



**OPCI**

## **OPCI IMMO DIVERSIFICATION ISR**

**Investissez dans un fonds immobilier diversifié,  
géré selon les principes de l'Investissement  
Socialement Responsable (ISR)**

Le fonds n'est pas garanti, il existe un risque de perte en capital.

 **AEW** PATRIMOINE



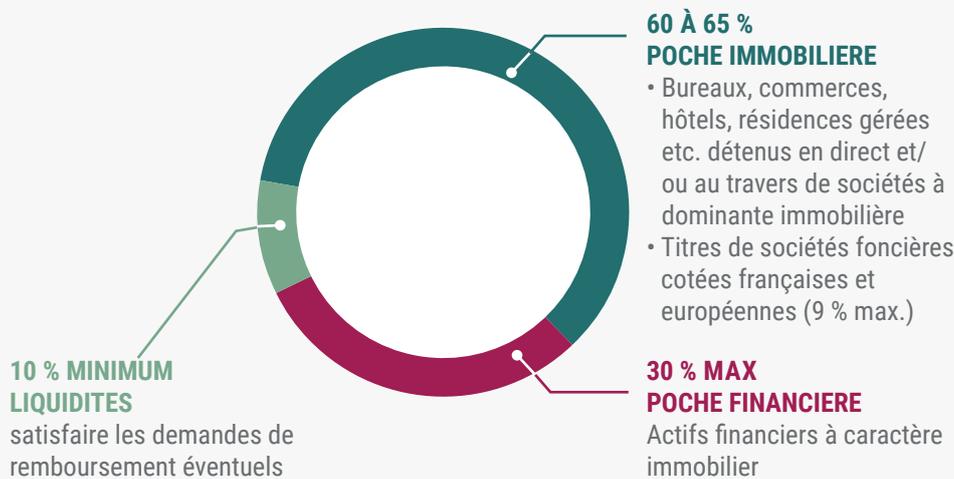
Voir définitions page 5

Les **références** à un classement, un prix ou un label ne préjugent pas des résultats futurs de ces derniers/du fonds ou du gestionnaire.

# OPCI IMMO DIVERSIFICATION ISR

- Un placement diversifié alliant différentes typologies d'actifs immobiliers complétées par des actifs financiers à caractère immobilier
- Des revenus potentiels issus des loyers locatifs et des dividendes potentiels des placements financiers
- Une souscription possible dans le cadre fiscalement privilégié de l'Assurance-Vie ou en Compte-Titres Ordinaires (\*Selon la fiscalité en vigueur)

## UN OBJECTIF D'ALLOCATION QUI S'INSCRIT DANS UNE DÉMARCHE D'INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE



## OBJECTIF DE GESTION

L'OPCI IMMO DIVERSIFICATION ISR vise à offrir un placement immobilier diversifié de long terme (8 à 12 ans), labellisé ISR : 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. Cet OPCVM promeut des critères environnementaux ou sociaux et de gouvernance (ESG) mais il n'a pas pour objectif un investissement durable. Il pourra investir partiellement dans des actifs ayant un objectif durable, par exemple tels que définis par la classification de l'Union Européenne.

### AVERTISSEMENTS

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.

**POINT D'ATTENTION** Immo Diversification ISR permet de profiter des performances potentielles des marchés financiers en contrepartie d'une certaine prise de risques (**notamment le risque de perte en capital**). Les caractéristiques, le profil de risque et de rendement et les frais relatifs à ce Fonds sont mentionnés dans le Document d'Information Clé. Il convient de respecter **la durée de placement recommandée de 8-12 ans**. Avant tout investissement éventuel, il convient de lire attentivement le Document d'Information Clé. Il est disponible sur demande auprès de AEW Ciloger.



Antoine BARBIER

## 2 QUESTIONS AU DIRECTEUR D'AEW PATRIMOINE

Quel est l'intérêt d'investir dans un OPCI ISR ?

L'OPCI est un placement immobilier diversifié, particulièrement destiné aux épargnants souhaitant :

- > Investir facilement et à moindre coût **dans l'immobilier et les produits financiers sans les soucis de gestion, en contrepartie de frais**
- > Intégrer une **démarche socialement responsable et engagée** dans leurs placements
- > **Une liquidité renforcée** dans la mesure où une partie significative de l'actif du fonds est investi dans des instruments financiers liquides ;
- > Se constituer un **capital sur le long terme dans une perspective de revenus potentiels**

Quelle stratégie de gestion ?

