

SYNTHÈSE MENSUELLE D'INFORMATION AU 31/03/2024

Franceurope Immo est un produit d'épargne non coté de long terme à prépondérance immobilière. Il permet d'investir dans un produit diversifié constitué d'une **poche immobilière** (entre 60% et 65%) composée d'immobilier direct et indirect non coté (51% minimum) et de titres de sociétés foncières cotées françaises et européennes (9% maximum), d'une **poche financière** composée d'actions et de produits de taux (35% maximum) et d'une **poche de liquidités** (5% minimum)⁽¹⁾ pour satisfaire les demandes de remboursements éventuels.



CHIFFRES CLES AU 31/03/2024

Valeur liquidative	88,23 €
Nombre de parts	2 938 978,529
Actif net Part P	259 329 439,03 €
Actif net Global	355 575 992,14 €
Performance ⁽²⁾ 2023	-3,23 %
Performance ⁽²⁾ YTD	-1,74 %
Dernier coupon versé	1,06 € (fin janvier 2024)

SOUSCRIPTION ET RACHAT ⁽¹⁾

Valeur liquidative	Bimensuelle
Minimum de souscription	100 € minimum pour la souscription initiale
Commissions de souscription / frais sur versement	<ul style="list-style-type: none"> CTO : 5 % maximum (dont 2 % maximum revenant au distributeur) Assurance-vie : Frais CTO + Frais sur versement selon les conditions des contrats concernés
Affectation des revenus potentiels	<ul style="list-style-type: none"> CTO : acompte trimestriel possible En assurance-vie : acompte trimestriel possible, réinvestissement automatique sur le support en euros
Centralisation des rachats	Dernier jour ouvré de la quinzaine
Demande de rachats	<ul style="list-style-type: none"> CTO / assurance-vie : remboursement sous minimum 8 à 10 jours et dans un délai maximum de 2 mois suivant la date de centralisation des rachats
Frais de sortie	Néant

FRAIS COURANTS ⁽¹⁾

Frais de fonctionnement et de gestion	2,90 % TTC par an de l'actif net. Dont une partie peut être rétrocédée aux distributeurs. 2,20 % TTC par an de la valeur globale des actifs gérés. Réel 2022 : 1,80 % actif net
Frais d'exploitation immobilière	1,48 % TTC par an en moyenne sur 3 années glissantes de l'actif net. 2 % TTC par an en moyenne sur 3 années glissantes de la valeur globale des actifs immobiliers gérés. Réel 2022 : 0,37 % actif net

Des frais de gestion complémentaires liés aux contrats d'assurance-vie sont perçus par l'assureur

CARACTERISTIQUES GENERALES

Forme juridique	SPICAV
Code ISIN	FR0010665661
Date de création de la part ⁽⁵⁾	03/11/2008
Durée de placement recommandée	8 ans minimum
Echelle de risque*	
Agrément AMF de l'OPCI	SPI20080020

* L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport aux autres.

COMMENTAIRE DE GESTION

Actifs immobiliers :

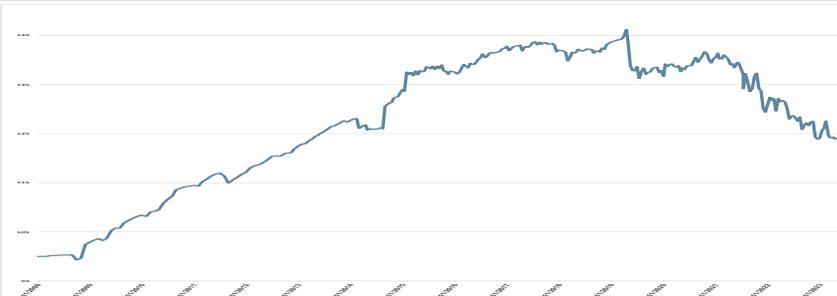
La valeur des actifs se déprécie de (-3,75%) sur le trimestre. Cette baisse résulte principalement d'une décompression des taux de rendements. Les principales baisses du trimestre concernent deux centres commerciaux qui se déprécient de (-10%) et (-7%).

Les marchés financiers sont toujours haussiers. Les dernières données macroéconomiques sont bien orientées. Certains banquiers centraux laissent entendre que l'assouplissement monétaire pourrait prendre plus de temps que prévu. Dans ce contexte, la poche des Foncières cotées est en forte hausse de +9.19% à comparer avec son indicateur de performance, l'indice FTSE EPRA Eurozone Capped en hausse de +9.21%. Les segments du Résidentiel (+10%, LEG +17%, TAG +12%, Vonovia +6%), de la Logistique (+7%, WDP +7%, CTP +10%) et du Bureaux (+10%, Gecina +9%, Colonial +9%, Icade -1%) ont surperformé la Santé (+7%, Aedifica +8%, Cofinimmo +5%) et les Centres commerciaux (+6%, Klepierre +6%, Unibail +10%). Les résultats annuels de Vonovia ont plutôt de bonne facture. Le taux de vacances est toujours aussi bas à 2%. La valorisation des actifs ressort en baisse de 4.2% sur le deuxième semestre. La société attend une croissance des loyers entre 3.4% et 3.6% sur 2024.

