



➤ LES PRODUITS À THÉMATIQUE IMMOBILIÈRE



OPCI IMMO DIVERSIFICATION

DIVERSIFIEZ VOS AVOIRS
DANS L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE À USAGE LOCATIF



OPCI IMMO DIVERSIFICATION

L'Organisme de Placement Collectif Immobilier (OPCI) est un produit d'investissement immobilier conçu sur un modèle de fonctionnement proche de celui des OPCVM.

AVERTISSEMENT

L'OPCI détient directement et/ou indirectement des immeubles dont la vente exige des délais qui dépendront de l'état du marché immobilier. En cas de demande de rachat (remboursement) de vos actions, votre argent pourrait ne vous être versé que dans un délai de quinze (15) jours maximum à compter de la date de centralisation des rachats dans le cadre d'un investissement en compte-titres ordinaire, et dans un délai de deux mois maximum dans le cadre d'un investissement en assurance vie.

La somme que vous récupérerez pourra être inférieure à celle que vous aviez investie, en cas de baisse de la valeur des actifs de l'OPCI, en particulier des marchés immobiliers et financiers, sur la durée de votre placement.

La durée du placement recommandée est de huit à douze ans.

Par ailleurs, l'OPCI peut présenter les facteurs de risque suivants : risques liés à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers, risque actions, risque de crédit, risque de change, risque lié à l'utilisation d'instruments financiers dérivés, risque de taux.

POINTS CLÉS

- Une solution d'investissement susceptible d'offrir une diversification de votre patrimoine dans l'immobilier d'entreprise, en contrepartie d'un risque de perte en capital.
- Une formule simple, plus liquide qu'un investissement immobilier en direct, en contrepartie de frais.
- Une perception de revenus potentiels fonction des loyers encaissés (sur les actifs immobiliers), des dividendes reçus (sur les actifs financiers) et des éventuelles plus-values immobilières.

**INVESTISSEZ
INDIRECTEMENT DANS
LES BIENS IMMOBILIERS
DANS UNE PERSPECTIVE
DE DÉTENTION À LONG
TERME (DURÉE DE PLACEMENT
RECOMMANDÉE : 8 À 12 ANS)**

« QUE CE SOIT LA SÉLECTION DES BIENS, LA RECHERCHE DE LOCATAIRES, LA PERCEPTION DES LOYERS OU ENCORE L'ENTRETIEN DES IMMEUBLES, AEW Ciloger S'OCCUPE DE TOUT, EN CONTREPARTIE DE FRAIS. »

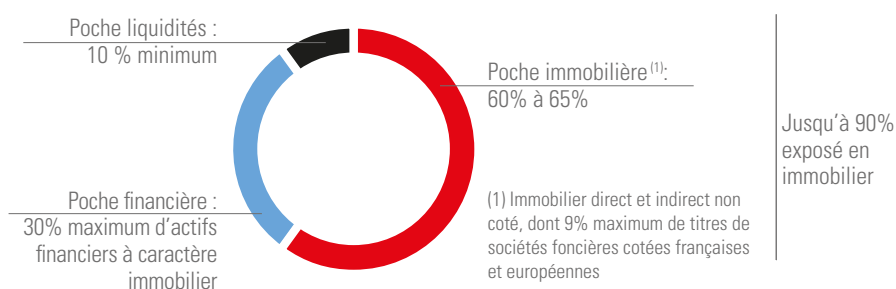
Julien Duquenne
DIRECTEUR DU DÉVELOPPEMENT
ET SERVICE CLIENTS D'AEW Ciloger

**BÉNÉFICIEZ
DE L'EXPERTISE
D'UNE SOCIÉTÉ DE
GESTION EN MATIÈRE
DE BIENS IMMOBILIERS**

ÉLIGIBILITÉ :
COMPTE-TITRES (CTO)
ET ASSURANCE VIE

IMMO DIVERSIFICATION offre un placement immobilier :

- Composé de différentes classes d'actifs immobiliers (l'OPCI investit en immobilier d'entreprise dans des actifs tels que des commerces, des bureaux ou des locaux d'activités) ;
- Investi sur différentes localisations (en France et éventuellement en zone euro en fonction des opportunités rencontrées) ;
- Et disposant de différents modes de détention. Les investissements allient, d'une part, la détention directe d'immeubles et/ou de participations dans des sociétés à prépondérance immobilière et, d'autre part, la détention d'un portefeuille de valeurs mobilières sélectionnées dans l'univers de l'immobilier. Les actions détenues dépendent du régime fiscal des valeurs mobilières.



