

## Informations clés pour l'investisseur

*Ce document fournit des informations essentielles aux investisseurs de cet OPCI. Il ne s'agit pas d'un document promotionnel. Les informations qu'il contient vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste un investissement dans ce fonds et quels risques y sont associés. Il vous est conseillé de le lire pour décider en connaissance de cause d'investir ou non.*

# IMMO DIVERSIFICATION ISR

Actions de Catégories A, B, C, D, E et F

Codes ISIN : **FR0011427699** (Catégorie LBP IMMO DIVERSIFICATION A) ; **FR0011427707** (Catégorie LBP IMMO DIVERSIFICATION B) ; **FR0011427715** (Catégorie C) ;

**FR0011427723** (Catégorie D) ; **FR0011427731** (Catégorie E) et **FR0011493451** (Catégorie F)

Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV)

soumise au droit français dont la société de gestion est AEW

### Objectifs et politique d'investissement

L'OPCI IMMO DIVERSIFICATION ISR 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.

Les actifs immobiliers physiques, détenus directement ou indirectement, sont à usage commercial (bureaux, activité, commerces, entrepôts, et plus généralement tout local susceptible de faire l'objet d'un bail commercial).

Ils sont situés en France et en zone euro, et représentent jusqu'à 60% de l'actif net de l'OPCI. Il est toutefois entendu qu'en cas de retournement du marché immobilier ou de crise de liquidités, le taux d'immobilier direct et indirect pourra mécaniquement augmenter jusqu'à 90%. Dans un tel cas de figure exceptionnel, la société de gestion devra le ramener dans sa fourchette normale indiquée ci-dessus dans un délai maximum de 12 mois.

Les investissements en actifs financiers internationaux cotés (actions de sociétés foncières, de sociétés possédant des actifs immobiliers susceptibles de revalorisation et de sociétés dont l'activité est directement liée à l'immobilier) représentent jusqu'à 39% de l'actif net.

Une poche de liquidités représente à tout moment au minimum 10% de l'actif net, et comprend des dépôts à terme mobilisables sous 24 heures, des titres de créances et autres instruments du marché monétaire des pays de l'OCDE ou encore des OPCVM monétaires et/ou monétaires court terme ou obligataires euro, investis et exposés à plus de 90% dans ces catégories d'actifs.

L'OPCI adopte une démarche d'Investissement socialement responsable (ISR) dans les phases d'acquisition et de gestion des actifs immobiliers constituant son patrimoine, ainsi que dans la sélection des actifs financiers de la poche financière.

L'OPCI bénéficie du label ISR appliqué à l'immobilier délivré par l'AFNOR

Concernant la poche immobilière, l'OPCI s'inscrit dans une démarche « Best in progress » visant à améliorer le patrimoine d'un point de vue environnemental, social et de gouvernance (ESG). Afin de répondre à cet objectif d'amélioration, des actions sont engagées, comme par exemple l'installation de compteurs à télérelève pour le suivi des consommations énergétiques, le déploiement d'équipements moins consommateurs en eau, ou la création d'aménagements favorisant le confort des occupants. L'évaluation ESG de chaque actif est menée selon la grille d'analyse développée par AEW, et mise à jour annuellement. Conformément au Label ISR, la part des actifs faisant l'objet d'une évaluation ESG est durablement supérieure à 90% en valeur. Pour plus de détails, se reporter au point « 3/3.3.1.1 Immeubles détenus en direct et/ou au travers de sociétés à prépondérance immobilière » du Prospectus.

A titre d'avertissement, il est précisé que les évaluations ESG et plans d'amélioration portent sur l'intégralité de chaque bâtiment audité, parties communes et privatives. AEW n'ayant pas le contrôle des aspects privatifs, certaines données pourront être inaccessibles et certaines actions invalidées par les locataires, ce qui constitue une limite méthodologique à l'approche ESG mise en place.

La poche financière est investie au minimum à 90% dans des OPC ayant obtenu le Label ISR public ou disposant d'un label européen reconnu comme équivalent. Les 10% restant pourront être investis dans des OPC non labélisés mais dont la stratégie d'investissement repose sur une philosophie ISR. L'analyse ISR des foncières cotées en portefeuille est réalisée par une méthode de scoring ESG propre au délégataire de la gestion financière. Pour plus de détails, se reporter au point « 3/3.3.1.2 Actifs financiers à caractère immobilier » du Prospectus.

