par deux experts indépendants.

Nous nous sommes assurés du caractère approprié de ces modalités d'évaluation et de leur correcte application par la société de gestion.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

En application de la loi, nous nous sommes assuré que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de l'OPCI à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 29 avril 2019

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Baptiste Deschryver

RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018)

Aux Actionnaires
IMMO DIVERSIFICATION
Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable
22 RUE DU DOCTEUR LANCEREAUX
75008 PARIS

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient de vous communiquer, le cas échéant, certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 225-38 du code de commerce.

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention déjà approuvée par l'assemblée générale dont l'exécution se serait poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 29 avril 2019

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Jean-Baptiste Deschryver

TEXTE DES RESOLUTIONS PRESENTEES A L'ASSEMBLEE GENERALE

PREMIÈRE RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports du Conseil d'administration et du Commissaire aux comptes, approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018 tels qu'ils ont été présentés et faisant ressortir un résultat de 19 664 873,30 euros, ainsi que la gestion de la société telle qu'elle ressort de l'examen desdits comptes et desdits rapports.

En conséquence, elle donne aux administrateurs quitus de l'exécution de leur mandat pour ledit exercice.

DEUXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale approuve la proposition du Conseil d'Administration, et décide d'affecter le bénéfice de l'exercice, d'un montant de 19 664 873,30 euros, de la manière suivante :

	Total	PART A		PART B		PART C		PART D		PART E		PART F	
		54 430,39	Unitaire	115 464,00	Unitaire	6 294,89	Unitaire	17 195,19	Unitaire	4 688,07	Unitaire	3 257,27	Unitaire
Résultat net de l'exercice	15 286 987,15	1 240 378,23		12 062 503,78		147 430,60		1 270 552,04		235 809,14		330 313,36	
Comptes de régularisation sur le résultat net de l'exercice	2 697 841,59	12 235,67		1 247 223,28		-1 048,15		565 280,08		854 680,25		19 470,46	
Résultat sur cessions d'actifs	1 280 675,93	115 651,37		1 081 515,45		13 918,29		98 041,98		-58 996,53		30 545,37	
Comptes de régularisation sur cessions d'actifs	399 368,63	1 389,56		162 117,11		-240,96		73 494,28		160 879,29		1 729,35	
Résultat de la période	19 664 873,30	1 369 654,83	25,16	14 553 359,62	126,04	160 059,78	25,43	2 007 368,38	116,74	1 192 372,15	254,34	382 058,54	117,29
Report résultat net N-1	8 068,85	84,09		3 208,84		3 006,59		0,00		1 769,33		0,00	
Compte de régularisation sur report résultat net N-1	19 226,97	0,86		640,65		-58,52		0,00		18 643,98		0,00	
Report des plus values nettes N-1	2 336 412,72	1 591 112,86		667 721,59		22 535,92		24 337,51		14 018,15		16 686,69	
Compte de régularisation sur report des plus-value nettes N-1	328 430,73	16 718,96		133 328,33		-438,61		29 842,56		147 713,66		1 265,83	
Report à nouveau	2 692 139,27	1 607 916,77		804 899,41		25 045,38		54 180,07		182 145,12		17 952,52	
Total des sommes à affecter	22 357 012,57	2 977 571,60		15 358 259,03		185 105,16		2 061 548,45		1 374 517,27		400 011,06	
Acomptes versés sur l'exercice	-11 828 085,33	-960 354,54	17,80	-9 400 211,10	88,90	-113 785,01	17,90	-1 025 256,62	82,50	-72 734,88	179,00	-255 743,18	82,00
Compte de régularisation sur les acomptes versés sur l'exercice	-1 995 434,97	-8 336,00		-847 299,19		1 106,55		-363 437,72		-766 430,35		-11 038,26	
Montant distribuable	8 533 492,27	2 008 881,06		5 110 748,74		72 426,70		672 854,11		535 352,04		133 229,62	
Acompte dividende versé en Janvier 2018	-6 002 123,09	-702 151,98	12,90	-4 214 436,00	36,50	-46 582,21	7,40	-582 916,94	33,90	-346 917,49	74,00	-109 118,47	33,50
Total des acomptes versés	-17 838 544,42	-1 670 842,52	30,70	-13 614 647,10	125,40	-160 367,22	25,30	-1 608 173,56	116,40	-419 652,37	253,00	-364 861,65	115,50
Report à nouveau résultat courant	2 531 369,18	1 306 729,08		896 312,74		25 844,49		89 937,17		188 434,55		24 111,15	
Dont compte de report des résultats nets antérieurs	0,00												
Dont compte de report des plus values nettes	2 531 369,18	1 306 729,08		896 312,74		25 844,49		89 937,17		188 434,55		24 111,15	

TROISIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport du Commissaire aux comptes sur les conventions relevant de l'article L. 225-38 du Code de commerce, et statuant sur ce rapport, en approuve les conclusions.

QUATRIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale donne à la Société de Gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2018.

En tant que de besoin, elle lui renouvelle sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans l'intégralité de ses dispositions.

CINQUIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale prend acte qu'à la clôture de l'exercice, la variation nette du capital de la Société ressort à 174 685 730,52 €, le capital étant passé de 671 419 402,18 € à 846 105 132,70 € au cours de l'exercice.

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs à la Société de gestion afin d'effectuer les formalités d'enregistrement prévues par l'Article 825 du Code Général des Impôts.

SIXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente assemblée pour l'accomplissement de toutes formalités légales de dépôt ou de publicité.

OPCI IMMO DIVERSIFICATION

Société de Placement à prépondérance immobilière
A capital variable au capital initial de 1 000 000 €
794 021 949 R.C.S. PARIS

Siège social :
22, rue du Docteur Lancereaux
75008 PARIS

Agrément AMF n°SPI 20130009 en date du 30/04/2013



Société de gestion de portefeuille

Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007
Agrément AMF en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite AIFM

Siège social :
22, rue du Docteur Lancereaux
75008 PARIS

Tél. : 01 78 40 53 00
www.aewciloger.com