La poche immobilière est gérée par **AEW, acteur majeur en immobilier depuis plus de 35 ans**. Avec 82,2 Mds€\* d'actifs sous gestion, des bureaux notamment à Boston, Londres, Paris et Hong Kong et plus de 790\* collaborateurs, AEW est l'un

des leaders mondiaux du conseil en investissement et de la gestion d'actifs immobiliers. Plateforme d'asset management immobilier de Natixis Investment Managers, AEW gère en Europe 38,5 Mds€\* d'actifs immobiliers pour le compte de nombreux fonds et mandats et compte plus de 440 collaborateurs répartis dans 10 bureaux en Europe.

Majoritairement investi en immobilier physique, l'OPCI Immo Diversification ISR investit dans des locaux rigoureusement sélectionnés 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. Ces actifs se situent en France et en zone euro, en fonction des opportunités rencontrées. La stratégie d'investissement vise à améliorer la performance ESG des actifs dans le temps permettant d'améliorer le patrimoine immobilier existant.

Pour compléter les investissements immobiliers, améliorer les

performances de l'OPCI, sa liquidité et diversifier les risques d'exposition, Immo Diversification ISR sélectionne également des **instruments financiers internationaux cotés du secteur immobilier, labellisés ISR\*\*** présentant les meilleures perspectives boursières avec une bonne visibilité à moyen/long terme.

Le choix s'effectue en fonction des caractéristiques financières et fondamentales des valeurs, en termes notamment de rendement, d'évaluation et de perspectives de résultats.

\* au 31/12/2021

\*\* Investissement dans des fonds ayant le label ISR public ou disposant d'un label européen reconnu comme équivalent, ou dans des véhicules non labellisés mais dont la stratégie d'investissement est en adéquation avec les principes du Label ISR.

*Les analyses et les opinions mentionnées dans le présent document représentent le point de vue de l'auteur référencé. Elles sont émises à la date indiquée, sont susceptibles de change et ne sauraient être interprétées comme possédant une quelconque valeur contractuelle*

## PROFIL DE RISQUE

**L'OPCI IMMO DIVERSIFICATION ISR n'est pas garanti : il existe un risque de perte en capital.** Les OPCI sont des produits de gestion collective spécialisés dans l'investissement immobilier. L'OPCI est soumis aux risques suivants : risques liés à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers, risques associés à l'évolution du marché de l'immobilier français et étranger à usage professionnel, risques liés à la conjoncture économique, politique, financière, internationale et locale, risques associés à l'évolution du marché locatif des immeubles à usage professionnel, risques liés à la situation financière des locataires, risques liés à la situation financière des acheteurs ou vendeurs des actifs immobiliers des OPCI, risques liés à la modification de la réglementation et de la fiscalité applicables à l'immobilier, risques liés à l'environnement, des facteurs de risques propres à la SPPICAV et à sa stratégie d'investissement : risque de perte en capital, risque actions, risque de crédit, risque de change, risque lié à l'utilisation d'instruments financiers dérivés, risque de taux, risque de durabilité. Pour une description plus complète des risques, se référer au prospectus du fonds, disponible sur le site internet [www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com)

Indicateur Synthétique de Risque\* : 1 2 3 **4** 5 6 7

Cet OPCI est majoritairement exposé au secteur immobilier (détention 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.

\* Le calcul de l'Indicateur Synthétique de Risque (ISR), tel que défini par le règlement PRIIP, s'appuie à la fois sur la mesure du risque de marché et du risque de crédit. Il part de l'hypothèse que vous conserverez le produit pendant la période de détention recommandée. Il est calculé périodiquement et peut évoluer dans le temps. Indicateur Synthétique de Risque est présenté sur une échelle numérique de 1 (le moins risqué) à 7 (le plus risqué). Le niveau de l'Indicateur Synthétique de Risque est celui en vigueur à la date de rédaction du document.

