



■ ■ ■ RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

IMMO DIVERSIFICATION ISR

Prospectus

page 2

Annexe : caractéristiques

environnementales et/ou sociales

page 42

Informations clés pour l'investisseur

page 53

Statuts

page 56

Edition JUILLET 2025

Société de placement à prépondérance immobilière à capital variable au capital initial de 1 000 000 euros

Agréée par l'Autorité des Marchés Financiers le 30 avril 2013 sous le n°SPI2013000

Siège social : 43, avenue Pierre Mendès France 75013 Paris

Immatriculée le 3/07/2013 au RCS de PARIS sous le numéro 794 021 949

Prospectus

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 à compter de la date de centralisation des rachats.

Par ailleurs, la somme que vous récupèrerez pourra être inférieure à celle que vous aviez investie, en cas de baisse de la valeur des actifs de l'OPCI, en particulier du marché immobilier, sur la durée de votre placement.

La durée du placement recommandée est de huit (8) à douze (12) ans.

1. CARACTERISTIQUES GENERALES

FORME JURIDIQUE

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

DÉNOMINATION

IMMO DIVERSIFICATION ISR

Siège social : 43 avenue Pierre Mendès France
75013 Paris

Adresse postale : 43 avenue Pierre Mendès
France 75013 Paris

DATE DE CRÉATION

La SPPICAV a été agréée par l'Autorité des marchés financiers le 30 avril 2013 sous le n° **SPI20130009**. Elle a été créée le 3 juillet 2013 sous le nom de CILOGER OPPORTUNITE, a changé sa dénomination en IMMO DIVERSIFICATION le 9 décembre 2013, par décision de l'assemblée générale extraordinaire, puis a changé de dénomination en IMMO DIVERSIFICATION ISR, par décision de l'assemblée générale à la suite de l'obtention du label ISR.

La durée de la SPPICAV est fixée à quatre-vingt-dix-neuf années à compter du jour de son immatriculation initiale au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf en cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

SYNTHÈSE DE L'OFFRE DE GESTION

Compartiments : néant

Catégories d'actions	Souscripteurs concernés	Nature juridique	Code ISIN	Valeur nominale	Souscription minimale initiale
Actions LBP IMMO DIVERSIFICATION A	tous souscripteurs souscrivant auprès du Réseau LA BANQUE POSTALE	au porteur	FR0011427699	1 000 €	1 000 €
Actions LBP IMMO DIVERSIFICATION B	CNP souscrivant pour le compte de souscripteurs des contrats d'assurance-vie qu'elle gère, distribués par LA BANQUE POSTALE	au porteur	FR0011427707	5 000 €	5 000 €
Actions C	tous souscripteurs souscrivant auprès des CAISSES D'EPARGNE	au porteur	FR0011427715	1 000 €	1 000 €
Actions D	CNP souscrivant pour le compte de souscripteurs des contrats d'assurance-vie qu'elle gère, distribués par les CAISSES D'EPARGNE	au porteur	FR0011427723	5 000 €	5 000 €
Actions E	Investisseurs institutionnels souscrivant pour leur propre compte	nominatives	FR0011427731	10 000 €	1 000 €
Actions F	Autres assureurs souscrivant pour le compte de souscripteurs des contrats d'assurance-vie qu'ils gèrent	au porteur	FR0011493451	5 000 €	5 000 €

Quelle que soit leur catégorie, les actions sont :

- § libellées en euros,
- § décimalisées au cent-millième,
- § et souscrites en nombre ou en montant.

Lieu où l'on peut se procurer les statuts, le dernier rapport annuel et le dernier état périodique et la dernière valeur liquidative de la SPPICAV :

Les actionnaires peuvent se procurer ces documents dans un délai de huit jours ouvrés sur demande écrite à l'adresse de : AEW, Direction de la Communication, 43 avenue Pierre Mendès France 75013 Paris, ou via la fiche contact sur le site internet de la société : www.aewpatrimoine.com.

Mise à disposition du rapport de synthèse des experts externes en évaluation :

Le rapport de synthèse annuel des experts externes en évaluation immobilière est communiqué aux actionnaires qui en font la demande dans les 45 jours suivant sa publication. Il peut être envoyé par courrier, les frais occasionnés étant mis à la charge de l'actionnaire.

Autres communications périodiques aux actionnaires :

Sont communiqués de façon périodique aux actionnaires :

- § Le pourcentage d'actifs de la SPPICAV qui font l'objet d'un traitement spécial du fait de leur nature non liquide ;
- § Toute nouvelle disposition prise pour gérer la liquidité de la SPPICAV ;
- § Le profil de risque actuel de la SPPICAV et les systèmes de gestion du risque utilisés par la SPPICAV ou sa société de gestion de portefeuille.

2. ACTEURS DE L'OPCI

Société de Gestion

- a) **AEW**, société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le numéro GP 07-000043, le 10 juillet 2007, et ayant reçu l'agrément AIFM en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE, constituée sous forme de Société par Actions Simplifiée, dont le siège social est sis 43 avenue Pierre Mendès France, et ayant pour adresse postale 43 avenue Pierre Mendès France 75013 Paris, immatriculée sous le numéro 329 255 046 RCS Paris (la "**Société de Gestion**"), détenant conformément à l'article 317-2 IV du RGAMF, des fonds propres d'un montant suffisant pour couvrir les risques éventuels de la mise en cause de sa responsabilité pour négligence professionnelle.

Organes de direction et d'administration de la Société de Gestion :

- Président de la société : Monsieur Raphaël BRAULT
- Directeur Général : Madame Vanessa ROUX COLLET

Capital et fonds propres réglementaires :

2 328 510 euros divisé en 77 617 actions ordinaires d'une valeur nominale de 30 euros chacune entièrement libérées détenues en totalité par AEW Europe SA.

La Société de Gestion respecte les exigences prévues à l'article 317-2 du RG AMF relative à la couverture des risques éventuels de mise en cause de sa responsabilité professionnelle à l'occasion de la gestion de la SPPICAV par des fonds propres réglementaires additionnels.

Missions :

La Société de Gestion assume sous sa responsabilité la direction générale de la SPPICAV dans les conditions et avec les pouvoirs prévus par la loi, pour toute la durée de vie de la SPPICAV.

Elle est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la SPPICAV.

Elle exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées générales et au conseil d'administration.

La société de gestion agit notamment en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés par l'article 21 des statuts de la SPPICAV.

Dans le cadre de sa mission, la Société de Gestion agit de manière honnête, loyale, professionnelle, indépendante et dans l'intérêt de la SPPICAV et des actionnaires de la SPPICAV. La Société de Gestion est responsable de l'évaluation correcte des actifs de la SPPICAV ainsi que du calcul et de la publication de la Valeur Liquidative. La désignation d'un ou de plusieurs expert (s) externe (s) en évaluation (évaluateurs immobiliers) par la SPPICAV n'exonère pas la Société de Gestion de sa responsabilité.

**Dépositaire,
conservateurs et
Centralisateur de
souscriptions/rachat
par délégation de la
Société de gestion**

Dépositaire et conservateur (actifs):

CACEIS BANK France, société anonyme ayant son siège social sis 89-91 rue Gabriel Péri – 92120 Montrouge, établissement de crédit agréé par le Comité des établissements de crédit et des entreprises d'investissement (ayant fusionné avec d'autres autorités pour devenir l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (l'"ACPR") (le "**Dépositaire**")

Les missions confiées au Dépositaire sont notamment les suivantes :

- § le suivi des flux de liquidité ;
- § la conservation ou la tenue de position et le contrôle de l'inventaire des actifs autres qu'immobiliers de la SPPICAV ;
- § le contrôle de la régularité des décisions de la SPPICAV et de la Société de Gestion ;
- § le contrôle de l'inventaire des actifs immobiliers de la SPPICAV et des créances d'exploitation.

Tenue du registre des actions (passif):

Actions A et B : LA BANQUE POSTALE / EUROCLEAR Actions C

et D : Les CAISSES D'EPARGNE / EUROCLEAR

Actions E : CACEIS Corporate Trust, société anonyme ayant son siège sis 89-91 rue Gabriel Péri – 92120 Montrouge, entreprise d'investissement agréée par l'ACP

Actions F : EUROCLEAR

**Commissaires aux
comptes**

PRICEWATERHOUSECOOPERS Audit, représenté par Monsieur Jean-Baptiste Deschryver, 63, rue de Villiers -92200 Neuilly-sur-Seine.

Monsieur Etienne Boris (suppléant), 63, rue de Villiers -92200 Neuilly-sur-Seine.

LA BANQUE POSTALE et les CAISSES D'EPARGNE

Commercialisateurs

La liste des commercialisateurs n'est pas exhaustive dans la mesure où, notamment, les actions de la SPPICAV sont admises en Euroclear France. Ainsi, certains commercialisateurs peuvent ne pas être mandatés ou connus de la Société de Gestion

**Délégataire de la gestion
financière (actifs
financiers)**

LA FINANCIERE DE L'ECHIQUEUR, agréée par l'AMF le 17 janvier 1991, sous le n° GP 91004 en qualité de société de gestion de portefeuilles, ayant son siège au 53 avenue d'Iéna – 75016 Paris.

LA FINANCIERE DE L'ECHIQUEUR a pour mission d'assurer la gestion des actifs financiers visés au paragraphe 3.3.1.2. du présent prospectus et de prendre à sa seule initiative, sans avoir à consulter au préalable la Société de Gestion, toutes les décisions relatives aux opérations qu'impliquent la gestion de ces actifs et notamment donner toutes les instructions nécessaires pour exercer les droits, quels qu'ils soient, attachés aux titres en portefeuille (souscription, attribution, échange, conversion, droits de vote, etc.).

**Délégataire de la
gestion financière
(liquidités)**

VEGA Investment Solutions, société anonyme à conseil d'administration, au capital de 2 869 638,25 € - RCS Paris 353 690 514 dont le siège est sis 43, avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris, agréée par l'Autorité des marchés financiers le 30 juillet 2004 sous le numéro GP-04000045

VEGA Investment Solutions a pour mission d'assurer la gestion des liquidités visées au paragraphe 3.3.2 du présent prospectus et de prendre à sa seule initiative, sans avoir à consulter au préalable la Société de Gestion, toutes les décisions relatives aux opérations qu'impliquent la gestion de ces actifs et notamment donner toutes les instructions nécessaires pour exercer les droits, quels qu'ils soient, attachés aux titres en portefeuille (souscription, attribution, échange, conversion, droits de vote, etc.).

**Délégataire de la
gestion comptable**

CACEIS FUND ADMINISTRATION

89-91 rue Gabriel Péri – 92120 Montrouge

La SPPICAV a délégué à CACEIS FUND ADMINISTRATION sa gestion comptable, ce qui inclut notamment les missions suivantes :

- § la comptabilisation de l'intégralité des transactions sur les actifs et les passifs de la SPPICAV ;
- § la constitution d'un inventaire des actifs et passifs ; et
- § le calcul et la diffusion de la Valeur Liquidative conformément à la réglementation applicable.

**Centralisateur des
ordres de
souscription et de
rachat**

CACEIS BANK France, par délégation de la société de gestion de portefeuille

**Evaluateurs
immobiliers**

CUSHMAN & WAKEFIEL VALUATION FRANCE

Tour Opus 12
77 Esplanade du Général de Gaulle – 4 place des Pyramides
92081 Paris La Défense Cedex

BNP PARIBAS REAL ESTATE Valuation

167 quai de la Bataille de Stalingrad
92867 Issy-les-Moulineaux Cedex

3. POLITIQUE DE GESTION

3.1. Objectifs de gestion

Offrir un placement immobilier à long terme diversifié à la fois

- § entre différentes classes d'actifs immobiliers ;
- § entre différentes localisations (en France et en zone euro) ; et
- § entre différents modes de détention.

Les investissements allieront la détention directe d'immeubles et/ou de participations dans des sociétés à prépondérance immobilière à la détention d'un portefeuille de valeurs mobilières sélectionnées dans l'univers de l'immobilier.

Ce patrimoine immobilier, détenu directement ou indirectement, sera acquis sans recours à l'emprunt, qu'il soit bancaire ou non bancaire.

Sur le long terme, la performance du placement reposera pour partie sur l'évolution de l'immobilier professionnel en France et en zone euro (bureaux, commerces, locaux d'activité...), et pour partie sur celle des actions internationales du secteur immobilier.

Les revenus provenant de la location des immeubles ou des dividendes des sociétés en portefeuille seront pour l'essentiel distribués sous forme d'un dividende annuel. A cet effet, des acomptes trimestriels pourront être versés en cours d'exercice, sur décision du conseil d'administration.

FIA relevant de l'article 8 du Règlement SFDR

La SPPICAV promeut des caractéristiques Environnementales Sociales et de Gouvernance (ESG) dans sa stratégie d'investissement et de gestion des actifs, mais elle n'a pas pour objectif un investissement durable.

LES INFORMATIONS SUR LES CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES OU SOCIALES SONT DISPONIBLES EN ANNEXE DU PRESENT DOCUMENT.

Objectifs extra-financiers

La démarche ESG a pour objectif de réduire les risques pour les investisseurs grâce à l'anticipation des enjeux immobiliers futurs.

L'OPCI vise plus particulièrement à répondre aux objectifs suivants :

. Objectifs environnementaux :

- Répondre aux enjeux environnementaux, notamment le changement climatique en limitant les émissions de gaz à effet de serre des immeubles ;
- Limiter l'obsolescence des bâtiments et maîtriser les coûts opérationnels ;
- Anticiper les évolutions de la réglementation environnementale.

. Objectifs sociaux :

- Renforcer la valeur sociale des bâtiments en favorisant la santé et le bien-être des occupants ;
- Favoriser des offres de services attractives pour les occupants au sein du bâtiment ou à proximité.

. Objectifs de gouvernance :

- Renforcer la démarche d'engagement avec les parties prenantes, notamment locataires, Property Managers et prestataires de travaux, en favorisant les meilleures pratiques d'usage et de gestion.

La Société de Gestion publiera le rapport de gestion ESG de la SPPICAV chaque année, dans lequel elle communiquera les 8 indicateurs de performance au niveau du fonds.

3.2. Indicateurs de référence

La composition de ce patrimoine rend inadaptée la référence à un indice de marché.

3.3. Stratégie d'investissement

La stratégie d'investissements de la SPPICAV vise à constituer un portefeuille composé de différentes typologies d'actifs immobiliers complété par des actifs financiers. L'objectif d'allocation est le suivant :

- Poche immobilière représentant **au minimum 60% et au maximum 65%** de l'actif de la SPPICAV
 - dont 9% maximum de l'actif de la SPPICAV en titres de société foncières cotées françaises et européennes (actifs visés au 4° du I de l'article L.214-36 du Code monétaire et financier) ;
 - dont 60% maximum de l'actif de la SPPICAV en actifs immobiliers visés au 1° à 3° et au 5° du I de l'article L.214-36 du Code monétaire et financier.
- Poche financière composée d'actifs financiers à caractère immobilier représentant **au maximum 30%** de l'actif de la SPPICAV ;
- Poche de liquidités investie en produits liquides et présentant une faible exposition au risque représentant, à tout moment **au minimum 10%** de l'actif de la SPPICAV.

De même en période de rachats importants non compensés par des souscriptions, la poche immobilière pourra atteindre de manière passive 90% de l'actif de la SPPICAV dans l'attente de la cession d'une fraction des actifs immobiliers.

La Société de Gestion poursuivra cette stratégie d'investissement dès la création de la SPPICAV, afin de respecter ces ratios le plus tôt possible, et au plus tard à l'issue d'une période de trois années à compter de son agrément.

Aussi, à chaque souscription dans le public, les fonds collectés seront répartis entre les différentes poches d'actifs selon cette allocation cible.

Pour autant, au démarrage de la société et pendant le cours de sa vie, les sommes affectées à la poche des actifs immobiliers physiques seront intégralement investies en actifs liquides conformes à l'article 3.3.2 ci-dessous, pendant le délai nécessaire aux due diligences qui s'écoule entre la collecte des fonds et les acquisitions immobilières.

A titre accessoire, la Société peut acquérir, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants,

des biens d'équipement ou tous les biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers par un tiers.

3.3.1. Exposition au secteur immobilier

Avec des actifs répartis entre des immeubles détenus directement, des participations dans des sociétés à prépondérance immobilière et des valeurs mobilières du secteur immobilier, la SPPICAV sera essentiellement exposée au secteur immobilier, potentiellement jusqu'à 90% de son actif net.

RÈGLES D'ÉLIGIBILITÉ ET LIMITES D'INVESTISSEMENT

Conditions d'éligibilité par rapport à l'actif net	Limites d'investissement
Actifs immobiliers détenus en direct	
Immeubles mentionnés au 1° du I de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier : 1° immeubles loués ou offerts à la location à la date de leur acquisition par l'organisme ; 2° immeubles qu'il fait construire, réhabiliter ou rénover en vue de la location ; 3° terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme ; 4° droits détenus en qualité de crédit-preneur afférents à des contrats de crédit-bail portant sur des immeubles en vue de leur location. Les immeubles mentionnés au 2° peuvent être acquis par des contrats de vente à terme, de vente en l'état futur d'achèvement ou de vente d'immeubles à rénover ou à réhabiliter. L'organisme de placement collectif immobilier peut conclure des contrats de promotion immobilière en vue de la construction d'immeubles mentionnés au 2°. La SPPICAV peut être bénéficiaire des droits réels suivants sur les immeubles : 1° La propriété, la nue-propriété et l'usufruit ; 2° L'emphytéose ; 3° Les servitudes ; 4° Les droits du preneur d'un bail à construction ou d'un bail à réhabilitation ; 5° Tout droit réel conféré par un titre ou par un bail emphytéotique à raison de l'occupation d'une dépendance du domaine public de l'Etat, d'une collectivité territoriale, ou d'un établissement public sur les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier réalisés sur cette dépendance ; 6° Les autres droits de superficie ; 7° Tout droit relevant d'un droit étranger et comparable à l'un des droits mentionnés aux 1° à 6°.	Les immeubles non construits et loués/pré-loués représentent au maximum 20% des actifs immobiliers mentionnés aux 1° à 3° du I de l'article L.214-36 du Code monétaire et financier, dont 5 % maximum d'immeubles non construits et « en blanc ». Jusqu'à 60 % de l'actif de la SPPICAV (pouvant toutefois atteindre, de manière passive, 90 % de l'actif de la SPPICAV dans l'attente de la cession d'une fraction des actifs immobiliers.

Participations immobilières dans des sociétés contrôlées par la SPPICAV

Les participations directes ou indirectes dans des sociétés mentionnées aux 2° et 3° du I de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier respectant les conditions suivantes :

1° Ces sociétés établissent des comptes annuels et des comptes intermédiaires d'une fréquence au moins semestrielle ;

2° Les immeubles et droits réels à l'actif de ces sociétés satisfont aux conditions énoncées aux articles R214-81 et 82 du code monétaire et financier pour les actifs immobiliers détenus en direct ;

3° Les relations entre l'organisme de placement collectif immobilier et ces sociétés correspondent à l'un des cas suivants :

a) L'organisme de placement collectif immobilier détient directement ou indirectement la majorité des droits de vote dans ces sociétés ;

b) L'organisme de placement collectif immobilier ou sa Société de Gestion désigne, pendant deux exercices successifs, la majorité des membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance de ces sociétés. L'organisme de placement collectif immobilier est présumé avoir effectué cette désignation lorsqu'il a disposé au cours de cette période, directement ou indirectement, d'une fraction supérieure à 40 % des droits de vote, et qu'aucun autre associé ou actionnaire ne détenait, directement ou indirectement, une fraction supérieure à la sienne ;

c) L'organisme de placement collectif immobilier ou sa Société de Gestion dispose du droit d'exercer une influence dominante sur ces sociétés en vertu d'un contrat ou de clauses statutaires, lorsque le droit applicable le permet ;

d) L'organisme de placement collectif immobilier ou sa Société de Gestion exerce l'un des droits ou pouvoirs mentionnés aux a à c conjointement avec d'autres organismes mentionnés au 5° du I de l'article L. 214-36 qui sont gérés soit par la Société de Gestion de l'organisme de placement collectif immobilier, soit, au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce, par une société qui est contrôlée par elle, par une société qui la contrôle ou par une société contrôlée par une société qui la contrôle ;

e) Ces sociétés s'engagent, par un accord écrit avec l'organisme de placement collectif immobilier ou sa Société de Gestion, à transmettre à la Société de Gestion de l'organisme les informations qui lui sont nécessaires, en vue notamment de l'évaluation des actifs et passifs de ces sociétés, au calcul des limites et quotas d'investissement en actifs immobiliers de l'organisme, de la limite d'endettement mentionnée à l'article L. 214-39 et à la détermination et la mise à disposition des sommes distribuables par l'organisme, définies aux articles L. 214-69 et L. 214-81.

