

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

### Produit FRANCEUROPE IMMO ISR

Initiateur du produit : AEW - 43, avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris

Actions de Catégories P, I et B

Codes ISIN : FR0010665661 (Catégorie FRANCEUROPE IMMO P) ; FR0010679993 (Catégorie FRANCEUROPE IMMO I) ; FR0013167293 (Catégorie FRANCEUROPE IMMO B).

Site internet de l'initiateur du produit: [www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com)

Pour de plus amples informations, vous pouvez contacter le Service Relations commerciales :

Téléphone : 01 78 40 33 03 - Adresse électronique : [relation.commerciale@eu.aew.com](mailto:relation.commerciale@eu.aew.com)

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

AEW est agréée en France sous le N° GP 07000043 et réglementée par l'Autorité des marchés financiers.

Date de production du Document d'informations Clés : 1<sup>er</sup> juillet 2024

**Avertissement** Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.

### En quoi consiste ce produit ?

**Type** Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV) soumise au droit français.

**Durée** 99 ans - Terme statutaire le 6 janvier 2108

### Objectifs

La SPPICAV vise à constituer 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 0% en cas de décollecte ; la stratégie d'investissement privilégie une exposition au risque modérée.

L'OPCI bénéficie du label ISR appliqué à l'immobilier délivré par l'AFNOR.

Concernant la poche immobilière, l'OPCI s'inscrit dans une démarche « Best in progress » visant à améliorer le patrimoine d'un point de vue environnemental, social et de gouvernance (ESG). Conformément au Label ISR, la part des actifs faisant l'objet d'une évaluation ESG est durablement supérieure à 90% en valeur. Pour plus de détails, se reporter au point « 3/3.3.2 Stratégie adoptée sur la poche immobilière » du Prospectus.

A titre d'avertissement, il est précisé que les évaluations ESG et plans d'amélioration portent sur l'intégralité de chaque bâtiment audité, parties communes et privatives. AEW n'ayant pas le contrôle des aspects privatifs, certaines données pourront être inaccessibles et certaines actions invalidées par les locataires, ce qui constitue une limite méthodologique à l'approche ESG mise en place.

La poche financière 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 labélisés mais dont la stratégie d'investissement repose sur une philosophie ISR. L'analyse ISR des foncières cotées en portefeuille est réalisée par une méthode ESG propre au délégataire de la gestion des titres de foncières cotées qui repose notamment sur l'analyse de la contribution à la transition durable, le suivi des controverses ou des rencontres avec les dirigeants. Pour plus de détails, se reporter au point « 3/3.3.4 Stratégie adoptée sur la poche financière » du Prospectus.

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.

**Dépositaire** CACEIS BANK France

### Informations complémentaires

Le dernier prospectus, les derniers documents d'information périodique réglementaires, les informations relatives à la valeur liquidative, le Code de transparence concernant la démarche ISR et la prise en compte de critères extra-financiers (ESG) dans la politique d'investissement et de gestion d'AEW, ainsi que toutes autres informations pratiques sont consultables sur le site internet [www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com). Ces documents peuvent être obtenus sans frais sur demande auprès d'AEW.

### Investisseurs de détail visés

Toutes personnes physiques, ou morales souscrivant pour leur propre compte ou pour le compte de souscripteurs de contrats d'assurance-vie qu'elles gèrent. GENERALI VIE souscrivant pour le compte de souscripteurs des contrats d'assurance-vie qu'elle gère

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

Indicateur de risque



Risque le plus faible

Risque le plus élevé

Durée de placement recommandée: de 8 ans



L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 8 années. Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour.

Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit, ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour. Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

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

### Risques importants pour l'OPCI non pris en compte dans l'indicateur

**Le risque lié à la liquidité :** des demandes soutenues de rachat de parts de l'OPCI sur une courte période, peuvent avoir une incidence défavorable sur le prix de vente des immeubles qui doivent être cédés dans des délais limités, susceptible d'impacter défavorablement la valeur liquidative.

La durée de placement recommandée est fixée de 8 ans.

**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. La catégorie de risque associée à ce fonds n'est pas garantie et pourra évoluer dans le temps.

**Le risque de contrepartie :** il inclut notamment les risques locatifs, à savoir le risque de défaillance économique d'un locataire.

