



➤ LES PRODUITS À THÉMATIQUE IMMOBILIÈRE



OPCI FRANCEUROPE IMMO

DONNEZ UNE DIMENSION EUROPÉENNE
À VOS INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS



LES PRODUITS À THÉMATIQUE IMMOBILIÈRE

OPCI FRANCEUROPE IMMO

L'Organisme de Placement Collectif Immobilier (OPCI) est un produit d'investissement immobilier conçu sur un modèle de fonctionnement proche de celui des OPCVM.

AVERTISSEMENT

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 deux mois maximum dans le cadre d'un investissement en Compte-Titres ordinaire.

La somme que vous récupérerez pourra être inférieure à celle que vous aviez investie, en cas de baisse de la valeur des actifs de l'OPCI, en particulier des marchés immobiliers et financiers, sur la durée de votre placement. La durée du placement recommandée est de huit ans minimum.

Par ailleurs, l'OPCI peut présenter les facteurs de risque suivants : risques liés à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers, risque actions, risque de crédit, risque de change, risque lié à l'utilisation d'instruments financiers dérivés, risque de taux.

POINTS CLÉS

- Une solution d'investissement vous permettant d'accéder indirectement, simplement, à l'immobilier d'entreprise (bureaux et commerces principalement) en France et en Europe, en contrepartie d'un risque de perte en capital.
- Un investissement souple et adaptable, en contrepartie des frais de gestion.
- Une perception de revenus potentiels, sous forme de dividendes, non garantis liés à l'exploitation, voire à la cession, des patrimoines immobiliers et financiers détenus.

**INVESTISSEZ
INDIRECTEMENT SUR LES
MARCHÉS IMMOBILIERS
FRANÇAIS ET EUROPÉENS
DANS UNE PERSPECTIVE
DE DÉTENTION À LONG
TERME (DURÉE DE PLACEMENT
RECOMMANDÉE : 8 ANS MINIMUM)**

Les investissements immobiliers (60 à 65 % de l'actif de l'OPCI) de l'**OPCI FRANCEUROPE IMMO** intègrent :

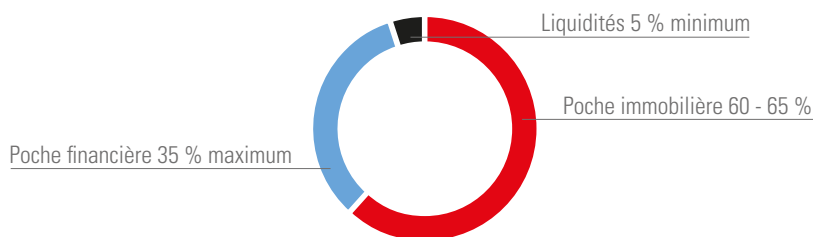
- Un patrimoine composé d'immeubles, principalement de bureaux et de commerce, localisés en France et en Europe.
- Complété des participations dans des fonds immobiliers et des titres de foncières cotées pour accroître la diversification ou pour investir sur des marchés spécifiques.

Ces différentes modalités d'accès à l'immobilier d'entreprise sont utilisées pour déployer la politique d'investissement et permettre, dans un cadre diversifié et mutualisé, de constituer progressivement un patrimoine équilibré. Elles permettent, également, d'adapter l'allocation en immobilier en fonction de l'évolution des différents marchés immobiliers et de celle de l'OPCI. **L'OPCI FRANCEUROPE IMMO** constitue, donc, une solution d'investissement immobilier résolument novatrice, fondée sur une gestion immobilière dynamique.

**BÉNÉFICIEZ D'UNE
SOLUTION IMMOBILIÈRE
INTÉGRANT
DES ACTIFS FINANCIERS**

Les investissements immobiliers sont complétés par des « poches » financière et de liquidité majoritairement investies en supports monétaires et obligataires pour en limiter la volatilité. Elles visent à financer les rachats dans la durée. Bien entendu, la composition de l'actif est adaptée en fonction des évolutions des différents marchés dans le respect de la stratégie de gestion et des ratios qui en découlent. Il est rappelé que ce placement présente un risque de perte en capital.

**ÉLIGIBILITÉ :
COMPTE-TITRES (CTO)
ET ASSURANCE VIE**



* Source : AEW Ciloger.

POINT D'ATTENTION Les caractéristiques, le profil de risque et de rendement et les frais relatifs à ce Fonds sont mentionnés dans le Document d'Informations Clés pour l'Investisseur. Il convient de respecter la durée minimale de placement recommandée. Avant tout investissement éventuel, il convient de lire attentivement le Document d'Informations Clés pour l'Investisseur. Il est disponible sur demande auprès d'AEW Ciloger ou sur le site www.aewciloger.com



Julien Duquenne

2 QUESTIONS AU DIRECTEUR DU DEVELOPPEMENT ET SERVICE CLIENTS D'AEW Ciloger

Qui assure la sélection et la gestion des actifs immobiliers ?

