



**L'IMMOBILIER EN TOUTE LIBERTÉ**  
**AVEC L'OPCI FRANCEUROPE IMMO**  
DONNEZ UNE NOUVELLE  
DIMENSION À VOS INVESTISSEMENTS

DÉCOUVREZ LA DIVERSIFICATION IMMOBILIÈRE

DOCUMENT À CARACTÈRE PUBLICITAIRE

BANQUE & ASSURANCE

ADDITIONNER LES FORCES  
**MULTIPLIER LES CHANCES**



# AVERTISSEMENT

L'OPCI détient directement et 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 parts ou actions, le règlement pourrait intervenir dans un délai maximum de deux mois. Par ailleurs, en cas de baisse de la valeur des actifs de l'OPCI et en particulier du marché immobilier, sur la durée de votre placement, la somme que vous récupérerez pourra être inférieure à celle que vous aviez investie. La durée de placement recommandée est de 8 ans minimum.

Le capital et le rendement ne sont pas garantis et dépendent des conditions des marchés immobiliers et financiers. L'investisseur s'expose ainsi à un **risque de perte en capital pouvant être totale** résultant des fluctuations, à la hausse comme à la baisse, desdits marchés.

Le terme « investisseur » contenu dans le présent document s'applique à l'adhérent / souscripteur du contrat d'assurance vie ou de capitalisation.

## Risques attachés à un investissement dans l'OPCI FRANCEUROPE IMMO

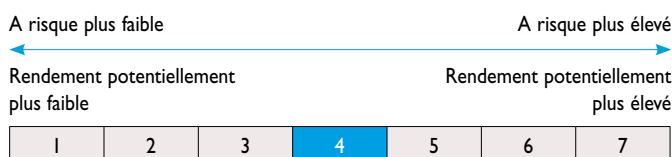
Les investisseurs sont invités à lire attentivement la section « Facteurs de risques » présentés dans le Prospectus.

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 de placement recommandée pour l'investisseur : 8 ans minimum).

L'OPCI présente un risque de perte en capital non mesurable pouvant être totale.

**Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.**

**Risques et principaux facteurs de risque propres à l'OPCI :**



Le risque est estimé en catégorie 4 aux données actuelles du marché. **Le capital et le rendement ne sont pas garantis. Ils peuvent évoluer à la hausse comme à la baisse.**  
**La catégorie la plus faible ne signifie pas « sans risque ».**

## Les principaux facteurs de risque propres à l'OPCI sont les suivants :

- **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.

## Comment se décompose la commission de souscription et à quoi sert-elle ?

La commission de souscription (5 %)\* intègre :

- Une commission acquise à la SPPICAV (3 %) : elle sert à couvrir les droits, frais et honoraires, ainsi que les taxes acquittées lors de l'acquisition d'immeubles.
- Une commission non acquise à la SPPICAV (2 % max.) : elle sert à couvrir la rémunération des distributeurs\*\*.

*On rappellera que sous ses différentes formes, l'acquisition d'un bien immobilier supporte des frais. C'est exactement la même logique pour une acquisition immobilière en direct réalisée par une personne physique qui achèterait une petite boutique en pied d'immeuble ou pour une personne morale qui achète un immeuble de bureaux. L'investisseur aurait à payer les frais, droits et taxes, ainsi que la rémunération de l'agence immobilière.*



## Comment souscrire ?

Nous vous invitons à vous rapprocher de votre conseiller habituel. Avant tout investissement, vous devez prendre connaissance de la documentation légale et réglementaire (DICI et prospectus) de l'OPCI FRANCEUROPE IMMO et vous assurer que ce support correspond à vos objectifs, besoins et capacité d'investissement.

