



OPCI

OPCI FRANCEUROPE IMMO ISR

Investissez dans un fonds immobilier diversifié,
géré selon les principes de l'Investissement
Socialement Responsable (ISR)

Le fonds n'est pas garanti, il existe un risque de perte en capital.

 **AEW** PATRIMOINE

OPCI FRANCEUROPE IMMO ISR

- Un placement diversifié alliant différentes typologies d'actifs immobiliers complétées par des actifs financiers
- Des revenus potentiels issus des loyers locatifs et des dividendes potentiels des placements financiers
- Une souscription possible dans le cadre fiscalement privilégié de l'Assurance-Vie ou en Compte-Titres Ordinaires* (*Selon la fiscalité en vigueur)



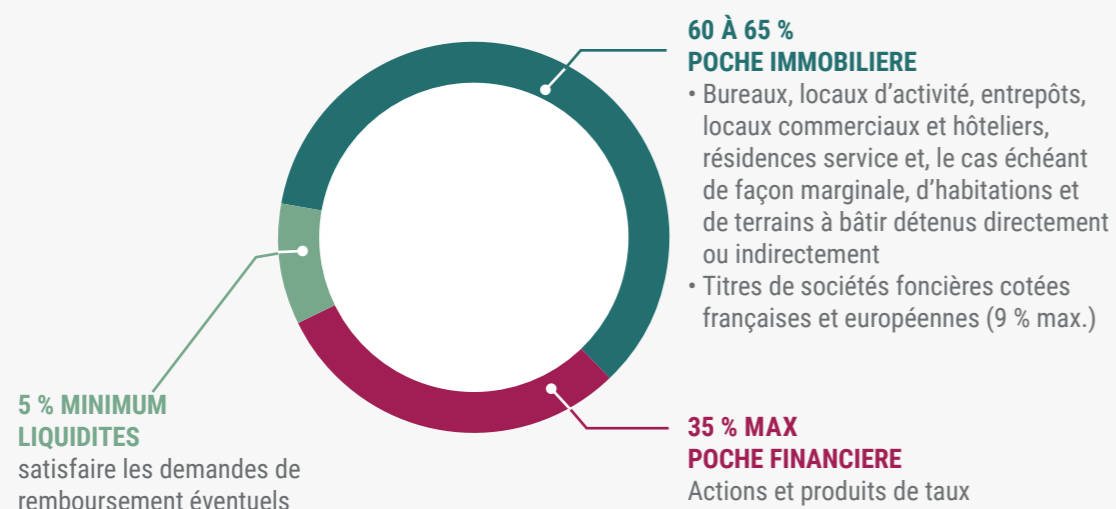
Voir définitions page 5

Les références à un classement, un prix ou un label ne préjugent pas des résultats futurs de ces derniers/du fonds ou du gestionnaire.



Antoine BARBIER

UN OBJECTIF D'ALLOCATION QUI S'INSCRIT DANS UNE DÉMARCHE D'INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE



OBJECTIF DE GESTION

L'objectif de gestion est de proposer une distribution régulière de dividendes sur un horizon d'investissement et de détention de long terme d'un patrimoine immobilier investi directement ou indirectement dans différentes typologies d'actifs d'immobilier d'entreprise (y compris en titres de foncières cotées) et complété par des actifs financiers. Cet OPCVM promeut des critères environnementaux ou sociaux et de gouvernance (ESG) mais il n'a pas pour objectif un investissement durable. Il pourra investir partiellement dans des actifs ayant un objectif durable, par exemple tels que définis par la classification de l'Union Européenne.

Les références à un classement, un label, un prix et/ou à une notation ne préjugent pas des résultats futurs du fonds ou du gestionnaire.

AVERTISSEMENTS

La SPPICAV détient des immeubles directement et indirectement 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 maximum de deux mois.
Par ailleurs, la somme que vous récupérerez pourra être inférieure à celle que vous aviez investie, en cas de baisse de la valeur des actifs de la SPPICAV, en particulier du marché immobilier, sur la durée de votre placement.

POINT D'ATTENTION OPCI FRANCEUROPE IMMO ISR permet de profiter des performances potentielles des marchés financiers en contrepartie d'une certaine prise de risques (notamment le **risque de perte en capital**). Les caractéristiques, le profil de risque et les frais relatifs à ce Fonds sont mentionnés dans le Document d'Information Clé. Il convient de respecter la **durée de placement recommandée de 8 ans minimum**. Avant tout investissement éventuel, il convient de lire attentivement le Document d'Information Clé. Il est disponible sur demande auprès de AEW.

2 QUESTIONS AU DIRECTEUR D'AEW PATRIMOINE

Quel est l'intérêt d'investir dans un OPCI ISR ?