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

## Scénarios

### de performance

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même (détenion, exploitation du patrimoine immobilier, ...), ainsi que les frais de souscription 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 meilleures et pires performances, ainsi que la performance moyenne de l'indice composite IEIF OPCI Grand Public au cours des 13 dernières années. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir.

Le type de scénario défavorable s'est produit pour un investissement entre 2020 et 2024. Le type de scénario intermédiaire s'est produit pour un investissement entre 2013 et 2021. Le type de scénario favorable s'est produit pour un investissement entre 2011 et 2019.

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

Période de détention recommandée: 8 ans Exemple d'investissement: 10 000 €		Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 8 ans (Période de détention recommandée)
<b>Scénario minimum</b>	Il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.		
<b>Scénario de tensions</b>	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	8 900 €	7 170 €
	Rendement annuel moyen	- 11,00 %	- 4,07 %
<b>Scénario défavorable</b>	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 190 €	8 530 €
	Rendement annuel moyen	- 8,10 %	- 1,97 %
<b>Scénario intermédiaire</b>	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10 140 €	11 350 €
	Rendement annuel moyen	+ 1,40 %	+ 1,60 %
<b>Scénario favorable</b>	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10 990 €	12 430 €
	Rendement annuel moyen	+ 9,90 %	+ 2,76 %

Scénarios de performances basés sur les coûts supportés par les catégories de parts P, dont les structures de tarification sont les plus appropriées pour éviter les risques de sous-estimation des coûts.

## Que se passe-t-il si AEW 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 l'ensemble des coûts sur votre investissement au fil du temps.

### 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 les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire;
- 10 000 € sont investis.

Scénarios	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 8 ans (période de détention recommandée)
Coûts totaux	255 €	2 534 €
Incidence des coûts annuels (*)	2,55 %	2,59 %

(\*) 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 4,19 % avant déduction des coûts et de 1,60% 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		L'incidence des coûts annuels si vous sortez après 1 an
Coûts d'entrée	0 % du montant que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement. Ceci inclut les coûts de distribution de votre produit.	0 €
Coûts de sortie	Nous ne facturons pas de coûts de sortie.	0 €
Coûts récurrents (prélevés chaque année)		
Frais de gestion et autres frais administratifs d'exploitation	2,51 % de la valeur de votre investissement par an. Incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements (y compris les coûts d'exploitation du patrimoine). Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.	251 €
Coûts de transaction	0,04 % de la valeur de votre investissement par an. Incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons ou vendons.	4 €
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
Commissions liées aux résultats	Aucune commission liée aux résultats n'existe pour ce produit.	0 €

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

Période de détention recommandée : 8 ans

La période de détention recommandée est de 8 ans compte tenu de la nature des actifs sous-jacents.

Les modalités de sortie sont explicitées au « Chapitre 4 - Actions de la SPPICAV - 4.5.2 Rachat des actions » du Prospectus de FRANCEUROPE IMMO ISR consultable sur le site internet [www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com).

## Comment puis-je formuler une réclamation ?

Conformément à la réglementation actuelle, AEW a mis en place un dispositif de traitement des réclamations des clients concernant l'OPCI FRANCEUROPE IMMO ISR ou le comportement de la société AEW ou du distributeur qui fournit des conseils au sujet du produit ou qui le vend, visant à leur traitement rapide, égal et harmonisé.

Toutes les informations utiles sont consultables sur la page « Traitement des réclamations client » du site internet [www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com).

Les coordonnées de la personne en charge du traitement des réclamations chez AEW sont :

AEW - Directeur du Service Clients 43, avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris

Téléphone : 01.78.40.33.03- adresse électronique : [reclamation@eu.aew.com](mailto:reclamation@eu.aew.com)

## Autres informations pertinentes

L'OPCI relève de l'article 8 du règlement SFDR. Les informations relatives à la finance durable (règlements SFDR et Taxonomie) sont consultables sur la page FRANCEUROPE IMMO ISR du site internet [www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com).

Lorsque ce produit est utilisé comme support en unité de compte d'un contrat d'assurance sur la vie ou de capitalisation, les informations complémentaires sur ce contrat, telles que les coûts du contrat, qui ne sont pas compris dans les coûts indiqués dans le présent document, le contact en cas de réclamation et ce qui se passe en cas de défaillance de l'entreprise d'assurance sont présentées dans le document d'informations clés de ce contrat obligatoirement remis par votre assureur ou courtier ou tout autre intermédiaire d'assurance conformément à son obligation légale.