Jusqu'à 60 % de l'actif de la SPPICAV.

Participations immobilières dans des sociétés non contrôlées	
Participations directes ou indirectes dans des sociétés à prépondérance immobilière qui ne répondent pas aux conditions fixées aux 2 et 3 figurant ci-dessus en ce compris le cas échéant les SCPI gérés par AEW et ses affiliés.	Jusqu'à 10 % des actifs immobiliers de la SPPICAV et 10 % du capital de la société.
Investissements en titres immobiliers	
Parts ou actions d'organisme de placement collectif immobilier et d'organisme de placement collectif immobilier professionnel et parts, actions ou droits détenus dans des organismes de droit étranger ayant un objet équivalent, quelle que soit leur forme, mentionnés au 5° du I de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier et respectant la condition suivante : les organismes établissent des comptes annuels et des comptes intermédiaires d'une fréquence au moins semestrielle.	Jusqu'à 10 % des actifs de la SPPICAV.
Investissements en titres financiers	
Actions de sociétés à prépondérance immobilière cotées sur un marché réglementé français ou européen.	Jusqu'à 9 % de l'actif de la SPPICAV.

3.3.1.1. Immeubles détenus en direct et/ou au travers de sociétés à prépondérance immobilière

Ces actifs immobiliers correspondent aux catégories 1° à 5° du I de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier. Il s'agit d'immeubles acquis directement par la SPPICAV (catégorie 1) ou de parts de sociétés non cotées, (de type SCI, SCPI, SAS, SARL ou SA) dont l'actif est principalement composé d'immeubles acquis ou construits en vue de leur location (catégories 2 et 3), ou encore d'actions de sociétés immobilières cotées (catégorie 4) ou de parts ou actions d'OPCI et/ou leur équivalent étranger (catégorie 5).

Ils représenteront entre 60 % et 65% de l'actif de la SPPICAV.

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 seront réalisés dans des 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. Les locaux d'habitation sont exclus, sauf s'ils peuvent être considérés comme indissociables d'un immeuble à usage commercial.



A titre accessoire, la Société peut acquérir, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous les biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers par un tiers.

La SPPICAV se réserve la possibilité d'acquérir des parts ou actions d'organisme de placement collectif immobilier et des parts, actions ou droits détenus dans des organismes de droit gérés par une société du groupe AEW Europe SA ou une société liée.

Les investissements porteront sur des immeubles entiers ou des lots de copropriété, détenus en pleine propriété ou de manière indivise, existants ou achetés en état futur d'achèvement (VEFA) ou de rénovation.

Ces actifs seront pour la plupart achetés loués ou pré-loués (c'est-à-dire avec un engagement de prise à bail dès la livraison du bien par un locataire déjà identifié au moment de l'acquisition en VEFA) mais pourront également et à titre accessoire être achetés non loués

A ce titre, il est précisé que : Les immeubles non construits représenteront au maximum 20% des actifs immobiliers mentionnés aux 1° à 3° du I de l'article L.214-36 du Code monétaire et financier, dont 5 % maximum d'opérations de promotion, d'immeubles non construits et non loués (sur ces opérations spécifiques, conformément à la réglementation, la Société ne pourra en aucun cas assumer un quelconque risque d'exploitation lié aux actifs de types hôtels ou résidences gérées et devra en conséquence uniquement détenir les « murs » et non les fonds de commerce afférents à ces actifs en vue de la location à un exploitant.

Ces immeubles seront situés sur le territoire français et/ou dans d'autres pays de la zone euro en fonction des opportunités rencontrées.

La Société de Gestion s'efforcera de constituer dans un délai court, qui sera fonction du rythme de collecte et des opportunités d'investissement offertes par le marché immobilier, mais n'excèdera pas trois ans suivant l'agrément

de la SPPICAV, un patrimoine immobilier diversifié respectant les ratios suivants :

§ aucune acquisition d'immeuble, réalisée directement ou indirectement par une société contrôlée par la SPPICAV, ne représentera à elle seule, plus de 15% de l'actif net ;

§ la SPPICAV possédera au moins cinq immeubles de ce type, qui ensemble représenteront ensemble au moins 20% des actifs immobiliers de la SPPICAV

§ aucune participation dans une société non contrôlée n'excèdera 10% des actifs immobiliers de la SPPICAV, ni 10% du capital de ladite société.

Ces ratios seront vérifiés les 30 juin et 31 décembre de chaque exercice à compter du 30 juin 2016.

Intégration des critères ESG en phase d'acquisition :

Les études d'acquisition se décomposent en phase pré due diligence et en phase due diligence.

En phase pré due diligence, sont évaluées les principales caractéristiques juridiques, techniques, financières et ESG de l'actif sans recourir à des auditeurs extérieurs. Pour cela l'équipe d'investissement doit renseigner une grille ESG multicritères. Cette grille est incorporée dans la note d'investissement pour la totalité des actifs.

La phase de due diligence vise à évaluer les performances financières qui doivent être compatibles avec les objectifs fixés dans le cadre de la stratégie du fonds. Sont aussi évalués la performance ESG initiale de l'actif et sa compatibilité avec la stratégie retenue.

Lors des due diligence d'acquisition, les audits réalisés par des auditeurs externes pour évaluer les risques de durabilité sont les suivants :

1. un audit technique
2. un audit énergétique
3. un audit environnemental
4. un audit ESG
5. une évaluation des risques climatiques

Les coûts associés aux plans d'actions ESG sont intégrés aux prévisions de dépenses des actifs et pris en compte dans les études de rentabilité prévisionnelles des fonds afin de s'assurer du respect des objectifs de rentabilité du fonds.

L'OPCI ne pratique pas de stratégie d'exclusion, dans la mesure où les actifs considérés respectent la politique et les objectifs ESG du fonds

Stratégie de gestion ESG :

La stratégie d'investissement de la SPPICAV vise à améliorer la performance ESG des actifs dans le temps. L'OPCI s'inscrit donc dans une démarche dite de « *Best-in-progress* » permettant d'améliorer le patrimoine immobilier existant.

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.

La grille d'analyse ESG de la Société de Gestion se décline en plusieurs thématiques couvrant les trois piliers Environnement, Social et Gouvernance.

Le pilier Environnement est pondéré à hauteur de 40% de la note ESG globale, le pilier Social/sociétal à hauteur de 40% également et le pilier Gouvernance à hauteur de 20%.

La SPPICAV a fixé une note ESG seuil, conformément au référentiel du Label ISR.

Les actifs ayant une note ESG supérieure à la note seuil fixée seront classés dans la poche « *Best-in-class* » ; l'objectif sera de maintenir à minima la note moyenne de cette poche.

Les actifs ayant une note ESG inférieure à la note seuil seront classés dans la poche « *Best-in-progress* » ; l'objectif sera d'améliorer la note moyenne de cette poche de 20 points ou d'atteindre la note seuil au bout de 3 ans.

Afin de répondre à cet objectif d'amélioration, le fonds a défini des plans d'actions impliquant plusieurs parties prenantes, notamment les locataires et les Property Managers. Ces actions consistent par exemple à installer des compteurs à télérelève pour le suivi des consommations énergétiques, déployer des équipements moins consommateurs en eau, créer des aménagements favorisant le confort des occupants

ou encore développer des espaces verts au sein des actifs. La stratégie mise en œuvre vise également à sensibiliser et à favoriser le dialogue avec les locataires, ainsi qu'à impliquer les prestataires de travaux et les Property Managers du fonds.

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 privés, 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.

3.3.1.2. Actifs financiers à caractère immobilier

Ces instruments financiers représenteront jusqu'à 30% de l'actif total, en fonction des fluctuations normales de la poche des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement visés à l'article 3.3.1.1. ci-dessus, lesquelles découleront en partie des délais nécessaires à l'identification des immeubles à acquérir une fois les fonds réunis.

Il est précisé qu'en cas de retournement de marché ou de crise de liquidités, ce taux pourra mécaniquement diminuer jusqu'à 0%. Dans un tel cas de figure exceptionnel, la société de gestion disposera d'un délai maximum de 12 mois pour reconstituer la poche des actifs financiers à caractère immobilier.

a) Stratégie générale d'investissement

L'investissement dans ces actifs financiers a pour objectif de compléter les investissements immobiliers afin d'améliorer les performances de la SPPICAV, sa liquidité et de diversifier les risques d'exposition.

La stratégie d'investissement vise à sélectionner les instruments financiers internationaux côtés du secteur immobilier 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.



L'univers de valeurs est principalement composé par :

§ les sociétés foncières, détentrices d'un patrimoine locatif sur les différents segments que sont les bureaux, les centres commerciaux, les boutiques, les sites industriels, les logements, les hôtels et les maisons de retraite,

§ les sociétés possédant des actifs immobiliers susceptibles de revalorisation,

§ les sociétés dont l'activité est directement liée à l'immobilier (crédit-bail, financement et services immobiliers, construction et matériaux, hôtellerie...).

Cette variété de sous-secteurs au sein même du secteur de l'immobilier permet de diversifier le portefeuille, et -de par le caractère généralement défensif du secteur immobilier- de faire en sorte que la SPPICAV soit décorrélée des grands indices des marchés actions.

Dans le but de constituer un portefeuille diversifié et de saisir toutes les opportunités, la SPPICAV pourra investir dans des actions de tous pays admises à la négociation sur un marché réglementé.

La répartition du portefeuille par sous-secteurs et par pays peut évoluer de façon discrétionnaire à tout moment.

La SPPICAV pourra intervenir sur les marchés dérivés dans un but de couverture du risque de change et dans un but de couverture et/ou d'exposition et/ou d'arbitrage au risque action. Le gérant pourra en particulier procéder à la vente d'options d'achat et/ou à l'achat d'options de vente sur des actions présentes en portefeuille, afin d'atténuer la volatilité de ces actions.

b) Techniques et instruments utilisés

Actifs (hors dérivés intégrés)

Actions

Les titres sont sélectionnés selon les critères présentés dans la stratégie d'investissement ci-dessus.

Les principales zones géographiques sur lesquelles le portefeuille est investi sont l'Amérique du Nord, l'Europe et l'Asie. Le portefeuille peut être investi sur les pays émergents, dans la limite de 10% de l'actif net.

La sélection des titres s'effectue sans a priori sur la taille des sociétés. La gestion ne s'intéresse pas seulement aux principales capitalisations. Le poids accordé aux grandes capitalisations par rapport aux capitalisations plus petites n'est pas figé, il varie en fonction des opportunités de marché et des valorisations relatives entre les différents titres.

OPCVM et fonds d'investissement

La SPPICAV peut également investir en parts ou actions d'OPCVM français ou européens autorisés à la commercialisation en France. La SPPICAV se réserve la possibilité d'acquérir des parts ou actions d'OPCVM gérés par L B P A M ou une société liée.

Dans le cadre de sa stratégie d'investissement, la SPPICAV peut avoir recours :

§ à des OPCVM immobiliers mondiaux ou spécialisés sur une zone géographique particulière,

§ à des OPCVM immobiliers indiciels cotés (ETF ou trackers¹), ayant pour but d'augmenter l'exposition actions.

A aucun moment la SPPICAV n'investira une part supérieure à 5% de ses actifs dans un même OPCVM ou dans les instruments financiers d'un même émetteur.

A aucun moment, la SPPICAV ne détiendra plus de 10% des parts émises par un même OPCVM, ou d'une même catégorie d'instruments financiers émis par un même émetteur.

¹ OPCVM (fonds commun de placement, SICAV ou instruments équivalents émis sur le fondement de droit étranger) répliquant soit en direct, soit par investissement les valeurs composant un indice (par exemple EPRA Eurozone, EPRA Global, ...) et négociable en continu sur un marché réglementé.

Instruments financiers dérivés

Futures et options de change sur marchés réglementés, organisés ou de gré à gré et change à terme à des fins de couverture du risque de change des actions du secteur immobilier, dans le cadre de la gestion des actifs financiers.

L'engagement de la SPPICAV issu des dérivés et des dérivés intégrés est limité à 50% de l'actif net de la SPPICAV.

Stratégie d'Investissement Responsable – actifs financiers

La poche d'actifs financiers de la SPPICAV s'inscrit également dans une démarche d'Investissement Socialement Responsable.

Les délégataires de la gestion financière adoptent les stratégies suivantes :

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

Poche liquidités et financière - VEGA Investment

Solutions La Poche 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'obtention du label garantit que les fonds s'appuient sur des méthodologies ISR solides avec une exigence de transparence forte et publient des indicateurs d'impact ESG. Les fonds sous-jacents sont exclusivement des fonds du groupe **VEGA Investment Solutions** ayant une approche socialement responsable clairement définie et transparente.

Poche foncières cotées – La Financière de l'Echiquier

La Financière de l'Echiquier utilise l'approche GREaT de sa maison mère LBP AM pour la recherche et la gestion ISR. L'analyse extra-financière est réalisée par l'équipe de gestion collective de La Financière de l'Echiquier avec l'appui de l'équipe dédiée à la recherche ISR de LBP AM.

Les 4 piliers du scoring GREaT sont les suivants :

- Gouvernance responsable ;
- Gestion durable des Ressources ;
- Transition Energétique & Economique ;
- Développement des Territoires.

L'analyse ISR est faite de manière simultanée au regard des trois critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (critères ESG). Elle porte sur 90 % de l'actif net.

LBP AM fournit une note synthétique GREaT qui reprend les différents enjeux ESG, appliqués à l'ensemble des titres de l'univers de valeurs considéré.

Le choix des titres se fait en deux étapes : la première consiste à analyser un univers de valeurs (ci-après, l'« Univers d'Analyse ») à partir de critères d'investissement socialement responsables (ISR), afin de déterminer, après élimination de 25% des valeurs de l'Univers d'Analyse (comprenant les deux filtres suivants : comité d'exclusion et note quantitative), la note moyenne ISR que le FCP devra dépasser (ci-après la « Note Moyenne Améliorée »), et la seconde vise à sélectionner les titres, dont certains pourraient ne pas être inclus dans l'Univers d'Analyse mais respecteraient néanmoins les contraintes du Label ISR.

1. L'Univers d'Analyse, constitué des valeurs qui composent l'indice MSCI Europe IMI Real Estate est analysé à partir de critères d'investissement socialement responsable (ISR), afin d'identifier les entreprises ayant les meilleures pratiques en matière de développement durable selon l'analyse du Délégué de Gestion et ainsi de déterminer la Note Moyenne Améliorée. Cette analyse se fonde sur une notation élaborée et fournie par LBP AM et sur l'expertise interne des gérants du Délégué de Gestion Financière. Comme mentionné ci-dessus, la note GREaT s'appuie sur les 4 piliers suivants :

- La gouvernance responsable : ce pilier a notamment pour objectif d'évaluer l'organisation et l'efficacité des pouvoirs au sein de chaque émetteur (par exemple, pour des entreprises : évaluer l'équilibre des pouvoirs, la rémunération des dirigeants, l'éthique des affaires ou encore les pratiques fiscales).

- La gestion durable des ressources : ce pilier permet par exemple d'étudier pour chaque émetteur les impacts environnementaux et le capital humain (par exemple, qualité des conditions de travail, gestion des relations avec les fournisseurs).
- La transition économique et énergétique : ce pilier permet par exemple d'évaluer pour chaque émetteur sa stratégie en faveur de la transition énergétique (par exemple, démarche de réduction des gaz à effet de serre, réponse aux enjeux de long terme).
- Le développement des territoires : ce pilier permet par exemple d'analyser pour chaque émetteur sa stratégie en matière d'accès aux services de base.

Plusieurs critères sont identifiés pour chaque pilier et suivis par le biais d'indicateurs collectés auprès d'agences de notation extra-financières. Le Délégué de Gestion Financière utilise la notation LBP AM comme un outil quantitatif d'aide à la décision, de façon à exclure les valeurs les moins bien notées. La méthodologie mise en place par la Société de Gestion permet de réduire les biais, notamment capitalistiques ou sectoriels, qui seraient de nature à pouvoir améliorer artificiellement la note par le jeu de décisions d'allocations. L'analyse réalisée par la Société de Gestion est dépendante de la qualité des informations collectées et de la transparence des émetteurs considérés.

La liste d'exclusions de la Société de Gestion sert de second filtre. En effet, un comité d'exclusion, propre à la Société de Gestion, établit une liste d'exclusions après analyse des controverses ou allégations ESG, définies notamment comme des violations sévères, systématiques et sans mesures correctives des droits ou des atteintes en matière ESG. La liste d'exclusions inclut également des secteurs controversés comme le tabac, les jeux d'argent et le charbon. Par ailleurs, certains secteurs sont exclus par le Label ISR français.

In fine, le Délégué de Gestion Financière reste seul juge de l'opportunité d'un investissement de la qualité extra-financière de l'émetteur, qui est exprimée selon une note finale comprise entre 1 et 10 – la note ISR de 1 représentant une faible qualité extra-financière et celle de 10 une forte qualité extra-financière.

La construction du portefeuille permet ainsi d'obtenir une note moyenne ISR du portefeuille meilleure que la Note Moyenne Améliorée, note moyenne ISR de l'Univers d'Analyse après élimination de 25% des plus mauvaises valeurs (comprenant les deux filtres suivants : comité d'exclusion et note quantitative). Toutes les valeurs de l'Univers d'Analyse (hors valeurs interdites, validées par le comité d'exclusion) sont donc éligibles au FCP, à condition que la note moyenne extra-financière du FCP respecte la condition ci-dessus. Avec cette approche en amélioration de note qui correspond à une intégration ESG avec un engagement significatif dans la gestion, le Délégué de Gestion Financière met en place la stratégie ISR du portefeuille.

2. Au terme de cette analyse, le Délégué de Gestion Financière sélectionne les titres en fonction de leurs caractéristiques financières et extra financières.

Il s'agit de sélectionner les valeurs présentant les meilleures perspectives boursières, selon l'analyse de la Société de Gestion (potentiel de valorisation et capacité bénéficiaire estimés les plus attractifs), avec une bonne visibilité à moyen-long terme. L'analyse fondamentale menant à la sélection de valeurs est réalisée selon le processus suivant :

- Analyse financière et boursière de l'univers de valeurs ;
- Analyse des qualités intrinsèques de la société et de son management ;
- Contacts réguliers avec les dirigeants de sociétés (visites chez LFDE , conférences, voyages en Europe) qui apportent leur contribution à l'élaboration des décisions.

Le risque associé à ces choix est pris en compte à chaque étape de la construction du portefeuille.

Label ISR

Pour répondre aux exigences du label ISR, au-delà des contraintes d'exclusions et de réduction d'univers d'investissement tels que définis ci-dessus, l'OPC veillera à obtenir un meilleur résultat que son univers d'investissement sur deux indicateurs de durabilité concernant les incidences négatives. Le choix de ces deux indicateurs est détaillé dans l'annexe SFDR.

3.3.2. Liquidités

Ces actifs liquides, correspondant aux catégories 8° et 9° de l'article L. 214-36 I du Code monétaire et financier, représenteront au minimum et à tout moment 10% de l'actif de la SPPICAV.

Conformément à l'article R 214-93 du Code monétaire et financier, les liquidités seront investies en instruments financiers à caractère liquide, et pourront comprendre notamment :

§ des dépôts à terme mobilisables sous 24 heures,

§ des titres de créances et autres instruments du marché monétaire des pays de l'OCDE (titres à taux fixe, taux variable, taux révisable ou indexés). Ces titres sont soit des emprunts gouvernementaux, soit des émissions du secteur privé, sans répartition prédéfinie entre dette publique et dette privée. Lors de leur acquisition, lorsqu'ils sont notés par l'une des trois agences de notation retenues, ces titres sont dits de catégorie "Investissement" (notés au minimum BBB- par Standard & Poor's, Baa3 par Moody's ou BBB- par Fitch).

L'OPCI ne peut détenir plus de 10% de l'actif net en titres non notés ou de notation inférieure à BBB- par Standard & Poor's, Baa3 par Moody's ou BBB- par Fitch. Certaines de ces émissions peuvent présenter des caractéristiques spéculatives,

§ des OPCVM monétaires euro ou obligataires euro, investis et exposés à plus de 90% dans ces catégories d'actifs financier.

Titres intégrant des dérivés

La SPPICAV n'investira pas en instruments financiers intégrant des dérivés.

