

### 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)<sup>(1)</sup> pour satisfaire les demandes de remboursements éventuels.



#### CHIFFRES CLES AU 31/03/2024

|                                 |                           |
|---------------------------------|---------------------------|
| Valeur liquidative              | 88,41 €                   |
| Nombre de parts                 | 1 088 209,85500           |
| Actif net Part I                | 96 208 870,53 €           |
| Actif net global                | 355 575 992,14 €          |
| Performance <sup>(2)</sup> 2023 | -2,37 %                   |
| Performance <sup>(2)</sup> YTD  | -1,52 %                   |
| Dernier coupon versé            | 2,02 € (fin janvier 2024) |

#### SOUSCRIPTION ET RACHAT <sup>(1)</sup>

|   |  |
|---|--|
| Valeur liquidative                                | Bi mensuelle   |
| Minimum de souscription                           | 500 000 € minimum pour la souscription initiale  |
| Commissions de souscription / frais sur versement | 4 % maximum (dont 1 % maximum revenant au distributeur)  |
| Affectation des revenus potentiels                | Acompte trimestriel possible   |
| Centralisation des rachats                        | Dernier jour ouvré de la quinzaine   |
| Demande de rachats                                | 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 <sup>(1)</sup>

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| Frais de fonctionnement et de gestion | 1,66 % TTC par an de l'actif net. Dont une partie peut être rétrocédée aux distributeurs. 1,24 % TTC par an de la valeur globale des actifs gérés. Réel 2022 : 0,94 % 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                            | SPPICAV       |
| Code ISIN                                  | FR0010679993  |
| Date de création de la part <sup>(5)</sup> | 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.

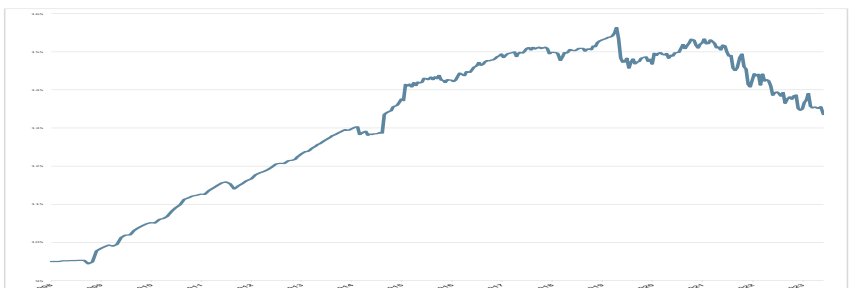
##### Actifs financiers :

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 composants 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<sup>ème</sup> 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 <sup>(3)</sup>  | -0,22%        | -1,13%        |
|  | <b>-1,17%</b> | <b>-1,52%</b> |

| LES PERFORMANCES <sup>(4)</sup>                          | YTD    | Depuis 1 an | Depuis 3 ans | Depuis 5 ans | Depuis l'origine <sup>(5)</sup> |
|--|--------|-------------|--------------|--------------|---------------------------------|
| Variation des valeurs liquidatives                       | -3,69% | -5,65%      | -13,67%      | -17,85%      | -11,59%                         |
| Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis | -1,52% | -3,52%      | -8,42%       | -9,32%       | 40,90%                          |
| Volatilité <sup>(6)</sup>                                | 3,77%  | 6,36%       | 16,78%       | 20,71%       | 20,92%                          |

| LES PERFORMANCES ANNUELLES <sup>(4)</sup>                | 2019   | 2020   | 2021   | 2022   | 2023   | YTD    |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Variation des valeurs liquidatives                       | 2,11%  | -4,64% | 0,30%  | -8,40% | -3,82% | -3,69% |
| Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis | 4,02%  | -2,56% | 2,16%  | -7,33% | -2,37% | -1,52% |
| Dividendes versés dans l'année                           | 1,99 € | 2,29 € | 1,90 € | 1,19 € | 1,45 € | 2,02 € |

