

## Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit, quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer avec d'autres produits.

## Produit

### ALLIANZ DIVERSCITY

Société de gestion de portefeuille : Allianz Immovalor - N° Agrément AMF : GP-07000035 du 26/06/2007 - Siège social : Tour Allianz One – 1 cours Michelet - CS 30051 - 92076 Paris La Défense

N°IDU : FR379654\_01AUYV – N° TVA intracommunautaire : FR 13328398706

Site internet : [www.Immovalor.fr](http://www.Immovalor.fr)

Pour de plus amples informations sur le produit, appelez le 09 72 72 79 85 ou envoyez un courriel à [fgcasso@allianz.fr](mailto:fgcasso@allianz.fr)

Autorité de tutelle compétente : Autorité des Marchés Financiers.

Date de production de ce document : le 01 juillet 2025 (date de mise à jour : 17 novembre 2025).

**Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.**

## En quoi consiste ce produit ?

### Type :

Allianz DiversCity est une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) diversifiée à capital variable.

La durée de vie de la SCPI est de 99 ans, soit jusqu'en 2120.

### Objectifs :

Allianz DiversCity est une SCPI diversifiée qui a pour objectif la constitution d'un portefeuille diversifié en investissant, de manière directe ou indirecte, dans les actifs s'intégrant dans la thèse d'investissement de la SCPI consistant à répondre aux besoins immobiliers des villes et de leurs habitants (résidences gérées, commerces, logistique urbaine ou du dernier kilomètre, locaux d'activités, murs d'hôtels, enseignement, établissement de santé ...).

Les immeubles sont localisés principalement à Paris, en Ile de France et dans les grandes métropoles régionales. La constitution d'un patrimoine diversifié entraîne la société à investir sur des montants unitaires variables.

La SCPI pourrait avoir recours à des financements bancaires dans la limite de 20% de sa valeur de réalisation.

### Dépositaire :

Caceis Bank

### Investisseurs de détails visés :

Ce produit s'adresse à des investisseurs qui souhaitent diversifier leur patrimoine, dans des actifs immobiliers et se constituer des revenus complémentaires avec un horizon de placement long terme (au moins 10 ans). L'investisseur doit connaître les risques associés aux SCPI avant d'investir. Les revenus, le capital et la liquidité ne sont pas garantis.

## Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

Indicateur de risque :



L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit 10 ans. Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour.

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 3 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit au-delà des 10 ans se situent à un niveau entre faible et moyen, il est peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

Par ailleurs, vous serez exposés au risque de liquidité (non appréhendé dans l'indicateur synthétique de risque). Le risque de liquidité est lié aux retraits ou aux cessions non garantis par la société de gestion de portefeuille sur le marché primaire et secondaire.

Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit ou de devoir le vendre à un prix qui influencera sensiblement le montant que vous percevrez en retour. Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

### Scénarios de performance :

Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision.

Les scénarios défavorable, intermédiaire et favorable présentés représentent des exemples utilisant les meilleures et pires performances, ainsi que la performance moyenne du produit au cours des 10 dernières années. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir.

Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

Période de détention recommandée : 10 ans Exemple d'investissement : 10 000 €		Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans (moitié de la période de détention recommandée)	Si vous sortez après 10 ans (fin de la période de détention recommandée)
Scénario minimum	Il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous perdriez tout ou partie de votre investissement.			
Scénario de tension	Ce que vous pouvez obtenir après déduction des coûts	8 820 €	8 800 €	8 700 €
	Rendement annuel moyen	-11,80%	-2,52%	-1,38%
Scénario défavorable	Ce que vous pouvez obtenir après déduction des coûts	8 820 €	8 910 €	8 910 €
	Rendement annuel moyen	-11,80%	-2,28%	-1,15%
Scénario intermédiaire	Ce que vous pouvez obtenir après déduction des coûts	9 600 €	11 740 €	15 280 €
	Rendement annuel moyen	-4,00%	3,26%	4,33%
Scénario favorable	Ce que vous pouvez obtenir après déduction des coûts	10 300 €	13 080 €	16 250 €
	Rendement annuel moyen	3,00%	5,52%	4,97%

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influencer sur les montants que vous recevriez.