Opérations d'acquisition et de cession temporaire de titres

La SPPICAV peut effectuer des opérations d'acquisition et de cession temporaire de titres (prises et mises en pension, prêts et emprunts de titres). Ces opérations ont vocation notamment à optimiser la gestion de la trésorerie à améliorer la performance de la SPPICAV et à gérer l'exposition au risque de change. La SPPICAV peut intervenir sur des opérations de cession temporaire dans la limite de 30% de l'actif net et sur des opérations d'acquisition temporaire dans la limite de 5% de l'actif net. La rémunération de ces opérations est intégralement acquise à la SPPICAV.

3.3.3 Stratégie d'endettement - Emprunts d'espèces

La SPPICAV n'aura pas recours à l'endettement pour l'acquisition des actifs immobiliers (immobilier physique direct ou indirect, et actifs financiers à caractère immobilier).

Toutefois, elle aura la possibilité de conclure à titre temporaire des emprunts d'espèces dans la limite de 10% des actifs autres qu'immobiliers en cas de demandes de rachat excédant les disponibilités immédiates. Cette faculté pourra aussi être utilisée pour assurer la trésorerie de la SPPICAV dans l'attente de la réception des fonds provenant de la vente d'un actif immobilier, suite à un engagement ferme d'achat par un tiers.

INFORMATIONS REQUISES PAR LA REGLEMENTATION	
Circonstances du recours à l'effet de levier	Financement d'emprunts d'espèce en cas de demandes de rachat excédant les disponibilités immédiates
Type d'effet de levier	Emprunt d'espèces temporaire
Source de l'effet de levier	Établissements bancaires ainsi que les éventuels instruments financiers à terme

Risques associés à l'effet de levier	Voir « avertissement – profil de risques »
Restrictions à l'utilisation de l'effet de levier/ effet de levier maximal	10 % des actifs non immobiliers
Effet de levier maximum autorisé selon la méthode de l'engagement*	130 %
Effet de levier maximum autorisé selon la méthode brute*	150 %

* La société de gestion a souhaité, pour compléter l'information des investisseurs et des associés, afficher des limites maximums à l'effet de levier déterminées selon la méthode de l'engagement et de la valeur brute fondée, notamment, sur l'endettement maximum autorisé par le Prospectus.

Ces ratios d'endettement devront être respectés à chaque valeur liquidative de la SPPICAV. En cas de dépassement de ces ratios d'endettement, la société de gestion devra proposer aux Actionnaires des mesures appropriées.

3.4. Profil de risque

3.4.1. Les facteurs de risques communs aux OPCI dans leur ensemble

Les OPCI sont des produits de gestion collective spécialisés dans l'investissement immobilier.

Risques liés à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers

Les investissements réalisés par les OPCI seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers, et notamment ceux liés à la possibilité de revente des actifs immobiliers et aux risques de dépréciation de ces derniers. Ces risques peuvent se traduire par une baisse de la valeur liquidative.

De très nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs immobiliers détenus par les OPCI et, par voie de conséquence, sur sa valeur liquidative.

Aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des actifs immobiliers détenus par un OPCI.

Les risques suivants sont notamment susceptibles d'avoir un impact négatif sur la valeur des actifs immobiliers détenus par les OPCI et, par conséquent, sur sa situation financière et sa performance :

§ risques associés à l'évolution du marché de l'immobilier français et étranger à usage professionnel : ces marchés peuvent être cycliques et connaître des phases de hausse et de baisse ;

§ risques liés à la conjoncture économique, politique, financière, internationale et locale, qui pourraient affecter la demande ou la valorisation des actifs immobiliers ;

§ risques associés à l'évolution du marché locatif des immeubles à usage professionnel : le prix des loyers peut être cyclique et connaître des périodes de croissance et de décroissance ;

§ risques liés à la situation financière des locataires : la rentabilité d'un immeuble est directement liée à sa location ainsi qu'au paiement régulier du loyer ;

§ 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 : une telle modification peut avoir une incidence sur l'évolution du marché ;

§ risques liés à l'environnement.

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.

3.4.2. Les facteurs de risques propres à la SPPICAV et à sa stratégie d'investissement

Risque de perte en capital

Le capital investi ne bénéficie d'aucune garantie ni protection : en cas de rachat, le remboursement pourra être inférieur à l'investissement initial.

Par ailleurs, rien ne garantit que la performance de l'OPCI (notamment le montant des dividendes) sera conforme à l'objectif de gestion.

Risque actions

En raison de son objectif de gestion, la SPPICAV est exposée au risque actions. Ainsi, si les marchés mondiaux actions baissent, et plus particulièrement le secteur immobilier, la valeur liquidative de la SPPICAV peut baisser.

Dans ce cadre, l'attention des investisseurs est appelée sur le fait que les actions de petites capitalisations, en raison de leurs caractéristiques spécifiques, peuvent présenter des risques de volatilité entraînant une baisse de la valeur liquidative de la SPPICAV plus importante et plus rapide.

Par ailleurs, le risque est amplifié par d'éventuels investissements dans les pays émergents (à hauteur de 10% maximum) où les mouvements de marché, à la hausse comme à la baisse, peuvent être plus forts et plus rapides que sur les grandes places internationales.

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 qui pourrait entraîner la baisse de la valeur des titres de créance dans lesquels la SPPICAV est investie.

Un accroissement des écarts de rendement des émissions privées ou publiques en portefeuille, voire un défaut sur une émission peut entraîner une baisse de la valeur liquidative de la SPPICAV. Ce risque reste faible en raison, à la fois du caractère secondaire des investissements sur des émissions privées ou publiques et également de la diversification en termes de qualité de signature.

Risque lié à la liquidité

Le risque de liquidité mesure la difficulté que pourrait avoir la SPPICAV à céder des actifs immobiliers pour faire face à des demandes de rachat présentées par des actionnaires de la SPPICAV. Il est rappelé que le marché immobilier n'offre pas une liquidité immédiate compte tenu des délais de transactions, notamment juridiques et commerciaux et des coûts fiscaux afférents. En outre, l'attention des souscripteurs est appelée sur le fait que l'impératif de liquidité auquel est soumise la SPPICAV peut le conduire à céder des actifs immobiliers à tout moment en fonction des souscriptions et des rachats enregistrés.

Ces cessions peuvent, le cas échéant, dégrader la performance de la SPPICAV si elles interviennent à un moment défavorable du cycle immobilier.

Le risque de liquidité mesure également la difficulté que pourrait avoir l'Actionnaire de la SPPICAV à obtenir le rachat de ses actions dans un délai court.

Ainsi, dans la mesure où la cession des actifs immobiliers nécessite des délais évoqués ci-dessus, le règlement d'une demande de rachat sera réalisé au terme d'un délai pouvant

aller jusqu'à 2 mois, sous réserve de l'application de l'article

4.4.2 d) Suspension et plafonnement des demandes de rachat.

À ce titre, le rachat des actions de la SPPICAV pourra être suspendu ou plafonné uniquement dans les situations indiquées à l'article 4.4.2 d).

En conséquence et le cas échéant, un actionnaire de la SPPICAV ayant demandé le rachat de ses actions pourrait voir sa demande inexécutée, partiellement ou totalement, pendant un certain délai.

L'attention des souscripteurs est appelée sur ce délai inhérent à la nature des actifs de la SPPICAV.

Par ailleurs, la liquidité de la SPPICAV est régulièrement testée en réalisant au moins une fois par an, des « stress test de liquidité » afin de modéliser la capacité de la SPPICAV à honorer ses engagements en matière de liquidité.

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. Cette exposition peut être réduite par l'utilisation des différents instruments financiers présentés dans le cadre de la stratégie d'investissement. Cependant, une dépréciation des devises sur lesquelles le portefeuille est investi par rapport à l'euro pourrait entraîner une baisse de la valeur liquidative de la SPPICAV.

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. Toutefois, ces stratégies sont utilisées afin de prendre des positions dans un cadre de risque maîtrisé.

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. En cas de hausse des taux d'intérêt, la valeur des

produits à taux fixe peut baisser et faire baisser la valeur liquidative de la SPPICAV. Ce risque reste limité en raison du caractère secondaire des investissements en titres de créance et instruments du marché monétaire, la poche liquidités étant limitée à 11% de l'actif net de la SPPICAV.

Risque de durabilité

Ce FIA est sujet à des risques de durabilité tels que définis à l'article 2(22) du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (dit « Règlement SFDR »), 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 FIA inclut l'approche ESG mentionnée dans l'Annexe afin d'intégrer les risques de durabilité dans les décisions d'investissement et d'évaluer leurs incidences sur le rendement du FIA. La politique de gestion du risque de durabilité est disponible sur le site internet de la Société de gestion.

Risques liés au financement d'emprunts d'espèce pouvant être conclu par la SPPICAV en cas de demandes de rachat excédant les disponibilités immédiates

Il est rappelé que la SPPICAV ne peut pas avoir recours à l'endettement pour financer l'acquisition d'actifs immobiliers.

Toutefois, et dans la limite de 10 % des actifs non immobiliers, la SPPICAV aura la possibilité de conclure à titre temporaire des emprunts d'espèces en cas de demandes de rachat excédant les disponibilités immédiates.

Le financement bancaire souscrit par la SPPICAV dans ce cadre pourra s'accompagner d'engagements contractuels dont le non-respect rendrait la dette éligible. En outre, il peut augmenter le risque de perte en cas de dévalorisation des actifs et peser sur la distribution de la SPPICAV. Dès lors, le montant du capital qui sera perçu lors de la cession des actions, ou, le cas échéant, lors de la liquidation de la SPPICAV, sera subordonné au remboursement du montant en cours ou intégral préalable, de tout emprunt d'espèces contracté par la SPPICAV.

Le risque lié à l'évolution des taux de financement fait l'objet d'une opération de couverture. Une hausse des taux d'intérêts, au cas où ce risque ne serait pas intégralement couvert entraînera une hausse du coût de service de la dette et réduira les résultats de la SPPICAV.

Cet endettement peut accroître la volatilité de la valeur liquidative pour les actionnaires de la SPPICAV. Le remboursement nécessitera de céder des actifs, ce qui expose la SPPICAV et ses actionnaires au risque de marché immobilier.

3.5. Souscripteurs concernés, profil de l'investisseur type

a) Profil type

La SPPICAV s'adresse à tout investisseur cherchant un placement à long terme dans des actifs immobiliers diversifiés du secteur de l'immobilier d'entreprise. La SPPICAV pourra également être accessible en qualité de support de contrats d'assurance vie libellés en unités de compte ou de contrats de capitalisation.

Les Actions de catégorie A et C sont destinées à tous souscripteurs investissant au travers de comptes-titres et plus particulièrement les souscripteurs souscrivant directement auprès de la Banque Postale et du réseau des Caisses d'Epargne.

Les Actions de catégorie B, D et F sont réservées aux compagnies d'assurance souscrivant pour le compte des souscripteurs des contrats d'assurance ou de capitalisation qu'elles gèrent.

Les Actions de catégorie E sont réservées à des investisseurs institutionnels souscrivant pour leur compte propre.

Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans cette SPPICAV dépend de la situation personnelle de chaque actionnaire. Pour le déterminer, l'investisseur doit tenir compte de son patrimoine personnel, de ses besoins actuels et de la durée recommandée de placement, mais également de son souhait de prendre des risques ou de privilégier un investissement prudent. Il est également fortement recommandé de diversifier suffisamment ses investissements afin de ne pas les exposer uniquement aux risques de cette SPPICAV.

b) Interdictions de la souscription ou de la cession d'actions de la SPPICAV par des « US person »

Il est précisé que les actions de SPPICAV n'ont pas été, ni ne seront, enregistrées en vertu d'une quelconque réglementation américaine ou auprès d'une quelconque autorité de régulation américaine.

En conséquence:

• les actions de SPPICAV ne pourront pas être directement ou indirectement cédées, offertes ou vendues aux États-Unis d'Amérique (y compris ses territoires et possessions), au bénéfice de tout ressortissant des États-Unis d'Amérique (ci-après "U.S. Person", tel que ce terme est défini ci-dessous par la réglementation américaine), sauf si (i) un enregistrement des actions de SPPICAV était effectué ou (ii) une exemption était applicable (avec le consentement préalable de la Société de Gestion de la SPPICAV) ;

• toute revente ou cession d'actions aux États-Unis d'Amérique ou à une "U.S. Person" peut constituer une violation de la loi américaine et requiert le consentement écrit préalable de la Société de Gestion de la SPPICAV. Les personnes désirant acquérir ou souscrire des actions auront à certifier par écrit qu'elles ne sont pas des "U.S. Persons" ;

• la Société de Gestion de la SPPICAV a le pouvoir d'imposer des restrictions (i) à la détention des actions par une "U.S. Person" et ainsi opérer le rachat forcé des actions détenues, ou (ii) au transfert des actions à une "U.S. Person".

Ce pouvoir s'étend également à toute personne (a) qui apparaît directement ou indirectement en infraction avec les lois et règlements de tout pays ou toute autorité gouvernementale, ou (b) qui pourrait, de l'avis de la Société de Gestion de la SPPICAV, faire subir un dommage à la SPPICAV qu'elle n'aurait autrement ni enduré ni subi ;

• tout porteur d'actions doit informer immédiatement la SPPICAV dans l'hypothèse où il deviendrait une "U.S. Person". Tout porteur d'actions devenant "U.S. Person" ne sera plus autorisé à acquérir de nouvelles actions et il pourra lui être demandé d'aliéner ses actions à tout moment au profit de personnes n'ayant pas la qualité de "U.S. Person". La Société de Gestion de la SPPICAV se réserve le droit de procéder au rachat forcé de toute part détenue directement ou indirectement, par une "U.S. Person", ou si la détention d'actions par quelque personne que ce soit est contraire à la loi ou aux intérêts de la SPPICAV. La définition de "U.S. Person" au sens de la réglementation américaine est disponible à l'adresse suivante :

<http://www.law.cornell.edu/cfr/text/17/230.902>.

La traduction non officielle française est disponible ci-dessous

L'expression "U.S. Person" s'entend de :

(a) toute personne physique résidant aux Etats-Unis d'Amérique

(b) toute entité ou société organisée ou enregistrée en vertu de la réglementation américaine;

(c) toute succession (ou "trust") dont l'exécuteur ou l'administrateur est "U.S. Person" ;

(d) toute fiducie dont l'un des fiduciaires est une "U.S. Person"

(e) toute agence ou succursale d'une entité non-américaine située aux États-Unis d'Amérique ;

(f) tout compte géré de manière non discrétionnaire (autre qu'une succession ou une fiducie) par un intermédiaire financier ou tout autre représentant autorisé, constitué ou (dans le cas d'une personne physique) résidant aux États-Unis d'Amérique ;

(g) tout compte géré de manière discrétionnaire (autre qu'une succession ou une fiducie) par un intermédiaire financier ou tout autre représentant autorisé, constitué ou (dans le cas d'une personne physique) résidant aux Etats-Unis d'Amérique;

(h) toute entité ou société, dès lors qu'elle est (i) organisée ou constituée selon les lois d'un pays autre que les États- Unis d'Amérique et (ii) établie par une "U.S. Person" principalement dans le but d'investir dans des titres non enregistrés sous le régime de l'U.S. Securities Act de 1933, tel qu'amendé, à moins qu'elle ne soit organisée ou enregistrée et détenue par des "Investisseurs Accrédités" (tel que ce terme est défini par la "Règle 501(a)" de l'Act de 1933, tel qu'amendé) autres que des personne physiques, des successions ou des trusts.



L'expression "U.S. Person" n'inclut pas :

(a) tout compte géré dans le cadre d'un mandat de gestion ou compte analogue (autre qu'une succession ou une fiducie) détenu au profit ou pour le compte d'une personne n'étant pas "U.S. Person" par un opérateur en bourse ou tout autre représentant organisé, constitué ou (dans le cas d'une personne physique) résidant aux États-Unis d'Amérique ;

(b) toute succession dont le représentant professionnel agissant en tant qu'exécuteur ou administrateur est une "U.S. Person" si (i) un exécuteur ou un administrateur de la succession qui n'est pas "U.S. Person" a seul le pouvoir ou partage le pouvoir d'investissement des actifs de la succession et si (ii) la succession n'est pas soumise au droit américain ;

(c) toute fiducie [trust] dont le représentant professionnel agissant en tant que fiduciaire [trustee] est une "U.S. Person" si un fiduciaire qui n'est pas "U.S. Person" a seul le pouvoir ou partage le pouvoir d'investissement des actifs constituant la fiducie, et si aucun bénéficiaire de la fiducie (et aucun constituant si la fiducie [trust] est révocable) n'est une "U.S. Person" ;

(d) un plan d'épargne salariale géré conformément à la loi d'un état autre que les États-Unis d'Amérique et conformément aux pratiques et à la documentation d'un tel État ;

(e) toute agence ou succursale d'une "U.S. Person" établie en dehors des États-Unis d'Amérique si l'agence ou la succursale (i) a une activité commerciale réelle ou autorisée et (ii) exerce des activités d'assurance ou de banque et est soumise à la réglementation locale en matière

d'assurance et d'activités bancaires dans la juridiction où elle est établie.

(f) le Fonds Monétaire International, la Banque Internationale pour la Reconstruction et le Développement, la Banque Inter- Américaine pour le Développement, la Banque Asiatique de Développement, la Banque Africaine de Développement, les Nations-Unies et leurs antennes, membres-affiliés et régimes de pension et toute autre organisation internationale, ainsi que ses antennes, membres- affiliés et régimes de pension ;

(g) toute entité exclue de la définition de "U.S. Person" sur la base des interprétations ou positions de la SEC ou de ses membres.

3.6 Informations juridiques

Le droit applicable à l'investissement dans la SPPICAV est le droit français.

Les Actionnaires n'acquièrent par la souscription ou l'achat d'Actions aucun droit direct sur les actifs de la SPPICAV.

La SPPICAV est régie notamment par les articles L. 214-24 et suivants du Code monétaire et financier, ainsi que par les articles 422-121 et suivants du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers, et tous textes subséquents.

Par ailleurs, conformément à la réglementation, la société de gestion s'est dotée de procédures de traitement des réclamations des clients.

Toutes contestations qui pourraient s'élever entre les Actionnaires ou les Actionnaires et la SPPICAV (et qui n'auraient pu faire l'objet d'un traitement à l'amiable satisfaisant notamment dans le cadre de la procédure de traitement des réclamations des clients), au sujet des affaires sociales, pendant le cours de la SPPICAV ou pendant sa liquidation, seront jugées conformément à la loi française, et soumises à la juridiction des tribunaux compétents.

4. ACTIONS DE LA SPPICAV

4.1 Caractéristiques des actions de la SPPICAV

Catégories d'actions	Souscripteurs concernés	Nature juridique	Code ISIN	Valeur nominale	Souscription minimale initiale
Actions LBP IMMO DIVERSIFICATION A	tous souscripteurs souscrivant auprès du Réseau LA BANQUE POSTALE	au porteur	FR0011427699	1 000 €	1 000 €
Actions LBP IMMO DIVERSIFICATION B	CNP souscrivant pour le compte de souscripteurs des contrats d'assurance-vie qu'elle gère, distribués par LA BANQUE POSTALE	au porteur	FR0011427707	5 000 €	5 000 €
Actions C	tous souscripteurs souscrivant auprès des CAISSES D'EPARGNE	au porteur	FR0011427715	1 000 €	1 000 €
Actions D	CNP souscrivant pour le compte de souscripteurs des contrats d'assurance-vie qu'elle gère, distribués par les CAISSES D'EPARGNE	au porteur	FR0011427723	5 000 €	5 000 €
Actions E	Investisseurs institutionnels souscrivant pour leur propre compte	nominatives	FR0011427731	10 000 €	1 000 €
Actions F	Autres assureurs souscrivant pour le compte de souscripteurs des contrats d'assurance-vie qu'ils gèrent	au porteur	FR0011493451	5 000 €	5 000 €

Quelle que soit leur catégorie, les actions sont :

§ libellées en euros,
§ décimalisées au cent-millième,
§ et souscrites en nombre ou en montant.

4.2. Valeur liquidative

La valeur liquidative est égale au montant de l'actif net de la SPPICAV divisé par le nombre d'actions en circulation. Les Actifs Immobiliers sont évalués à leur valeur de marché sur la base d'évaluations effectuées par deux experts externes en évaluation immobilière indépendants.

Elle est établie le quinzième et le dernier jour calendaire du mois et publiée le 6^{ème} jour ouvré suivant. La valeur liquidative est transmise à l'AMF le jour même de sa détermination.

La valeur liquidative de la SPPICAV est disponible sur simple demande auprès de La Banque Postale, auprès du réseau des Caisses d'Epargne, auprès de la Société de Gestion (Téléphone : 01 78 40 53 00) ou sur le site internet www.aewpatrimoine.com.