- **Les spécialistes d'AEW Ciloger déterminent, en contrepartie des frais de gestion, les stratégies de gestion** pour les poches immobilières, financières et de liquidité. Ils recherchent, sans que cela ne soit garanti, une distribution potentielle régulière de revenus et une exposition aux risques des différentes classes d'actifs conforme à l'allocation d'actifs retenue. Un processus rigoureux de sélection des immeubles est mis en œuvre fondé sur l'analyse des caractéristiques techniques, de la localisation, des performances environnementales.
- **Ils s'appuient sur plus de quarante ans d'expérience en gestion collective en immobilier** et sur l'ensemble des ressources et compétences de son actionnaire AEW, un des leaders mondiaux du conseil en investissement et de la gestion d'actifs immobiliers (26,6 Mds€ d'actifs immobiliers gérés en Europe au 30/09/2017), présent de façon effective sur les principaux marchés immobiliers européens. Cette complémentarité assure la cohérence de la gestion et une présence au plus près des actifs et des locataires.

Pourquoi choisir un support majoritairement investi en immobilier d'entreprise ?

- **Investir dans l'OPCI, c'est donc diversifier ses investissements** à l'image de ce que font les investisseurs institutionnels, notamment, dans des bureaux et des commerces en France et en Europe.
- **Cette diversification complète les investissements immobiliers traditionnels en habitation.** Cette catégorie d'actifs, à laquelle les particuliers n'ont pas le plus souvent accès, évolue différemment en fonction des cycles conjoncturels. Bien entendu, cet investissement doit s'envisager sur le long terme pour tenir compte des caractéristiques propres de l'immobilier et accepter les risques qui y sont associés, ni le capital investi, ni les revenus potentiels n'étant garantis.
- **Cet investissement présente un risque de perte en capital,** l'OPCI étant exposé à l'état du marché immobilier (détention directe ou indirecte d'immeubles), et de manière significative aux actions internationales du secteur immobilier.

OBJECTIF DE GESTION

« La gestion allie, en contrepartie des frais de gestion, une approche rigoureuse et systématique pour déployer la stratégie retenue et des compétences locales au plus près des marchés pour identifier les opportunités d'investissement et gérer les actifs et les locataires. »

Julien DUQUENNE

L'OPCI FRANCEUROPE IMMO ⁽¹⁾ vise à offrir un placement majoritairement immobilier diversifié de long terme (8 ans minimum) : les investissements sont constitués d'immeubles en détention directe, de participations dans des sociétés à prépondérance immobilière, d'un portefeuille de titres de foncières cotées européennes et de supports actions, monétaires et obligataires.

(1) Cet OPCI est majoritairement exposé au secteur immobilier (détention directe ou indirecte d'immeubles et d'actions internationales du secteur immobilier) et aux instruments financiers (supports actions, monétaires et obligataires). Il présente un risque de perte en capital, estimé au niveau 4. Les données historiques, telles que celles utilisées pour calculer l'indicateur synthétique, pourraient ne pas constituer une indication fiable du profil de risque futur de l'OPCI. La catégorie de risque actuel ne présage pas du niveau de risque futur et est susceptible d'évoluer dans le temps. La catégorie de risque la plus faible n'est pas synonyme d'investissement sans risque. Le capital initialement investi ne bénéficie d'aucune garantie. Il peut en résulter pour l'actionnaire un risque de perte en capital. L'ensemble des risques est détaillé dans le Prospectus de l'OPCI.

LES PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUE

- **Risques liés au marché immobilier :** les investissements réalisés par la SPPICAV seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers.
- **Risques liés aux marchés financiers** s'agissant, notamment, des titres de foncières cotées, des supports investis en actions et en obligations et le risque de taux.
- **Risques de 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.
- **Risques liés à l'endettement de la SPPICAV :**
 - une attrition de sa capacité de distribution et un recul du revenu distribué aux actionnaires liés, soit à la vacance durable des actifs acquis au moyen de la dette et/ou à la baisse des revenus de la SPPICAV, soit à une remontée des taux en cas d'emprunt à taux variables ;
 - une dévalorisation des actifs détenus ou de ceux financés par l'effet de levier qui conduirait à accroître l'exposition au risque crédit de la SPPICAV.
- **Risque de crédit sur des actifs financiers :** il s'agit du risque de baisse de la valeur d'un titre, en raison de la dégradation de la qualité de son émetteur ou de défaillance de celui-ci.

En conséquence, la catégorie de risque associée à ce fonds n'est pas garantie et pourra évoluer dans le temps.

COMPTE-TITRES / ASSURANCE VIE ÉLIGIBILITÉ

Renseignez-vous auprès de votre Conseiller pour connaître les modalités de souscription de ce Fonds dans le cadre d'un contrat d'assurance vie.

