

# 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, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

## Produit

### Euro Immo-Scope

### Part I1 - FR0010696500

Ce produit est agréé en France.

#### Initiateur / Société de gestion

Nom: LB-P Asset Management

Coordonnées: 48, rue de la Bienfaisance, 75008 PARIS  
[www.lb-pam.com](http://www.lb-pam.com) - Appelez le 01.42.93.14.11 pour de plus amples informations.

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

Date de production 01/03/2025

## En quoi consiste ce produit?

#### Type

OPCVM de droit français relevant de la directive 2009/65 CE.

#### Durée

Ce fonds n'a pas de date d'échéance. Cependant, l'initiateur peut décider de clôturer le fonds dans certaines circonstances.

#### Objectifs

Le FCP vise à offrir une exposition à l'industrie de l'immobilier et de la ville de l'espace économique européen. L'objectif du FCP est de surperformer l'univers des sociétés cotées de l'EEE appartenant à la chaîne de valeur de l'immobilier (Développement, Construction, Infrastructure, Financement, Foncières, Matériaux de construction) sur un horizon de placement minimum de 5 ans.

#### Politique d'investissement :

Le FCP investit entre 60 et 100% de son actif net dans des actions de sociétés liées au secteur de l'immobilier européen (Foncières, Construction, Matériaux de construction, Infrastructure, Développement) Il pourra également investir dans la limite de 10% de l'actif, dans des parts ou actions d'OPC, essentiellement d'OPCVM monétaires, dans le but de réduire l'exposition aux marchés actions à des fins défensives. Le FCP peut utiliser des instruments financiers à terme négociés sur les marchés réglementés afin de se couvrir ou d'atteindre son objectif de gestion, sans recherche de surexposition. A titre accessoire le FCP peut investir 10% de l'actif sur des marchés de l'OCDE hors Espace Economique Européen.

La politique d'investissement repose sur une gestion discrétionnaire. Le processus de gestion se décompose en trois étapes :

- une approche macro-économique qui consiste d'abord à analyser le marché sur lequel intervient le Fonds et les métiers des sociétés immobilières qui constituent l'univers d'investissement du Fonds
- la constitution d'un univers d'investissement restreint composé exclusivement des valeurs de chaque segment d'activité qui présentent le meilleur potentiel d'appréciation en fonction de différents critères sectoriels propres à l'activité.
- une approche dite de « stock picking » visant à sélectionner des titres en fonction de leurs qualités fondamentales (perspective de

croissance, situation bilancielle) et de critères financiers (indicateurs financiers, ratios boursiers)

*Valeur de référence:* Il n'existe pas d'indicateur de référence suffisamment pertinent et représentatif de l'objectif de gestion visé et de l'univers d'investissement du fonds. Toutefois, à titre d'appréciation a posteriori, la performance d'Euro Immo-scope pourra être comparée à celle de l'indice FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe dividendes nets réinvestis.

#### Investisseurs de détail visés

Les parts I sont plus particulièrement destinées aux investisseurs institutionnels

#### Autres informations

*Dépositaire:* ODDO BHF

*Revenus de dividendes:* Cette classe est une classe de distribution, ce qui signifie que les revenus peuvent être distribués.

*Droit d'échange:* L'investisseur n'a pas le droit d'échanger son investissement.

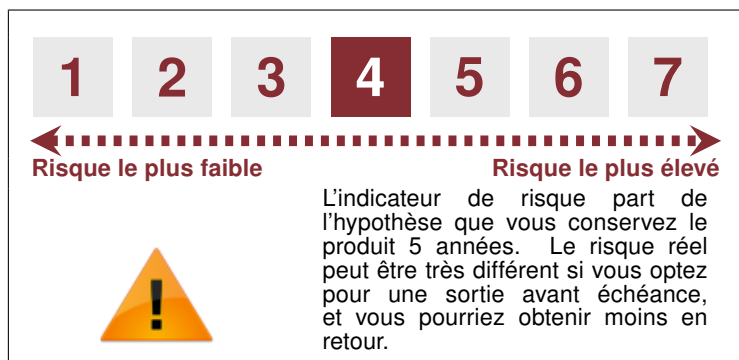
*Informations supplémentaires:* Des informations complémentaires sur le fonds, des copies de son prospectus, le dernier rapport annuel et semestriel et les derniers prix des parts peuvent être obtenus gratuitement auprès de la société de gestion ou sur le site [www.lb-pam.com](http://www.lb-pam.com). Le prospectus et les rapports réglementaires sont préparés pour l'ensemble du fonds et sont disponibles en français. La société de gestion peut vous renseigner sur les autres langues dans lesquelles ces documents sont disponibles.