La composition du patrimoine de l'OPCI rend inadaptée la référence à un indice de marché.

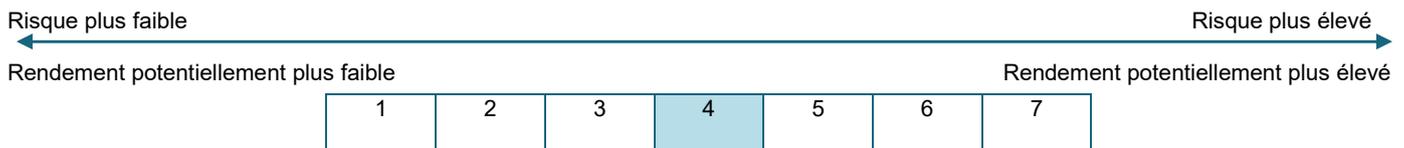
Si nécessaire, des emprunts d'espèces limités à 10 % des actifs non immobiliers peuvent être effectués afin d'assurer la liquidité des actions.

La stratégie de gestion est guidée par des perspectives de distribution de dividendes. L'OPCI distribue ses revenus à hauteur minimum de 85 % du résultat distribuable afférent aux recettes locatives et de 50 % des plus-values nettes de cession d'actifs immobiliers.

La valeur liquidative est bimensuelle. Les ordres de souscription et de rachat sont reçus par l'établissement centralisateur au plus tard avant 13 heures le jour d'établissement de la valeur liquidative (à l'exception des samedis, dimanches et jours fériés légaux en France, auquel cas le jour ouvré strictement précédent) et sont traitées selon les modalités prévues dans le prospectus.

**Recommandation : ce fonds pourrait ne pas convenir aux investisseurs qui prévoient de retirer leur apport avant 8 ans.**

#### Profil de risque et de rendement



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.

#### Risques importants pour l'OPCI non pris en compte dans l'indicateur :

- **Risques liés à l'investissement dans des actifs immobiliers** : les variations du marché immobilier peuvent entraîner des variations importantes de la valeur des immeubles, tout comme l'évolution du marché locatif (risque de vacance locative ou d'impayés) ainsi que le niveau de prestations techniques des immeubles.
- **Risque de liquidité** : le marché de l'immobilier offre une liquidité restreinte. Des demandes soutenues de rachat de parts de l'OPCI sur une courte période, peuvent avoir une incidence défavorable sur le prix de vente des immeubles qui doivent être cédés dans des délais limités, susceptible d'impacter défavorablement la valeur liquidative.
- **Risque de crédit sur des actifs financiers** : il s'agit du risque de baisse de la valeur d'un titre, en raison de la dégradation de la qualité de son émetteur ou de défaillance de celui-ci. En conséquence, la catégorie de risque associée à ce fonds n'est pas garantie et pourra évoluer dans le temps.
- **Risque de durabilité** : la SPPICAV est sujette à des risques de durabilité définis par un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement. Le processus d'investissement du portefeuille inclut l'approche ESG mentionnée dans le Prospectus afin d'intégrer les risques de durabilité dans la décision ou le processus d'investissement. La politique de gestion du risque de durabilité est disponible sur le site internet de la Société de gestion à la rubrique « Politique ISR-Finance Durable ».

L'ensemble de ces risques est détaillé dans le Prospectus de la SPPICAV.

## Frais

Les frais et commissions acquittés servent à couvrir les coûts d'exploitation de l'OPCI, y compris les coûts de commercialisation et de distribution des parts. Ces frais réduisent la croissance potentielle des investissements.

### Frais ponctuels prélevés avant ou après investissement

	actions LBP IMMO DIVERSIFICATION A	actions LBP IMMO DIVERSIFICATION B	actions C	actions D	actions E	actions F
<b>Frais d'entrée</b>	4,80%	3%	4,80%	4,80%	4%	4,80%
dont frais d'entrée acquis à l'OPCI*	3%	3%	3%	3%	3%	3%
<b>Frais de sortie</b>	néant	néant	néant	néant	néant	néant
dont frais de sortie acquis à l'OPCI	néant	néant	néant	néant	10%**	néant

\* ayant pour objet de couvrir les frais et taxes relatifs à l'acquisition ou à la cession d'actifs

Le pourcentage indiqué est le maximum pouvant être prélevé sur votre capital avant que celui-ci ne soit investi (frais d'entrée) ou que le montant correspondant aux titres rachetés ne vous soit versé (frais de sortie). L'investisseur peut obtenir de son conseil ou de son distributeur le montant effectif des frais d'entrée et de sortie.