EN SAVOIR +

Société de gestion	AEW Ciloger
Classification AMF	OPCI
Durée de placement recommandée	8 ans minimum
Date de création	07/01/2009
Code ISIN – Part de distribution	FR0010665661
Abonnement	Non
Stratégie d'investissement	<ul style="list-style-type: none">Poche immobilière investie dans différentes typologies d'actifs d'immobilier d'entreprise représentant au minimum 60 % et au maximum 65 % de l'actif de la SPPICAV (dont 9 % maximum en titres de sociétés foncières cotées françaises et européennes)Poche de liquidité représentant au minimum 5 %Poche financière, composée d'actions et de produits de taux, représentant au maximum 35 % de l'actif brut de la SPPICAV réduite jusqu'à 15 % en cas de décollecte
Zone géographique	France majoritairement et différents pays européens en complément
Centralisation des rachats	Dernier jour ouvré de la quinzaine
Remboursement client	<ul style="list-style-type: none">CTO / assurance vie : minimum 8 à 10 jours et dans un maximum de 2 mois suivant la date de centralisation des rachats
Gestion des actifs	<ul style="list-style-type: none">Actifs immobiliers : AEW CilogerActifs financiers, y compris titres de foncières cotées : délégation de gestion financière à Natixis Asset Management
Versement des dividendes	<ul style="list-style-type: none">Sur un CTO : acompte trimestriel possibleEn assurance vie : acompte trimestriel possible, réinvestissement automatique sur le support en euros
Commissions de souscription / Frais sur versement	<ul style="list-style-type: none">En CTO : 5 % maximum dont frais d'entrée acquis à l'OPCI : 3 % et 2 % maximum revenant au distributeurEn assurance vie : 5 % maximum dont frais d'entrée acquis à l'OPCI : 3 % et 2 % maximum revenant au distributeur + Frais sur versement selon les conditions définies dans la notice d'information ou dans les dispositions générales des contrats concernés
Frais de sortie	Néant
Frais courants	Frais de gestion et de fonctionnement : 2,90 % TTC par an de l'actif net – Frais d'exploitation immobilière : 2 % TTC par an en moyenne sur 3 années glissantes de la valeur globale des actifs immobiliers. 1,48 % TTC par an en moyenne sur 3 années glissantes de l'actif net. Des frais de gestion complémentaires liés aux contrats d'assurance vie sont perçus par l'assureur
Souscription minimale initiale	<ul style="list-style-type: none">En CTO : 100 € minimum pour la souscription initialeEn assurance vie : selon les conditions définies dans la notice d'information ou dans les dispositions générales des contrats concernés
Affectation des revenus	<ul style="list-style-type: none">En CTO : distributionEn assurance vie : les dividendes sont automatiquement affectés sur le support en euros du contrat
Échelle de risque ⁽¹⁾	1 2 3 4 5 6 7


Conformément à la réglementation en vigueur, le client peut recevoir sur simple demande de sa part, des précisions sur les rémunérations relatives à la commercialisation du présent produit.

MENTIONS LÉGALES Ce document publicitaire, à caractère promotionnel, est exclusivement conçu à des fins d'information et ne constitue en aucun cas un conseil en investissement. Il est destiné à des clients non professionnels au sens de la Directive MIF2. Il ne peut être utilisé dans un but autre que celui pour lequel il a été conçu et ne peut pas être reproduit, diffusé ou communiqué à des tiers en tout ou partie sans l'autorisation préalable et écrite d'AEW Ciloger. Aucune information contenue dans ce document ne saurait être interprétée comme possédant une quelconque valeur contractuelle. Ce document est produit à titre purement indicatif. Il constitue une présentation conçue et réalisée par AEW Ciloger à partir de sources qu'elle estime fiables. AEW Ciloger se réserve la possibilité de modifier les informations présentées dans ce document à tout moment et sans préavis et notamment en ce qui concerne la description des processus de gestion. Les principales caractéristiques, le profil de risque et de rendement et les frais relatifs à l'investissement dans un OPCI sont décrits dans le Document d'Informations Clés pour l'Investisseur (DICI) de ce dernier. Le capital investi et les performances ne sont pas garantis. Il convient de respecter la durée minimale de placement recommandée. Le DICI, le prospectus et les documents périodiques sont disponibles sur demande auprès d'AEW Ciloger. Vous devez prendre connaissance du DICI qui devra vous être remis préalablement à souscription.

Document non contractuel. Mis à jour en décembre 2017.

L'OPCI FRANCEUROPE IMMO est une Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV) agréée par l'Autorité des Marchés Financiers le 28/08/2008 sous le numéro d'agrément SPI20080020, dont le siège social est 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 Paris, immatriculé au RCS Paris 509 763 322.

Il est géré par AEW Ciloger, Société de gestion de portefeuille - Agrément AMF n° GP-07 000043 en date du 10/07/2007 - Agrément AIFM du 24/06/2014 au titre de la directive 2011/61/UE. Société par actions simplifiée au capital de 828 510 € - Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 Paris - RCS PARIS 329 255 046 - Tél : 01 78 40 33 00 - www.aewciloger.com

 BPCE - Société Anonyme à directoire et conseil de surveillance, au capital de 155 742 320 €. Siège social : 50, avenue Pierre-Mendès-France - 75201 Paris Cedex 13 – RCS Paris 493 455 042. BPCE, intermédiaire d'assurance inscrit à l'ORIAS sous le n° 08045100.



CAISSE D'ÉPARGNE