## EN SAVOIR +

	Part C (compte-titres)	Part D (Assurance vie)
<b>Société de gestion</b>	AEW	
<b>Classification AMF</b>	OPCI	
<b>Risque de perte en capital</b>	Oui	
<b>Durée de placement recommandée</b>	8 - 12 ans	
<b>Devise de référence</b>	Euro	
<b>Date de création de l'OPCI</b>	3 juillet 2013	
<b>Code ISIN part de distribution</b>	FR0011427715	FR0011427723
<b>Affectation des résultats</b>	Distribution	
<b>Éligibilité</b>	Compte-titres ordinaire, Contrat d'assurance vie	
<b>Classification SFDR</b>	Article 8	
<b>Proportion minimale :</b> - d'alignement à la taxonomie <sup>(1)</sup> - d'investissements durables		
<b>Abonnement</b>	Non	
<b>Souscription minimale initiale</b>	1 000 € minimum	Selon les conditions définies dans la notice d'information ou dans les dispositions générales des contrats concernés
<b>Commissions de souscription / frais sur versement</b>	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
<b>Frais de sortie<sup>(2)</sup></b>	Néant	
<b>Frais courants<sup>(2)</sup></b>	Frais de gestion et de fonctionnement : 3 % TTC de l'actif net au maximum dont 0,40% rétrocédé au distributeur - 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 en moyenne sur les 3 dernières années de l'actif net. Des frais de gestion complémentaires liés aux contrats d'assurance vie sont perçus par l'assureur.	
<b>Versement des dividendes</b>	Acompte trimestriel potentiel ou réinvestissement du coupon	Acompte trimestriel potentiel sur le support en euros
<b>Remboursement client</b>	Dans les 15 jours suivant la date de centralisation des rachats	Dans un délai de 2 mois maximum
<b>Centralisation des rachats</b>	Jusqu'au dernier jour ouvré précédant le quinzième et le dernier jour de chaque mois à 11h30 • Poche immobilière : 60 % à 65 % > Immobilier direct et indirect non coté, dont 9 % maximum de titres de sociétés foncières cotées françaises et européennes	
<b>Stratégie d'investissement</b>	• Poche financière : 30 % maximum d'actifs financiers à caractère immobilier • Poche liquidités : 10 % minimum	
<b>Nature des investissements immobiliers</b>	• 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.	
<b>Gestion des actifs</b>	• Actifs immobiliers : AEW • Actifs immobiliers financiers : TOCQUEVILLE FINANCE • Liquidités : NATIXIS INVESTMENT MANAGERS INTERNATIONAL	
<b>Indicateur Synthétique de Risque<sup>(3)</sup></b>	1 2 3 <b>4</b> 5 6 7	

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. **Le DIC, le prospectus et les documents périodiques sont disponibles gratuitement en français sur demande auprès de Natixis Investment Managers International et sur le site <https://ngamdf-opcvm-reseaux.net/fonds/FR0011427715/detail>. Vous devez prendre connaissance du DIC qui devra vous être remis préalablement à la souscription. Pour plus d'information concernant les aspects liés à la durabilité du fonds, veuillez-vous référer au document prévu par l'article 10 de la réglementation SFDR intitulé «Publication d'informations en matière de durabilité» disponible sur le site de la société de gestion du fonds et sur le site <https://ngamdf-opcvm-reseaux.net/fonds/FR0011427715/detail>.** 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.

(1) L'objectif de la Taxonomie européenne est la création d'un système de classification de ce qui est considéré comme « durable » d'un point de vue environnemental et social. Elle crée un cadre et des principes pour évaluer les activités économiques à l'aune de six objectifs environnementaux. (2) Dans le cadre d'un contrat d'assurance vie ou de capitalisation, les frais sur versements, d'arbitrage, de gestion sur encours et le cas échéant, ceux liés aux garanties de prévoyance s'appliquent. (3) Le calcul de l'Indicateur Synthétique de Risque (ISR), tel que défini par le règlement PRIIP, s'appuie à la fois sur la mesure du risque de marché et du risque de crédit. Il part de l'hypothèse que vous conserverez le produit pendant la période de détention recommandée. Il est calculé périodiquement et peut évoluer dans le temps. Indicateur Synthétique de Risque est présenté sur une échelle numérique de 1 (le moins risqué) à 7 (le plus risqué). Le niveau de l'Indicateur Synthétique de Risque est celui en vigueur à la date de rédaction du document.