\*\* Cette commission de rachat sera fixée à 0 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.

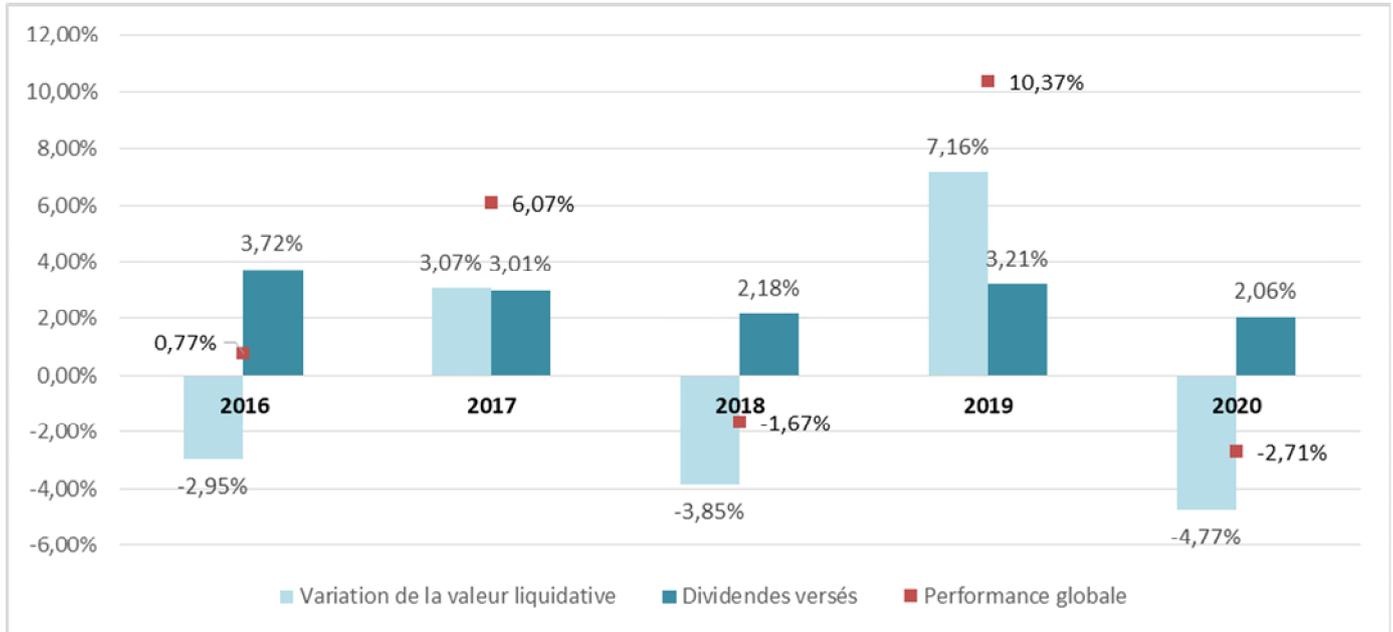
### Frais prélevés par l'OPCI au cours du dernier exercice clos au 31 décembre 2020

Frais courant	1,47% TTC de l'actif net
▪ frais de gestion et de fonctionnement	1,24% TTC de l'actif net
▪ frais d'exploitation immobilière	0,23% TTC de l'actif net
<b>Frais prélevés par l'OPCI dans certaines circonstances</b>	
Commission de performance	Néant