**La documentation légale et réglementaire de l'OPCI FRANCEUROPE IMMO est disponible sans frais dans les agences Banque Populaire, sur le site [www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com) et auprès de la société de gestion.**

\* Lors de l'achat de parts par l'assureur, 3 % reviennent à l'OPCI

\*\* Pour un investissement en compte-titres ordinaire, cette commission est acquise au distributeur

L'OPCI FRANCEUROPE IMMO est un Organisme de Placement Collectif Immobilier (OPCI) constitué sous la forme d'une Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV)

**Eligibilité du support :** contrat d'assurance vie/capitalisation en unités de compte et CTO

**Durée de placement recommandée :** 8 ans minimum

**Ce document publicitaire est exclusivement conçu à des fins d'information et ne constitue en aucun cas un conseil en investissement.**

## I- UNE DIVERSIFICATION DE VOS INVESTISSEMENTS

L'investissement en supports collectifs immobiliers connaît un vif succès auprès des épargnants, principalement sous la forme de SCPI ou d'OPCI. Cet engouement s'explique à la fois par les caractéristiques spécifiques de l'investissement immobilier en tant qu'actif réel et par la conjoncture économique générale.

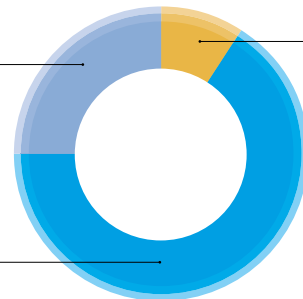
Ainsi, l'OPCI FRANCEUROPE IMMO est un produit de diversification de long terme, sans apport initial important, qui vous permet d'investir indirectement en immobilier et en placements financiers.

### Allocation stratégique cible\* :

**Actifs financiers**  
**35 % au maximum**

**Actifs immobiliers**  
*(immeubles, titres de sociétés immobilières dont titres de foncières cotées dans la limite de 9 %)*  
**60 - 65 %**

**Liquidités investies en OPC monétaires**  
**5 % au minimum**



\* L'allocation d'actifs peut différer de la cible en fonction des souscriptions et des rachats, de l'évolution des différentes classes d'actifs et des actes de gestion.

L'OPCI FRANCEUROPE IMMO détient, au 31 décembre 2016, un portefeuille immobilier diversifié constitué de :

- 8 immeubles en détention directe ;
- 4 immeubles détenus indirectement ;
- De parts de SCPI et d'OPCI ;
- Un portefeuille diversifié de titres de foncières.



## 2- UN INVESTISSEMENT ACCESSIBLE ET SIMPLE

L'OPCI FRANCEUROPE IMMO est accessible à partir de 100 € (hors commissions de souscription) lors de la souscription initiale et vous pouvez moduler votre investissement dans le cadre de contrats d'assurance vie ou de capitalisation en unités de compte ou en compte titres en fonction de vos besoins, de vos projets et de votre appétence au risque.

En compte-titres, pensez à l'épargne programmée, elle peut vous permettre de bénéficier sur le long terme du potentiel de performance des marchés sans vous soucier du bon moment pour investir, en contrepartie d'une certaine prise de risque, liée notamment aux marchés immobiliers et aux marchés financiers. Pour plus d'informations, n'hésitez pas à contacter votre conseiller.

L'OPCI FRANCEUROPE IMMO vous offre l'accès à un investissement immobilier indirect diversifié sans les soucis et les contraintes d'un propriétaire immobilier en direct en contrepartie des frais de gestion.

### Vous accédez indirectement à l'immobilier d'entreprise

Traditionnellement réservé aux investisseurs institutionnels, l'immobilier d'entreprise recouvre différents marchés présentant des caractéristiques distinctes du marché de l'habitation. L'OPCI FRANCEUROPE IMMO vous permet d'y accéder indirectement dans un cadre diversifié et de bénéficier d'une gestion assurée par les professionnels de l'investissement et de la gestion immobiliers d'AEW Ciloger.

### Vous choisissez un produit original de diversification immobilière

L'OPCI FRANCEUROPE IMMO allie immobilier et actifs financiers. Il détient un patrimoine d'immobilier d'entreprises composé de bureaux, de locaux commerciaux et de locaux d'activité localisés aujourd'hui, principalement, en France avec un objectif de diversification européenne. Ce portefeuille immobilier est complété par des produits financiers diversifiés et des liquidités.