- L'OPCI est un placement immobilier diversifié, particulièrement destiné aux épargnants souhaitant :
- > Investir facilement et à moindre coût **dans l'immobilier et les produits financiers sans les soucis de gestion, en contrepartie de frais ;**
 - > Intégrer **une démarche socialement responsable et engagée** dans leurs placements ;
 - > Une **liquidité renforcée** dans la mesure où une partie significative de l'actif du fonds est investi dans des instruments financiers liquides ;
 - > Se constituer un capital **sur le long terme** dans une **perspective de revenus potentiels**.

Quelle stratégie de gestion ?

La poche immobilière est gérée par **AEW, acteur majeur en immobilier depuis plus de 35 ans**. Avec 82,2 Mds€* d'actifs sous gestion, des bureaux notamment à Boston, Londres, Paris et Hong Kong et plus

de 790* collaborateurs, AEW est l'un des leaders mondiaux du conseil en investissement et de la gestion d'actifs immobiliers. Plateforme d'asset management immobilier de Natixis Investment Managers, AEW gère en Europe 38,5 Mds€* d'actifs immobiliers pour le compte de nombreux fonds et mandats et compte plus de 440 collaborateurs répartis dans 10 bureaux en Europe. Majoritairement investi en immobilier physique, l'OPCI Franceurope Immo ISR investit dans des locaux rigoureusement sélectionnés à usage de bureaux, locaux d'activité, entrepôts, locaux commerciaux et hôteliers, résidences service et, le cas échéant de façon marginale, d'habitations et de terrains à bâtir, détenus directement ou indirectement. Ces actifs seront situés majoritairement en France (51 % et plus de la poche immobilière) et de façon complémentaire (au minimum 20 %) en Europe.

Pour compléter les investissements immobiliers et diversifier les risques d'exposition, Franceurope Immo ISR sélectionne également **des instruments financiers labellisés ISR****. L'OPCI Franceurope Immo ISR a pour objectif une gestion discrétionnaire pour saisir des opportunités des marchés. Assurée par Natixis Investment Managers International, la gestion de la poche financière retient une stratégie de diversification reposant principalement sur une exposition dynamique aux marchés de taux et d'actions internationaux sur un horizon moyen/long terme et privilégie une exposition au risque modérée. La poche des foncières cotées est quant à elle gérée par les équipes d'investissement de DNCA.

* au 31/12/2021

** 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 labellisés mais dont la stratégie d'investissement repose sur une philosophie ISR.

PROFIL DE RISQUE

OPCI FRANCEUROPE IMMO ISR n'est pas garanti : il existe un risque de perte en capital. Les OPCI sont des produits de gestion collective spécialisés dans l'investissement immobilier. L'OPCI est soumis aux risques suivants : risque de perte en capital, risques liés à la gestion discrétionnaire, risque fiscal, risques liés aux marchés immobiliers, risques liés aux marchés financiers, risques liés aux marchés émergents actions, risques liés aux obligations convertibles, risque lié à la liquidité, risques liés à l'endettement de la SPPICAV et au crédit, risques liés à la promotion immobilière, risques de change pour les devises autres que celles de la zone euro, risques liés aux participations non contrôlées, risque de taux, risque de contreparties, risques de co-investissement, risque de durabilité, risque de crédit, risque de titres dont la notation est inférieure à investment grade. Pour une description plus complète des risques, se référer au prospectus du fonds, disponible auprès de AEW.

Indicateur Synthétique de Risque* : 1 **2** 3 4 5 6 7

L'OPCI est majoritairement investi dans différentes typologies d'actifs d'immobilier d'entreprise soumis aux évolutions cycliques de cette catégorie d'actifs sur le long terme. (Durée recommandée de 8 ans minimum).

Le risque est estimé en catégorie 4 aux données actuelles du marché. 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.

* Le calcul de l'Indicateur Synthétique de Risque (ISR), tel que défini par le règlement PRIIP, s'appuie à la fois sur la mesure du risque de marché et du risque de crédit. Il part de l'hypothèse que vous conserverez le produit pendant la période de détention recommandée. Il est calculé périodiquement et peut évoluer dans le temps. L'Indicateur Synthétique de Risque est présenté sur une échelle numérique de 1 (le moins risqué) à 7 (le plus risqué). Le niveau de l'Indicateur Synthétique de Risque est celui en vigueur à la date de rédaction du document.