4.3. Durée de placement recommandée

S'agissant d'un placement à dominante immobilière, donc de long terme, une durée de détention de **8 ans à 12 ans** est recommandée.

4.4. Modalités des souscriptions/rachats

4.4.1. Modalités des souscriptions

a) Modalités de transmission des demandes de souscription

Les demandes de souscription sont centralisées par le Dépositaire. Elles doivent être reçues par ce dernier au plus tard le dernier jour ouvré de chaque quinzaine et de chaque mois à 13 heures (la **"Date de Centralisation des Souscriptions"**). Elles sont exécutées sur la base de la première valeur liquidative établie après la Date de Centralisation des Souscriptions (soit à cours inconnu).

Actions de Catégorie A, B, C et D

S'agissant des Actions de Catégorie A à D, les demandes sont reçues en permanence par le réseau commercialisateur de La Banque Postale et des Caisses d'Epargne. Afin d'être en mesure de respecter la Date de Centralisation des Souscriptions fixée ci-dessus, les réseaux commercialisateurs reçoivent les ordres de souscriptions dans les délais suivants :

§ pour La Banque Postale, jusqu'au dernier jour ouvré de la première quinzaine et de chaque mois à 12h15,

§ pour les Caisses d'Epargne, jusqu'au jour ouvré précédant le 15^{ème} et le dernier jour de chaque mois à 11h30.

L'attention des investisseurs est toutefois attirée sur le fait que, les actions de SPPICAV étant admises en circulation Euroclear, les ordres de souscription peuvent également être déposés auprès d'autres établissements. Ces distributeurs, compte tenu de leur organisation interne, peuvent appliquer des heures limites de réception antérieures à celle mentionnée ci-dessus, afin de tenir compte de leur propre délai de transmission au Dépositaire.

Il appartient aux distributeurs de communiquer eux-mêmes aux investisseurs l'heure limite qu'ils appliquent pour respecter la Date de Centralisation des Souscriptions.

Actions de Catégorie E et F

Les demandes de souscription sont directement adressées au Dépositaire.

b) Libération des souscriptions

Les souscriptions des actions sont uniquement effectuées en numéraire, à l'exclusion de tout autre mode de libération. Le montant payé par action lors de la souscription est égal à la valeur liquidative majorée des commissions applicables, mentionnées ci-dessous au sein du paragraphe « Commissions de souscription et de rachat ».

Les actions seront intégralement libérées à la date de règlement indiquée ci-après.

c) Délai de livraison des actions

Le règlement/livraison des actions souscrites intervient le 7ème jour ouvré suivant la Date de Centralisation des Souscriptions, compte tenu du délai nécessaire au calcul de la valeur liquidative.

En conséquence, le délai entre la date de dépôt d'un ordre de souscription et la date du règlement/livraison ne peut excéder 30 jours.

A titre d'exemple, un actionnaire déposant un ordre de souscription le 11 juin 2013 verra cet ordre exécuté à la valeur liquidative du 15 juin 2013.

Cette valeur liquidative sera publiée le 24 juin 2013. La livraison des actions par le Dépositaire interviendra le 25 juin 2013.

c) Ordres combinés rachat/souscription

Les ordres combinés rachat/souscription sont exonérés de toutes commissions de souscription, qu'elles soient acquises ou non à la SPPICAV, pour autant que ces ordres soient exécutés pour le même actionnaire, pour le même nombre d'actions et à la même date de valeur liquidative.

e) Possibilité de suspendre les souscriptions

L'obligation d'émettre à tout moment des actions peut être suspendue, sur décision du Conseil d'administration, au plus tard 15 jours avant la date prévue pour la réalisation d'une opération de scission, de fusion, ou de transformation de la SPPICAV, telle que mentionnée à l'article L.214-124 du Code monétaire et financier.

f) Information en cas de souscriptions importantes

Au moment de la souscription, tout investisseur est tenu d'informer la Société de Gestion dès lors que sa participation franchit le seuil de 10% de la totalité des actions de la SPPICAV.

Ce seuil de 10% est apprécié en fonction du nombre d'actions émises par la SPPICAV à la date de la souscription, tel qu'il sera indiqué par la Société de Gestion sur le site Internet www.aewpatrimoine.fr lors de la publication de chaque valeur liquidative.

Cette information doit être donnée par l'investisseur par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à la Société de Gestion lors de la souscription.

4.4.2. Modalités des rachats

a) Modalités de transmission des demandes de rachat

Les demandes de rachat sont centralisées par le Dépositaire. Elles doivent être reçues par ce dernier au plus tard le dernier jour ouvré de chaque quinzaine et de chaque mois à 13 heures (la "Date de Centralisation des Rachats").

Elles sont exécutées sur la base de la première valeur liquidative établie après la Date de Centralisation des Rachats (soit à cours inconnu).

Actions de Catégorie A, B, C et D

S'agissant des Actions de Catégorie A à D, les demandes de rachat sont reçues en permanence par le réseau commercialisateur de La Banque Postale et des Caisses d'Epargne. Afin d'être en mesure de respecter la Date de Centralisation des Rachats fixée ci-dessus, les réseaux commercialisateurs de La Banque Postale et des Caisses d'Epargne reçoivent les ordres de rachat dans les délais suivants :

- Pour la Banque Postale jusqu'au dernier jour ouvré de la première quinzaine et de chaque mois à 12h15 ;
- Pour les Caisses d'Epargne, jusqu'au dernier jour ouvré précédant le quinzième et le dernier jour de chaque mois à 11h30.

L'attention des investisseurs est toutefois attirée sur le fait que, la SPPICAV étant admise en circulation Euroclear, les ordres de rachat peuvent également être déposés auprès d'autres établissements. Ces distributeurs, compte tenu de leur organisation interne, peuvent appliquer des heures limites de réception antérieures à celle mentionnée ci-dessus, afin de tenir compte de leur propre délai de transmission au Dépositaire. Il appartient aux distributeurs de communiquer eux-mêmes aux investisseurs l'heure limite qu'ils appliquent pour respecter la Date de Centralisation des Rachats.

Actions de Catégorie E et F

Les demandes de rachat sont directement adressées au Dépositaire.

b) Délai de règlement des demandes de rachat

Sous réserve de l'application de l'article 4.4.2 d) Suspension et plafonnement des demandes de rachat, le délai de règlement des demandes de rachat des actions, soit le délai entre la Date de centralisation des Rachats et la date de règlement des actions par le Dépositaire est au maximum de 15 jours.



Toutefois, si aucune contrainte ne pèse sur la liquidité de la SPPICAV, c'est-à-dire chaque fois que le total des souscriptions excède celui des demandes de rachat, ce délai peut être réduit à 7 jours ouvrés.

Le montant versé par action lors du rachat est égal à la valeur liquidative diminuée des commissions applicables, mentionnées ci-dessous au sein du paragraphe

« Commissions de souscription et de rachat ».

A titre d'exemple, un actionnaire déposant un ordre de rachat le 6 juillet 2013 verra cet ordre exécuté à la valeur liquidative du 15 juillet 2013.

Cette valeur liquidative sera publiée le 23 juillet 2013.
Le règlement des actions interviendra au plus tard le 30 juillet 2013, et si possible dès le 24 juillet 2013.

c) Cas particulier des ordres combinés rachat/souscription

Les ordres combinés rachat/souscription sont exonérés de toutes commissions de rachat, qu'elles soient acquises ou non à la SPPICAV, pour autant que ces ordres soient exécutés pour le même actionnaire, pour le même nombre d'actions et à la même date de valeur liquidative.

d) Plafonnement des demandes de rachat

Principe :

Conformément à l'alinéa 3 de l'article L. 214-67-1 du Code monétaire et financier, quand des Circonstances Exceptionnelles (telles que définies ci-après) l'exigent et si l'intérêt des actionnaires ou du public le commande, le rachat par la SPPICAV de ses actions peut être plafonné, à titre provisoire, par la Société de Gestion.

Ce mécanisme de plafonnement a pour objet d'étaler les demandes de rachats des actionnaires de la SPPICAV sur plusieurs dates d'établissement de la Valeur Liquidative.

Pour les besoins du déclenchement du mécanisme de plafonnement des rachats par la Société de Gestion, les Circonstances Exceptionnelles seront établies lorsqu'il sera constaté par la Société de Gestion sur une date de centralisation des ordres : (i) des demandes de rachat

supérieures à 5 % du dernier actif net connu de la SPPICAV et/ou (ii) un ratio d'actifs immobiliers supérieur à 70 % du dernier actif brut connu de la SPPICAV (les « Circonstances Exceptionnelles »).

Dès lors qu'elle a déclenché le mécanisme de plafonnement décrit au présent article, la Société de Gestion en informe le Centralisateur et l'AMF dans les plus brefs délais.

La durée de la période pendant laquelle les demandes de rachat seront plafonnées en vertu du présent article sera déterminée par la Société de Gestion de manière à permettre un traitement équitable des actionnaires et dans le respect des dispositions législatives et réglementaires.

La Société de Gestion décidera la cessation dudit mécanisme de plafonnement, à l'issue d'une période de trois mois pendant laquelle la Société de Gestion a constaté que les Circonstances Exceptionnelles n'étaient plus remplies sur chaque date de centralisation des ordres pendant ladite période de trois mois. Elle en informe dans les plus brefs délais le Centralisateur et l'AMF.

Description de la méthode employée :

Lorsqu'il est activé, le mécanisme de plafonnement permet aux actionnaires ayant demandé le rachat d'être remboursés à hauteur de 1% de l'actif net de la SPPICAV sur chaque date d'établissement de la Valeur Liquidative.

Le niveau des ordres de rachat non exécutés est déterminé immédiatement à l'issue de la date de centralisation des ordres. En tout état de cause et conformément à l'Instruction AMF 2017-05 applicable, les demandes de rachat doivent être exécutées et réglées au maximum dans un délai d'un (1) an à compter de la réception des ordres, en ce compris le cas échéant les périodes de préavis (étant précisé en tant que de besoin que ce délai maximum de règlement d'un an s'applique de façon glissante à chaque ordre de rachat reçu pendant l'application du mécanisme de plafonnement).

Les opérations d'aller-retour au titre d'une même date d'établissement de la Valeur Liquidative peuvent ne pas être soumises au plafonnement des rachats.

La SPPICAV disposant de plusieurs catégories d'actions, le seuil de plafonnement des rachats sera le même pour toutes les catégories d'actions de la SPPICAV.

Le calcul du seuil de plafonnement des rachats est réalisé dès la fin de la centralisation des ordres ; les rachats nets des souscriptions sont exprimés en montant (nombre de parts multiplié par la dernière valeur liquidative) puis comparés à l'actif net de la dernière Valeur Liquidative de l'ensemble de la SPPICAV et non pas comparés à la Valeur Liquidative de la catégorie d'actions.

Traitement des ordres non exécutés :

Les ordres de rachat seront exécutés dans les mêmes proportions pour les actionnaires ayant demandé un rachat depuis la dernière date d'établissement de la Valeur Liquidative.

Les ordres non exécutés seront automatiquement reportés sur la Valeur Liquidative suivante et ne seront pas prioritaires sur les nouveaux ordres de rachat passés pour exécution sur la Valeur Liquidative suivante.

En tout état de cause, les ordres de rachat non exécutés et automatiquement reportés ne pourront faire l'objet d'une révocation, d'une annulation ou d'une modification de la part des Actionnaires concernés.

Modalités d'information des Actionnaires et du public :

Les Actionnaires de la SPPICAV et le public sont informés de la mise en place d'une mesure de plafonnement par tout moyen, et au minimum par une mention explicite sur le site internet de la Société de Gestion, ainsi que par une information expresse dans le prochain *reporting* périodique.

Les Actionnaires de la SPPICAV concernés par la réduction d'ordres sont informés de manière individuelle dans les meilleurs délais par le Centralisateur sur instruction de la Société de Gestion, soit directement, soit via leurs intermédiaires teneurs de compte-conservateurs, du montant de leur ordre reporté.

Les Actionnaires de la SPPICAV et le public seront informés de la cessation d'une mesure de plafonnement par tout moyen, et au minimum par une mention explicite sur le site internet de la Société de Gestion, ainsi que par une information expresse dans le prochain *reporting* périodique.

4.5. Commissions de souscription et de rachat

Frais à la charge de l'investisseur, prélevés lors des souscriptions et des rachats	Assiette	Taux actions A, B, C, D et F	Taux actions E
Commission de souscription non acquise à la SPPICAV	Valeur liquidative x nombre d'actions	A, C, D et F : 1,8% maximum B : néant	1% maximum
Commission de souscription acquise à la SPPICAV	Valeur liquidative x nombre d'actions	3% maximum	3% maximum
Commission de rachat non acquise à la SPPICAV	Valeur liquidative x nombre d'actions	néant	néant
Commission de rachat acquise à la SPPICAV	Valeur liquidative x nombre d'actions	néant	10% maximum *

*cette commission de rachat sera fixée à zéro 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.

Conformément à l'article 422-129 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers (RGAMF), une commission de souscription acquise à la SPPICAV est prélevée au moment de la souscription afin de couvrir les frais et taxes relatifs à l'acquisition ou à la cession d'actifs à caractère immobilier acquittés par la SPPICAV.

La commission de souscription est entièrement acquise à la SPPICAV. Le montant de cette commission ne peut pas dépasser un plafond fixé à tout moment à 3 % de la valeur liquidative des actions souscrites.

Le taux effectif de la commission de souscription est susceptible d'évoluer selon une fréquence a minima annuelle et en fonction du montant de l'endettement, de la stratégie d'investissement, de la durée moyenne de détention des actifs, du caractère direct ou indirect de cette détention, du régime fiscal afférent à chaque immeuble (DE ou TVA), ainsi que de la collecte/décollecte nette de capitaux.

Le taux effectif de cette commission est publié sur le site internet de la société www.aewpatrimoine.com et il est indiqué à l'investisseur au moment du passage de son ordre.

La commission de souscription non acquise à la SPPICAV revient aux distributeurs chargés de la commercialisation de la SPPICAV.

4.6 CONFLITS D'INTÉRÊTS ET TRAITEMENT ÉQUITABLE DES INVESTISSEURS

La Société de Gestion s'est dotée de procédures internes lui permettant d'identifier et de traiter les conflits d'intérêts.

Le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne de la Société de Gestion est informé de manière systématique et sans délai de toute situation potentielle ou avérée de conflit d'intérêts.

Ces conflits d'intérêt sont traités en conformité avec les procédures internes de gestion des conflits d'intérêts mises en place au sein du groupe AEW Europe SA.

La Société de Gestion garantit un traitement équitable des Actionnaires de la SPPICAV.

Conformément à la réglementation, elle agit afin de préserver l'intérêt social et dans l'intérêt des Actionnaires de la SPPICAV.

Elle fournit le même niveau d'information sur la SPPICAV à tous les investisseurs.

Par ailleurs, aucun investisseur de la SPPICAV ne bénéficie d'un traitement préférentiel.

5. FRAIS-COMMISSIONS

Frais à la charge de la SPICAV	Assiette	Pourcentage*
Frais de fonctionnement et de gestion	Actif net	3% TTC maximum
	Valeur globale des actifs gérés	3% TTC maximum
Frais d'exploitation immobilière	Actif net	1,80% TTC en moyenne sur les 3 dernières années
	Valeur globale des actifs immobiliers gérés	3,53% TTC en moyenne sur les 3 dernières années
Commission de surperformance	Actif net	Néant
Frais et commissions liés aux transactions immobilières et financières		
§ Frais liés aux opérations sur actifs immobiliers hors commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers	Acquisitions : prix HT droits et frais inclus Cessions : prix net vendeur	4,78% TTC maximum
§ Commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers	Acquisitions : prix HT droits et frais inclus	1,196% TTC maximum
	Cessions : prix net vendeur	0,837% TTC maximum
§ Commissions de mouvement liées aux opérations sur actifs financiers	Prélèvement sur chaque transaction	0,06% maximum

* Ces frais font l'objet d'une information spécifique dans le document d'information clé pour l'investisseur.

5.1. Frais de Fonctionnement et de Gestion

Ces frais sont calculés et provisionnés à chaque Valeur Liquidative à hauteur maximum du montant de 3% TTC (2,51% HT) par an de l'actif net de la SPICAV.

Ces frais de fonctionnement et de gestion recouvrent l'ensemble des frais supportés de manière récurrente par la SPICAV afin d'en assurer le fonctionnement, à l'exclusion des frais liés à l'exploitation immobilière et des frais et commissions liés aux opérations de transaction.

La SPICAV règle ainsi la rémunération de la Société de Gestion au titre de ses prestations liées à l'exécution des missions notamment de :

§ gestion de la SPICAV (*fund management immobilier*), à savoir notamment l'établissement de la stratégie d'investissement et du business plan général de l'OPCI ainsi que l'allocation entre

la poche immobilière, la poche financière et les liquidités, l'identification et l'évaluation des opportunités d'investissement, la détermination des modalités de financement des actifs immobiliers ainsi que, le cas échéant, des actifs financiers, la détermination des modalités de réalisation des actifs immobiliers, financiers et des liquidités de la SPPICAV, les prestations liées aux obligations d'information de l'Autorité des marchés financiers (AMF) et des actionnaires, et notamment l'établissement du rapport annuel de gestion et des documents d'information périodique ;

§ gestion des actifs immobiliers (*asset management immobilier*) , à savoir l'élaboration des stratégies d'acquisition, de construction, de financement, d'arbitrage et de commercialisation des actifs immobiliers, l'élaboration de la stratégie de gestion des actifs immobiliers et notamment l'établissement du plan de travaux à cinq ans prévu par l'article 424-44 du RGAMF et de sa mise à jour ;

§ suivi des montages immobiliers attachés à l'acquisition ou à la cession d'actifs mentionnés au 1° à 2° et 5° du I de l'article L214-36 du Code monétaire et financier et suivi de la gestion des actifs immobiliers.

Outre la rémunération de la Société de Gestion, la SPPICAV supporte également de façon récurrente, l'ensemble des frais et charges mentionnés ci- dessous :

§ les frais et charges liés à l'administration de la SPPICAV et à sa vie sociale, notamment ceux du dépositaire, du Commissaire aux comptes, les frais de fonctionnement du Conseil d'administration, notamment la rémunération de ses membres, les éventuels frais de publication ;

§ les honoraires liés à l'évaluation des actifs, notamment ceux des évaluateurs immobiliers.

5.2. Frais d'exploitation immobilière

Ces frais recouvrent l'intégralité des frais et charges liés à la gestion du patrimoine immobilier, en particulier ceux liés aux travaux, fonction de la stratégie de la SPPICAV et des conditions de marché. La SPPICAV supporte essentiellement les frais mentionnés ci-dessous, dans la mesure où ils ne sont

pas refacturés aux locataires et qu'ils ne sont pas immobilisables dans la comptabilité de la SPPICAV :

§ l'ensemble des charges des actifs immobiliers, notamment les loyers des baux à construction, de baux emphytéotiques ou autres, les impôts, taxes et redevances afférents aux actifs immobiliers non refacturés aux occupants, en ce compris notamment la taxe foncière, les taxes ou redevances sur les bureaux et locaux commerciaux, les fournitures d'éclairage, d'eau, de chauffage, de climatisation, de ventilation, et généralement toute consommation d'énergie et de fluides quels qu'ils soient, les primes d'assurances et commissions de courtage y afférentes, les frais du personnel affecté au gardiennage, à la sécurité, les honoraires d'administration de biens et de *property management*, l'ensemble des dépenses, frais et charges liés à la détention des parts et actions de sociétés immobilières ;

§ l'ensemble des frais liés à la commercialisation locative, notamment les frais et commissions de location et de recherche de locataires et les frais et honoraires de gestion y afférents ;

§ l'ensemble des dépenses d'aménagement, d'entretien, de nettoyage, de maintenance, de réparation, de remplacement et de mise en conformité à effectuer sur les immeubles et leurs équipements, en ce compris les honoraires techniques et juridiques y afférents (architectes, bureaux d'études, maîtrise d'ouvrage déléguée, notaires, avocats et évaluateurs, etc.) ainsi que les impôts, taxes et redevances y afférents ;

§ les honoraires de conseils divers, notamment liés à la gestion des contentieux ou autres entrant dans le cadre de l'activité de la SPPICAV, dès lors que ces honoraires ne se rapportent pas à des contentieux découlant d'un manquement contractuel ou d'une méconnaissance des obligations légales ou réglementaires de la Société de Gestion.