(1) Extrait du prospectus actuel disponible sur [www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com)

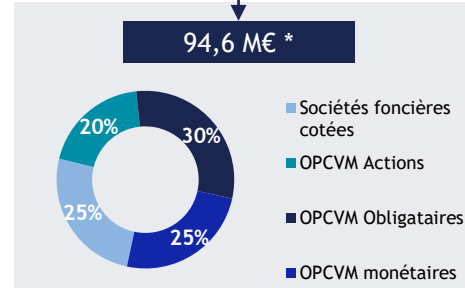
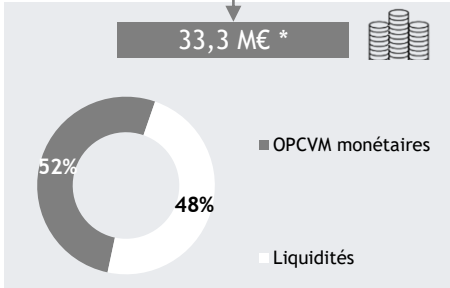
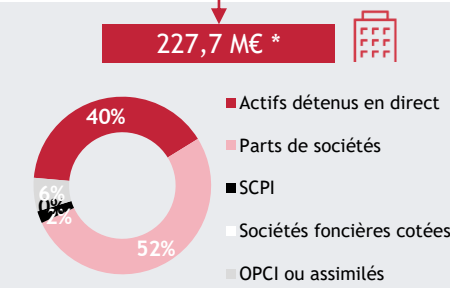
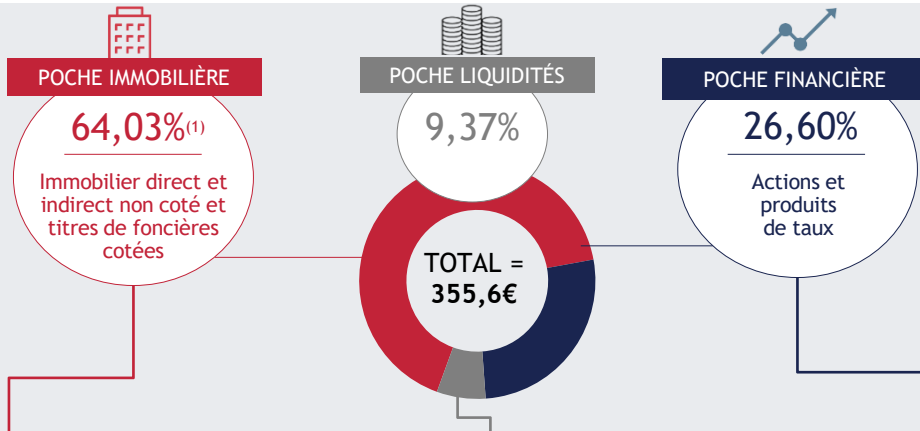
(2) Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis - Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures

(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 / OPC) AU 31/03/2024 |          | Répartition typologique et géographique <sup>(9)</sup> : |      |
|---|----------|--|------|
| Valeur estimée du patrimoine immobilier hors droits <sup>(8)</sup>                        | 206,2 M€ | Bureaux  | 54 % |
| Sites   | 14       | Centres commerciaux                                      | 25 % |
| Taux d'occupation financier trimestriel au 31/03/2024 <sup>(10)</sup>                     | 88,54 %  | Commerces  | 7 %  |
|   |          | Hôtel - Tourisme   | 14 % |
|   |          | Province   | 43 % |
|   |          | Belgique   | 24 % |
|   |          | Allemagne  | 13 % |
|   |          | Paris  | 13 % |
|   |          | Ile-de-France  | 7 %  |

<sup>(9)</sup> 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](http://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](http://www.aewpatrimoine.com) - Crédits photos et illustrations : tous droits de reproduction réservés.