EN SAVOIR +

	Part P
Société de gestion	AEW
Classification AMF	OPCI
Risque de perte en capital	Oui
Durée de placement recommandée	8 ans minimum
Devise de référence	Euro
Date de création de l'OPCI	7 janvier 2009
Code ISIN part de distribution	FR0010665661
Affectation des résultats	Distribution
Éligibilité	Compte-titres ordinaire, Contrat d'assurance vie
Classification SFDR	Article 8
Proportion minimale : - d'alignement à la taxonomie - d'investissements durables	0% 0%
Abonnement	Non
Souscription minimale initiale	• En CTO : 100 € minimum • En assurance vie: Selon les conditions définies dans la notice d'information ou dans les dispositions générales des contrats concernés
Commissions de souscription / frais sur versement	• En CTO: 5 % maximum dont frais d'entrée acquis à l'OPCI : 3 % et 2 % maximum revenant au distributeur • En 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 ⁽¹⁾	Néant
Frais courants ⁽¹⁾	Frais de gestion et de fonctionnement : 2,90 % TTC par an de l'actif net dont 0,75% rétrocédé au distributeur – 2,20 % TTC par an de la valeur globale des actifs gérés – 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
Versement des dividendes	Sur un CTO : Acompte trimestriel potentiel En assurance vie : Acompte trimestriel potentiel, réinvestissement automatique sur le support en euros
Remboursement client	Minimum 8 à 10 jours et dans un maximum de 2 mois suivant la date de centralisation des rachats
Centralisation des rachats	Jusqu'au dernier jour ouvré précédant le quinzième et le dernier jour de chaque mois à 11h00 • 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 0 % en cas de décollecte
Stratégie d'investissement	
Nature des investissements immobiliers	- bureaux, locaux d'activité et entrepôts, locaux commerciaux et hôteliers, résidences service et, le cas échéant de façon marginale, d'habitations et de terrains à bâtir détenus directement ou indirectement ; - majoritairement en France (51 % et plus de la poche immobilière) et de façon complémentaire (au minimum 20 %) en Europe (pays membres de l'Union Européenne) ; pour la détermination de ce ratio, il sera tenu compte du patrimoine direct et indirect hors actions de sociétés à prépondérance immobilière cotées ;
Gestion des actifs	• Actifs immobiliers : AEW • Poches de liquidités et financière : Natixis Investment Managers International • Titres de sociétés foncières cotées : DNCA FINANCE
Indicateur Synthétique de Risque ⁽²⁾	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. **Le DIC, le prospectus et les documents périodiques sont disponibles gratuitement en français sur demande auprès de Natixis Investment Managers International et sur le site <https://ngamdfp-opcvm-reseaux.net/fonds/FR0010665661/detail>. Vous devez prendre connaissance du DIC qui devra vous être remis préalablement à la souscription. Pour plus d'information concernant les aspects liés à la durabilité du fonds, veuillez-vous référer au document prévu par l'article 10 de la réglementation SFDR intitulé «Publication d'informations en matière de durabilité» disponible sur le site de la société de gestion du fonds et sur le site <https://ngamdfp-opcvm-reseaux.net/fonds/FR0010665661/detail>.** L'OPCI est majoritairement investi dans différentes typologies d'actifs d'immobilier d'entreprise soumis aux évolutions cycliques de cette catégorie d'actifs sur le long terme. (Durée recommandée de 8 ans minimum). Le risque est estimé en catégorie 4 aux données actuelles du marché. 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.

(1) Dans le cadre d'un contrat d'assurance vie ou de capitalisation, les frais sur versements, d'arbitrage, de gestion sur encours et le cas échéant, ceux liés aux garanties de prévoyance s'appliquent. (2) Le calcul de l'Indicateur Synthétique de Risque, tel que défini par le règlement PRIIP, s'appuie à la fois sur la mesure du risque de marché et du risque de crédit. Il part de l'hypothèse que vous conserverez le produit pendant la période de détention recommandée. Il est calculé périodiquement et peut évoluer dans le temps. Indicateur Synthétique de Risque est présenté sur une échelle numérique de 1 (le moins risqué) à 7 (le plus risqué). Le niveau de l'Indicateur Synthétique de Risque est celui en vigueur à la date de rédaction du document.



Créé par le ministère français des Finances, ce label public vise à rendre plus visibles les fonds d'Investissement Sociallement Responsable (ISR) auprès des épargnants. Pour obtenir le label ISR, l'organisme de certification effectue un audit pour s'assurer que les fonds répondent à un ensemble de critères de labellisation. Pour plus d'informations sur la méthodologie, veuillez consulter le site www.llelabelisr.fr.

Les références à un classement, un label, un prix et/ou à une notation ne préjugent pas des résultats futurs du fonds ou du gestionnaire.