Actifs financiers :

En Europe, la révision en baisse par la BCE de la prévision de croissance économique de la zone euro pour 2024, de 0,8% à 0,6%, et surtout une nouvelle projection d'inflation pour 2024 à 2,3%, plus basse que la précédente et plus proche de son objectif de 2% qui serait atteint en 2025, ont laissé augurer d'une éventuelle détente des taux directeurs dès juin. Sur le marché des emprunts d'états à 10 ans, les taux de rendement se sont légèrement détendus aux Etats-Unis et en Europe. Le rendement du T-Note s'est établi à 4,20%, en recul de 5 points de base sur le mois. En zone euro, le rendement du Bund allemand s'est replié à 2,30% (-0,11%) et celui de l'OAT française à 2,81% (-0,08%). L'écart de rendement entre l'Italie et l'Allemagne s'est resserré de 5 points à 138 points de base. L'indice Bloomberg Euro-Aggregate 3-5 ans, de maturité plus courte et moins sensible, s'est apprécié de 0,78%. Les composantes Souverains et Entreprises de cet indice ont progressé de, respectivement, 0,64% et 1,06%. Les marchés d'actions sont restés bien orientés, portés par les perspectives d'atterrissage en douceur de l'économie américaine et des anticipations de détente monétaire de part et d'autre de l'Atlantique au 2^{ème} semestre. Exprimés en euro, les indices MSCI des grands marchés d'actions développés et émergents ont évolué comme suit entre le 29 février et le 28 mars : Europe +3,94% (dont zone euro +4,44% et Europe hors zone euro +3,41%) et Monde, émergents inclus, hors Europe +3,17% (dont Etats-Unis +3,35%, Japon +2,74% et Emergents +2,40%).

EVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE DIVIDENDES REINVESTIS (Base 100)



VARIATION DETAILLEE DE LA VALEUR LIQUIDATIVE (Dividendes réinvestis)

	SUR LE MOIS	YTD
Variation actifs immobiliers	-1,78%	-1,58%
Variation actifs financiers SIIC	0,55%	0,90%
Variation actifs financiers OPCVM	0,28%	0,29%
Trésorerie ⁽³⁾	-0,28%	-1,35%
	-1,23%	-1,74%

LES PERFORMANCES ⁽⁴⁾

	YTD	Depuis 1 an	Depuis 3 ans	Depuis 5 ans	Depuis l'origine ⁽⁵⁾
Variation des valeurs liquidatives	-2,88%	-5,50%	-13,42%	-17,63%	-11,77%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-1,74%	-4,39%	-10,73%	-13,16%	23,26%
Volatilité ⁽⁶⁾	2,92%	6,15%	16,43%	20,59%	20,60%

LES PERFORMANCES ANNUELLES ⁽⁴⁾

	2019	2020	2021	2022	2023	YTD
Variation des valeurs liquidatives	2,12%	-4,59%	0,44%	-8,77%	-3,92%	-2,88%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	3,06%	-3,40%	1,32%	-8,11%	-3,23%	-1,74%
Dividendes versés dans l'année	0,98 €	1,31 €	0,90 €	0,74 €	0,69 €	1,06 €