5.3. Frais et commissions liés aux transactions immobilières et financières

5.3.1. Frais liés aux opérations sur actifs immobiliers hors commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers

Les frais suivants liés aux opérations de transactions immobilières viennent en supplément des commissions de mouvement :

§ l'ensemble des frais afférents aux acquisitions et ventes d'actifs immobiliers, notamment les frais d'acquisition et de cession de tous biens et droits immobiliers ou titres de sociétés immobilières, les émoluments de notaire, les honoraires de conseil, les commissions d'agents ;

§ les frais d'actes, les impôts et taxes afférents aux actes, les frais d'audit, d'études techniques et d'évaluation des actifs, les frais d'audit techniques, juridiques et fiscaux, que lesdites opérations d'acquisition et de cession soient effectivement conclues ou qu'elles soient interrompues ou abandonnées pour quelque cause que ce soit ;

§ l'ensemble des frais afférents à la construction des actifs immobiliers, notamment la rémunération des entreprises, des promoteurs, maîtres d'ouvrage délégués, maîtres d'œuvre, les honoraires techniques et juridiques (architectes, bureaux d'études, notaires, avocats et évaluateurs, etc.), ainsi que les impôts, taxes et redevances y afférents ;

§ l'ensemble des frais afférents au financement des acquisitions ou des constructions des actifs immobiliers, que lesdites opérations d'acquisition ou de construction soient effectivement conclues ou qu'elles soient interrompues ou abandonnées pour quelque cause que ce soit, les commissions, intérêts, frais de couverture de taux et coûts des sûretés afférents aux financements et à leur remboursement.

5.3.2. Commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrages sur actifs immobiliers

Les commissions de mouvement d'investissement couvrent l'ensemble des diligences réalisées par la Société de Gestion pour rechercher et acquérir les actifs immobiliers relevant des catégories 1° à 3° du I de l'article L. 214-36 du Code monétaire et Financier, correspondants aux immeubles acquis ou construits en vue de leur location et aux acquisitions de parts de SCI, SCPI, SAS et SA, ou pour rechercher des acquéreurs pour les actifs en arbitrage.

Elles sont déterminées par un taux assis :

§ pour les acquisitions, sur le montant HT de l'investissement, droits et frais inclus ;

§ pour les cessions, sur le prix net vendeur.

5.3.3. Commissions de mouvement liées à l'investissement en valeurs mobilières

Les frais de transaction sur valeurs mobilières incluent les frais d'intermédiation (courtage, impôt de bourse) et la commission de mouvement, le cas échéant, qui peut être perçue sur chaque opération, notamment par le Dépositaire et la Société de Gestion.

5.4. Frais indirects

Les frais indirects comprennent les frais supportés par la SPPICAV relatifs aux investissements immobiliers et financiers réalisés indirectement.

Ces frais indirects sont inclus dans les taux mentionnés aux rubriques précédentes à partir du moment où la SPPICAV prévoit d'investir plus de 20% de son actif indirectement dans des sous-jacents immobiliers et/ou financiers.

L'attention de l'investisseur est appelée sur le fait que hormis les frais de fonctionnement et de gestion, les autres frais sont susceptibles de varier d'une année sur l'autre.

6. ORGANE DE GOUVERNANCE DE LA SPPICAV

La SPPICAV est dirigée par un conseil d'administration.

En matière de gouvernance, le droit commun des sociétés anonymes s'applique aux SPPICAV. Les seules adaptations tiennent au fait que la direction générale de la SPPICAV est confiée à la Société de Gestion, désignée dans les statuts, laquelle désigne un représentant permanent.

Le Titre 3 des statuts de la SPPICAV énonce l'ensemble des dispositions applicables au conseil d'administration.

6.1. Modalités de désignation des membres du conseil d'administration

La SPPICAV est administrée par un conseil d'administration de quatre membres au moins et de douze membres au plus, désignés, pour les premiers, par les statuts, et nommés, pour les suivants, par l'assemblée générale ordinaire.

La durée des fonctions des administrateurs est de trois (3) années pour les premiers administrateurs et six (6) années au plus pour les suivants, chaque année s'entendant de l'intervalle entre deux assemblées générales annuelles consécutives.

En cas de démission ou de décès d'un administrateur et lorsque le nombre des administrateurs restant en fonction est supérieur ou égal au minimum statutaire, le conseil d'administration peut à titre provisoire et pour la durée du mandat restant à courir, pourvoir à son remplacement. Sa nomination est soumise à ratification de la plus prochaine assemblée générale ordinaire.

Tout administrateur sortant est rééligible.

Les administrateurs peuvent être révoqués à tout moment par l'assemblée générale ordinaire.

Lorsque le nombre des membres du conseil d'administration devient inférieur au minimum légal, le ou les membres restants, doit ou doivent convoquer immédiatement l'assemblée générale ordinaire des actionnaires en vue de compléter l'effectif du conseil.

f

Le conseil élit parmi ses membres, pour la durée qu'il détermine, mais sans que cette durée puisse excéder celle de son mandat d'administrateur, ni déroger à la limite d'âge prévue aux statuts, un président qui doit être obligatoirement une personne physique.

Si le président le juge utile, il nomme également un vice-président et peut aussi choisir un secrétaire, même en dehors de son sein. Le président et le vice-président peuvent toujours être réélus.

6.2. Missions du conseil d'administration

Le conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la SPPICAV et veille à leur mise en œuvre.

Dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi aux assemblées d'actionnaires, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la SPPICAV et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Le conseil d'administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

Le président de la SPPICAV ou le directeur général est tenu de communiquer à chaque administrateur tous les documents et informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

Le président du conseil d'administration organise et dirige les travaux du conseil d'administration dont il rend compte à l'assemblée générale. Il veille au bon fonctionnement des organes de la SPPICAV, et s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission.

6.3. Modalités de convocation du conseil d'administration

Le conseil d'administration se réunit sur la convocation du président aussi souvent que l'intérêt de la SPPICAV l'exige, soit au siège social, soit en tout autre lieu indiqué dans l'avis de convocation.

Les administrateurs sont convoqués aux séances du conseil par tous moyens, même verbalement.

La présence de la moitié au moins des membres est nécessaire pour la validité des délibérations.

Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés.

Chaque administrateur dispose d'une voix. En cas de partage, la voix du président de séance est prépondérante.

6.4. Direction générale

Conformément à l'article L.214-63 du Code monétaire et financier, la direction générale de la SPPICAV est

assumée sous sa responsabilité, dans les conditions et avec les pouvoirs prévus par la loi, pour toute la durée de vie de la SPPICAV, par la Société de Gestion.

La Société de Gestion désigne un représentant permanent soumis aux mêmes conditions et obligations et encourant les mêmes responsabilités que s'il exerçait en son nom propre la direction générale, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la Société de Gestion qu'il représente.

Lorsqu'elle met fin aux fonctions de son représentant, la Société de Gestion est tenue de pourvoir en même temps à son remplacement.

Sous réserve des pouvoirs que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires ainsi que des pouvoirs qu'elle réserve de façon spéciale au conseil d'administration, et dans la limite de l'objet social, la Société de Gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la SPPICAV.

La Société de Gestion représente la société dans ses rapports avec les tiers.

La Société de Gestion est révocable à tout moment par le conseil d'administration.

L'identité des membres des organes de gouvernance et les moyens de les contacter sont accessibles sur le site du Greffe du Tribunal de Paris www.infogreffe.fr.

7. EVALUATION - COMPTABILISATION

7.1. Principe

La SPPICAV se conforme à l'avis n° 2007-01 du 4 mai 2007 du Conseil National de la Comptabilité, relatif au plan comptable des OPCl.

Les conventions générales comptables sont appliquées dans le respect des principes :

- § de continuité de l'exploitation,
- § de permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- § d'indépendance des exercices. La devise de comptabilité est l'euro.

La méthode de base retenue, pour l'enregistrement des éléments d'actifs en comptabilité, est la méthode des coûts historiques, frais inclus.

Les actifs à caractère immobilier, instruments financiers et instruments financiers à terme libellés en devises sont convertis dans la devise de comptabilité sur la base des taux de change relevés à Paris au jour de l'évaluation.

7.2. Règles d'évaluation des actifs

Le calcul de la valeur liquidative de la part est effectué sur la base d'une évaluation à leur valeur actuelle des éléments d'actifs et de passifs de la SPPICAV selon les méthodes décrites ci-après.

7.2.1. Actifs à caractère immobilier

7.2.1.1. Principe général

La valeur actuelle des immeubles, terrains, droits réels, parts et actions d'entités non négociées sur un marché réglementé dont l'actif est principalement constitué d'immeubles construits ou acquis et détenus directement ou indirectement est déterminée

hors droits de mutation par la valeur de marché, ou à défaut d'existence de marché par tous moyens externes ou par recours à des modèles financiers.

Sont notamment pris en compte les éléments relatifs à l'exploitation locative des biens, les travaux éventuellement prévus, ainsi que tout événement de gestion pouvant affecter leur valeur.

La valorisation des parts et actions non négociées sur un marché réglementé détenues par la SPPICAV reposera essentiellement sur l'évaluation des immeubles sous-jacents, de manière cohérente avec l'évaluation des immeubles détenus en direct.

Cette valorisation est déterminée par la Société de Gestion, qui s'appuie par ailleurs sur l'expertise réalisée trimestriellement par un collège de deux experts indépendants, travaillant selon le processus suivant : le patrimoine immobilier de la SPPICAV est réparti entre les deux experts. Chaque année, chaque expert procède sous le contrôle du second expert à l'évaluation du portefeuille qui lui est affecté. Cette répartition est inversée l'exercice suivant.

Les méthodes de valorisations retenues sont des méthodes de place telles que définies dans la Charte de l'Expertise en évaluation immobilière (Rapport Barthes de Ruyter) dont sont membres la plupart des sociétés et associations d'expertise notamment l'AFREXIM en France, la RICS et TEGOVA au niveau Européen.

Les méthodes utilisées pour valoriser les actifs tertiaires de types bureaux, commerces ou entrepôts sont principalement les méthodes par le revenu (« Income Approach ») qui sont au nombre de deux, à savoir : la méthode par la capitalisation et la méthode par l'actualisation des flux futurs (DCF). A des fins d'exactitude et de recoupement, il est parfois privilégié une moyenne de deux méthodes.

Les actifs de types résidentiels et résidentiels gérés sont généralement valorisés selon la méthode par la comparaison. A des fins d'exactitude et de recoupement, le résidentiel géré est parfois valorisé selon une moyenne de la méthode par comparaison et d'une méthode par le rendement (de type capitalisation).

Plus rarement, il peut être adopté une méthode dite du « bilan promoteur » en cas de projet de développement ou redéveloppement d'immeuble. Cette méthode est privilégiée pour estimer la valeur marchande de terrain à bâtir.

Les méthodes effectivement utilisées au cours d'un exercice pour valoriser les actifs immobiliers détenus par l'OPCI seront indiquées dans le rapport annuel de l'OPCI.

7.2.1.2. Immeubles en cours de cession

Lorsqu'une promesse de vente a été signée par la SPPICAV et qu'il est hautement probable qu'elle aboutisse à la cession de l'actif, l'actif immobilier sous promesse de vente est évalué au prix convenu entre les parties, sous déduction des frais de cession estimés.

7.2.1.3. Immeubles en cours de construction

Pour les actifs en développement (ou en VEFA), on retient la valorisation de l'actif à terminaison (louée) à dire d'expert en utilisant des méthodes de place telles que la méthode par le revenu à laquelle on soustrait les dépenses d'investissement ou capex restants à décaisser (selon l'échéancier de travaux de la VEFA).

La valeur actuelle de l'immeuble en construction est égale à l'estimation de la valeur actuelle du bien achevé moins les coûts des travaux restant à effectuer jusqu'à l'achèvement.

Lorsque la différence d'estimation calculée par comparaison entre le coût d'acquisition et la valeur actuelle correspond à une moins-value latente, elle est inscrite directement dans un compte de capital pour un montant qui ne peut excéder le coût de l'immeuble en construction inscrit au bilan. Le montant de la moins-value latente qui excède le coût de l'immeuble en construction inscrit au bilan fait l'objet d'une provision complémentaire. Lorsque la différence d'estimation calculée par comparaison entre le coût d'acquisition et la valeur actuelle correspond à une plus-value latente, elle est inscrite directement dans un compte de capital en appliquant à la plus-value latente le pourcentage d'avancement de l'immeuble en construction. Ce pourcentage est déterminé en utilisant le rapport entre les coûts des travaux exécutés à la date de calcul et le total des coûts de travaux restant à effectuer jusqu'à l'achèvement.

Dans le cas où il n'est pas possible de déterminer la valeur actuelle d'un immeuble de façon fiable et continue, l'immeuble est maintenu à son coût de revient jusqu'à la date d'achèvement. Toutefois, lorsqu'il existe un indice de perte de valeur, la valeur nette comptable de l'immeuble doit être dépréciée, à hauteur de la perte de valeur, à l'actif du bilan. En contrepartie, une différence d'estimation est inscrite directement dans le compte de capital. La perte de valeur correspond à la différence entre la valeur actuelle de l'immeuble en construction et sa valeur nette comptable.



7.2.2. Instruments financiers

Les instruments financiers négociés sur un marché réglementé français ou étranger sont évalués au dernier prix du marché disponible. L'évaluation au prix du marché de référence est effectuée sur la base du cours de clôture.

Toutefois, les instruments financiers dont le cours n'a pas été constaté le jour de l'évaluation ou n'est pas représentatif de leur valeur de marché sont évalués à leur valeur probable de négociation, sous la responsabilité de la Société de Gestion.

Les Titres de Créances Négociables et assimilés sont évalués de façon actuarielle sur la base d'un taux de référence défini ci-dessous, majoré le cas échéant d'un écart représentatif des caractéristiques intrinsèques de l'émetteur :

§ TCN dont l'échéance est inférieure ou égale à 1 an :
Taux interbancaire offert en euros (Euribor)

§ TCN dont l'échéance est supérieure à 1 an : Taux des Bons du Trésor à intérêts Annuels Normalisés (BTAN) ou taux de l'OAT (Obligations Assimilables du Trésor) de maturité proche pour les durées les plus longues

§ TCN swapés : valorisés selon la courbe OIS (Overnight Indexed Swaps)

§ TCN d'une durée de vie résiduelle inférieure ou égale à 3 mois selon la méthode linéaire.

§ Les bons du Trésor sont valorisés au taux du marché, communiqué quotidiennement par les Spécialistes en Valeurs du Trésor.

Les parts ou actions d'OPCVM sont évaluées sur la base du dernier prix de rachat connu.

Les valeurs mobilières qui font l'objet de contrats de cession ou d'acquisition temporaire sont évaluées selon les modalités suivantes :

§ Les titres reçus en pension sont inscrits en portefeuille acheteur dans la rubrique "Créances représentatives des titres reçus en pensions" pour leurs montants prévus dans les contrats, majorés des intérêts à recevoir.

§ Les titres donnés en pension inscrits en portefeuille acheteur sont valorisés au cours de Bourse, la dette représentative des titres donnés en pension étant inscrite en portefeuille vendeur, à la valeur fixée au contrat, majorée des intérêts à payer.

§ Les intérêts à recevoir et à payer pour les opérations de pension, sont calculés au prorata temporis.

§ Au dénouement, les intérêts encaissés et décaissés sont comptabilisés en revenus de créances.

§ Les titres prêtés sont valorisés au prix du marché. L'indemnité encaissée y afférent est enregistrée en revenus de créances. Les intérêts courus sont inclus dans la valeur boursière des titres prêtés.

7.2.3. Instruments financiers à terme

Les opérations portant sur des instruments financiers à terme, fermes ou conditionnels, négociées sur des marchés organisés français ou étrangers sont valorisées à la valeur de marché, déterminée sur la base :

§ pour les opérations à terme fermes, du cours de compensation,

§ pour les opérations à terme conditionnelles, du cours de clôture.

Les opérations à terme, fermes ou conditionnelles ou les opérations d'échange conclues sur les marchés de gré à gré, autorisées par la réglementation applicable aux OPCI, sont valorisées à leur valeur de marché ou à une valeur estimée selon les modalités arrêtées par la Société de Gestion.

Notamment, les contrats d'échanges de taux d'intérêt et/ou de devises sont valorisés à leur valeur de marché, en fonction du prix calculé par actualisation des flux de trésorerie futurs (principal et intérêt), aux taux d'intérêt et/ou de devises de marché. Ce prix est corrigé du risque de signature.

7.2.4. Engagements hors bilan

Les contrats à terme fermes sont portés pour leur valeur de marché, en engagement hors bilan, au cours de compensation. Les opérations à terme conditionnelles sont traduites en équivalent sous-jacent.

Les contrats d'échange de taux réalisés de gré à gré sont présentés en hors bilan sur la base du montant nominal.

7.3. Règles de comptabilisation de certaines opérations

7.3.1. Mode de comptabilisation des revenus

Les loyers sont enregistrés en produits sur la base des loyers courus et des termes du bail.

Les revenus des instruments financiers sont enregistrés en produits selon la méthode des coupons courus.

7.3.2. Garanties locatives

Les indemnités forfaitaires reçues par la SPPICAV en application des garanties locatives constituent un élément de réduction du prix d'achat des immeubles.

7.3.3. Pré-loyers

Les pré-loyers reçus par la SPPICAV en rémunération du financement d'un bien immobilier acquis en état futur d'achèvement pendant la période de construction sont inscrits en autres produits financiers.



7.3.4. Charges d'entretien et travaux

Les dépenses ou les coûts qui ne répondent pas aux critères de comptabilisation d'un actif comme les dépenses courantes d'entretien et de maintenance, sont comptabilisés en charges.

Les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément doivent être comptabilisés à l'actif en augmentation du coût d'acquisition initial de l'actif concerné. Le coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé doit être sorti de l'actif et comptabilisé en charges immobilières. Le coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé

est réputé égal au coût de remplacement ou de renouvellement de l'élément.

Le principe de comptabilisation énoncé ci-dessus s'applique également aux dépenses de gros entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels qui répondent aux critères de comptabilisation d'un actif.

7.3.5 Calcul du ratio du risque global

La méthode retenue par la société de gestion de portefeuille pour le calcul du ratio du risque global est la méthode du calcul de l'engagement.

8. REGIME FISCAL DE L'OPCI

Le régime fiscal est celui :

§ des revenus de capitaux mobiliers pour les dividendes versés (qu'ils découlent des produits d'exploitation de l'actif ou de plus-values immobilières ou mobilières),

§ des plus-values de cession mobilières pour les rachats d'actions de la SPPICAV.

Ce régime est celui applicable dans le pays de résidence de l'actionnaire, suivant les règles appropriées à sa situation (personne physique, personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés,...).

Les actionnaires de la SPPICAV sont invités à se rapprocher de leur conseiller fiscal ou de leur conseiller financier de la

Caisse d'Epargne ou de la Banque Postale afin de déterminer les règles fiscales applicables à leur situation particulière.

Les personnes n'ayant pas leur résidence fiscale en France doivent se conformer à la législation fiscale en vigueur dans leur Etat de résidence, sous réserve de l'application d'une convention fiscale internationale signée entre la France et cet Etat. Ils sont invités à se renseigner auprès de leur conseiller fiscal.

Une note sur le régime fiscal applicable aux actionnaires est disponible sur simple demande formulée auprès de la Société de Gestion. Elle est également accessible sur le site internet www.aewpatrimoine.com.

9. RÉGLEMENTATION FATCA

La loi américaine dite « FATCA » (Foreign Account Tax Compliance Act) a pour objectif de renforcer la lutte contre l'évasion fiscale des contribuables « personnes américaines », au sens de la loi FATCA, détenant des comptes à l'étranger.

Un Accord entre le Gouvernement de la République Française et le Gouvernement des États-Unis d'Amérique en vue d'améliorer le respect des obligations fiscales à l'échelle internationale et de mettre en oeuvre la loi relative au respect des obligations fiscales concernant les comptes étrangers a été conclu le 14 novembre 2013 (« l'Accord Intergouvernemental »).

Dans le cadre de l'Accord Intergouvernemental, les institutions financières françaises remplissant certains critères doivent identifier les comptes financiers détenus par des personnes américaines déterminées et transmettre cette information à l'administration fiscale française.

La Société de Gestion pourra demander à tout investisseur toutes informations ou attestations requises au titre de toute obligation qu'elle pourrait avoir en matière d'identification et de déclarations prévues à l'annexe 1 de l'Accord Intergouvernemental et des dispositions légales et réglementaires prises pour l'application de l'Accord Intergouvernemental.

