

# OPCI IMMO DIVERSIFICATION

DIVERSIFIER SON PATRIMOINE  
DANS L'IMMOBILIER LOCATIF



**BANQUE ET CITOYENNE**

# OPCI Immo Diversification

## AVERTISSEMENT

L'OPCI Immo Diversification détient directement et/ou indirectement des immeubles dont la vente exige des délais qui dépendront de l'état du marché immobilier.

Lors d'une vente, la somme que vous récupérerez dépendra de la valeurs des actifs de l'OPCI et pourra être inférieure à celle que vous avez investie notamment en cas de baisse du marché immobilier.

La durée de placement recommandée est de 8 à 12 ans.

## Facteurs de risque

Les investisseurs sont invités à lire attentivement la section facteurs de risques du Prospectus qui comporte le détail des risques. L'OPCI Immo Diversification est notamment exposé aux risques suivants :

### Risque de perte en capital :

L'OPCI n'offre aucune garantie ou protection en capital. L'investisseur est averti que son capital peut ne pas lui être restitué intégralement. Et ce même s'il conserve ses actions pendant toute la durée de placement recommandée. L'investisseur ne devrait pas réaliser un investissement dans un OPCI s'il n'est pas en mesure de supporter un risque de perte en capital.

### Risque de contrepartie :

L'OPCI est exposé au risque de défaillance d'une contrepartie de marché (pour les actifs financiers immobiliers) ou des locataires (pour les actifs immobiliers) conduisant à un défaut de paiement pouvant entraîner une diminution du rendement et/ou de la valeur liquidative de l'OPCI.

### Risque de marché :

Il existe un risque lié au marché immobilier. En effet, de nombreux facteurs (liés à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs immobiliers détenus par l'OPCI. Les marchés immobiliers français et étrangers à usage professionnel peuvent être cycliques et connaître des phases de hausse et de baisse. La conjoncture économique, politique, financière, internationale et locale, pourraient affecter la demande ou la valorisation des actifs immobiliers.

Par ailleurs, il existe un risque lié à la détention d'actions. En effet, l'OPCI peut être investi partiellement dans des actions de sociétés foncières. Les marchés actions peuvent présenter des variations significatives de cours à la hausse comme à la baisse.

### Risque de liquidité :

Le marché de l'immobilier offre une liquidité restreinte. La vente d'un immeuble nécessite un délai important qui peut être allongé en période de tension sur ce marché et impacter défavorablement la valeur liquidative.

### Risque de taux :

Le risque de taux est le risque de dépréciation d'instruments financiers découlant de variations de taux d'intérêt. En cas de hausse des taux d'intérêt, la valeur des produits à taux fixe peut faire baisser la valeur liquidative. Ce risque reste limité en raison du caractère secondaire des investissements en titres de créance et instruments du marché monétaire.



## Investissez dans l'immobilier d'entreprises dans une perspective de long terme et bénéficiez d'une plus grande liquidité par rapport à un investissement immobilier en direct

Vous envisagez de diversifier votre patrimoine dans l'immobilier ? Si le temps ou l'expertise vous manquent, l'investissement en OPCI, Organisme de Placement Collectif

en Immobilier, vous offre une alternative à un investissement immobilier en direct en contrepartie de frais.

### UN INVESTISSEMENT ACCESSIBLE



Avec un capital de départ minime, vous accédez à un patrimoine immobilier à usage professionnel (bureaux, commerces...) auquel un client particulier n'a habituellement pas accès.



Vous percevez des revenus annuels potentiels (des acomptes trimestriels pourront être versés sur décision du conseil d'administration), qui évoluent en fonction des loyers (actifs immobiliers), des dividendes perçus (actifs financiers) et des éventuelles plus-values immobilières.



### UNE SOLUTION DE DIVERSIFICATION ASSOCIANT IMMOBILIER ET ACTIFS FINANCIERS

#### DES INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS DIVERSIFIES

A la différence d'un investissement immobilier en direct, L'OPCI Immo Diversification vous offre une plus grande diversification des actifs immobiliers et vous permet ainsi de mieux protéger votre patrimoine des aléas du marché immobilier.

Majoritairement investi en immobilier direct (bureaux, commerces...), Immo Diversification détient également des valeurs mobilières (principalement actions de sociétés

immobilières et foncières) pour diversifier les sources de rendement et bénéficier de leur potentiel de valorisation.

Dans des conditions normales de marché, la répartition des actifs de l'OPCI devrait vous permettre de bénéficier d'une liquidité plus grande qu'un bien immobilier physique, en cas de nécessité.

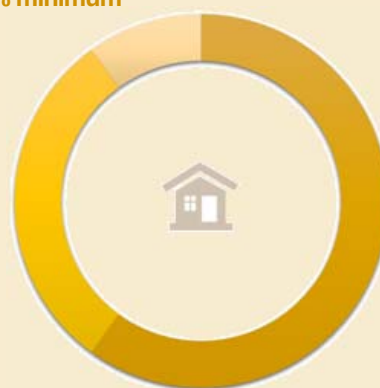
#### UNE MODULARITE ENTRE LES DIFFERENTS INVESTISSEMENT

La répartition entre les différents types d'investissements pourrait être modulée en fonction des opportunités du marché immobilier, tout en respectant les minima fixés (dans le prospectus).