Ce fonds a été lancé en 2006.

La devise de la classe de parts est exprimée en EUR.

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

### Indicateur de risque



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 4 sur 7, qui est une classe de risque moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est possible que notre capacité à vous payer en soit affectée.

**Attention au risque de change.** Vous pouvez recevoir des versements dans une devise différente de votre monnaie de référence; votre gain final dépendra donc du taux de change entre les deux monnaies. Ce risque n'est pas pris en compte dans l'indicateur ci-dessus.

Le fonds est également exposé aux risques significatifs suivants, qui ne sont pas inclus dans l'indicateur synthétique de risque: Risque de perte en capital, risque de liquidité lié aux petites et moyennes capitalisations, risque de change, risque de taux/crédit.

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

### Scénarios de performance

Période de détention recommandée: 5 ans

Exemple d'investissement: 10.000 EUR

		Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans (période de détention recommandée)
<b>Scénarios</b>			
<b>Minimum</b>	<b>Il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou une partie de votre investissement.</b>		
<b>Tensions</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b> Rendement annuel moyen	1.420 EUR -85,8 %	2.600 EUR -23,6 %
<b>Défavorable</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b> Rendement annuel moyen	6.400 EUR -36,0 %	7.750 EUR -5,0 %
<b>Intermédiaire</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b> Rendement annuel moyen	9.940 EUR -0,6 %	10.730 EUR 1,4 %
<b>Favorable</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b> Rendement annuel moyen	13.020 EUR 30,2 %	14.050 EUR 7,0 %

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais 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 meilleure et pire performances, ainsi que la performance moyenne du produit et de l'indice de référence approprié au cours des 10 dernières années. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir.

Scénario défavorable: Ce type de scénario s'est produit pour un investissement entre septembre 2017 et septembre 2022, en se référant

à un indice de référence.

Scénario intermédiaire: Ce type de scénario s'est produit pour un investissement entre octobre 2019 et octobre 2024, en se référant à un indice de référence et en se référant à une classe de référence.

Scénario favorable: Ce type de scénario s'est produit pour un investissement entre juin 2016 et juin 2021, en se référant à un indice de référence.

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

## Que se passe-t-il si LB-P Asset Management 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 ces coûts sur votre investissement.

### Coûts au fil du temps

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

Nous avons supposé:

- qu'au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0%). Que pour l'autre période de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire
- 10.000 EUR sont investis

	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans
<b>Coûts totaux</b>	440 EUR	1.110 EUR
Incidence des coûts annuels (*)	4,4 %	2,0 % chaque année

(\*) 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 3,4% avant déduction des coûts et de 1,4% 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		Si vous sortez après 1 an
<b>Coûts d'entrée</b>	3,0% du montant que vous payez au moment de l'entrée dans l'investissement.	300 EUR
<b>Coûts de sortie</b>	Nous ne facturons pas de coût de sortie pour ce produit.	0 EUR
Coûts récurrents prélevés chaque année		
<b>Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation</b>	1,3% de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.	130 EUR
<b>Coûts de transaction</b>	0,1% de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons.	9 EUR
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
<b>Commissions liées aux résultats</b>	Aucune commission liée aux résultats n'existe pour ce produit.	0 EUR

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

**Période de détention recommandée: 5 ans**

Vous devriez être prêt à maintenir votre investissement pendant 5 ans. Les rachats ne sont pas possibles.

## Comment puis-je formuler une réclamation?

Si vous avez des plaintes à formuler concernant ce produit, la conduite de l'initiateur ou de la personne qui a conseillé ou vendu ce produit, vous pouvez utiliser différents moyens de communication: par e-mail à [contact@lb-pam.com](mailto:contact@lb-pam.com), par courrier à 48, rue de la Bienfaisance, 75008 PARIS, par téléphone en composant le numéro 01.42.93.14.11.

Dans tous les cas, le plaignant doit clairement indiquer ses coordonnées (nom, adresse, numéro de téléphone ou adresse e-mail) et expliquer brièvement la plainte. Plus d'informations sont disponibles sur notre site internet [www.lb-pam.com](http://www.lb-pam.com).

## Autres informations pertinentes

Le prospectus, la dernière version du document d'informations clés ainsi que le dernier rapport annuel peuvent être obtenus gratuitement sur [www.lb-pam.com](http://www.lb-pam.com).

*Performances passées et scénarios de performance antérieurs:* Les rendements historiques ne sont pas disponibles. Les scénarios de performance publiés précédemment, mis à jour mensuellement, sont disponibles sur <https://www.yourpripis.eu/site/95542/fr>.