

SYNTHÈSE MENSUELLE D'INFORMATION AU 31/12/2024

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 31/12/2024

Valeur liquidative	87,44 €
Nombre de parts	1 087 809,85500
Actif net Part I	95 118 134,01 €
Actif net global	323 138 482,63 €
Performance ⁽²⁾ 2023	-2,37 %
Performance ⁽²⁾ YTD	-1,49 %
Dernier coupon versé	0,10 € (fin octobre 2024)

SOUSCRIPTION ET RACHAT ⁽¹⁾

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 ⁽¹⁾

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	SPPICAV
Code ISIN	FR0010679993
Date de création de la part ⁽⁵⁾	03/11/2008
Durée de placement recommandée	8 ans minimum
Echelle de risque*	Risque le plus faible à Risque le plus élevé
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 4^{ème} trimestre 2024, la valeur des actifs immobiliers s'élève à 196,8 M€, soit (-1,40%) sur le trimestre. Cette diminution est portée par la décompression de taux de rendement immobiliers de certains immeubles par l'expert immobilier. La variation sur le trimestre est imputable en grande partie aux actifs de bureaux (-2,07%) avec notamment un actif en Allemagne (-7,34%). La valorisation des commerces est stable sur le trimestre (-0,33%).

Il n'y pas eu d'événement locatif significatif sur le mois de décembre.

Les foncières cotées ont fortement baissé en décembre. Le secteur a souffert de la remontée des taux longs (OAT +30bps et Bund +28bps). La FED a tenu un discours très prudent sur les futures baisses de taux, celles-ci ont été revues à 2 contre 4 précédemment. L'instabilité politique en France et en Allemagne a également pesé.

Dans ce contexte, la poche des Foncières cotées est en baisse de 5,52% à comparer avec son indicateur de performance, l'indice FTSE EPRA Eurozone Capped en baisse de 5,13%. Les foncières cotées qui ont le plus performé sont Klepierre (-3%), Kojamo (-3%), Cofinimmo (-2%) et Aedifica (-3%). Celles qui ont le moins performé sont Xior (-9%), TAG Immobilien (-9%), Warehouses De Pauw (-9%) et Aroundtown (-7%).

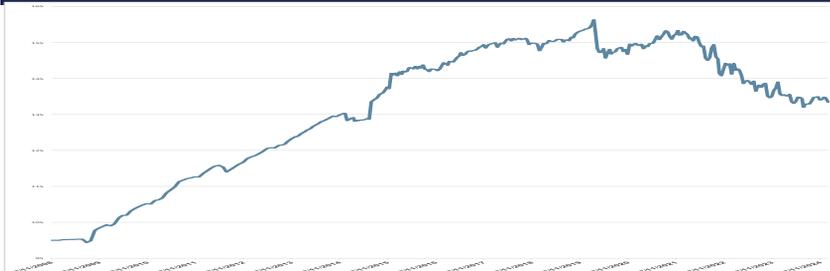
Actifs financiers :

La Réserve Fédérale et la BCE ont réduit séparément leurs taux directeurs de 25 points de base en décembre, comme attendu par les économistes. Dans le sillage des comités de politique monétaire, la communication des banquiers centraux a cependant laissé entrevoir une inflexion, avec des perspectives moins accommodantes aux Etats-Unis et plus expansionnistes en zone euro.

Les investisseurs ont été déçus par l'accent mis de nouveau sur le risque inflationniste par la Réserve Fédérale même si l'économie américaine et le marché du travail étaient jugés solides et la politique monétaire suffisamment restrictive. Dans ce contexte, le taux de rendement du T-Note à 10 ans a progressé de 40 points de base sur le mois, à 4,58% au 31 décembre. En zone euro, les taux de rendement des emprunts d'état ont été tirés à la hausse dans le sillage de la dette souveraine américaine mais de façon moins prononcée : le rendement du Bund allemand est remonté à 2,37% (+0,28%) tandis que celui de l'OAT française a atteint 3,20% (+0,30%). L'écart de rendement entre l'Italie et l'Allemagne s'est resserré de 3 points à 116 points de base.

L'indice Bloomberg Euro-Aggregate 3-5 ans, de maturité plus courte et moins sensible, a enregistré un recul de 0,31%. Les composantes Souverains et Entreprises de cet indice se sont repliés de, respectivement, 0,40% et 0,14%. En décembre, l'indice ESTR Capitalisé s'est apprécié de 0,27%.

EVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE DIVIDENDES REINVESTIS (Base 100)



VARIATION DETAILLEE DE LA VALEUR LIQUIDATIVE (Dividendes réinvestis)

	SUR LE MOIS	YTD
Variation actifs immobiliers	-1,05%	-4,05%
Variation actifs financiers SIIC	-0,17%	1,22%
Variation actifs financiers OPCVM	-0,09%	0,84%
Trésorerie ⁽³⁾	0,31%	0,50%
	-1,00%	-1,49%

LES PERFORMANCES ⁽⁴⁾

	YTD	Depuis 1 an	Depuis 3 ans	Depuis 5 ans	Depuis l'origine ⁽⁵⁾
Variation des valeurs liquidatives	-4,75%	-4,75%	-16,08%	-19,74%	-12,56%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-1,49%	-1,49%	-10,87%	-11,28%	40,95%
Volatilité ⁽⁶⁾	5,42%	5,42%	18,30%	22,77%	22,46%

LES PERFORMANCES ANNUELLES ⁽⁴⁾

	2019	2020	2021	2022	2023	YTD
Variation des valeurs liquidatives	2,11%	-4,64%	0,30%	-8,40%	-3,82%	-4,75%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	4,02%	-2,56%	2,16%	-7,33%	-2,37%	-1,49%
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

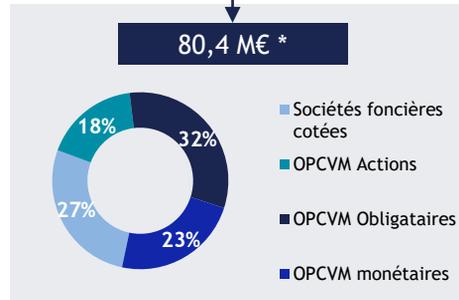
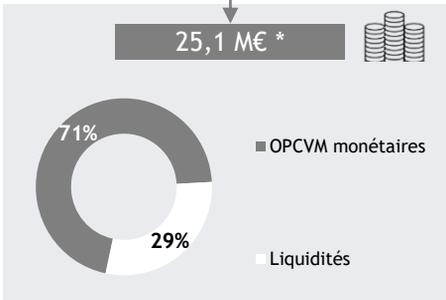
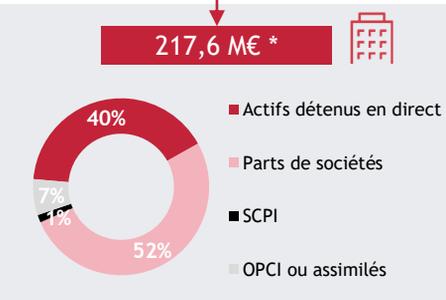
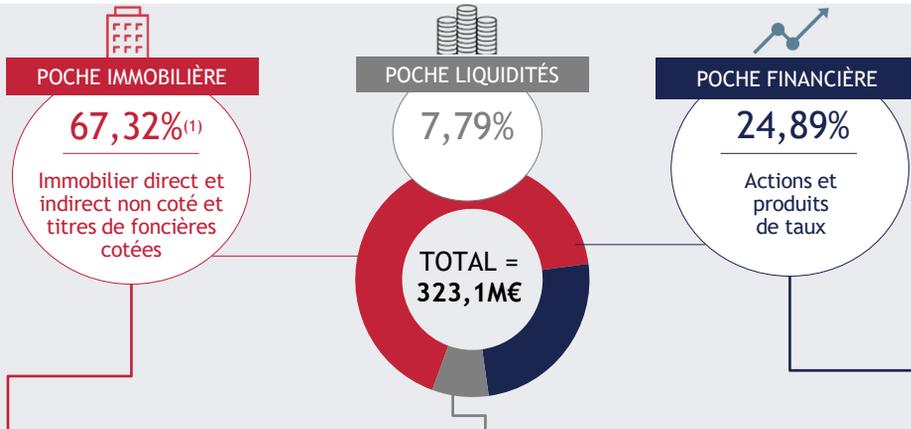
(2) Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis - Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures

(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 / OPCI) AU 31/12/2024	
Valeur estimée du patrimoine immobilier hors droits ⁽⁸⁾	196,8 M€
Sites	14
Taux d'occupation financier trimestriel au 31/12/2024 ⁽¹⁰⁾	88,55 %

Répartition typologique et géographique ⁽⁹⁾ :			
Bureaux	54 %	Province	44 %
Centres commerciaux	25 %	Belgique	24 %
Commerces	7 %	Allemagne	12 %
Hôtel - Tourisme	14 %	Paris	14 %
		Ile-de-France	6 %

⁽⁸⁾ Valeur d'expertise ou valeur d'acquisition ⁽⁹⁾ En valeur vénale

LES 5 PRINCIPALES FONCIERES COTEES	
VONOVIA	
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 (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 - Crédits photos et illustrations : tous droits de reproduction réservés.