Chaque investisseur s'engage (i) à se conformer aux obligations qui lui incombent au titre de l'Accord Intergouvernemental et des dispositions légales et réglementaires prises pour son application, et (ii) à transmettre à la Société de Gestion ou à tout tiers désigné par cette dernière (« le Tiers Désigné ») toutes informations ou attestations requises.

Dans l'hypothèse où l'investisseur serait défaillant et ne respecterait pas l'un des engagements visés ci-avant, la Société de Gestion pourra prendre les mesures suivantes sans que l'investisseur ne puisse s'y opposer : (i) application des retenues à la source selon les lois, règlements, règles ou accords en vigueur, (ii) rachat forcé des parts de l'investisseur.

Dans le cadre de leurs obligations de déclaration au titre de l'Accord Intergouvernemental et des dispositions légales et réglementaires prises pour son application, la Société de Gestion et le Tiers Désigné peuvent communiquer des informations concernant les investisseurs à l'administration fiscale française.

ANNEXE : DEFINITIONS

Actif Financier	Désigne tout actif au sens de l'article L. 214-36 I. 6° à 10° du Code monétaire et financier.
Actif Immobilier	Désigne tout actif au sens de l'article L. 214-36 I. 1° à 5° du Code monétaire et financier.
Action(s)	Désigne une ou plusieurs actions de la SPPICAV.
Actionnaire(s)	Désigne tout(s) titulaire(s) d'Actions de la SPPICAV.
AMF	Désigne l'Autorité des marchés financiers.
Bulletin de Souscription	Désigne le bulletin de souscription devant être signé par chaque Actionnaire lors de la souscription d'Actions, tel que défini à l'article 4.4.1..
Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative	Elle est établie le quinzième et le dernier jour calendaire du mois
Date de Centralisation des Souscriptions	Désigne la date limite de réception des ordres de souscription telle que définie à l'article 4.4.1
Date de entralisation des Rachats	Désigne la date limite de réception des ordres de rachat telle que définie à l'article 4.4.2..
Jour Ouvré	Désigne un jour où la Bourse de Paris est ouverte aux négociations, à l'exception des samedi, dimanche et jours fériés légaux en France.
Nombre Total d'Actions	Désigne le nombre total d'Actions de la SPPICAV en circulation.
Prix de Souscription	Désigne le prix de souscription des Actions défini à l'article 4.4.1.
Prospectus Complet	Désigne ensemble le prospectus, le document d'information clé pour l'investisseur et les statuts de la SPPICAV.
Réglementation Applicable	Désigne l'ensemble de la réglementation applicable à la SPPICAV et à la Société de Gestion figurant notamment dans le Code monétaire et financier et le Règlement général de l'AMF, ainsi que dans tout Code de bonne conduite produit par l'ASPIM, l'AFG ou l'AFIC ou tout autre Code de bonne conduite amené à lui succéder ou à le compléter.
RGAMF	Désigne le Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers.
Société de Gestion	Désigne la société AEW, société de gestion de portefeuille dont le siège social est situé au 43 avenue Pierre Mendès France 75013 Paris, et ayant pour adresse postale 43 avenue Pierre Mendès France 75013 Paris dûment agréée par l'Autorité des marchés financiers le 10 juillet 2007 sous le numéro AMF GP 07-000043 et ayant reçu l'agrément AIFM en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE.
SPPICAV	Désigne la présente Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable.
Valeur Liquidative	Désigne la valeur liquidative de chaque Action, déterminée en divisant l'actif net de la SPPICAV par le nombre d'Actions en circulation.

ANNEXE : Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Informations précontractuelles pour les produits financiers

visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088

et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Dénomination du produit : OPCI IMMO DIVERSIFICATION ISR

Identifiant d'entité juridique : 969500JRK1FDB8CBVN39

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?

☐ Oui	☒ Non
☐ Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif environnemental : ____%	☐ Il promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S) et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de 10 % d'investissements durables
☐ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE	☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE
☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE	☒ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE
☐ Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif social : ____%	☒ avec un objectif social
☐	☐ Il promeut des caractéristiques E/S, mais ne réalisera pas d'investissements durables.

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La **taxonomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'**activités économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement ne dresse pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxonomie.

Quelles caractéristiques environnementales et/ou sociales sont promues par ce produit financier ?

Pour la poche d'investissements en immobilier direct et indirect gérée par AEW :

Les caractéristiques promues consistent à investir dans des actifs immobiliers dont les performances ESG seront améliorées lors de leur gestion. Les investissements se font après une due diligence ESG et un plan d'actions est défini pour améliorer la performance ESG de l'actif en cours de gestion.

Les caractéristiques environnementales et sociales promues sont les suivantes :

- Réduction de la consommation totale d'énergie des bâtiments tertiaires existants de plus de 1 000 m², de 40% avant 2030 ou objectif d'être inférieur à un seuil de consommations énergétiques en valeur absolue
- Réduction des risques environnementaux, notamment amiante et pollution de sols
- Amélioration de la performance ESG globale en exploitation

L'OPCI a obtenu le Label ISR en 2021. Il a pour objectif d'améliorer la note ESG de sa poche « Best in Progress » sous 3 ans à compter de l'obtention du Label.

Pour la poche foncières cotées gérée par La Financière de l'Echiquier:

La poche fait la promotion de caractéristiques environnementales et sociales par la sélection d'émetteurs qui :

- Proposent des innovations, des solutions aux principaux enjeux : démographie, urbanisation, environnement, climat, agriculture, alimentation, santé publique, etc.
- Anticipent l'importance de ces enjeux par une conduite, une responsabilité sur les quatre axes de la philosophie ISR de la Société de Gestion (GREaT) :
 - o Gouvernance responsable
 - o Gestion durable des Ressources
 - o Transition Énergétique
 - o Développement des Territoires

Le poids associé à chaque pilier pour le calcul de la note GREaT d'un émetteur est ajusté en fonction de son secteur d'activité afin de tenir compte de ses spécificités. Par exemple, l'enjeu autour de la réduction des émissions de gaz à effets de serre n'est pas équivalent pour une entreprise du secteur des services et pour une entreprise industrielle, le premier secteur étant structurellement moins émissif que le second. En tout état de cause, le poids associé à chacun des trois piliers « Environnement », « Social » et « Gouvernance », calculés en réaffectant les critères des piliers GREaT, est compris entre 20% et 60%.

Quels sont les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?

Les indicateurs de durabilité sont les suivants :

Pour la poche immobilier direct et indirect :

Energie :

- Pourcentage de bâtiments tertiaires de plus de 1000m² avec audit énergétique
- Pourcentage de bâtiments tertiaires de plus de 1000m² avec audit énergétique et plan d'action énergétique
- Pourcentage de bâtiments ayant déjà atteint l'objectif de réduction des consommations énergétiques

Risques environnementaux :

- Pourcentage en valeur des bâtiments avec audit phase 1
- Pourcentage en valeur des bâtiments avec audit phase 1 et plan d'action nécessaire défini
- Performance ESG :
- Pourcentage en valeur des bâtiments avec clauses ESG dans les contrats de property management (PM) conclus par l'OPCI et/ou son gérant AEW
- Notation ESG sur 100 du portefeuille

Pour la poche foncières cotées :

- Méthodologie d'analyse ESG GREaT (notation de 1 à 10, 10 étant la meilleure note)
- Trajectoire Net Zéro : Part des entreprises dont les objectifs de réductions des émissions de gaz à effet de serre sont validés par SBTi
- Déforestation
- Pourcentage d'investissements dans des activités durables sur le plan environnemental ou social

Quels sont les objectifs des investissements durables que le produit financier entend notamment poursuivre et comment les investissements effectués contribuent-ils à ces objectifs ?

Pour la poche immobilier direct et indirect : non applicable.

Pour la poche foncières cotées :

Cette poche entend investir une proportion minimale de **60%** dans des investissements durables.

Sur la **thématique environnementale**, les 6 objectifs de la Taxonomie européenne sont considérés, à savoir :

1. L'atténuation du changement climatique ;
2. L'adaptation au changement climatique ;
3. L'utilisation durable et la protection des ressources marines ;
4. La transition vers une économie circulaire ;
5. La prévention et la réduction de la pollution ;
6. La protection et la restauration de la biodiversité et des écosystèmes.

La durabilité des investissements n'est pas évaluée en tenant compte de l'alignement des investissements à la Taxonomie Européenne mais au moyen d'une méthode développée par la Société de Gestion et précisée ci-dessous.

Sur la **thématique sociale**, les objectifs considérés sont :

1. Le respect et la promotion des droits humains ;
2. Le développement des territoires, à travers les relations avec les parties prenantes extérieures à l'entreprise (communautés, clients, fournisseurs etc.) et afin d'adresser les enjeux de relocalisations, de lutte contre les fractures territoriales et de soutien aux acteurs locaux ;

Cette stratégie généraliste n'implique pas que tout investissement durable réponde à l'ensemble des enjeux environnementaux et sociaux précités, mais que les investissements durables doivent répondre à au moins un de ces enjeux, tout en ne nuisant pas de manière significative aux autres thématiques.

La contribution à un des objectifs environnementaux et sociaux précités est évaluée à partir de différentes sources, dont notamment :

- La méthodologie d'analyse extra-financière « GREaT », propre à la Société de Gestion, qui permet de couvrir l'ensemble des thématiques environnementales et sociales ;
- L'engagement de l'émetteur sur une trajectoire de décarbonation de ses activités compatible avec les objectifs des accords de Paris ;
- L'exposition d'un émetteur à des éco-activités telles que définies par le label d'Etat français Greenfin, dédié au financement de la transition énergétique et écologique.

Une description plus complète des seuils appliqués pour chaque critère est disponible sur le site internet de la Société de Gestion, dans le document « _
<https://cdn.lfde.com/upload/partner/sfdr-methodologie-investissement-durable.pdf>

Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier entend partiellement réaliser ne causent-ils pas de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

Pour la poche immobilier direct et indirect : non applicable.

Pour la poche foncières cotées :

Afin de s'assurer que l'investissement contribue à un objectif de durabilité, selon la méthode d'analyse présentée ci-dessus, et ne cause pas de préjudice important à tout objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social, la Société de Gestion contrôle systématiquement :

- Les pratiques de l'émetteur relatives à sa gestion des ressources humaines et environnementales. Ce point est contrôlé grâce à la méthodologie d'analyse extra-financière « GREaT » propre à la société de gestion ;
- L'exposition de l'émetteur à des secteurs sensibles sur les aspects environnementaux (déforestation, charbon thermique, pétrole et gaz) avec mise en œuvre d'une politique d'exclusion ;
- L'exposition de l'émetteur à une controverse sévère sur les enjeux environnementaux sociaux et de bonne gouvernance.

Les indicateurs de durabilité évaluent la mesure dans laquelle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

La taxonomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxonomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxonomie de l'UE et qui s'accompagne de critères spécifiques de l'UE.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Tout autre investissement durable ne doit pas non plus causer de préjudice important aux objectifs environnementaux ou sociaux.

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

Pour la poche immobilier direct et indirect : non applicable.

Pour la poche foncières cotées :

Tous les indicateurs concernant les incidences négatives définis dans le Tableau 1 de l'Annexe 1 du Règlement délégué SFDR sont pris en compte dans l'analyse des potentiels impacts négatifs décrite ci-dessus, soit directement lorsque l'indicateur est intégré tel quel dans l'analyse extra-financière, soit indirectement via l'utilisation d'indicateurs relatifs à la même thématique.

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

Dans quelle mesure les investissements durables sont-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ?

Pour la poche immobilier direct et indirect : non applicable.

Pour la poche foncières cotées :

Le respect par les Investissements Durables des principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales ainsi que des principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme a été assuré par les éléments suivants :

- L'application de la politique d'exclusion de la société de gestion relative à ces traités internationaux, doublée d'un contrôle de controverse ad hoc ;
- La disqualification des émetteurs identifiés comme ayant des mauvaises pratiques sur le pilier "Gestion durable des ressources" de la méthodologie d'analyse GREaT, qui intégrait des critères relatifs au respect des droits humains et du droit du travail.

Ce produit financier prend-il en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?



Oui

Pour la poche immobilier direct et indirect :

La poche prend en compte les principaux impacts négatifs sur les facteurs de durabilité qui sont traditionnels pour les actifs immobiliers, tels que l'efficacité énergétique, les activités des locataires en relation avec les combustibles fossiles, la biodiversité (artificialisation des terres). Lors des études en vue de l'acquisition des actifs par l'OPCI, l'impact de l'actif sur ces facteurs de durabilité est évalué et, pendant la gestion, un plan d'action est mis en œuvre pour réduire ces impacts.

Conformément à l'article 11 (2) du Règlement SFDR, les informations y afférentes seront divulguées dans le rapport annuel de l'OPCI,

visé à l'article 22 de la directive 2011/61/UE.

Pour la poche foncières cotées :

La poche prend en compte les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité au travers des différents éléments de sa stratégie d'investissement, à savoir :

- La politique d'exclusion¹ ;
- L'analyse et la sélection des titres en portefeuille, selon la méthode détaillée dans le corps du document précontractuel ;
- Les contraintes définies par le Label ISR de l'Etat Français en matière d'exclusions sectorielles complémentaires et en termes de réduction de l'univers d'investissement
- La politique d'engagement actionnarial et de vote²

Non

Quelle est la stratégie d'investissement suivie par ce produit financier ?

L'Organisme de Placement Collectif Immobilier (OPCI) IMMO DIVERSIFICATION ISR est un produit d'épargne immobilière conçu sur un modèle de fonctionnement proche de celui des OPCVM. Il permet à ses actionnaires d'être soumis à la fiscalité des revenus de valeurs mobilières tout en leur donnant accès à un patrimoine d'immobilier d'entreprise (commerces, bureaux, activités, etc.) diversifié en France et en zone Euro.

La "poche immobilière" peut représenter jusqu'à 65% de l'actif, majoritairement investie en immeubles détenus directement ou indirectement par l'intermédiaire de sociétés (maximum 60%).

La "poche financière", composée d'actifs financiers à caractère immobilier cotés, doit être comprise entre 25% et 30%. Elle comprend des valeurs mobilières sélectionnées, comme notamment des actions de sociétés immobilières et foncières internationales cotées.

L'OPCI conserve en permanence une "poche de liquidités" représentant un minimum de 10% de l'actif pour notamment satisfaire les demandes de remboursements éventuelles.

Le fonds a obtenu le label ISR appliqué à l'immobilier délivré par l'AFNOR en juillet 2021.

La gestion ISR permet notamment d'élaborer un plan d'amélioration de la performance ESG pour les actifs existants appartenant à la catégorie "best in progress".

La stratégie prévoit aussi la sélection d'immeubles neufs avec un haut niveau de performance appartenant à la catégorie "best in class". Ces immeubles peuvent notamment avoir obtenu une certification environnementale.

La stratégie d'investissement guide les décisions d'investissement selon des facteurs tels que les objectifs d'investissement et la tolérance au risque.

¹ Disponible sur le site internet de la Société de Gestion [ISR, notre méthodologie - LFDE - La Financière de l'Echiquier](#)

² Disponible sur le site internet de la Société de Gestion [ISR, pour aller plus loin - LFDE - La Financière de l'Echiquier](#)

Quelles sont les contraintes définies dans la stratégie d'investissement pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier ?

La stratégie d'investissement décrite ci-dessus est contraignante et est incluse dans la politique ESG de l'OPCI.

Pour la poche immobilier direct et indirect :

La phase de due diligence évalue la performance ESG initiale de l'actif et sa cohérence avec la stratégie choisie. Une notation ESG sera produite sur la base des audits de due-diligence réalisés.

Durant la phase d'acquisition, les audits suivants sont réalisés pour évaluer les risques liés à la durabilité :

- Un audit technique
- Un audit énergétique
- Un audit environnemental
- Un audit ESG
- Une évaluation des risques climatiques

Pour la poche foncières cotées :

La société de gestion applique les contraintes suivantes aux indicateurs mentionnés à la section « Quels sont les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ? » ci-dessus.

Indicateur	Contrainte associée
Méthodologie d'analyse ESG GREaT	La note obtenue par le portefeuille selon la méthodologie d'analyse ESG GREaT (telle que décrite dans le document précontractuel ³) doit être supérieure à celle calculée pour son Univers d'Analyse (constitué des valeurs composant le ou les indice s) suivants : MSCI Europe IMI Real Estate) après exclusion des 20% des émetteurs les plus mal notés (en ce compris les émetteurs exclus au titre de la politique d'exclusion).
Indicateurs Clés de Performance	Le Produit Financier vise à obtenir une note meilleure que celle de son Univers d'Analyse sur les indicateurs spécifiques suivants : - Trajectoire Net Zero : Part des entreprises dont les objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre sont validés par SBTi - Déforestation : Part d'investissement dans des sociétés ayant mis en place des politiques de lutte contre la déforestation
Investissements dans des activités durables sur le plan environnemental ou social	L'actif net du Produit Financier sera investi à hauteur de 60% minimum dans des Investissements Durables sur le plan environnemental ou social, tels que définis à la section "Quels sont les objectifs des Investissements Durables que le Produit Financier entend partiellement réaliser et comment l'Investissement Durable contribue-t-il à ces objectifs ?" ci-dessus.

³ Si le produit financier est un OPC, il s'agit du prospectus ou du règlement, le cas échéant. Si le produit est un mandat géré discrétionnairement par la Société de Gestion, il s'agit du contrat de mandat.

Dans quelle proportion minimale le produit financier s'engage-t-il à réduire son périmètre d'investissement avant l'application de cette stratégie d'investissement ?

Pour la poche immobilier direct et indirect : non applicable.

Pour la poche foncières cotées :

La stratégie d'investissement n'a pas pour objet d'assurer une réduction de l'Univers d'Analyse du Produit Financier. Cependant, elle vise à assurer que le Produit Financier présentera une note ESG, calculée selon la méthodologie d'analyse propriétaire GREaT, supérieure à celle de son Univers d'Analyse après avoir retiré 25% des émetteurs (comprenant les deux filtres suivants : exclusions et note quantitative ESG). La note ainsi calculée est appelée « Note Moyenne Améliorée ».

Quelle est la politique mise en œuvre pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés dans lesquelles le produit financier investit ?

Pour la poche immobilier direct et indirect :

Le fonds investit dans des immeubles et, à ce titre, déploie une stratégie d'engagement non pas avec les émetteurs, mais avec les parties prenantes impliquées dans les immeubles sous gestion.

Les principales parties prenantes sont les gestionnaires immobiliers, les locataires et les entreprises de construction.

L'OPCI IMMO DIVERSIFICATION ISR gère directement les immeubles avec un Property Management ("PM") externalisé.

Les contrats de Property Management incluent systématiquement des clauses ESG et ils doivent contribuer à la réalisation des objectifs ESG du fonds. Ils sont également en charge de la sensibilisation des locataires et du reporting périodique des actions ESG. Des examens réguliers sont effectués pour s'assurer que les objectifs ESG sont atteints. Les objectifs ESG comprennent le respect des réglementations en matière de santé, de sécurité et d'environnement, quel que soit le type de bâtiment, le suivi et la réduction de la consommation d'énergie, la présidence de comités environnementaux, la sensibilisation des locataires.

En ce qui concerne les locataires, des clauses ESG sont incluses dans les baux standard qu'AEW utilise. Pour certains actifs, des annexes environnementales sont signées, avec un comité environnemental annuel qui discute des objectifs de réduction de la consommation d'énergie, de la consommation d'eau et des objectifs de réduction de la quantité de déchets produits.

AEW intègre les principes de l'OCDE et des Nations Unies sur les droits de l'Homme dans sa politique d'ISR, intégrée dans les contrats des PM.

