

Informations clés pour l'investisseur

« Ce document fournit des informations essentielles aux investisseurs de cet OPCI. Il ne s'agit pas d'un document promotionnel. Les informations qu'il contient vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste un investissement dans ce fonds et quels risques y sont associés. Il vous est conseillé de le lire pour décider en connaissance de cause d'investir ou non. »

OPCI FRANCEUROPE IMMO

Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV) Soumis(e) au droit français	
Actions I Code ISIN FR0010679993	Actions P Code ISIN FR0010665661
Société de Gestion : AEW Ciloger	

▪ OBJECTIFS ET POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

L'objectif de gestion de la SPPICAV 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 majoritairement en France et à titre complémentaire en Europe dans différentes typologies d'actifs d'immobilier d'entreprise (y compris en titres de foncières cotées) et complété par des actifs financiers.

La politique de gestion s'appuiera, sur une allocation d'actifs objectif comprenant :

- **une poche immobilière** visant à constituer un patrimoine d'immobilier d'entreprise avec, le cas échéant, le recours à l'endettement bancaire et non bancaire, direct et indirect (dans la limite de 40 % de la valeur de la poche immobilière, emprunt pouvant faire l'objet d'une couverture). La poche immobilière sera investie dans différentes typologies d'actifs d'immobilier d'entreprise représentant au minimum 60 % et au maximum 65 % de l'actif brut de la SPPICAV (dont 9 % maximum en titres de sociétés foncières cotées françaises et européennes et 10 % maximum en parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier et de parts, actions ou droits détenus dans des organismes de droit étranger ayant un objet équivalent, quelle que soit leur forme) et elle sera constituée de bureaux, de locaux d'activité et d'entrepôts, de locaux commerciaux et hôteliers, de résidences service et, le cas échéant de façon marginale, d'habitations et de terrains à bâtir détenus directement ou indirectement, et localisée 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) ;

- **une poche de liquidité** représentant à tout moment au minimum 5% de l'actif brut de la SPPICAV ; cette poche sera composée uniquement de produits liquides et présentant une faible exposition au risque ; ces actifs sont destinés à assurer la liquidité de la SPPICAV et à permettre les rachats ;

- **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 ; la stratégie d'investissement privilégie une exposition au risque modérée.

Aucun indice de référence n'a été mis en place.

En période de rachats importants non compensés par des souscriptions, la poche immobilière pourra atteindre de manière passive au maximum 95 % de l'actif brut de la SPPICAV dans l'attente de la cession d'une fraction des actifs immobiliers.

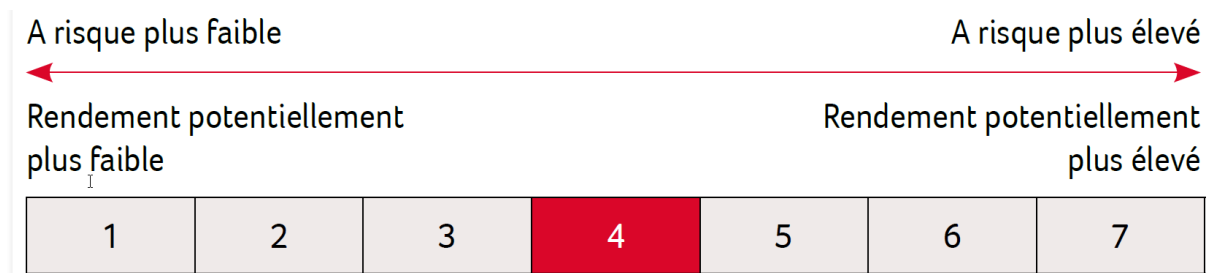
L'OPCI a vocation à distribuer notamment au minimum 85 % des revenus nets des actifs immobiliers et 50 % des plus-values nettes sur cessions d'actifs immobiliers.

La valeur liquidative est établie bimensuellement les 15 de chaque mois et les derniers jours calendaires de chaque mois.

Les demandes de rachat sont reçues au plus tard avant 11 heures (heure de Paris) le jour d'établissement de la valeur liquidative bimensuelle, et si ce jour n'est pas un jour ouvré, ces demandes doivent être transmises au plus tard avant 11 heures (heure de Paris) le jour ouvré précédent en France sauf suspension des rachats. Le délai maximum de règlement est de 2 mois.

Recommandation : ce fonds pourrait ne pas convenir aux investisseurs qui prévoient de retirer leur apport avant 8 ans minimum.

▪ PROFIL DE RISQUE ET DE RENDEMENT



▪ LES PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUE PROPRES A L'OPCI :

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.

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).

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. Le capital initialement investi ne bénéficie d'aucune garantie. Il peut résulter pour l'actionnaire un risque de perte en capital.

En conséquence, la catégorie de risque associée à ce fonds n'est pas garantie et pourra évoluer dans le temps. La catégorie la plus faible ne signifie pas « sans risque ».

▪ FRAIS

	Actions I	Actions P
Frais ponctuels prélevés avant ou après investissement		
Frais d'entrée	Maximum 4 %	Maximum 5 %
- Dont frais d'entrée acquis à l'OPCI*	3%	3 %
Frais de sortie	Néant	Néant
<i>Le pourcentage indiqué est le maximum pouvant être prélevé sur votre capital avant que celui-ci ne soit investi (frais d'entrée) ou que le montant correspondant aux titres rachetés ne vous soit versé (frais de sortie). L'investisseur peut obtenir de son conseil ou de son distributeur le montant effectif des frais d'entrée et de sortie.</i>		
Frais prélevés par le fonds sur une année (2018)		
Frais courant	1,16 % actif net**	2,03 % actif net**
- Frais de gestion et de fonctionnement	- 0,92 % actif net (0,92 % sur l'actif brut)	-1,79 % actif net (1,79 % sur l'actif brut)
- Frais d'exploitation immobilière	- 0,24 % actif net (0,59 % sur l'actif brut immobilier)	-0,24 % actif net (0,59 % sur l'actif brut immobilier)
Frais prélevés par le fonds dans certaines circonstances		
Commission de performance	Néant	Néant
* Ayant pour objet de couvrir les frais et taxes relatifs à l'acquisition ou la cession d'actifs. ** Le chiffre se fonde sur les frais de l'exercice précédent, clos en décembre 2018 et peut varier d'un exercice à l'autre.		