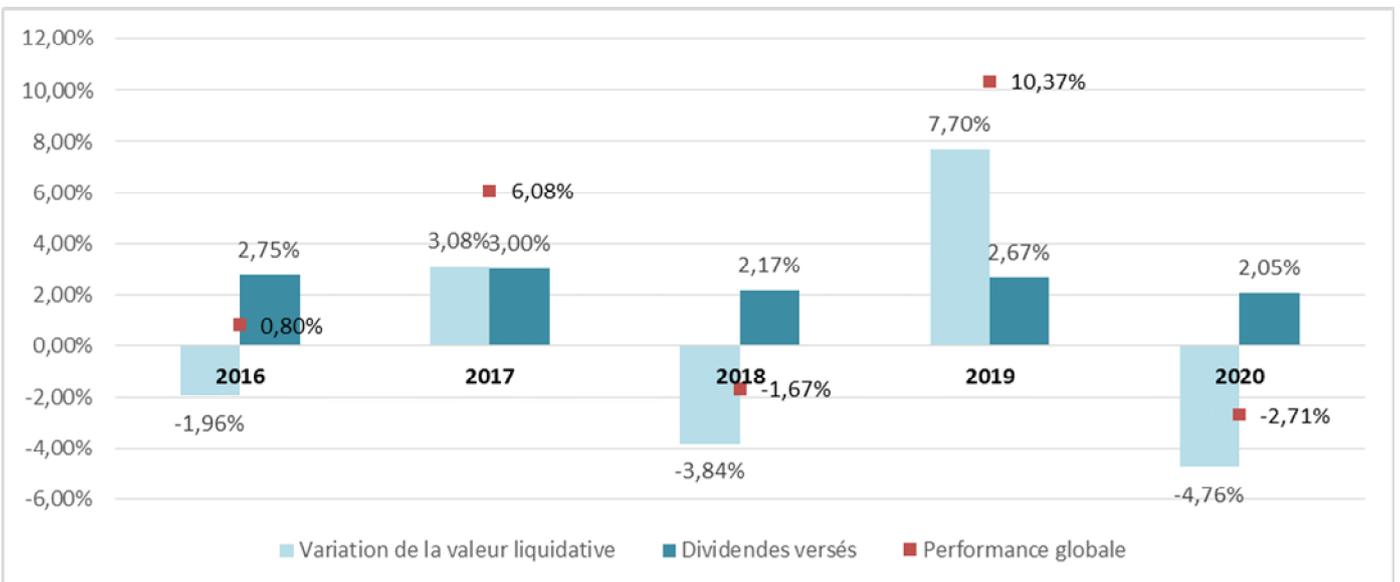
Le pourcentage des frais courants peut varier d'une année sur l'autre. Il exclut les frais d'intermédiation excepté dans le cas de frais d'entrée et/ou de sortie payés par l'OPCI lorsqu'il achète ou vend des parts d'un autre véhicule de gestion collective. Pour plus d'informations sur les frais, veuillez-vous référer aux sections « commissions de souscription et de rachat » et « frais et commissions » du prospectus de cet OPCI, disponible sur le site internet [www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com).

## Performances passées

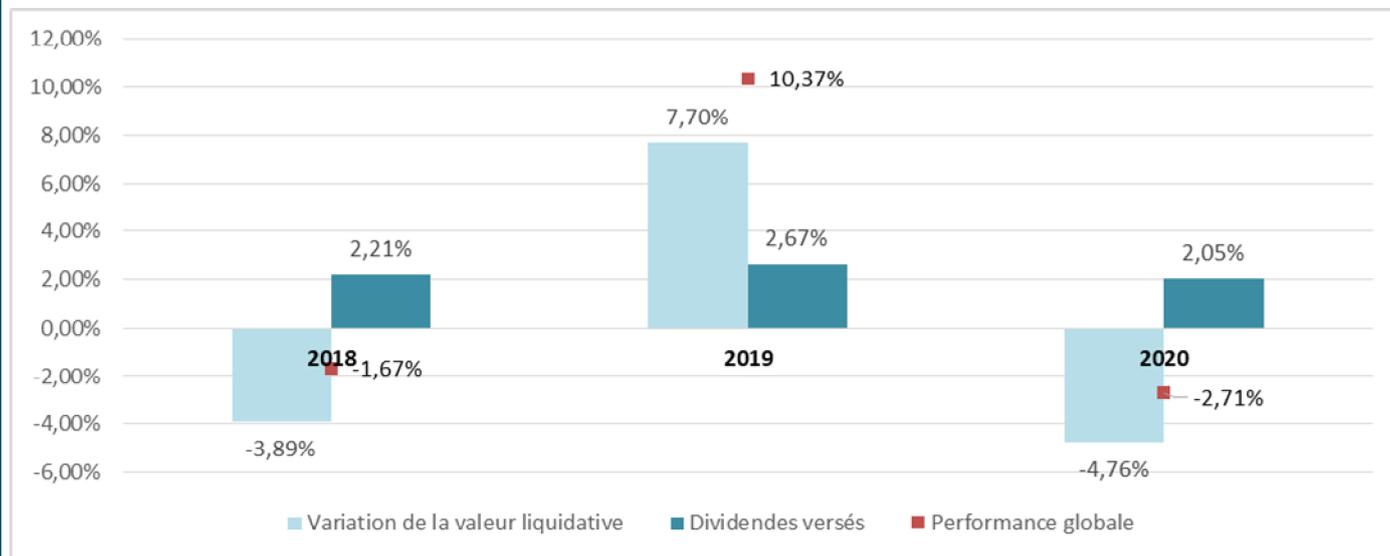
### Part A :



