

SYNTHÈSE MENSUELLE D'INFORMATION AU 31/01/2019

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 31/01/2019

Valeur liquidative	106,87 €
Actif net global	564 673 461,63 €
Performance ⁽²⁾ 2018	-2,11%
Dernier coupon versé	0,39 € (31/01/19)
Prochain coupon	Fin avril 2019

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 2017 : 1,64% 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 2017 : 0,32% 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	FR0010665661
Date de création de la part ⁽⁵⁾	03/11/2008
Durée de placement recommandée	8 ans minimum
Echelle de risque*	 Risque le plus faible 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, acquisition de murs d'un Village de Vacances situé à Val Thorens pour un prix de revient de 30M€ loué à MMV et de parts de société détenant un immeuble situé à la Défense, nommé Tour Prisma, tour IGH (Immeuble de Grande Hauteur) d'environ 23 000 m² louée à 100% à 4 locataires de qualité. La valeur de l'immeuble a été fixée à 218 M€ Acte en Main. La quote-part de FRANCEUROPE IMMO est de 13,78%.

Le marché des foncières cotées, mesuré par l'indice FTSE EPRA Eurozone Capped, a progressé de 10.5% sur le mois de janvier. Après la correction de fin d'année, le secteur s'est fortement apprécié.

Les performances entre sous-secteurs sont homogènes : Centres commerciaux (+13%), Résidentiel (+10%), Bureaux (+10%). A noter, la très bonne performance d'Unibail Rodamco Westfield (+16%) qui rebondit après l'effondrement de son cours de bourse en 2018.

Sur le mois de janvier, le portefeuille a été allégé en Deutsche Euroshop. Et a renforcé ses positions TLG Immobilien et Aedifica.

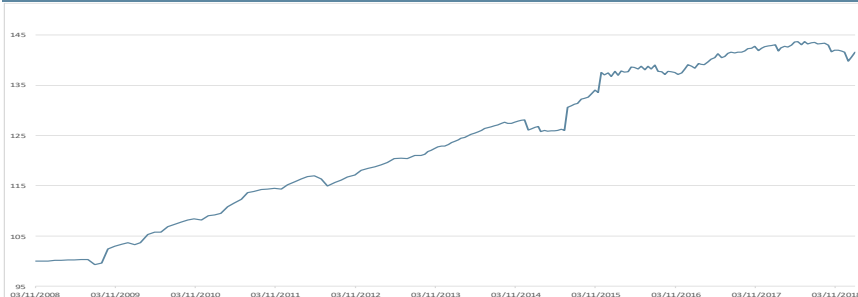
Actifs financiers :

Les marchés ont fortement rebondi après la quasi-capitulation de décembre. Avec une progression de 7.9% en dollars, le MSCI AC World a signé en janvier son meilleur mois depuis plus de sept ans. Les actions globales ont ainsi recouvré une large part des pertes du dernier trimestre 2018.

Du côté des taux, les emprunts d'Etats sont restés relativement stables depuis le début d'année, alors que les obligations de rendement ont progressé sur le mois écoulé.

Cette potentielle pause dans le cycle de resserrement, enclenché depuis 2015, a permis aux investisseurs de revaloriser les actifs risqués et a été le principal catalyseur de la hausse des marchés d'actions en ce début d'année.

EVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE DIVIDENDES REINVESTIS (Base 100)



VARIATION DETAILLEE DE LA VALEUR LIQUIDATIVE (Dividendes réinvestis)

	SUR LE MOIS	YTD
Variation actifs immobiliers	1,04%	1,04%
Variation actifs financiers	0,32%	0,32%
Trésorerie ⁽³⁾	-0,09%	-0,09%
	1,27%	1,27%

LES PERFORMANCES ⁽⁴⁾

	YTD	Depuis 1 an	Depuis 3 ans	Depuis 5 ans	Depuis l'origine ⁽⁵⁾
Variation des valeurs liquidatives	0,91%	-1,75%	-1,91%	0,02%	6,87%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	1,27%	-1,00%	2,79%	14,37%	41,62%
Volatilité ⁽⁶⁾	0,90%	2,90%	3,48%	7,38%	9,76%

LES PERFORMANCES ANNUELLES ⁽⁴⁾

	2014	2015	2016	2017	2018	YTD
Variation des valeurs liquidatives	-1,85%	3,96%	-1,83%	1,34%	-2,76%	0,91%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	2,34%	8,71%	1,16%	2,66%	-2,11%	1,27%
Dividendes versés dans l'année	4,50€	5,00€	3,25€	1,42€	0,73€	0,39€

