

### SYNTHÈSE MENSUELLE D'INFORMATION AU 31/10/2024

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 31/10/2024

Valeur liquidative	87,81 €
Nombre de parts	1 088 209,85500
Actif net Part I	95 563 845,78 €
Actif net global	329 851 212,44 €
Performance <sup>(2)</sup> 2023	-2,37 %
Performance <sup>(2)</sup> YTD	-1,07 %
Dernier coupon versé	0,10 € (fin octobre 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 :

Activité locative depuis début octobre : Sigma Colomiers (Bureaux-Provence), relocation de 263 m<sup>2</sup> représentant un loyer de 33 k€ à la suite du départ du précédent locataire, sans vacance locative intermédiaire.

Les tensions géopolitiques au Proche et Moyen-Orient se sont amplifiées et l'approche des élections américaines, très indécises d'après les derniers sondages, créent des incertitudes. La vigueur de l'économie américaine se confirme indéniablement. Comme attendu, la Banque Centrale Européenne, motivée par une inflation plus basse qu'anticipé et une économie qui montre des signes de faiblesses, a baissé ses taux directeurs.

Dans ce contexte, la poche des Foncières cotées est en baisse de 6,74% à comparer avec son indicateur de performance, l'indice FTSE EPRA Eurozone Capped en baisse de 6,93%. Les foncières cotées qui ont le plus performé ce mois-ci sont Klépierre (0%), Arountown (-3%), Grand City Properties (-4%) et Unibail-Rodamco-Westfield (-5%). Celles qui ont le moins performé sont Cofinimmo (-12%), Kojamo (-12%), Colonial (-11%), et Mercialis (-11%).

##### Actifs financiers :

En Europe, la croissance a continué de faire preuve de fragilité, en particulier en Allemagne et en France. L'inflation en zone euro, qui s'élevait à 1,7% en septembre, s'est toutefois reprise à 2% en octobre du fait d'une hausse des prix plus forte qu'estimé en Allemagne. Face à une désinflation qu'elle estimait toujours bien engagée, la BCE a abaissé comme attendu de 25 points de base son taux de dépôt, porté à 3,25%. Les investisseurs entrevoient un mouvement de taux directeurs de même ampleur en décembre.

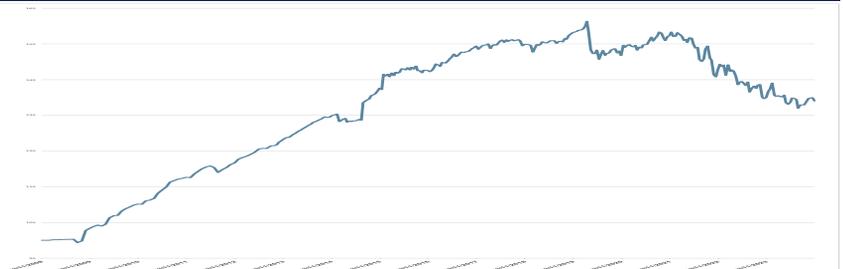
Les signaux de vigueur de l'économie américaine et le programme du candidat républicain à l'élection présidentielle, promettant une forte augmentation des droits de douane susceptible d'entraîner une inflation plus élevée ainsi que des baisses d'impôts pouvant creuser davantage le déficit, ont contribué à une hausse des taux de rendement souverains aux Etats-Unis ainsi qu'à un raffermissement du dollar. Le rendement du T-Note américain a rebondi de 50 points de base à 4,29%.

En zone euro, la remontée des taux à long terme a été plus modérée : le rendement du Bund allemand a atteint 2,39% (+0,27%) tandis que celui de l'OAT française s'est établi à 3,13% (+0,21%). L'écart de rendement entre l'Italie et l'Allemagne s'est resserré de 7 points à 126 points de base.

L'indice Bloomberg Euro-Aggregate 3-5 ans, de maturité plus courte et moins sensible, a enregistré un repli de 0,57%. Les composantes Souverains et Entreprises de cet indice ont reculé de, respectivement, 0,75% et 0,28%.

En octobre, l'indice ESTR Capitalisé a progressé de 0,29%.

