



Document d'informations clés

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

Dénomination du produit : AEstState Capitalisation

Alternative European Securitisation, société anonyme qualifiée comme société de titrisation dont le siège social est établi au 14C, Grand-Rue, L-8510, Redange-sur-Attert, Grand-Duché de Luxembourg, numéro RCS :B212383
Site internet : www.aesfinance.eu, Appelez le +352.20.30.15.19 pour de plus amples informations

Autorité compétente dont relève l'initiateur : Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF)

Date de la dernière révision : 12 novembre 2018

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 : Obligations et Parts bénéficiaires fonctionnant par capitalisation émises en représentation de biens immobiliers commerciaux et résidentiels situés en France, au Luxembourg et en Belgique.

Objectifs : La société a pour objectif l'acquisition de biens immobiliers commerciaux et résidentiels qu'elle revalorise pour les louer à des particuliers et des entreprises après une analyse approfondie de leur situation financière. Les biens sont situés au Luxembourg, en France, en Belgique et accessoirement dans d'autres Etats de la zone euro. Le produit fonctionnant par capitalisation, le montant des loyers sera réinvesti. Les objectifs seront atteints par des expositions directes aux actifs de référence.

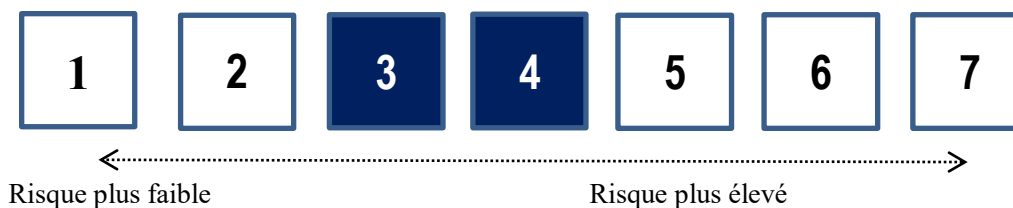
Investisseurs de détail visés : Ce produit s'adresse à des investisseurs ayant la connaissance et l'expérience requises pour comprendre les caractéristiques et risques de l'investissement immobilier, affranchis des contraintes de liquidité, investissant à long terme dans le but de diversifier leurs actifs et pouvant se permettre de perdre une partie de leur investissement. Le type d'investisseur auprès duquel le produit d'investissement est destiné à être commercialisé varie en fonction de l'option d'investissement sous-jacente. Les informations spécifiques sur chaque option d'investissement sous-jacente peuvent être obtenues en s'adressant au siège social de la société.

Durée de vie du produit : La durée de vie du produit d'investissement est de 8, 16 ou 20 ans en fonction du titre acquis.

Le Souscripteur dispose d'un délai de rétractation/résiliation sans frais de 15 jours calendaires. Pour exercer son droit, le Souscripteur devra envoyer par lettre recommandée avec accusé de réception à la Société *AES* une notification écrite de son intention d'annuler la souscription des titres. Une telle notification ne sera jugée correctement remise que si la société *AES* la reçoit à son siège social au plus tard à la fermeture des bureaux le 15^{ème} jour suivant la date de signature du contrat de souscription ou, au premier Jour Ouvré suivant si ce jour ne coïncide pas avec un Jour Ouvré.

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

Indicateur de risque :



L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit 8 années.

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.

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 un éventail de classes de risque situé entre 3 et 4 sur 7, allant d'une classe de risque moyenne/basse à une classe de risque moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent entre un niveau moyen/faible et un niveau moyen, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, notre capacité à vous payer en sera affectée de manière peu probable à possible.

Le risque et le rendement de l'investissement varient en fonction de l'option d'investissement sous-jacente.

En investissant dans certains titres vous avez droit à la restitution d'au moins 100% de votre capital. Quant à d'éventuels remboursements au-delà de ce pourcentage et à d'éventuels rendements supplémentaires, ils dépendent des performances futures des marchés et restent aléatoires.