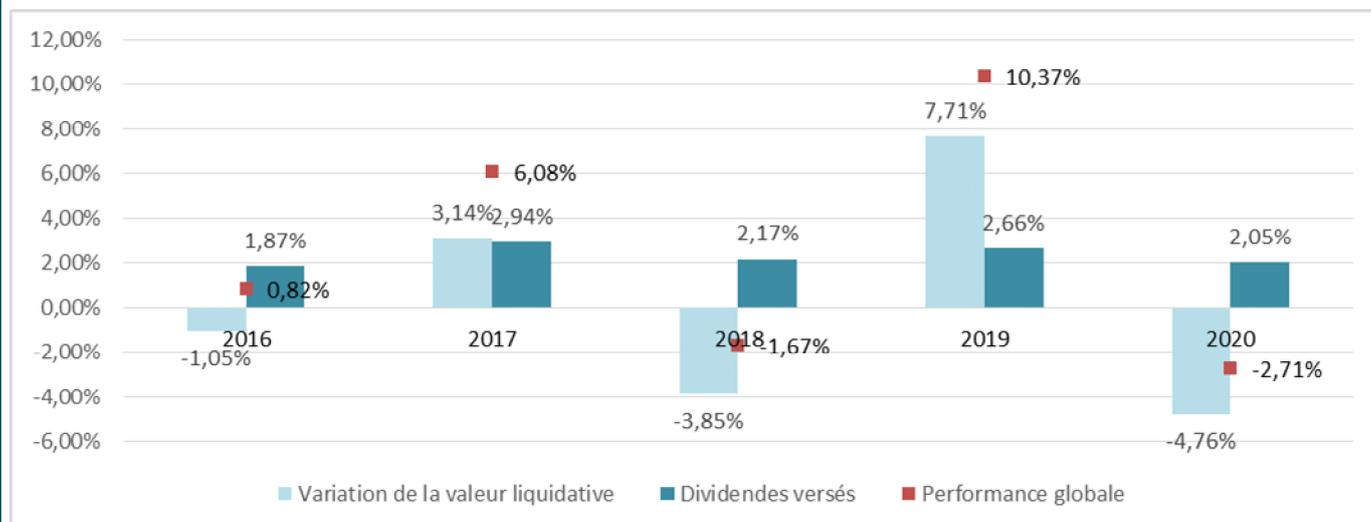
### Part B, C et E :



**Part D :**



**Part F :**



L'OPCI a été créé le 3 juillet 2013, Les performances présentées concernent les parts dont une valeur liquidative est calculée au 1<sup>er</sup> janvier de l'année, hors parts F (non souscrites) en 2015 et parts D en 2015 et 2016.

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

## Informations pratiques

Nom du dépositaire : CACEIS BANK France

Le dernier prospectus, les derniers documents d'information périodique réglementaires, les informations relatives à la valeur liquidative ainsi que toutes autres informations pratiques sont disponibles gratuitement auprès de la société de gestion ou sur son site internet [www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com)

Selon votre régime fiscal, les plus-values et revenus liés à la détention de titres de l'OPCI peuvent être soumis à taxation. Les investisseurs sont invités à se rapprocher de leur conseiller fiscal ou du commercialisateur de l'OPCI à ce sujet.

La responsabilité d'AEW ne peut être engagée que sur la base de déclarations contenues dans le présent document qui seraient trompeuses, inexactes ou non cohérentes avec les parties correspondantes du prospectus de l'OPCI.

L'organe de gouvernance de l'OPCI est son conseil d'administration, la société de gestion en étant son directeur général.

Cet OPCI est agréé par l'AMF et réglementé par l'AMF.

AEW est agréée en France et réglementée par l'AMF.

Les informations clés pour l'investisseur ici fournies sont exactes et à jour au 1<sup>er</sup> octobre 2022.