(1) Extrait du prospectus actuel disponible sur www.aewpatrimoine.com

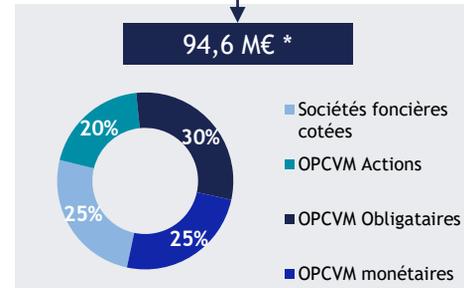
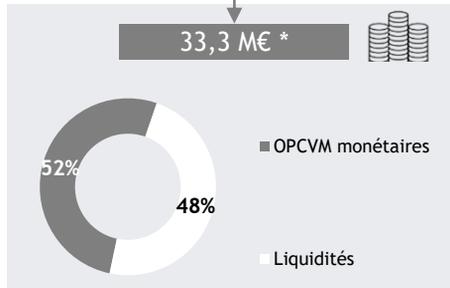
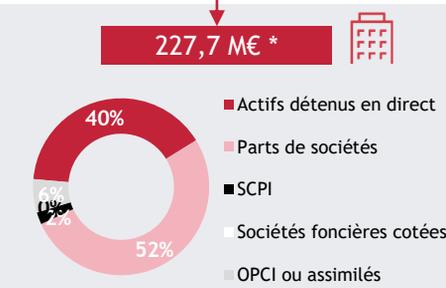
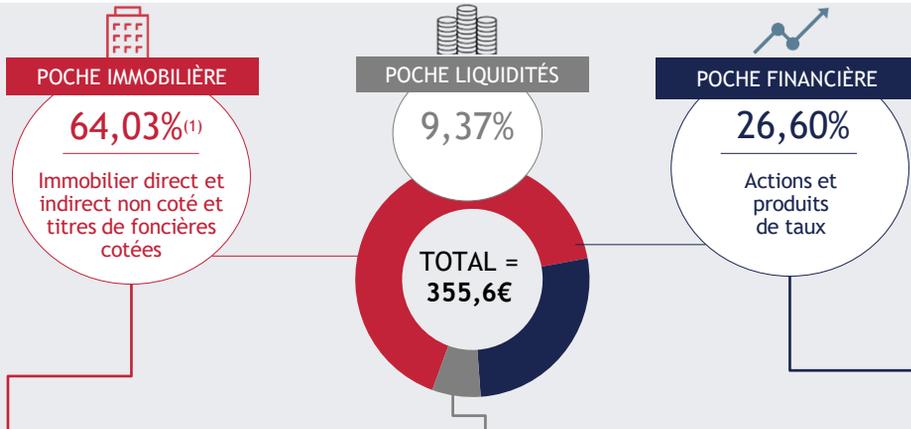
(2) Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis - Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures

(3) Trésorerie : le poste intègre principalement le résultat de la période diminué du montant distribué

(4) Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures

(5) Date de première valeur liquidative : 03/11/2008

(6) La volatilité est une mesure de l'amplitude des variations du cours d'un actif financier et sert à quantifier cet actif financier



(1) * La poche immobilière représente plus de 65% de l'actif brut de la SPPICAV dans l'attente de la cession d'un actif immobilier
Décomposition de la poche exprimée en % du montant de la poche

ACTIFS IMMOBILIERS DETENUS EN DIRECT ET PARTS DE SOCIETES (HORS SCPI / OPCI) AU 31/03/2024		Répartition typologique et géographique ⁽⁹⁾ :	
Valeur estimée du patrimoine immobilier hors droits ⁽⁸⁾	206,2 M€	Bureaux	54 %
Sites	14	Centres commerciaux	25 %
Taux d'occupation financier trimestriel au 31/03/2024 ⁽¹⁰⁾	88,54 %	Commerces	7 %
		Hôtel - Tourisme	14 %
		Province	43 %
		Belgique	24 %
		Allemagne	13 %
		Paris	13 %
		Ile-de-France	7 %

⁽⁹⁾ En valeur vénale

LES 5 PRINCIPALES FONCIERES COTEES	
VONOVIA SE	
UNIB-RODAMCO-WEST	
LEG IMMOBILIEN	
KLEPIERRE	
GECINA NOMINATIVE	

LES DERNIERES ACQUISITIONS IMMOBILIERES :

BUREAUX

Ville: Tour Prisma - 8 avenue d'Alsace - Courbevoie
Date: Octobre 2018

HOTELLERIE

Ville: « Les Arolles », Place des Arolles, Grande Rue - Val Thorens
Date: Octobre 2018

BUREAUX

Ville: Semerteichstrasse 47-49 - Dortmund Allemagne
Date: Janvier 2018

(10) Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, et d'autre part le montant des loyers facturés si l'ensemble du patrimoine était loué à la valeur de marché. Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclusion d'immeubles, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient intégrés dans un plan d'arbitrage

AVERTISSEMENT

Cette synthèse mensuelle simplifiée est exclusivement conçue à des fins d'information. Du fait de leur simplification, les informations contenues dans ce document sont partielles. Elle ne constitue ni un élément contractuel ni un conseil en investissement. Le prospectus complet, le DICI et les statuts sont disponibles auprès d'AEW ou sur le site www.aewciloger.com. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

OPCI FRANCEUROPE IMMO ISR - 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 - Soumise au droit français - 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 - Société par actions simplifiée au capital de 828 510 € - Siège social : 43, avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris - RCS PARIS 329 255 046 - Tél : 01 78 40 53 00 - www.aewpatrimoine.com - Crédits photos et illustrations : tous droits de reproduction réservés.