Ces investissements sont soumis aux évolutions et aléas de leurs marchés respectifs et principalement du marché immobilier.

Liquidités  
10 % minimum

Actifs financiers  
immobiliers  
30 % maximum



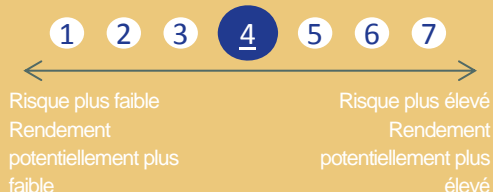
Immobilier  
Direct & Indirect :  
60 à 65 %



## OPCI IMMO DIVERSIFICATION EN BREF



### Indicateur de risque\* :



### Expérience du gestionnaire\* :

+ de 35 ans d'expérience dans la gestion d'actifs immobiliers



### Répartition géographique\* :

En France ou en zone euro, en fonction des opportunités  
48 % Île de France, 40 % Province, 12 % Paris



### Répartition typologique\* :

Tout local susceptible de faire l'objet d'un bail commercial et plus précisément :  
24 % commerces, 46 % bureaux, 21 % mixtes, 7 % résidences de service, 2 % hôtel tourisme



### Patrimoine immobilier\* :

533 millions d'euros



### Diversification du patrimoine\* :

54 sites immobiliers



### Taux d'occupation financier\* :

96,56 %



### Une stratégie d'investissement rigoureuse et sélective

- Qualité des emplacements (notamment desserte et environnement économique)
- Sélection des locataires (termes des baux, niveau et régularité des loyers)
- Recherche de valorisation potentielle à terme du patrimoine



### Une gestion immobilière déléguée

- La société AEW CILOGER, acteur important du marché immobilier, assure la gestion des actifs immobiliers de l'OPCI en contrepartie de frais. Sélection des biens, recherche de locataires, perception des loyers ou encore entretien des immeubles, AEW Ciloger s'occupe de tout. Vous n'aurez plus aucun soucis de gestion.



### Une durée minimum de placement recommandé

- 8 à 12 ans.



### Une valeur liquidative bimensuelle

- La valeur liquidative des parts de l'OPCI commercialisées par La Banque Postale (LBP Immo Diversification A et LBP Immo Diversification B) sont établies le quinzième et le dernier jour calendaire du mois.



### Une évaluation du patrimoine immobilier annuelle

- La valeur des immeubles, y compris les terrains et droits réels, est déterminée par la société de gestion qui s'appuie notamment sur l'expertise de deux experts indépendants.





## POUR EN SAVOIR PLUS

### Contactez-nous



Au **3639** Service 0,15 € / min  
↑ prix appel



En bureau de poste



Sur [labanquepostale.fr](http://labanquepostale.fr)

Suivez-nous également sur   

## INFORMATIONS CONSOMMATEURS

L'attention de l'investisseur est attirée sur le fait que les informations contenues dans le présent document ne sauraient se substituer à l'exhaustivité de la documentation légale de l'OPCI disponible sur [labanquepostale.fr](http://labanquepostale.fr).

Par ailleurs, La Banque Postale ne saurait être tenue responsable de toute décision d'investissement prise ou non, sur la seule base des informations contenues dans ce document. En effet, tout investissement comporte des inconvénients et des avantages qu'il convient d'apprécier en fonction du profil personnalisé et étudié de chaque investisseur (rendement souhaité, risques pouvant être supportés...).

Le placement en Bourse est risqué, vous pouvez subir des pertes. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Elles ne sont pas constantes dans le temps.

La souscription des parts de cet OPCI n'est pas permise aux ressortissants des Etats-Unis d'Amérique ou "U.S. Persons" tels que définis dans le Prospectus.

Les conditions tarifaires sont disponibles et à jour dans la documentation règlementaire disponible sur simple demande ou sur le site Internet [labanquepostale.fr](http://labanquepostale.fr).

Le Document d'Information Clé pour l'Investisseur (DICI) vous est remis avant toute souscription. Le prospectus est disponible gratuitement sur simple demande.

L'attention des investisseurs est attirée sur les liens capitalistiques existants entre les entités composant le Groupe La Banque Postale.

AEW Ciloger - S.A S au capital de 828 510 €. 22 rue du Docteur Lanceraux – 75008 Paris // RCS PARIS 329 255 046. Agréé par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de société de gestion de portefeuille sous le numéro GP-07000043 du 10/07/2007. agrément AIFM du 24/06/2014 au titre de la directive 2011/61/UE. Téléphone : 01.78.40.53.00. [www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com)

LA BANQUE POSTALE - S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance. Capital social 4 046 407 595 €. 115 rue de Sèvres, 75275 Paris CEDEX 06. RCS Paris n°421 100 645. ORIAS n°07 023 424.