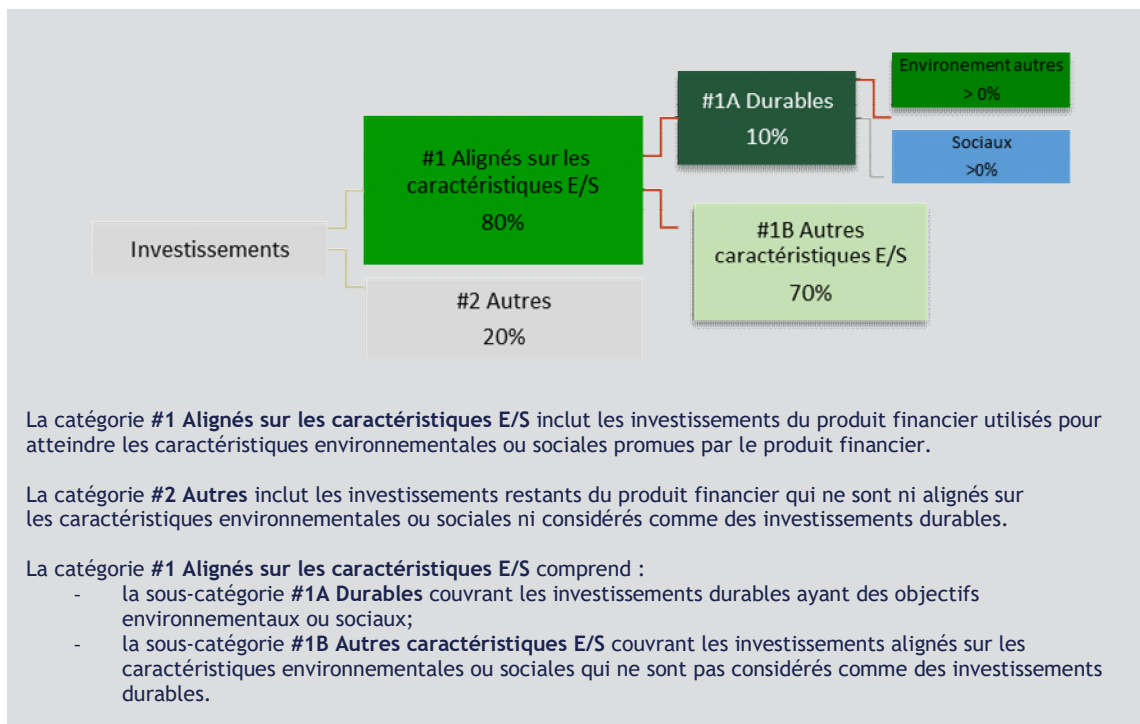
Pour la poche foncières cotées :

L'analyse des pratiques de gouvernance des sociétés est l'un des piliers de la méthodologie d'analyse ESG décrite à la section "Quelles caractéristiques environnementales et/ou sociales sont promues par ce Produit Financier ?". Celle-ci couvre notamment les sujets d'équilibre des pouvoirs, de rémunération équitable et d'éthique des affaires. Ainsi, les sociétés sont systématiquement notées sur leurs pratiques de gouvernance, et celles présentant des pratiques insatisfaisantes sont pénalisées lors de la sélection des titres investis par le Produit Financier.

Par ailleurs, la Société de Gestion encourage les pratiques de bonne gouvernance à travers sa politique d'engagement et de vote, qui traite notamment des sujets d'équilibre des rémunérations, de partage de la valeur entre les cadres dirigeants et les employés ou de diversité et de parité au sein des instances dirigeantes.

Les pratiques de **bonne gouvernance** concernent des structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel et le respect des obligations fiscales.

Quelle est l'allocation des actifs prévue pour ce produit financier ?



L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- du **chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés bénéficiaires des investissements ;
- des **dépenses d'investissement (CapEx)** pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- des **dépenses d'exploitation (OpEx)** pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.

La part minimum des investissements de l'OPCII alignés avec les caractéristiques E/S (catégorie #1) est de 80%.

La catégorie #1 Alignés sur les caractéristiques E/S comprend :

- la sous-catégorie #1A Durables couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux : 10% minimum
- la sous-catégorie #1B Autres caractéristiques E/S couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables : 70%.

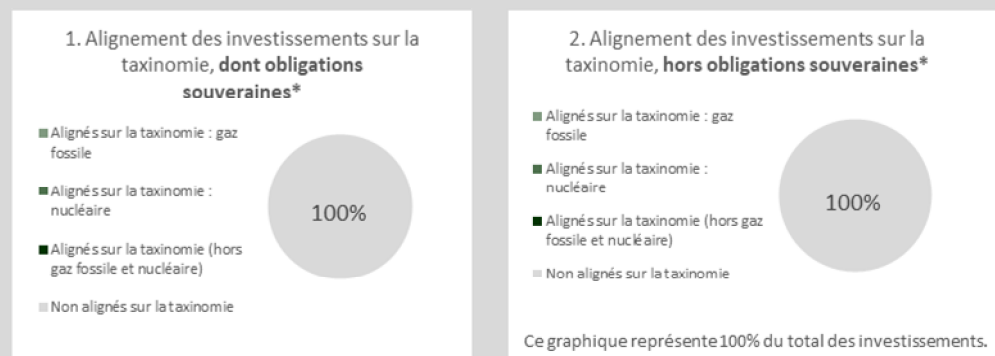
Comment l'utilisation de produits dérivés atteint-elle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?

Les produits dérivés utilisés par l'OPCI n'ont pas vocation, de par leur nature, à contribuer à l'atteinte de caractéristiques environnementales ou sociales. Ils sont utilisés à des fins de couverture.

Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE(4) ?

- ☐ Oui
- ☐ Dans le gaz fossile ☐ Dans l'énergie nucléaire
- ☒ Non

Les deux graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage minimal d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines * sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.



* Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.

⁴ Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter les changements climatiques (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE - voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

Quelle est la part minimale d'investissements dans des activités transitoires et habilitantes ?

Il n'y a pas de part minimale d'investissements dans les activités transitoires et habilitantes.

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

Quelle est la proportion minimale d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Pour la poche immobilier direct et indirect et la poche liquidités : non applicable

Pour la poche foncières cotées :

Comme indiqué à la section « Ce Produit Financier a-t-il un objectif d'investissement durable ? », ce produit a pour objectif d'investir au moins 60% de son actif net dans des investissements durables.

Cependant, le produit ne prend aucun engagement sur le poids des investissements durables non alignés sur la taxinomie de l'UE.

Le produit financier peut investir dans des activités économiques autres que des activités économiques durables sur le plan environnemental car ils contribuent aux objectifs environnementaux et/ou sociaux promus par ce produit financier.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en % :

- du **chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier investit ;
- des **dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier investit, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- des **dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier investit.

Quelle est la proportion minimale d'investissements durables sur le plan social ?

Pour la poche immobilier direct et indirect et la poche liquidités : non applicable

Pour la poche foncières cotées :

Comme indiqué à la section « Ce Produit Financier a-t-il un objectif d'investissement durable ? », ce produit a pour objectif d'investir au moins 60% de son actif net dans des investissements durables.

Cependant, le produit ne prend aucun engagement sur le poids des investissements durables sur le plan social.



Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte des critères** applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.

Quels sont les investissements inclus dans la catégorie « #2 Autres », quelle est leur finalité et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquent-elles à eux ?

Pour la poche immobilier direct et indirect et la poche liquidités :

Ces investissements correspondent aux liquidités, supports monétaires ou créances détenues par le fonds, à des fins d'investissement ou de distribution, pour lesquelles les considérations ESG ne sont pas applicables.

Ces actifs, de part leur nature, ne causent pas de préjudice important aux indicateurs des principales incidences négatives applicables à l'immobilier et pris en compte par le fonds : efficacité énergétique, activités des locataires en lien avec les énergies fossiles, artificialisation des sols.

Pour la poche foncières cotées :

Les investissements de la catégorie « autres » peuvent être utilisés à des fins de couverture, de gestion de la liquidité, ou de diversification, ainsi que pour générer un rendement financier. Ils sont couverts par les garanties environnementales et sociales minimales suivantes (mises en œuvre sur l'intégralité du portefeuille) :

- les exclusions appliquées par la Société de Gestion, précisées dans la politique d'exclusion
- la politique d'engagement et de vote pour les investissements en actions.

Un indice spécifique a-t-il été désigné comme indice de référence pour déterminer si ce produit financier est aligné sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales qu'il promeut ?

Non applicable.

Comment l'indice de référence est-il en permanence aligné sur chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?

Non applicable.

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut.

Comment l'alignement de la stratégie d'investissement sur la méthodologie de l'indice est-il garanti en permanence ?

Non applicable.

En quoi l'indice désigné diffère-t-il d'un indice de marché large pertinent ?

Non applicable.

Où trouver la méthode utilisée pour le calcul de l'indice désigné ?

Non applicable.

Où puis-je trouver en ligne davantage d'informations spécifiques au produit ?

De plus amples informations sur le produit sont accessibles sur le site internet :

<https://www.aewpatrimoine.com/nos-produits/opci/immo-diversification-isr>

OPCI IMMO DIVERSIFICATION ISR

Document D'informations Clés



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 et quels risques, coût, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

Produit IMMO DIVERSIFICATION ISR

Initiateur du produit : AEW – 43, avenue Pierre Mendès France – 75013 Paris

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).

Site internet de l'Initiateur du produit: www.aewpatrimoine.com

Pour de plus amples informations, vous pouvez contacter le **Service Relations commerciales :**

Téléphone : 01 78 40 33 03 - Adresse électronique : relation.commerciale@eu.aew.com

L'Autorité des marchés financiers est chargée du contrôle de l'initiateur du produit en ce qui concerne ce document d'informations clés.

AEW est agréée en France sous le N°GP 07000043 et réglementée par l'Autorité des marchés financiers.

Date de production du Document d'Informations Clés : 1^{er} juillet 2025

Avertissement 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 Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV) soumise au droit français.

Durée 99 ans – Terme statutaire en 2112

Objectifs

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). 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.

Dépositaire CACEIS BANK France

Informations complémentaires

Le dernier prospectus, les derniers documents d'information périodique réglementaires, les informations relatives à la valeur liquidative, le Code de transparence concernant la démarche ISR et la prise en compte de critères extra-financiers (ESG) dans la politique d'investissement et de gestion d'AEW, ainsi que toutes autres informations pratiques sont consultables sur le site internet www.aewpatrimoine.com. Ces documents peuvent être obtenus sans frais sur demande auprès d'AEW.

Investisseurs de détail visés

Personnes physiques ou morales clientes des réseaux Caisses d'Epargne et La Banque Postale. Investisseurs institutionnels souscrivant pour leur propre compte ou pour le compte de souscripteurs de contrats d'assurance-vie qu'ils gèrent.

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

Indicateur de
risque



Risque le plus faible

Risque le plus élevé

Durée de placement recommandée: de 8 ans

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 8 années. Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour.

Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit, ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur 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.

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 se situent à un niveau entre faible et moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

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

Le risque lié à la liquidité : 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.

La durée de placement recommandée est fixée de 8 ans.

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. La catégorie de risque associée à ce fonds n'est pas garantie et pourra évoluer dans le temps.

Le risque de contrepartie : il inclut notamment les risques locatifs, à savoir le risque de défaillance économique d'un locataire.

Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

Scénarios
de performance

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même (détention, exploitation du patrimoine immobilier, ...), ainsi que les frais de souscription dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez. 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 de l'indice composite IEIF OPCI Grand Public au cours des 13 dernières années. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir.

Le type de scénario défavorable s'est produit pour un investissement entre août 2021 et avril 2025. Le type de scénario intermédiaire s'est produit pour un investissement entre septembre 2014 et septembre 2022. Le type de scénario favorable s'est produit pour un investissement entre août 2013 et août 2021.

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

Période de détention recommandée: 8 ans Exemple d'investissement: 10 000 €		Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 8 ans (Période de détention recommandée)
Scénario minimum	Il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.		
Scénario de tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	8 440 €	6 070 €
	Rendement annuel moyen	- 15,60 %	- 6,05 %
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	8 810€	9 260 €
	Rendement annuel moyen	- 11,90 %	- 0,96 %
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10 420 €	11 910 €
	Rendement annuel moyen	+ 4,20 %	+ 2,21 %
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	11 820 €	14 580 €
	Rendement annuel moyen	+ 18,20 %	+ 4,83 %

Scénarios de performances basés sur les coûts supportés par les catégories de parts B,C et D, dont les structures de tarification sont les plus appropriées pour éviter les risques de sous-estimation des coûts.

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

Le produit est une copropriété d'instruments financiers et de dépôts distincte de la société de gestion de portefeuille. En cas de défaillance de cette dernière, les actifs du produit conservés par le dépositaire ne seront pas affectés.

En cas de défaillance du dépositaire, le risque de perte financière du produit est atténué en raison de la ségrégation légale des actifs du dépositaire de ceux du produit.

Que va me coûter cet investissement ?

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de l'ensemble des coûts sur votre investissement au fil du temps.

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 récupéreriez 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.

Scénarios	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 8 ans (période de détention recommandée)
Coûts totaux	145 €	1 686 €
Incidence des coûts annuels (*)	1,45 %	1,51 %

(*) 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 sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 5,61% avant déduction des coûts et de 4,10% après cette déduction.

Il se peut que nous partagions les coûts avec la personne qui vous vend le produit afin de couvrir les services qu'elle vous fournit. Cette personne vous informera du montant.

Composition des coûts

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		L'incidence des coûts annuels si vous sortez après 1 an
Coûts d'entrée	0 % du montant que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement. Ceci inclut les coûts de distribution de votre produit.	0 €
Coûts de sortie	Nous ne facturons pas de coûts de sortie.	0 €
Coûts récurrents (prélevés chaque année)		
Frais de gestion et autres frais administratifs d'exploitation	1,49 % de la valeur de votre investissement par an. Incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements (y compris les coûts d'exploitation du patrimoine). Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.	149 €
Coûts de transaction	0,01 % de la valeur de votre investissement par an. Incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons ou vendons.	1 €
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
Commissions liées aux résultats	Aucune commission liée aux résultats n'existe pour ce produit.	0 €

Combien de temps dois-je le conserver, et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

Période de détention recommandée : 8 ans

La période de détention recommandée est de 8 ans compte tenu de la nature des actifs sous-jacents.

Les modalités de sortie sont explicitées au « Chapitre 4 – Actions de la SPPICAV – 4.4.2 Modalités des rachats » du Prospectus d'IMMO DIVERSIFICATION ISR consultable sur le site internet www.aewpatrimoine.com.

Comment puis-je formuler une réclamation ?

Conformément à la réglementation actuelle, AEW a mis en place un dispositif de traitement des réclamations des clients concernant l'OPCI IMMO DIVERSIFICATION ISR ou le comportement de la société AEW ou du distributeur qui fournit des conseils au sujet du produit ou qui le vend, visant à leur traitement rapide, égal et harmonisé.

Toutes les informations utiles sont consultables sur la page « Traitement des réclamations client » du site internet www.aewpatrimoine.com.

Les coordonnées de la personne en charge du traitement des réclamations chez AEW sont :

AEW - Directeur du Service Clients 43, avenue Pierre Mendès France – 75013 Paris

Téléphone : 01.78.40.33.03- adresse électronique : reclamation@eu.aew.com

Autres informations pertinentes

L'OPCI relève de l'article 8 du règlement SFDR. Les informations relatives à la finance durable (règlements SFDR et Taxonomie) sont consultables sur la page IMMO DIVERSIFICATION ISR du site internet www.aewpatrimoine.com.

Lorsque ce produit est utilisé comme support en unité de compte d'un contrat d'assurance sur la vie ou de capitalisation, les informations complémentaires sur ce contrat, telles que les coûts du contrat, qui ne sont pas compris dans les coûts indiqués dans le présent document, le contact en cas de réclamation et ce qui se passe en cas de défaillance de l'entreprise d'assurance sont présentées dans le document d'informations clés de ce contrat obligatoirement remis par votre assureur ou courtier ou tout autre intermédiaire d'assurance conformément à son obligation légale.

Statuts

Dernière mise à jour : 13 mai 2025

TITRE 1 : FORME, OBJET, DENOMINATION, SIEGE SOCIAL, DUREE DE LA SOCIETE

ARTICLE 1 - FORME

Il est formé entre les détenteurs d'Actions ci-après créées et de celles qui le seront ultérieurement une Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV) régie notamment par le Code monétaire et financier (Livre II – Titre I – Chapitre IV - section I – sous-section I) et par les dispositions du Code de commerce relatives aux sociétés commerciales (Livre II

- Titre II - Chapitres V), leurs textes d'application, les textes subséquents et par les présents statuts.

ARTICLE 2 - OBJET

La société a pour objet l'investissement dans des immeubles qu'elle donne en location ou qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location, qu'elle détient directement ou indirectement, y compris en état futur d'achèvement, toutes opérations nécessaires à leur usage ou à leur revente, la réalisation de travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation et leur réhabilitation en vue de leur location, sans faculté de recourir à l'endettement, dans les conditions prévues par la loi et la réglementation et détaillées dans le Prospectus de la SPPICAV.

Les Actifs Immobiliers ne peuvent être acquis exclusivement en vue de leur revente.

A titre accessoire, la Société peut acquérir, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous les biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite.

ARTICLE 3 - DÉNOMINATION

La société a pour dénomination **IMMO DIVERSIFICATION ISR** (ci-après la "**SPPICAV**").

Cette dénomination sera suivie de la mention "Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable" accompagnée ou non du terme "SPPICAV".

ARTICLE 4 - SIÈGE SOCIAL

Le siège social de la société est fixé 43 avenue Pierre Mendès France 5013 Paris.

Il peut être transféré dans tout autre endroit du même département ou d'un département limitrophe par simple décision du conseil d'administration, sous réserve de ratification de cette décision par la plus prochaine assemblée générale ordinaire et, partout ailleurs, en vertu d'une assemblée générale extraordinaire des Actionnaires.

ARTICLE 5 - DURÉE

La durée de la SPPICAV est de quatre-vingt-dix-neuf années à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf dans les cas de dissolution anticipée ou de prorogation prévus aux présents statuts.

TITRE 2 : CAPITAL, VARIATIONS DU CAPITAL, CARACTERISTIQUES DES ACTIONS

ARTICLE 6 - CAPITAL SOCIAL – CATEGORIES D'ACTIONS, DECIMALISATION, MODALITES DE LIBERALISATION

Le capital initial de la SPPICAV s'élève à la somme de

1 000 000 d'euros divisé en 100 Actions de 10 000 euros de catégorie E (investisseurs institutionnels) entièrement libérées.

Il a été constitué par 1 000 000 d'euros versés en numéraire.

Les caractéristiques des différentes catégories d'Actions et leurs conditions d'accès sont précisées dans le Prospectus de la SPPICAV.

Les différentes catégories d'actions pourront :

- § être libellées en devises différentes ;
- § supporter des frais de gestion différents ;
- § supporter des commissions de souscription et de rachat différentes ;
- § avoir une valeur nominale différente ;
- § être assorties d'une couverture systématique de risque, partielle ou totale, définie dans le Prospectus. Cette couverture est assurée au moyen d'instruments financiers réduisant au minimum l'impact des opérations de couverture sur les autres catégories de parts de l'OPCI ;
- § être réservées à un ou plusieurs réseaux de commercialisation.

Les Actions pourront faire l'objet de regroupement ou de division par décision de l'assemblée générale extraordinaire.

Les Actions pourront être fractionnées, sur décision du conseil d'administration, en dixièmes, centièmes, millièmes, dix-millièmes ou cent-millièmes dénommées fractions d'Actions.

Les dispositions des statuts régissant l'émission et le rachat d'Actions sont applicables aux fractions d'Action dont la valeur sera toujours proportionnelle à celle de l'Action qu'elles représentent. Toutes les autres dispositions des statuts relatives aux Actions s'appliquent aux fractions d'Actions sans qu'il soit nécessaire de le spécifier, sauf lorsqu'il en est disposé autrement.

ARTICLE 7 - VARIATIONS DU CAPITAL

Le montant du capital est susceptible de modification, résultant de l'émission par la SPPICAV de nouvelles Actions et de diminutions consécutives au rachat d'Actions par la SPPICAV aux Actionnaires qui en font la demande.

Il sera à tout moment égal à la valeur de l'actif net de la SPPICAV, déduction faite des sommes distribuables définies à l'article 28 ci-dessous.

ARTICLE 8 - EMISSIONS DES ACTIONS

Les Actions de la SPPICAV sont émises à tout moment à la demande des Actionnaires, dans les conditions et selon les modalités définies dans le Prospectus de la SPPICAV, sur la base de leur Valeur Liquidative augmentée, le cas échéant, des commissions de souscription.

Toute souscription d'actions nouvelles doit, à peine de nullité, être entièrement libérée et les actions émises portent même jouissance que les actions existant le jour de l'émission.

La SPPICAV a la possibilité de prévoir un montant minimum de souscription selon les modalités prévues dans le Prospectus.

Conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, la SPPICAV pourra cesser d'émettre des Actions dans les situations décrites dans le Prospectus.

En outre, conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, l'obligation d'émettre des Actions pourra être suspendue sur décision du conseil d'administration au plus tard quinze jours avant la date prévue pour la réalisation de l'une des opérations d'apport à la SPPICAV autorisées par les textes en vigueur, notamment par voie de scission, fusion, ou transformation d'une SCPI ou d'une SPPICAV.

ARTICLE 9 – RACHATS DES ACTIONS

Les Actions de la SPPICAV sont rachetées à tout moment à la demande des Actionnaires, dans les conditions et selon les modalités définies dans le Prospectus, sur la base de leur Valeur Liquidative diminuée, le cas échéant, des commissions de rachat.