Majoritairement investie en immobilier direct et indirect non coté, la « poche » immobilière doit être comprise entre 60 % et 65 % du fonds dont 9 % maximum en titres de sociétés foncières cotées françaises et européennes. L'OPCI investit également en valeurs mobilières sélectionnées, comme des actions de sociétés immobilières et foncières internationales cotées, ou des OPCVM (poche financière : 30 % maximum en actifs financiers à caractère immobilier).

La liquidité est assurée par l'OPCI lui-même, pour satisfaire les demandes de remboursement des actionnaires, grâce à « une poche » fixée à un minimum de 10 % de l'actif net de l'OPCI. La répartition entre les différents types d'investissements peut être modulée en fonction des opportunités du marché tout en respectant les minima fixés par les ratios réglementaires. La performance du véhicule est soumise aux évolutions et aléas des marchés immobiliers et financiers.



Julien Duquenne

2 QUESTIONS AU DIRECTEUR DU DEVELOPPEMENT ET SERVICE CLIENTS D'AEW Ciloger

Qui assure la sélection et la gestion des actifs immobiliers ?

➤ **La sélection des investissements immobiliers et ensuite leur gestion sont assurées par la société AEW Ciloger.** Avec plus de 6,7 Mds€⁽¹⁾ d'actifs sous gestion au travers des fonds grand public et plus de 30 ans d'expérience, AEW Ciloger est un acteur incontournable de l'épargne immobilière non cotée. Que ce soit la sélection des biens, la recherche de locataires, la perception des loyers ou encore l'entretien des immeubles, AEW Ciloger s'occupe de tout en contrepartie de frais.

➤ **Pour ce faire, elle s'appuie sur une équipe pluridisciplinaire de professionnels experts de l'investissement immobilier** (analyse des marchés, sélection et cession des immeubles) et de la gestion d'actifs (négociation des baux, valorisation des actifs...).

Selon vous, quels sont les avantages pour un client d'investir en immobilier via l'OPCI plutôt qu'en direct ?

IMMO DIVERSIFICATION présente plusieurs avantages, à savoir :

- **Investir dans des biens immobiliers souvent réservés aux professionnels**, comme par exemple des immeubles entiers de bureaux ou des ensembles commerciaux ;
- **Obtenir une meilleure dispersion du risque locatif** en raison d'investissements plus nombreux ;
- **Accéder à « l'investissement immobilier » :**
 - **Dans le cadre d'un compte-titres.** Dans ce cas, les revenus et plus-values bénéficient du régime fiscal applicable aux actions,
 - **Ou par le biais de contrats d'assurance vie⁽²⁾** qui bénéficient du régime fiscal afférent à ces contrats.
- **Percevoir des revenus annuels potentiels** (acomptes trimestriels possibles), en fonction des loyers encaissés (sur les actifs immobiliers), des dividendes reçus (sur les actifs financiers) et des éventuelles plus-values immobilières.

Cet investissement présente un risque de perte en capital, l'OPCI étant exposé à l'état du marché immobilier (détention directe ou indirecte d'immeubles) et de manière significative aux actions internationales du secteur immobilier.

(1) Au 30/06/2018

(2) Sous la forme de supports en unités de comptes représentatives d'actions d'OPC. Les montants investis sur les supports en unités de comptes ne sont pas garantis, et sont sujets à des fluctuations à la hausse comme à la baisse dépendant en particulier de l'évolution des marchés immobiliers et financiers.