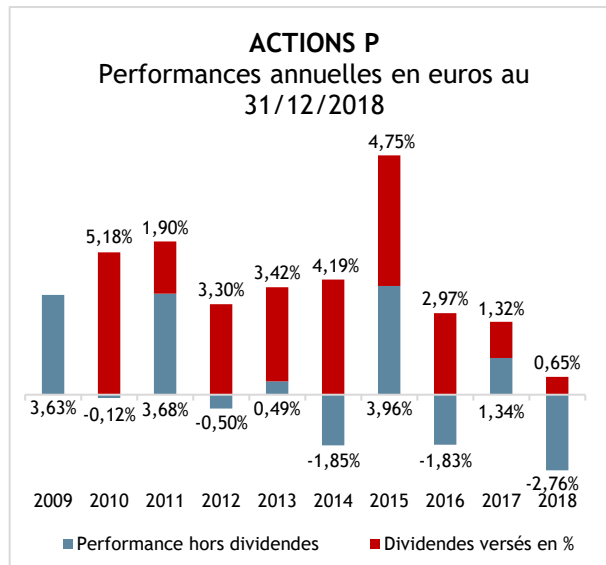
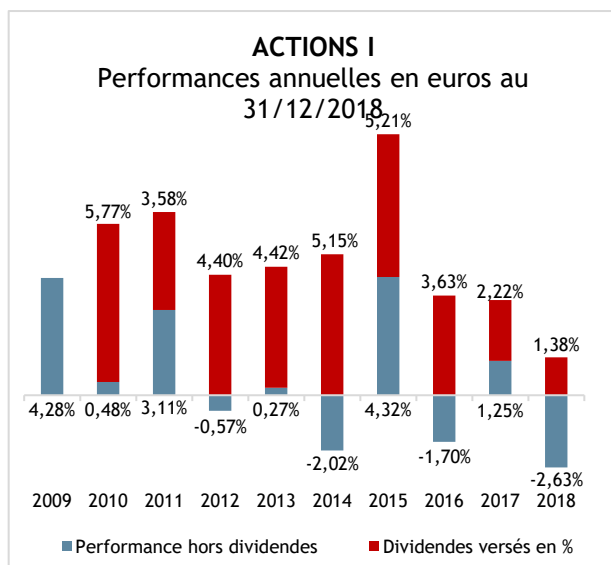
Pour plus d'information sur les frais, veuillez-vous référer aux pages 25, 26 à 27 du prospectus de cet OPCI, disponible sur le site internet www.aewciloger.com.

Les frais et commissions acquittés servent à couvrir les coûts d'exploitation de l'OPCI y compris les coûts de commercialisation et de distribution des parts, ces frais réduisent la croissance potentielle des investissements.

Les frais courants ne comprennent pas :

- les commissions de surperformance et les frais d'intermédiation excepté dans le cas de frais d'entrée, et/ou de sortie payés par l'OPCI lorsqu'il achète ou vend des parts d'un autre véhicule de gestion collective.

▪ PERFORMANCES PASSÉES



La méthode de calcul des performances a été modifiée au 1er janvier 2015. La performance en % hors dividendes est déterminée par l'application de la formule $(VL\ 31/12\ \text{année}\ N - VL\ 31/12\ \text{année}\ N-1) / VL\ 31/12\ \text{année}\ N-1$. Les dividendes versés en % sont calculés en rapportant l'ensemble des dividendes versés au titre de l'année N à la VL 31/12 année N-1. Ces performances ne tiennent pas compte des commissions de souscriptions acquises et non acquises à l'OPCI supportées par les souscripteurs.

▪ INFORMATIONS PRATIQUES

- Dépositaire : CACEIS Bank - France
- Le Prospectus incluant les modalités spécifiques de limitation des rachats et les informations relatives aux actions I et P, A et B, le dernier rapport annuel et le dernier document semestriel sont disponibles sur le site internet www.aewciloger.com ou adressés sur simple demande auprès de AEW Ciloger, 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 PARIS.
 - La valeur liquidative est disponible sur le site internet www.aewciloger.com.
 - Fiscalité des revenus mobiliers : une note sur le régime fiscal applicable à la SPPICAV est à la disposition des actionnaires auprès de la société de gestion et des commercialisateurs. Nous vous invitons à vous y reporter.
 - La responsabilité de AEW Ciloger ne peut être engagée que sur la base de déclarations contenues dans le présent document qui seraient trompeuses, inexactes ou non cohérentes avec les parties correspondantes du prospectus de l'OPCI.

SPPICAV à Conseil d'administration.

Cet OPCI est agréé et réglementé par l'Autorité des marchés financiers.

AEW Ciloger est agréée en France et réglementée par l'Autorité des marchés financiers.

Les informations clés pour l'investisseur ici fournies sont exactes et à jour au 31 décembre 2018.

Création de l'OPCI : 07/01/2009.

Devise : euros.

Les performances tiennent compte de l'ensemble des frais et charges liées à la gestion de l'OPCI, des investissements et de la gestion du patrimoine immobilier et financier.

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Ces performances intègrent l'ensemble des charges supportées par l'OPCI (frais de gestion et charges immobilières).