Toutefois, en application de l'article L. 214-67-1 du Code monétaire et financier, le rachat par la SPPICAV de ses Actions peut être suspendu, à titre provisoire, par le conseil d'administration quand des circonstances exceptionnelles l'exigent et si l'intérêt de l'ensemble des Actionnaires le commande.

Lorsque l'actif net de la SPPICAV est inférieur au montant fixé par la réglementation, aucun rachat des actions ne peut être effectué.

Par ailleurs et conformément à l'article L. 214-67-1 alinéa 3 du Code monétaire et financier, la Société de gestion peut décider de plafonner les rachats des actions de la SPPICAV, à titre provisoire, quand des circonstances exceptionnelles l'exigent et si l'intérêt des actionnaires ou du public le commande dans les conditions et modalités décrites dans le Prospectus. Les actionnaires de la SPPICAV sont informés du déclenchement et de la cessation du plafonnement des rachats des actions de la SPPICAV dans les conditions prévues par le Prospectus.

ARTICLE 10 – APPORT EN NATURE

Des apports en nature d'actifs éligibles à l'actif des SPPICAV (mentionnés au I de l'article L.214-92 du Code monétaire et financier) peuvent être effectués dans la SPPICAV après sa constitution, dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires en vigueur, notamment en cas de fusion

avec une Société Civile de Placement Immobilier ou une autre Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable, ou lorsqu'une Société Civile de Placement Immobilier lui transmet, par voie de scission, une partie de son patrimoine.

Ces apports sont évalués conformément aux règles d'évaluation applicables au calcul de la valeur liquidative.

ARTICLE 11 - FORME DES ACTIONS

Les Actions revêtiront la forme au porteur ou nominative selon la catégorie.

En application de la loi, les titres seront obligatoirement inscrits en compte, tenus selon le cas par l'émetteur ou un intermédiaire habilité.

Les droits des titulaires seront représentés par une inscription en compte à leur nom chez l'intermédiaire de leur choix.

La SPPICAV peut demander contre rémunération à sa charge, à tout moment à Euroclear France, le nom, la nationalité et l'adresse des actionnaires de la SPPICAV, ainsi que la quantité de titres détenus par chacun d'eux.

ARTICLE 12 – CALCUL DE LA VALEUR LIQUIDATIVE

La Valeur Liquidative des Actions est obtenue en divisant l'actif net de la SPPICAV par le nombre d'Actions émises.

ARTICLE 13 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHÉS AUX ACTIONS

Chaque Action donne droit, dans la propriété de l'actif social et dans le partage des bénéfices, à une part proportionnelle à la fraction du capital qu'elle représente.

Les droits et obligations attachés à l'Action suivent le titre, dans quelque main qu'il passe.

Chaque fois qu'il est nécessaire de posséder plusieurs Actions pour exercer un droit quelconque et notamment, en cas d'échange ou de regroupement, les propriétaires d'Actions isolées, ou en nombre inférieur à celui requis, ne peuvent exercer ces droits qu'à la condition de faire leur affaire personnelle du groupement, et éventuellement de l'achat ou de la vente d'Actions nécessaires.

ARTICLE 14 - INDIVISIBILITÉ DES ACTIONS

Tous les détenteurs indivis d'une Action ou les ayants droit sont tenus de se faire représenter auprès de la SPPICAV par une seule et même personne nommée d'un commun accord entre eux, ou à défaut par le président du Tribunal de Commerce du lieu du siège social.

En cas de démembrement et à défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la société, toutes communications sont faites à l'usufruitier et au nu-propriétaire qui seront tous deux convoqués aux assemblées générales quelle qu'en soit la nature, et ont tous deux droit d'y assister.

L'usufruitier sera seul compétent pour voter valablement lors des assemblées générales de quelque nature que ce soit, sauf convention contraire entre les intéressés ou dispositions légales contraires.

Au cas où le fractionnement d'Actions a été retenu, conformément à l'article 6 des présents statuts, les propriétaires de fractions d'Actions peuvent se regrouper. Ils doivent, en ce cas, se faire représenter dans les conditions prévues à l'alinéa précédent, par une seule et même personne qui exercera, pour chaque groupe, les droits attachés à la propriété d'une Action entière

TITRE 3 : ADMINISTRATION ET DIRECTION DE LA SOCIÉTÉ

ARTICLE 15 - CONDITION DE FONCTIONNEMENT ET DE NOMINATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

La SPPICAV est administrée par un conseil d'administration de quatre à douze membres, désignés, pour les premiers, dans les présents statuts, et nommés, pour les suivants, par l'assemblée générale ordinaire.

En cours de vie sociale, les administrateurs sont nommés ou renouvelés dans leurs fonctions par l'assemblée générale ordinaire des Actionnaires.

Les administrateurs peuvent être des personnes physiques ou des personnes morales. Ces dernières doivent, lors de leur nomination, désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations et qui encourt les mêmes responsabilités civile et pénale que s'il était membre du conseil d'administration en son nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente.

Ce mandat de représentant permanent lui est donné pour la durée de celui de la personne morale qu'il représente. Si la personne morale révoque le mandat de son représentant, elle est tenue de notifier à la SPPICAV, sans délai, par lettre recommandée, cette révocation ainsi que l'identité de son nouveau représentant permanent.

Il en est de même en cas de décès, démission ou empêchement prolongé du représentant permanent.

ARTICLE 16 - DURÉE DES FONCTIONS DES ADMINISTRATEURS - RENOUELEMENT DU CONSEIL

Sous réserve des dispositions du dernier alinéa du présent article, la durée des fonctions des administrateurs est de trois années pour les premiers administrateurs et six années pour les suivants, chaque année s'entendant de l'intervalle entre deux assemblées générales annuelles consécutives.

Si un ou plusieurs sièges d'administrateurs deviennent vacants entre deux assemblées générales, par suite de décès ou de démission, le conseil d'administration peut procéder à des nominations à titre provisoire. L'administrateur nommé par le conseil à titre provisoire en remplacement d'une autre ne demeure en fonction que pendant le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur. Sa nomination est soumise à ratification de la plus prochaine assemblée générale ordinaire.

Tout administrateur sortant est rééligible. Les administrateurs peuvent être révoqués à tout moment par l'assemblée générale ordinaire.

Les fonctions de chaque membre du conseil d'administration prennent fin à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire des Actionnaires ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire son mandat, étant entendu que, si l'assemblée n'est pas réunie au cours de cette année, lesdites fonctions du membre intéressé prennent fin le 31 décembre de la même année, le tout sous réserve des exceptions ci-après.

Tout administrateur peut être nommé pour une durée inférieure à six années lorsque cela sera nécessaire pour que le renouvellement du conseil reste aussi régulier que possible et complet à l'issue de chaque période de six ans. Il en sera notamment ainsi si le nombre des administrateurs est augmenté ou diminué et que la régularité du renouvellement s'en trouve affectée.

Lorsque le nombre des membres du conseil d'administration devient inférieur au minimum légal, le ou les membres restants doivent convoquer immédiatement l'assemblée générale ordinaire des Actionnaires en vue de compléter l'effectif du conseil.

Nul ne peut être nommé administrateur si, ayant dépassé l'âge de 70 ans, sa nomination a pour effet de porter à plus d'un tiers des membres du Conseil le nombre d'administrateurs ayant dépassé cet âge. Si cette proportion est dépassée, l'administrateur le plus âgé est réputé démissionnaire d'office à l'issue de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice au cours duquel le dépassement aura lieu.

ARTICLE 17 - BUREAU DU CONSEIL

Le conseil élit parmi ses membres, pour la durée qu'il détermine, mais sans que cette durée puisse excéder celle de son mandat d'administrateur, un président qui doit être obligatoirement une personne physique.

Nul ne peut être nommé président du conseil d'administration s'il est âgé de plus de 70 ans. Si le président en fonction vient à dépasser cet âge, il est réputé démissionnaire d'office.

Le président du conseil d'administration organise et dirige les travaux de celui-ci, dont il rend compte à l'assemblée générale. Il veille au bon fonctionnement des organes de la SPICAV, et s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission.

S'il le juge utile, le conseil d'administration nomme également un vice-président et peut aussi choisir un secrétaire, même en dehors de son sein. Le président et le vice-président peuvent toujours être réélus.

En cas d'empêchement temporaire ou de décès du président, le conseil est présidé par l'administrateur délégué, le cas échéant, dans les fonctions de président, à défaut, par le vice-président, s'il en a été nommé un. A défaut du président, de l'administrateur délégué dans la fonction du président et du vice-président, le conseil désigne, pour chaque séance, celui des membres présents qui doit présider la séance.

ARTICLE 18 - RÉUNIONS ET DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL

Le conseil d'administration se réunit sur la convocation du président aussi souvent que l'intérêt de la SPICAV l'exige, soit au siège social, soit en tout autre lieu indiqué dans l'avis de convocation.

Lorsqu'il ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois, le tiers au moins de ses membres peut demander au président de convoquer celui-ci sur un ordre du jour déterminé. Le directeur général peut également demander



au président de convoquer le conseil d'administration sur un ordre du jour déterminé. Le président est lié par ces demandes.

Dans le cas où la visioconférence et la télécommunication sont admises par un règlement intérieur, celui-ci peut prévoir, conformément à la réglementation en vigueur, que sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les administrateurs qui participent à la réunion du conseil par des moyens de visioconférence, sauf pour l'adoption des décisions expressément écartées par le Code de commerce.

Les administrateurs sont convoqués aux séances du conseil par tous moyens, même verbalement.

La présence de la moitié au moins des membres est nécessaire pour la validité des délibérations.

Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents, réputés tels ou représentés.

Chaque administrateur dispose d'une voix. En cas de partage, la voix du président de séance est prépondérante.

ARTICLE 19 - PROCÈS-VERBAUX

Les procès-verbaux sont dressés et les copies ou extraits des délibérations sont délivrés et certifiés conformément à la loi.

ARTICLE 20 - POUVOIRS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la SPPICAV et veille à leur mise en œuvre. Dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi aux assemblées d'Actionnaires, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la SPPICAV et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Le conseil d'administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

Le président ou le directeur général est tenu de communiquer à chaque administrateur tous les documents et informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

Tout administrateur peut donner ses pouvoirs à un autre administrateur à l'effet de voter en son lieu et place. Cette procuration, donnée par écrit au président, ne peut être valable que pour une séance du conseil.

Un administrateur ne peut représenter, comme mandataire, qu'un seul de ses collègues.

ARTICLE 21 - DIRECTION GÉNÉRALE

Conformément à l'article L 214-121 du Code monétaire et financier, la direction générale de la SPPICAV est assumée sous sa responsabilité par la Société de Gestion de Portefeuille.

La société AEW, dont le siège social est situé 43 avenue Pierre Mendès France 75013 Paris, agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille sous le numéro AMF GP 07-000043, est désignée comme société de gestion nommée statutairement sans limitation de durée.

La Société de Gestion de Portefeuille désigne un représentant permanent soumis aux mêmes conditions et obligations et encourant les mêmes responsabilités que s'il exerçait en son nom la direction générale, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la Société de Gestion de Portefeuille qu'il représente.

Lorsqu'elle met fin aux fonctions de son représentant, la Société de Gestion de Portefeuille est tenue de pourvoir en même temps à son remplacement.

Sous réserve des pouvoirs que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires ainsi que des pouvoirs qu'elle réserve de façon spéciale au conseil d'administration, et dans la limite de l'objet social, la Société de Gestion de Portefeuille est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la SPPICAV.

La Société de Gestion de Portefeuille représente la société dans ses rapports avec les tiers.

La Société de Gestion de Portefeuille peut consentir toutes délégations partielles de ses pouvoirs, dans les limites et conditions fixées par la loi et le règlement général de l'AMF. La Société de Gestion de Portefeuille est révocable à tout moment par le conseil d'administration.

ARTICLE 22 - ALLOCATIONS ET RÉMUNÉRATION DU CONSEIL

Il peut être alloué au conseil d'administration une rémunération fixe annuelle, à titre de jetons de présence, dont le montant est déterminé par l'assemblée générale annuelle et demeure maintenu jusqu'à décision contraire de cette assemblée.

Le conseil d'administration répartit cette rémunération entre les administrateurs dans les proportions qu'il juge convenables.

ARTICLE 23 - DÉPOSITAIRE

L'établissement dépositaire est désigné par le conseil d'administration.

Le Dépositaire assure les missions qui lui incombent en application des lois et règlements en vigueur ainsi que celles qui lui ont été contractuellement confiées par la Société de Gestion de Portefeuille.

Il doit notamment s'assurer de la régularité des décisions de la société de gestion de portefeuille. Il doit, le cas échéant, prendre toutes mesures conservatoires qu'il juge utiles.

En cas de litige avec la Société de Gestion de Portefeuille, il en informe l'Autorité des marchés financiers.

ARTICLE 24 – LE PROSPECTUS

La Société de Gestion de Portefeuille a tous pouvoirs pour y apporter, éventuellement, toutes modifications propres à assurer la bonne gestion de la SPPICAV, le tout dans le cadre des dispositions législatives et réglementaire propres aux SPPICAV.

TITRE 4 : COMMISSAIRE AUX COMPTES

ARTICLE 25 - NOMINATION - POUVOIRS - RÉMUNÉRATION

Le commissaire aux comptes est désigné pour six exercices par le conseil d'administration après accord de l'Autorité des marchés financiers, parmi les personnes habilitées à exercer ces fonctions dans les sociétés commerciales.

Il certifie la régularité et la sincérité des comptes. Il peut être renouvelé dans ses fonctions.

Les évaluations des actifs et la détermination des parités d'échange dans les opérations de transformation, fusion ou scission sont effectuées sous le contrôle du commissaire aux comptes.

Le commissaire aux comptes est tenu de signaler dans les meilleurs délais à l'Autorité des marchés financiers tout fait ou toute décision concernant l'organisme de placement collectif immobilier dont il a eu connaissance dans l'exercice de sa mission, de nature :

1. A constituer une violation des dispositions législatives ou réglementaires applicables à cet Organisme et susceptible d'avoir des effets significatifs sur la situation financière, le résultat ou le patrimoine

2. A porter atteinte aux conditions ou à la continuité de son exploitation ;

3. A entraîner l'émission de réserves ou le refus de la certification des comptes.

Il apprécie tout apport en nature sous sa responsabilité.

Les honoraires du commissaire aux comptes sont fixés d'un commun accord entre celui-ci et le conseil d'administration de la SPPICAV au vu d'un programme de travail précisant les diligences estimées nécessaires.

Le commissaire aux comptes atteste les situations qui servent de base à la distribution d'acomptes sur dividendes.

Le conseil d'administration peut désigner un commissaire aux comptes suppléant dans les mêmes conditions que celles relatives au commissaire aux comptes titulaire.

TITRE 5 : ASSEMBLEES GENERALES

ARTICLE 26 - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

Les assemblées générales sont convoquées et délibèrent dans les conditions prévues par la loi.

L'assemblée générale annuelle, qui doit approuver les comptes de la SPPICAV, est réunie obligatoirement dans les cinq mois de la clôture de l'exercice sous réserve de prolongation de délai par décision de justice.

Les réunions ont lieu, soit au siège social, soit dans un autre lieu précisé dans l'avis de convocation.

Un Actionnaire peut se faire représenter conformément aux dispositions de l'article L.225-106 du code du commerce.

Un Actionnaire peut également voter par correspondance dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Conformément à la dérogation prévue à l'article R 225-77 du Code de commerce, les formulaires de vote par correspondance doivent parvenir à la Société au plus tard la veille de l'assemblée.

Les assemblées sont présidées par le président du conseil d'administration ou, en son absence, par un autre administrateur délégué à cet effet par le conseil. A défaut, l'assemblée élit elle-même son président.

Les procès-verbaux d'assemblée sont dressés et leurs copies ou extraits sont certifiés et délivrés conformément à la loi.

TITRE 6 : COMPTES ANNUELS

ARTICLE 27 - EXERCICE SOCIAL - COMPTABILITE

L'exercice social commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

Par exception, le premier exercice comprendra toutes les opérations effectuées depuis la date de création jusqu'au 31 décembre 2013. Les actes accomplis pour le compte de la SPPICAV pendant sa période de création et repris par la SPPICAV seront rattachés à son premier exercice.

La SPPICAV tient sa comptabilité en euros.

ARTICLE 28 – MODALITES D’AFFECTATION DU RÉSULTAT ET DES SOMMES DISTRIBUABLES

Le conseil d'administration, sur proposition de la Société de Gestion de Portefeuille, arrête le résultat net de l'exercice qui, conformément aux dispositions de la loi, est égal à la somme :

- 1°- des produits relatifs aux Actifs Immobiliers, diminués du montant des frais et charges y afférent ;
- 2°- des produits et rémunérations dégagés par la gestion des autres actifs diminués du montant des frais et charges y afférent ;
- 3°- des autres produits, diminués des frais de gestion et des autres frais et charges, qui peuvent être directement rattachés aux actifs mentionnés aux 1° et 2° ci-dessus.

Les sommes distribuables au titre d'un exercice sont constituées, conformément à la loi, par :

§ le résultat net de l'exercice tel que défini ci-dessus augmenté du report à nouveau, majoré ou diminué du solde des comptes de régularisation ;

§ les plus-values réalisées lors de la cession de certains actifs de la SPPICAV déterminés par la loi. Ces plus-values sont celles réalisées au cours de l'exercice nettes de frais et diminuées des moins-values nettes de frais réalisées sur ces mêmes actifs au cours du même exercice, augmentées des plus-values nettes de même nature réalisées au cours d'exercices antérieurs n'ayant pas fait l'objet d'une distribution et majorées ou diminuées du solde des comptes de régularisation.

La SPPICAV est soumise à l'obligation de distribuer annuellement une fraction de ses bénéfices, dans les conditions prévues par la loi et la réglementation en vigueur.

La mise en paiement des sommes distribuables est effectuée conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

TITRE 7 : PROROGATION - DISSOLUTION - LIQUIDATION

ARTICLE 29 – PROROGATION OU DISSOLUTION ANTICIPÉE

Le conseil d'administration peut, à toute époque et pour quelque cause que ce soit, proposer à une assemblée extraordinaire la prorogation ou la dissolution anticipée ou la liquidation de la SPPICAV.

L'émission d'Actions nouvelles et le rachat par la SPPICAV d'Actions aux Actionnaires qui en font la demande cessent le jour de la publication de l'avis de convocation de l'assemblée générale

à laquelle sont proposées la dissolution anticipée et la liquidation de la SPPICAV, ou à l'expiration de la durée statutaire de la SPPICAV.

ARTICLE 30 - LIQUIDATION

Les modalités de liquidation sont établies selon les dispositions de l'article L.214-129 du Code monétaire et financier.

La fonction de liquidateur est exercée par la Société de Gestion de Portefeuille sous le contrôle du Dépositaire. Le liquidateur représente la société. Il est habilité à payer les créanciers et à répartir le solde disponible. Sa nomination met fin aux pouvoirs des administrateurs mais non à ceux du commissaire aux comptes.

Le liquidateur peut, en vertu d'une délibération de l'assemblée générale extraordinaire, faire l'apport à une autre société de tout ou partie des biens, droits et obligations de la SPPICAV dissoute, ou décider la cession à une société ou à toute autre personne de ses biens, droits et obligations.

Le produit net de la liquidation, après le règlement du passif, est réparti en espèces ou en titres entre les Actionnaires.

L'assemblée générale, régulièrement constituée, conserve pendant la liquidation les mêmes attributions que durant le cours de la SPPICAV ; elle a notamment le pouvoir d'approuver les comptes de la liquidation et de donner quitus au liquidateur.

Le commissaire aux comptes établit un rapport sur les conditions de la liquidation et les opérations intervenues depuis la clôture de l'exercice précédent. Ce rapport est mis à la disposition des actionnaires et transmis à l'Autorité des marchés financiers.

TITRE 8 : CONTESTATIONS

ARTICLE 31 - COMPÉTENCE - ELECTION DE DOMICILE

Toutes contestations qui peuvent s'élever pendant le cours de la vie de la SPPICAV ou de sa liquidation soit entre les

Actionnaires et la SPPICAV, soit entre les Actionnaires eux-mêmes, au sujet des affaires sociales, sont jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction des tribunaux compétents.

AEW
Société de gestion de portefeuille
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10/07/2007
Agrément AMF en date du 24/06/2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite AIFM

Siège social et bureaux :
43, avenue Pierre Mendès France 75013 Paris
Tél. : 01 78 40 53 00 - www.aewpatrimoine.com