

### SYNTHÈSE MENSUELLE D'INFORMATION AU 30/09/2024

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 30/09/2024

Valeur liquidative	88,32 €
Nombre de parts	1 088 209,85500
Actif net Part I	96 120 362,35 €
Actif net global	332 109 325,16 €
Performance <sup>(2)</sup> 2023	-2,37 %
Performance <sup>(2)</sup> YTD	-0,61 %
Dernier coupon versé	0,45 € (fin juillet 2024)

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

Valeur liquidative	Bimensuelle
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 2023 : 0,91 % 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 2023 : 0,71 % 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	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 :

Au 3<sup>ème</sup> trimestre 2024, la valeur des actifs immobiliers s'élève à 199,6 M€, soit (-0,25%) sur le trimestre. Il s'agit d'une baisse inférieure aux trimestres précédents, marquant un ralentissement qui tend vers une stabilisation des valeurs à périmètre constant.

Activité locative depuis début septembre : Sigma Colomiers (Bureaux-Provence), relocation de 150 m<sup>2</sup> représentant un loyer de 18 k€ à la suite du départ du précédent locataire, sans vacance locative intermédiaire.

L'inflation semble finalement sous contrôle et devrait repasser en zone euro sous la barre des 2% pour la première fois depuis la mi-2021. Les chiffres continuent de se détériorer en Europe avec notamment une forte baisse des indices du climat des affaires et des indices PMI. La Fed a baissé ses taux directeurs de 50 bps. Le secteur des foncières cotées profite de la baisse des taux de la Banque Centrale européenne et progresse pour le deuxième mois consécutif.

Dans ce contexte, la poche des Foncières cotées est en hausse de +5,65% à comparer avec son indicateur de performance, l'indice FTSE EPRA Eurozone Capped en hausse de +5,70%. Les foncières cotée qui ont le plus performées ce mois-ci sont Icade (+31%), Aaroundtown (+23%), Deutsche Wohnen (+15%) et TAG Immobilien (+12%). Celles qui ont moins performées sont Montea (-4%), Argan (-3%), Aedifica (+3%) et Gecina (+4%).

##### Actifs financiers :

En septembre, l'inflexion plus accommodante de la politique monétaire a été poursuivie en zone euro et a débuté aux Etats-Unis. La banque centrale chinoise a également surpris avec l'annonce de mesures d'assouplissement d'une ampleur sans précédent en fin de période.

En Europe, la BCE a procédé à une baisse de 25 points de base de ses taux directeurs, comme anticipé, après un repli identique en juin, sans toutefois s'engager sur ce qui pourrait être décidé par la suite. Outre-Atlantique, prenant acte de la désinflation et de la détente de la situation sur le marché du travail, la Réserve Fédérale a commencé à réduire le taux cible des Fed Funds avec un mouvement de 50 points de base, plus important qu'attendu par la plupart des économistes. Les projections d'évolution des taux directeurs des membres de la Réserve Fédérale ont laissé entrevoir des perspectives de recul de 50 points de base supplémentaires en 2024 et 100 points en 2025.

Dans ce contexte de détente des conditions monétaires de part et d'autre de l'Atlantique ainsi qu'en Chine, les rendements souverains à 10 ans se sont repliés. Le T-Note américain s'est établi à 3,78%, en recul de 12 points de base. En zone euro, le rendement du Bund allemand a chuté à 2,12% (-0,18%) tandis que celui de l'OAT française a reflué à 2,92% (-0,11%). L'écart de rendement entre l'Italie et l'Allemagne s'est resserré de 7 points à 133 points de base.

L'indice Bloomberg Euro-Aggregate 3-5 ans, de maturité plus courte et moins sensible, a affiché un gain de 1,17%. Les composantes Souverains et Entreprises de cet indice ont progressé de, respectivement, 1,17% et 1,24%.

En septembre, l'indice ESTR Capitalisé a enregistré une performance de 0,31%.

#### EVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE DIVIDENDES REINVESTIS (Base 100)



#### VARIATION DETAILLEE DE LA VALEUR LIQUIDATIVE (Dividendes réinvestis)

	SUR LE MOIS	YTD
Variation actifs immobiliers	-0,01%	-3,17%
Variation actifs financiers SIIC	0,46%	1,75%
Variation actifs financiers OPCVM	0,12%	0,69%
Trésorerie <sup>(3)</sup>	0,16%	0,12%
	<b>0,73%</b>	<b>-0,61%</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	-3,79%	-3,41%	-14,45%	-18,15%	-11,68%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-0,61%	-0,22%	-8,81%	-9,63%	42,21%
Volatilité <sup>(6)</sup>	5,41%	7,81%	18,20%	22,54%	22,40%

#### 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%	-3,79%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	4,02%	-2,56%	2,16%	-7,33%	-2,37%	-0,61%
Dividendes versés dans l'année	1,99 €	2,29 €	1,90 €	1,19 €	1,45 €	2,92 €

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

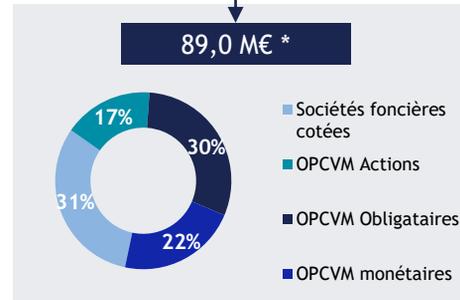
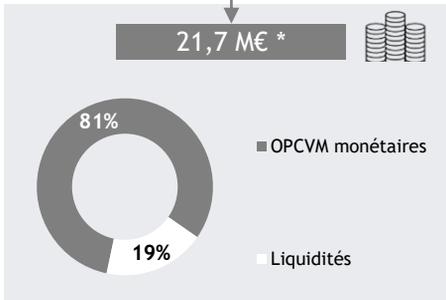
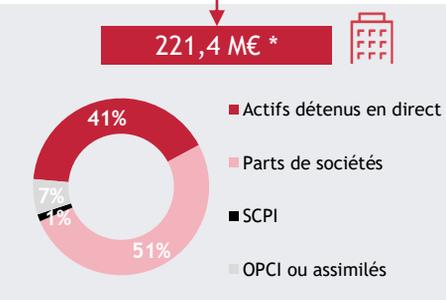
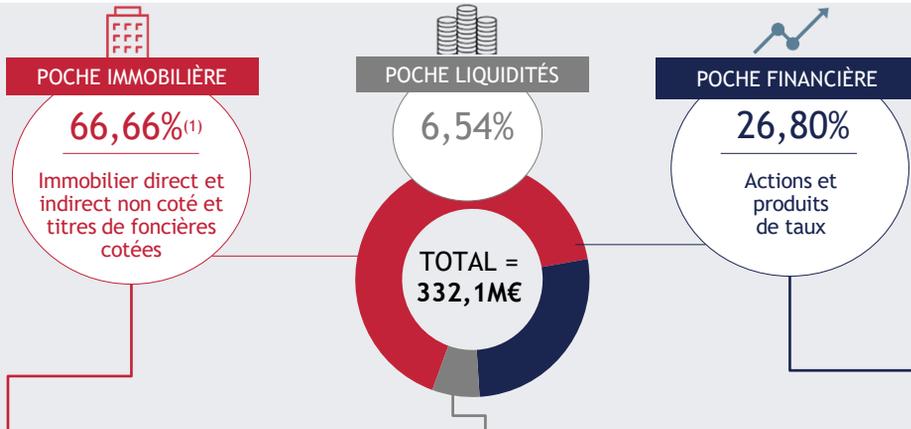
(2) Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis - Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures

(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 / OPCV) AU 30/09/2024	
Valeur estimée du patrimoine immobilier hors droits <sup>(8)</sup>	199,6 M€
Sites	14
Taux d'occupation financier trimestriel au 30/06/2024 <sup>(10)</sup>	88,61 %

Répartition typologique et géographique <sup>(9)</sup> :			
Bureaux	54 %	Province	43 %
Centres commerciaux	25 %	Belgique	23 %
Commerces	7 %	Allemagne	13 %
Hôtel - Tourisme	14 %	Paris	14 %
		Ile-de-France	7 %

*(9) En valeur vénale*

LES 5 PRINCIPALES FONCIERES COTEES	
VONOVIA	
UNIB-RODAMCO-WEST	
KLEPIERRE	
LEG IMMOBILIEN	
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 2 328 510 € - 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.