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



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

	SUR LE MOIS	YTD
Variation actifs immobiliers	0,06%	-3,11%
Variation actifs financiers SIIC	-0,44%	1,34%
Variation actifs financiers OPCVM	-0,08%	0,60%
Trésorerie <sup>(3)</sup>	0,00%	0,10%
	<b>-0,46%</b>	<b>-1,07%</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	-4,35%	-3,85%	-15,30%	-19,02%	-12,19%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-1,07%	-0,56%	-10,04%	-10,49%	41,55%
Volatilité <sup>(6)</sup>	5,41%	7,83%	18,28%	22,61%	22,42%

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%	-4,35%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	4,02%	-2,56%	2,16%	-7,33%	-2,37%	-1,07%
Dividendes versés dans l'année	1,99 €	2,29 €	1,90 €	1,19 €	1,45 €	3,02 €

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

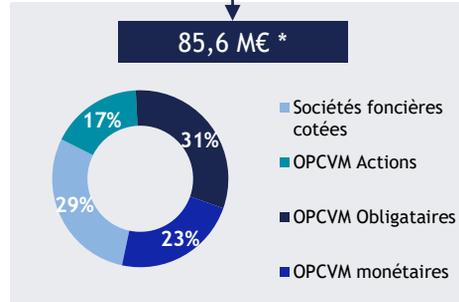
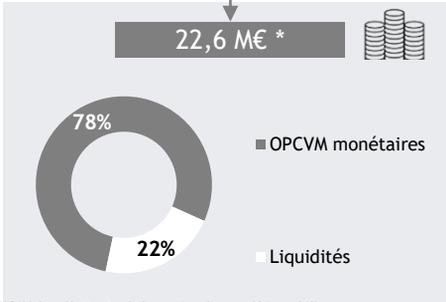
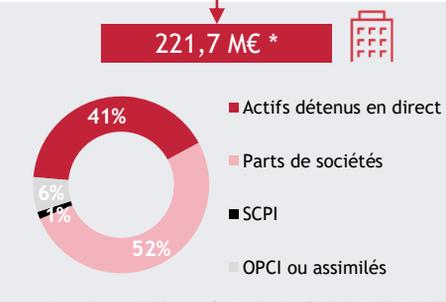
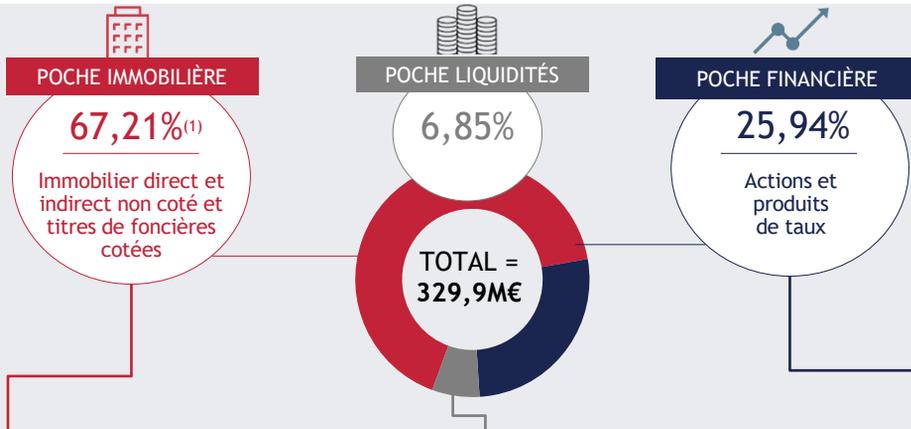
(2) Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis - Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures

(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 SPICAV 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€	<b>Répartition typologique et géographique <sup>(9)</sup> :</b>	
Sites	14	Bureaux	54 %
Taux d'occupation financier trimestriel au 30/09/2024 <sup>(10)</sup>	88,61 %	Centres commerciaux	25 %
		Commerces	7 %
		Hôtel - Tourisme	14 %
		Province	43 %
		Belgique	23 %
		Allemagne	13 %
		Paris	14 %
		Ile-de-France	7 %

<sup>(8)</sup> Valeur d'expertise ou valeur d'acquisition      <sup>(9)</sup> 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 (SPICAV) 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.