En choisissant les types de titres ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement. Si nous ne sommes pas en mesure de vous verser les sommes dues, vous pouvez perdre l'intégralité de votre investissement.

Scénarios de performance :

Le risque et le rendement de l'investissement varient en fonction de l'option d'investissement sous-jacente. La performance et le niveau de risque du produit dépendent du niveau de performance, de risque et des mécanismes de protection des actifs afférents au type de titre choisi par l'investisseur.

Les informations spécifiques sur chaque option d'investissement sous-jacente peuvent être obtenues en s'adressant au siège social de la société.

Que se passe-t-il si la société *Alternative European Securitisation* n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

En investissant dans certains titres vous avez droit à la restitution d'au moins 100% de votre capital. Les investisseurs ont également la possibilité de souscrire une assurance revenus locatifs.

Pour d'autres titres le capital n'est pas couvert par un système d'indemnisation des investisseurs ou de garantie.

Que va me coûter cet investissement ?

La réduction du rendement (RIY) montre l'incidence des coûts totaux que vous payez sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement. Les coûts totaux incluent les coûts potentiels, récurrents et accessoires.

Les montants indiqués ici sont les coûts cumulés liés au produit lui-même, pour trois périodes de détention différentes. Ils incluent les pénalités de sortie anticipée potentielles. Les chiffres présentés supposent que vous investissiez 10 000 €. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir.

Coûts au fil du temps

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 montera l'incidence de l'ensemble des coûts sur votre investissement au fil du temps.

Investissement de 10 000 € Scénarios	Si vous sortez après un an	Si vous sortez après 4 ans	Si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée de 8 ans
Coûts totaux	De 600 à 670 euros	De 1200 à 1480 euros	De 2000 euros à 2560 euros
Incidence sur le rendement (réduction du rendement) par an	De 6 à 6,7%	De 3 à 3,7%	De 2,5 à 3,2%

Les coûts pour l'investisseur varient en fonction de l'option d'investissement sous-jacente.

Les informations spécifiques sur chaque option d'investissement sous-jacente peuvent être obtenues en s'adressant au siège social de la société.

Composition des coûts

Le tableau ci-dessous indique :

- L'incidence annuelle des différents types de coûts sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement à la fin de la période d'investissement recommandée ;
- La signification des différentes catégories de coûts.

Ce tableau montre l'incidence sur le rendement par an			
Coûts ponctuels	Coût d'entrée	4%	L'incidence des coûts que vous payez lors de l'entrée dans l'investissement.
	Coût de sortie	0%	Absence d'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance.
Coûts récurrents	Coûts de transaction de portefeuille	0%	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.
	Autres coûts récurrents	De 0% à 0,7% dont 0,3% 0,4%	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements. En cas d'option pour une garantie locative contre le risque d'impayé. En cas d'option pour une assurance multirisque (incendie, eau etc...)
Coûts accessoires	Commissions liées aux résultats	0%	Absence d'incidence des commissions liées aux résultats.
	Commissions d'intéressement	0%	Absence d'incidence des commissions d'intéressement sur le rendement.

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

Période de détention recommandée : Il est recommandé de détenir un titre pendant au moins 8 ans eu égard au rapport entre les frais d'entrée et les rendements fournis par l'actif. De même le produit vise à sécuriser l'épargne des investisseurs sur le long terme.

La société ne procède pas au rachat des titres financiers fonctionnant par capitalisation. En cas de cession des frais équivalent à 0,2% de l'épargne acquise par le produit sont appliqués.

Comment puis-je formuler une réclamation ?

L'investisseur de détail peut formuler une réclamation concernant le produit ou le comportement de la société AES ou d'une personne qui fournit des conseils au sujet de ce produit ou qui le vend en adressant un courrier à l'adresse suivante *Service des plaintes d'Alternative European Securitisation*, 14C, Grand-Rue, L-8510, Redange-sur-Attert, Grand-Duché de Luxembourg, à l'adresse email : services-client@aesfinance.eu ou via le site internet : www.aesfinance.eu/contact