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

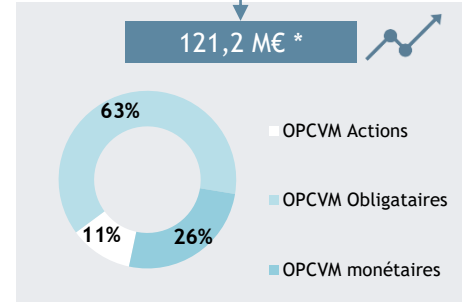
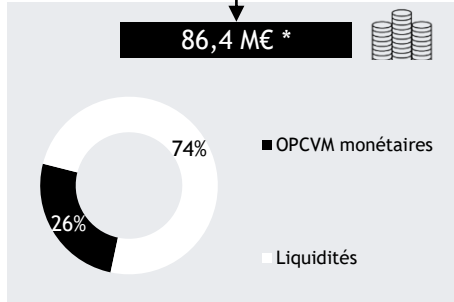
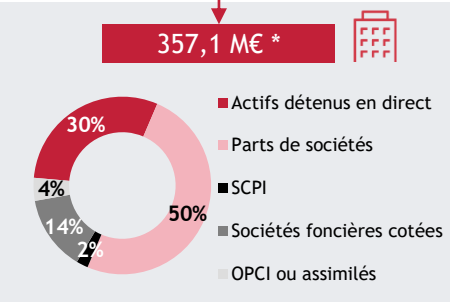
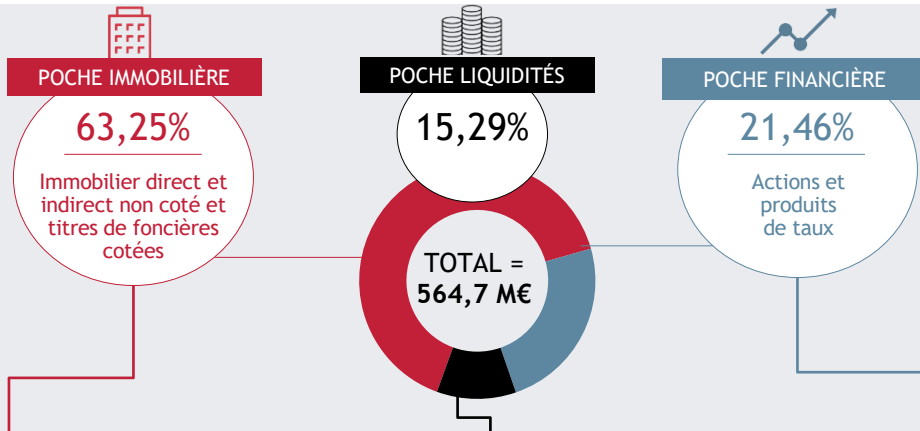
(2) Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis - Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures

(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 novembre 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



* Décomposition de la poche exprimée en % du montant de la poche

ACTIFS IMMOBILIERS DETENUS EN DIRECT ET PARTS DE SOCIÉTÉS (HORS SCPI / OPCI) AU 31/12/2018

Valeur estimée du patrimoine immobilier hors droits ⁽⁸⁾	293,9 M€	Répartition typologique et géographique ⁽⁹⁾ :	
Sites	16	Bureaux	54%
Taux d'occupation financier trimestriel ⁽¹⁰⁾	95,20%	Centres commerciaux	28%
		Commerces	8%
		Hotel Tourisme	10%
		Province	44%
		Belgique	22%
		Allemagne	11%
		Paris	11%
		Ile-de-France	12%

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

LES 5 PRINCIPALES FONCIÈRES COTÉES

VONOVIA SE	
DEUTSCHE WOHNEN	
KLEPIERRE	
UNIBAIL-RODAMCO	
LEG IMMOBILIEN	

LES DERNIÈRES ACQUISITIONS IMMOBILIÈRES :

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 Ciloger ou sur le site www.aewciloger.com. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

OPCI FRANCEUROPE IMMO - 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 Ciloger, 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 : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 Paris - RCS PARIS 329 255 046 - Tél : 01 78 40 53 00 - www.aewciloger.com - Crédits photos et illustrations : tous droits de reproduction réservés.