Créé par le ministère français des Finances, ce label public vise à rendre plus visibles les fonds d'Investissement Socialement Responsable (ISR) auprès des épargnants. Pour obtenir le label ISR, l'organisme de certification effectue un audit pour s'assurer que les fonds répondent à un ensemble de critères de labellisation. Pour plus d'informations sur la méthodologie, veuillez consulter le site [www.lelabelisr.fr](http://www.lelabelisr.fr).

Les références à un classement, un label, un prix et/ou à une notation ne préjugent pas des résultats futurs du fonds ou du gestionnaire.

## MENTIONS LÉGALES

Ce document, à caractère promotionnel, est destiné à des clients non professionnels au sens de la Directive MIF 2. 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 de 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. AEW Ciloger ne saurait être tenue responsable de toute décision prise ou non sur la base d'une information contenue dans ce document, ni de l'utilisation qui pourrait en être faite par un tiers. Le Fonds est agréé par l'Autorité des Marchés Financiers et est autorisé à la commercialisation en France et éventuellement dans d'autres pays où la loi l'autorise. Les principales caractéristiques, le profil de risque et de rendement et les frais relatifs à l'investissement dans un Fonds sont décrits dans le Document d'Information Clé (DIC) de ce dernier. Les risques et les frais relatifs à l'investissement dans un fonds sont décrits dans le prospectus de ce dernier. Veuillez vous référer au prospectus et au site internet du gérant financier pour plus d'information sur la méthodologie d'évaluation ESG du fonds. La politique de vote et d'engagement est disponible via le lien suivant : [www.im.natixis.com](http://www.im.natixis.com). Le capital investi et les performances ne sont pas garantis. Il convient de respecter la durée minimale de placement recommandée. La remise du présent document et/ou une référence à des valeurs mobilières, des secteurs ou des marchés spécifiques dans le présent document ne constitue en aucun cas un conseil en investissement, une recommandation ou une sollicitation d'achat ou de vente de valeurs mobilières, ou une offre de services. Pour toute réclamation, votre agence bancaire au sein de laquelle vous avez souscrit notre produit est votre premier interlocuteur. Prenez contact avec votre Conseiller ou votre Directeur d'agence. Vous pouvez lui faire part de vos difficultés par tout moyen à votre convenance, directement à l'agence, par courrier, par mail ou par téléphone. Vous retrouvez ses coordonnées directement sur votre extrait de compte. Votre interlocuteur qualifiera la nature de la demande et du besoin et pour tout élément portant spécifiquement sur le produit, votre interlocuteur s'adressera alors à la société de gestion dans le cadre de son dispositif ad hoc de traitement des réclamations pour obtenir les précisions attendues. Si la réponse ou solution qui vous a été apportée ne vous convient pas, vous pouvez prendre contact avec le service réclamation de votre banque dont les coordonnées figurent directement sur le site client dans la rubrique dédiée « Réclamations ». En cas de désaccord persistant, vous pouvez prendre contact gratuitement avec un médiateur dont le médiateur de l'AMF à l'adresse suivante : Autorité des marchés financiers, Médiateur de l'AMF, 17 Place de la Bourse 75082 PARIS CEDEX 02. Le formulaire de demande de médiation ainsi que la charte de la médiation sont disponibles sur le site <http://www.amf-france.org>. La saisine du Médiateur s'effectue en langue française.

L'attention des investisseurs est attirée sur les liens capitalistiques existant entre BPCE, les distributeurs potentiels du produit du groupe BPCE et les entités citées et sur l'existence de risques de conflits d'intérêts potentiels.

Document non contractuel, actualisé en février 2023.

© Photo couverture : Maurine Tric – © Photo Antoine Barbier : Jean Chisino

**L'OPCI IMMO DIVERSIFICATION ISR** 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, 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

**AEW** - Société par actions simplifiée au capital de 828 510 € - RCS PARIS 329 255 046 - Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 Paris - [www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com)

**Natixis Investment Managers International** – Société anonyme au capital de 94 127 658,48 € – 329 450 738 RCS Paris – Agréé par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), sous le numéro GP 90-009. Siège social : 43, avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris – [www.im.natixis.com](http://www.im.natixis.com)

**BPCE** - Société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 180 478 270 euros - RCS Paris n°493455042 – Siège social : 7, promenade Germaine Sablon 75013 PARIS – BPCE, intermédiaire en assurance inscrit à l'ORIAS sous le numéro : 08045100