OBJECTIF DE GESTION

L'OPCI IMMO DIVERSIFICATION vise à offrir un placement immobilier diversifié de long terme (8 à 12 ans) : les investissements sont constitués d'immeubles en détention directe, de participations dans des sociétés à prépondérance immobilière et d'un portefeuille d'actions sélectionnées dans l'univers immobilier.

POINT D'ATTENTION Les caractéristiques, le profil de risque et de rendement et les frais relatifs à ce Fonds sont mentionnés dans le Document d'Informations Clés pour l'Investisseur. Il convient de respecter la durée minimale de placement recommandée. Avant tout investissement éventuel, il convient de lire attentivement le Document d'Informations Clés pour l'Investisseur. Il est disponible sur demande auprès d'AEW Ciloger ou sur le site www.aewciloger.com

LES PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUE

- **Risque de perte en capital** : le capital investi ne bénéficie d'aucune garantie ni protection.
- **Risque actions** : en raison de son objectif de gestion, la SPPICAV est exposée au risque actions.
- **Risque de crédit** : il s'agit du risque lié à la capacité d'un émetteur à honorer ses dettes ou à la dégradation de la notation d'une émission ou d'un émetteur.
- **Risque de change** : il provient du risque de baisse des différentes devises des titres en portefeuille par rapport à la devise de référence du portefeuille, l'euro.
- **Risque lié à l'utilisation d'instruments financiers dérivés** : les stratégies mises en œuvre via les instruments financiers dérivés proviennent des anticipations de l'équipe de gestion. Si l'évolution des marchés ne se révèle pas conforme aux stratégies mises en œuvre, cela pourrait entraîner une baisse de la valeur liquidative de la SPPICAV.
- **Risque de taux** : le risque de taux est le risque de dépréciation (perte de valeur) des instruments de taux découlant des variations des taux d'intérêt.

COMPTE-TITRES / ASSURANCE VIE ÉLIGIBILITÉ

Renseignez-vous auprès de votre Conseiller pour connaître les modalités de souscription de ce Fonds dans le cadre d'un contrat d'assurance vie.

EN SAVOIR +

PARTS	C	D
Société de gestion	AEW Ciloger	
Classification AMF	OPCI	
Durée de placement recommandée	8 – 12 ans	
Date de création	3 juillet 2013	
Code ISIN – Part de distribution	FR0011427715	FR0011427723
Abonnement	Non	
Stratégie d'investissement	<ul style="list-style-type: none"> Poche immobilière : 60 % à 65 % > Immobilier direct et indirect non coté, dont 9 % maximum de titres de sociétés foncières cotées françaises et européennes Poche financière : 30 % maximum d'actifs financiers à caractère immobilier Poche liquidités : 10 % minimum 	
Nature des investissements immobiliers	<ul style="list-style-type: none"> Locaux à usage de bureaux, d'activités, de commerces et d'entrepôts, d'hôtels et de résidence gérées (type seniors ou étudiantes) et, plus généralement, tout local susceptible de faire l'objet d'un bail commercial. En France et en zone euro en fonction des opportunités rencontrées. 	
Centralisation des rachats	Jusqu'au dernier jour ouvré précédant le quinzième et le dernier jour de chaque mois à 11h30	
Remboursement client	<ul style="list-style-type: none"> Sur un CTO : dans les 15 jours suivant la date de centralisation des rachats En assurance vie : dans un délai de 2 mois maximum 	
Gestion des actifs	<ul style="list-style-type: none"> Actifs immobiliers : AEW Ciloger Actifs immobiliers financiers : TOCQUEVILLE FINANCE Liquidités : NATIXIS INVESTMENT MANAGERS INTERNATIONAL 	
Versement des dividendes	<ul style="list-style-type: none"> Sur un CTO : acompte trimestriel potentiel ou réinvestissement du coupon En assurance vie : acompte trimestriel potentiel sur le support en euros 	
Frais de sortie	Néant	
Frais courants	Frais de gestion et de fonctionnement : 3 % TTC de l'actif net au maximum - 3 % TTC maximum de la valeur globale des actifs gérés. Frais d'exploitation immobilière : 3,53 % TTC en moyenne sur les 3 dernières années de la valeur globale des actifs immobiliers. 1,8 % TTC de l'actif net en moyenne sur les 3 dernières années. Des frais de gestion complémentaires liés aux contrats d'assurance vie sont perçus par l'assureur	