## 3- UNE ÉQUIPE DE SPÉCIALISTES DÉDIÉE À LA GESTION DE L'OPCI

Au travers des fonds grand public, AEW Ciloger gère aujourd'hui environ 1 365 000 m<sup>2</sup> et plus de 5,5 Mds€ d'actifs. Elle s'appuie, en outre, 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 (26 Mds€ d'actifs immobiliers gérés en Europe au 31/12/2016), présent de façon effective sur les principaux marchés immobiliers européens.

Les spécialistes d'AEW Ciloger déterminent 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 au risque 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 et sur un modèle de valorisation économique.

AEW Ciloger met, ainsi, en œuvre une politique de gestion durable formalisée et ambitieuse. Elle porte, à la fois, sur les actifs immobiliers et sur les titres de foncières cotées. S'agissant des immeubles, elle applique une grille formalisée d'analyse, lors de leur sélection puis de leur gestion, en vue de prendre en compte et d'améliorer les aspects de confort des locataires, d'accessibilité et de consommation énergétique.

## 4- UNE SOUSCRIPTION, SELON VOS OBJECTIFS, DANS LE COMPTE-TITRES, LES CONTRATS D'ASSURANCE VIE OU DE CAPITALISATION

✕ Si, les actions de l'OPCI FRANCEUROPE IMMO sont inscrites sur votre compte-titres, les revenus potentiels que vous percevrez sont soumis au régime fiscal des dividendes\* (cependant sans application de l'abattement de 40 %). En cas de cession, les gains constatés sont soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values de cession sur valeurs mobilières.

✕ Si vous souhaitez investir au travers du contrat d'assurance vie ou de capitalisation

- Modalités de distribution des revenus
  - Trois acomptes et un solde le dernier jour ouvré de chaque trimestre ;
  - Attribution de 100% des revenus perçus par l'assureur et attribués au prorata des parts affectées aux encours unités de compte ;
  - Fiscalité appliquée : les revenus sont versés sur le fonds en euros de votre contrat.
- Les versements libres et arbitrages sont autorisés selon les minimas du contrat.
- Les frais :
  - Une commission de souscription, spécifique au support OPCI FRANCEUROPE IMMO, de 5 %\*\* vient s'ajouter aux frais prélevés lors du versement au titre du contrat d'assurance vie/de capitalisation.
  - Les autres frais : frais sur versements, frais de gestion sur encours, frais d'arbitrages s'appliquent conformément aux conditions valant note/notice d'information du contrat du client.

### AVERTISSEMENT

- A toute performance affichée par l'OPCI, qu'elle soit positive ou négative, les frais sur versements, d'arbitrage, de gestion sur encours du contrat d'assurance vie, de capitalisation doivent être déduits.
- Les demandes de rachat et d'arbitrage seront réalisées sur la base de la valeur nominale. L'OPCI est investi dans des actifs immobiliers dont la valeur n'est pas garantie et peut évoluer à la hausse comme à la baisse. **De ce fait ni le capital ni les revenus ne sont garantis. L'adhérent ou le souscripteur prend un risque de perte en capital non mesurable et pouvant être totale en cas de rachat, d'arbitrage ou en cas de décès lorsque la garantie de prévoyance proposée uniquement dans le contrat d'assurance vie ne peut pas s'appliquer.**

✕ Pour un investissement dans un contrat d'assurance vie ou de capitalisation en unités de compte, la fiscalité est celle de l'assurance vie (1).

\* Les actions de l'OPCI FRANCEUROPE IMMO ne sont pas éligibles au PEA.

\*\* Lors de l'achat de parts par l'assureur, 3 % reviennent à l'OPCI

(1) Selon les conditions et limites des dispositions fiscales en vigueur.