### Que se passe-t-il si Allianz Immovalor n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

L'investissement dans une SCPI n'est pas garanti ni couvert par un système national de compensation. Une défaillance de la société de gestion qui gère les actifs de votre SCPI serait sans effet pour votre investissement. La garde et conservation des actifs sont en effet assurés par le dépositaire de la SCPI.

### Que va me coûter cet investissement ?

#### Coûts au fil du temps :

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé :

- Qu'au cours de la première année vous récupérez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0%).
- Que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire.
- 10 000 € sont investis

Investissements de 10 000 € Scénarios	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans (moitié de la période de détention recommandée)	Si vous sortez après 10 ans (fin de la période de détention recommandée)
annuels (*)	1 130 € 11,30%	2 517 € 4,09%	5 088 € 3,04%

(\*) Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 7,37 % avant déduction des coûts et de 4,33 % après cette déduction.

#### Composition des coûts :

Le tableau ci-dessous indique :

- l'incidence annuelle des différents types de coûts sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement à la fin de la période d'investissement recommandée ;
- la signification des différentes catégories de coûts.

Ce tableau montre l'incidence sur le rendement par an			
Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie	Coûts d'entrée	960 €	9,60 % du montant que vous payez au moment de l'entrée dans l'investissement.
	Coûts de sortie	-	Nous ne facturons pas de coût de sortie pour ce produit.
Coûts récurrents (prélevés chaque année)	Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	61 €	0,61 % de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.
	Coûts de transaction	110 €	1,10 % de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons.
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions	Commission liée aux résultats / Commission d'intéressement	-	L'incidence des commissions liées au résultat.

### Combien de temps dois-je le conserver, et puis-je le retirer avant échéance ?

#### Période de détention recommandée : 10 ans

Ce produit est conçu pour une détention à long terme et vous devez vous préparer à rester investi pendant une période supérieure à 10 ans. **La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat. La société de gestion de portefeuille ne garantit pas le rachat ou la revente des parts, vous êtes donc soumis au risque de liquidité détaillé ci-avant.**

Les différentes modalités de sortie de la SCPI (retraits et ventes des parts) sont décrites dans le chapitre 2 de la note d'information de la SCPI consultable sur le site internet [www.immovalor.fr](http://www.immovalor.fr).

### Comment puis-je formuler une réclamation ?

Nous vous invitons à adresser votre réclamation à votre conseiller habituel. Dans le cas où la réponse apportée par votre conseiller n'est pas satisfaisante, vous avez la possibilité d'envoyer directement votre réclamation à Allianz Immovalor à l'adresse suivante : Directeur Relations Associés - Tour Allianz One – 1 cours Michelet CS 30051 - 92076 Paris La Défense ou envoyez un courriel à [fgcasso@allianz.fr](mailto:fgcasso@allianz.fr). Dès réception de votre réclamation, Allianz Immovalor vous adressera un accusé de réception dans les dix jours et une réponse dans un délai maximum de 2 mois. Dans l'hypothèse où la réponse apportée ne vous a pas donné satisfaction, vous pouvez également saisir le médiateur de l'Autorité des marchés financiers.

Médiateur de l'AMF – Autorité des marchés financiers – 17 place de la Bourse, 75082 Paris Cedex 02

Accueil : +33 (0) 1 53 45 60 00

### Autres informations pertinentes

Vous trouverez davantage d'information sur la SCPI sur le site internet [www.immovalor.fr](http://www.immovalor.fr)

Avant d'acquiescer des parts de la SCPI, vous devez impérativement prendre connaissance des statuts de la SCPI, de la note d'information en cours de validité, le dernier rapport annuel, du dernier bulletin semestriel et du présent document. Tous ces documents sont consultables sur le site internet [www.immovalor.fr](http://www.immovalor.fr).

La SCPI relève de l'article 6 du règlement (UE) 2019/2088 dit SFDR du 27 novembre 2019.