CADRE FISCAL	CTO	ASSURANCE VIE
Minimum de souscription	1 000 € minimum pour la souscription initiale	Selon les conditions définies dans la notice d'information ou dans les dispositions générales des contrats concernés
Commissions de souscription / frais sur versement	4,80 % maximum dont frais d'entrée acquis à l'OPCI : 3 % et 1,80 % maximum revenant au distributeur	4,80 % maximum dont frais d'entrée acquis à l'OPCI : 3 % et 1,80 % maximum revenant au distributeur + Frais sur versement selon les conditions définies dans la notice d'information ou dans les dispositions générales des contrats concernés

Echelle de risque⁽¹⁾



Conformément à la réglementation en vigueur, le client peut recevoir, sur simple demande de sa part, des précisions sur les rémunérations relatives à la commercialisation du présent produit.

(1) Cet OPCI est majoritairement exposé au secteur immobilier (détenue directe ou indirecte d'immeubles), et de manière significative aux actions internationales du secteur immobilier. Il présente un risque de perte en capital, estimé au niveau 4. Les données historiques, telles que celles utilisées pour calculer l'indicateur synthétique, pourraient ne pas constituer une indication fiable du profil de risque futur de l'OPCI. La catégorie de risque actuel ne présage pas du niveau de risque futur et est susceptible d'évoluer dans le temps. La catégorie de risque la plus faible n'est pas synonyme d'investissement sans risque. Le capital initialement investi ne bénéficie d'aucune garantie. Il peut en résulter pour l'actionnaire un risque de perte en capital. L'ensemble des risques est détaillé dans le Prospectus de l'OPCI.

MENTIONS LÉGALES Ce document publicitaire, à caractère promotionnel, est destiné à des clients non professionnels au sens de la Directive MIF2. Il ne peut être utilisé dans un but autre que celui pour lequel il a été conçu et ne peut pas être reproduit, diffusé ou communiqué à des tiers en tout ou partie sans l'autorisation préalable et écrite d'AEW Ciloger. Aucune information contenue dans ce document ne saurait être interprétée comme possédant une quelconque valeur contractuelle. Ce document est produit à titre purement indicatif. Il constitue une présentation conçue et réalisée par AEW Ciloger à partir de sources qu'elle estime fiables. AEW Ciloger se réserve la possibilité de modifier les informations présentées dans ce document à tout moment et sans préavis et notamment en ce qui concerne la description des processus de gestion.

Les principales caractéristiques, le profil de risque et de rendement et les frais relatifs à l'investissement dans un OPCI sont décrits dans le Document d'Informations Clés pour l'Investisseur (DICI) de ce dernier. Le capital investi et les performances ne sont pas garantis. Il convient de respecter la durée minimale de placement recommandée. Le DICI, le prospectus et les documents périodiques sont disponibles sur demande auprès d'AEW Ciloger. Vous devez prendre connaissance du DICI qui devra vous être remis préalablement à souscription.

Document non contractuel. Mis à jour en novembre 2018.

L'OPCI IMMO DIVERSIFICATION est une Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV) agréée par l'Autorité des Marchés Financiers le 30 avril 2013 sous le numéro d'agrément SPI20130009.

Il est géré par AEW Ciloger, Société de gestion de portefeuille - Agrément AMF n° GP-07 000043 en date du 10/07/2007 - Agrément AIFM du 24/06/2014 au titre de la directive 2011/61/UE

Société par actions simplifiée au capital de 828 510 € - Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 Paris - RCS PARIS 329 255 046
Tél : 01 78 40 53 00 - www.aewciloger.com



CAISSE D'ÉPARGNE