MENTIONS LÉGALES

Ce document, à caractère promotionnel, est destiné à des clients non professionnels au sens de la Directive MIF 2. 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 de AEW. 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 à partir de sources qu'elle estime fiables. AEW se réserve la possibilité de modifier les informations présentées dans ce document à tout moment et sans préavis. AEW ne saurait être tenue responsable de toute décision prise ou non sur la base d'une information contenue dans ce document, ni de l'utilisation qui pourrait en être faite par un tiers. Le Fonds est agréé par l'Autorité des Marchés Financiers et est autorisé à la commercialisation en France et éventuellement dans d'autres pays où la loi l'autorise. La Société de gestion du fonds a la faculté d'arrêter la commercialisation du Fonds en France conformément à la législation applicable. Les principales caractéristiques, le profil de risque et les frais relatifs à l'investissement dans un Fonds sont décrits dans le Document d'Information Clé (DIC) et dans le prospectus de ce dernier. Veuillez vous référer au prospectus et au site internet du gérant financier pour plus d'informations sur la méthodologie d'évaluation ESG du fonds. La politique de vote et d'engagement est disponible via le lien suivant : www.im.natixis.com. Le capital investi et les performances ne sont pas garantis. Il convient de respecter la durée minimale de placement recommandée. La remise du présent document et/ou une référence à des valeurs mobilières, des secteurs ou des marchés spécifiques dans le présent document ne constitue en aucun cas un conseil en investissement, une recommandation ou une sollicitation d'achat ou de vente de valeurs mobilières, ou une offre de services.

En cas d'insatisfaction ou de désaccord, votre conseiller bancaire est votre interlocuteur privilégié pour répondre à votre réclamation. Vous pouvez également écrire au service réclamation de votre banque (dont les coordonnées figurent dans les brochures tarifaires de votre établissement bancaire ainsi que sur son site internet dans la rubrique dédiée « Réclamations »), y compris si la réponse ou solution qui vous a été apportée par votre interlocuteur privilégié ne vous convient pas. Votre interlocuteur qualifiera la nature de la demande et du besoin et pour tout élément portant spécifiquement sur le produit, votre interlocuteur s'adressera alors à la société de gestion dans le cadre de son dispositif ad hoc de traitement des réclamations pour obtenir les précisions attendues. A défaut de solution vous satisfaisant ou en l'absence de réponse dans un délai de 2 mois, vous pouvez prendre contact gratuitement avec un médiateur dont le médiateur de l'AMF de préférence par formulaire électronique sur le site internet de l'AMF : amf-france.org/fr/le-mediateur, bouton « Saisir le médiateur » ou par courrier postal, à l'adresse 17 place de la Bourse 75082 Paris cedex 2. La charte de la médiation est disponible sur le site de l'AMF et la saisine du Médiateur s'effectue en langue française.

L'attention des investisseurs est attirée sur les liens capitalistiques existant entre les entités composant le Groupe BPCE, Natixis Investment Managers International et AEW qui pourraient faire émerger de potentiels conflits d'intérêts. Les Banques Populaires et les Caisses d'Epargne, distributeurs de ce produit, sont actionnaires de BPCE S.A. dont Natixis Investment Manager International et AEW sont des filiales. L'attention des investisseurs est également attirée sur les liens capitalistiques et financiers existant entre Natixis Investment Manager International, AEW et BPCE Vie. BPCE Vie, qui référence ce produit, est une filiale de BPCE Assurances, elle-même filiale de BPCE S.A. En relation avec ce produit, les Banques Populaires ou les Caisses d'Epargne distributeurs de ce produit peuvent percevoir une rémunération ou tout avantage non monétaire pouvant également être attribué dans le cadre de la distribution de ce produit. Conformément à la réglementation, Natixis Investment Managers et ses affiliés, sociétés de gestion des fonds, les assureurs ainsi que les distributeurs prennent toutes les mesures appropriées pour détecter et traiter les situations de conflits d'intérêts. Pour chacune de ces entités, une politique interne de prévention et de gestion des conflits d'intérêts veille au respect de la primauté des intérêts des clients.

Document non contractuel, actualisé en août 2024.

L'OPCI FRANCEUROPE IMMO ISR 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, 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

AEW - Société par actions simplifiée au capital de 828 510 euros - RCS PARIS 329 255 046 - Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 Paris - www.aewpatrimoine.com

Natixis Investment Managers International – Société anonyme au capital de 94 127 658,48 euros – 329 450 738 RCS Paris – Agréé par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), sous le numéro GP 90-009. Siège social : 43, avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris – www.im.natixis.com

BPCE - Société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 197 856 880 € - RCS Paris n°493455042 – Siège social : 7, promenade Germaine Sablon 75013 PARIS – BPCE, intermédiaire en assurance inscrit à l'ORIAS sous le numéro : 08045100

Photo couverture : BREMEN © Axel Schmies – Photo Antoine Barbier : © Jean Chisino