	Comptes-titres	Contrats d'assurance vie ou de capitalisation (2)
Obligation minimale de distribution de l'OPCI	L'OPCI est tenu, dans la limite de son résultat comptable, de distribuer, au minimum, 85 % des revenus locatifs, 50 % des plus-values et 100 % des dividendes distribués par des filiales exonérées d'impôts sur les sociétés. Les revenus potentiels pourraient être supérieurs à cette obligation minimale si le résultat de l'exercice le permet.	
Mode de distribution	Les revenus potentiels sont versés sous forme d'acomptes trimestriels	En fonction des règles de gestion rappelées ci-avant

## (2) Après prise en compte des frais de gestion du contrat et des règles applicables

Pour toutes informations complémentaires sur la fiscalité de l'OPCI, vous pouvez consulter la notice fiscale disponible auprès de votre conseiller ou sur le site [www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com). La fiscalité de l'assurance vie est disponible auprès de votre conseiller ou de votre assureur.

Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque client et il est susceptible d'être modifié ultérieurement.

## Qu'est-ce qu'un OPCI ?

### Un OPCI est un produit à dominante immobilière :

- investi directement et indirectement au minimum à 60 % en actifs d'immobilier d'entreprise ;
- intégrant une poche liquidité (au minimum 5 % de l'OPCI) pour faire face aux demandes de rachats et des actifs financiers (actions, obligations ou supports monétaires).

### L'objet de l'OPCI est :

- à titre principal, d'investir dans des immeubles qu'il donne en location ou qu'il fait construire exclusivement en vue de leur location y compris en état futur d'achèvement (VEFA), et dans toutes opérations nécessaires à leur usage ou à leur revente, dans des sociétés détenant de tels immeubles.
- et à titre complémentaire, d'investir dans des instruments financiers (actions, obligations, supports monétaires).

## Caractéristiques de l'OPCI FRANCEUROPE IMMO

Agrément de l'Autorité des marchés financiers	SPI20080020 du 28/08/2008
Code ISIN	FR0010665661
Forme juridique	OPCI (Organisme de Placement Collectif Immobilier) sous forme de SPPICAV
Société de gestion	AEW Ciloger
Durée de placement recommandée	8 ans minimum
Stratégie d'investissement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• une 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).</li> <li>• une poche de liquidité représentant au minimum 5 % ;</li> <li>• une 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.</li> </ul>
Zone géographique	France majoritairement et différents pays européens en complément
Valeur liquidative	Le 15 du mois et le dernier jour du mois
Commissions de souscription*	Commission acquise à l'OPCI : 3 % Commission non acquise à l'OPCI : 2 % maximum**
Commission de rachat	Néant
Frais de fonctionnement et de gestion	2,90 % TTC de l'actif net au maximum***
Frais d'exploitation immobilière	2 % TTC par an en moyenne sur 3 années glissantes de la valeur globale des actifs immobiliers
Modalités de souscription	En compte-titres ou en contrat d'assurance vie ou de capitalisation
Remboursement client	Délai maximum : deux mois

\* Lors de l'achat de parts par l'assureur, 3 % reviennent à l'OPCI

\*\* Pour un investissement en compte-titres ordinaire, cette commission est acquise au distributeur

\*\*\* Pour un investissement en compte-titres ordinaire, une commission sur encours de 0,75 % est perçue par le distributeur.

L'ensemble des frais et des risques sont détaillés dans le prospectus de l'OPCI FRANCEUROPE IMMO.

### **OPCI FRANCEUROPE IMMO**

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

Date d'agrément AMF : 28/08/2008

N° agrément AMF : SPI20080020 - SIREN 509 763 322 RCS Paris

Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 Paris

### **Société de Gestion : AEW Ciloger**

Société par actions simplifiée au capital de 828 510 €

Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 Paris

RCS PARIS 329 255 046

Agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de Société de Gestion de Portefeuille sous le numéro GP-07 000043 du 10/07/2007

Agrément AIFM du 24/06/2014 au titre de la directive 2011/61/UE

BANQUE & ASSURANCE

ADDITIONNER LES FORCES  
**MULTIPLIER LES CHANCES**

