

### SYNTHÈSE MENSUELLE D'INFORMATION AU 31/03/2019

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



#### CHIFFRES CLES AU 31/03/2019

Valeur liquidative	107,11 €
Actif net global	566 361 336,48 €
Performance <sup>(2)</sup> 2018	-2,11%
Dernier coupon versé	0,39 € (31/01/19)
Prochain coupon	Fin avril 2019

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

Valeur liquidative	Bimensuelle
Minimum de souscription	100 € minimum pour la souscription initiale
Commissions de souscription / frais sur versement	<ul style="list-style-type: none"> <li>CTO : 5% maximum (dont 2% maximum revenant au distributeur)</li> <li>Assurance-vie : Frais CTO + Frais sur versement selon les conditions des contrats concernés</li> </ul>
Affectation des revenus potentiels	<ul style="list-style-type: none"> <li>CTO : acompte trimestriel possible</li> <li>En assurance-vie : acompte trimestriel possible, réinvestissement automatique sur le support en euros</li> </ul>
Centralisation des rachats	Dernier jour ouvré de la quinzaine
Demande de rachats	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>
Frais de sortie	Néant

#### FRAIS COURANTS <sup>(1)</sup>

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 GÉNÉRALES

Forme juridique	SPPICAV
Code ISIN	FR0010665661
Date de création de la part <sup>(5)</sup>	03/11/2008
Durée de placement recommandée	8 ans minimum
Echelle de risque*	<p>Risque le plus faible      Risque le plus élevé</p>
Agrement 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 :

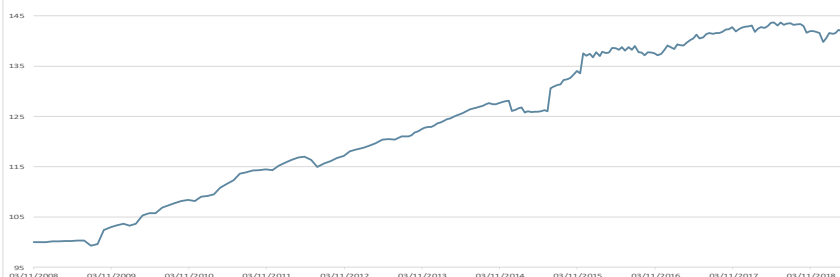
Depuis le début de l'année, la valeur des actifs immobiliers à périmètre constant a diminué de -0,89%. Au premier trimestre, la valeur des Commerces a baissé de (-2,49%) principalement dû aux centres commerciaux situés à Marseille et Chalons en Champagne. La valeur des actifs de Bureaux ainsi que des Hôtels est restée stable sur le premier trimestre. A l'étranger, l'expertise de l'actif situé à Dortmund et loué à l'Administration Allemande est restée stable. Il en est de même, pour les actifs de bureaux et de commerces situés en Belgique.

Le marché des foncières cotées, mesuré par l'indice FTSE EPRA Eurozone Capped, a progressé de +5.6% sur le mois de mars. Le secteur a profité des annonces des principales banques centrales, le 10 ans allemand est repassé en territoire négatif pour la première fois depuis 2016. Les résultats annuels, dans l'ensemble très solides, ont également participé à la hausse du secteur. Tous les sous-secteurs sont en progression, avec le Résidentiel (+7%) et la Logistique (+13%) qui ont toutefois surperformé les Bureaux (+4%) et les Centres commerciaux (+4%). Sur le mois, les positions en Kojamo, Aedifica et TLG Immobilien ont été renforcées.

##### Actifs financiers :

Après le rebond du mois de janvier, les marchés sont restés bien orientés en février et se sont stabilisés en mars. Alors que les signaux de modération de l'activité se sont multipliés aux Etats-Unis et que la croissance donnait des signes d'essoufflement plus marqués en Europe, les banques centrales américaine et européenne ont confirmé une orientation plus accommodante des politiques monétaires de part et d'autre de l'Atlantique. En l'absence de déconvenue sur les négociations commerciales en cours entre les Etats-Unis et la Chine et malgré la persistance de l'incertitude sur les modalités du Brexit, les bourses se sont de nouveau appréciées en mars.

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



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

	SUR LE MOIS	YTD
Variation actifs immobiliers	-0,37%	0,59%
Variation actifs financiers	0,00%	0,49%
Trésorerie <sup>(3)</sup>	0,60%	0,42%
	<b>0,23%</b>	<b>1,50%</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	1,13%	-1,21%	-1,64%	-0,66%	7,11%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	1,50%	-0,46%	3,07%	13,60%	41,94%
Volatilité <sup>(6)</sup>	1,31%	2,90%	3,49%	7,38%	9,76%

#### LES PERFORMANCES ANNUELLES <sup>(4)</sup>

	2014	2015	2016	2017	2018	YTD
Variation des valeurs liquidatives	-1,85%	3,96%	-1,83%	1,34%	-2,76%	1,13%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	2,34%	8,71%	1,16%	2,66%	-2,11%	1,50%
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](http://www.aewciloger.com)

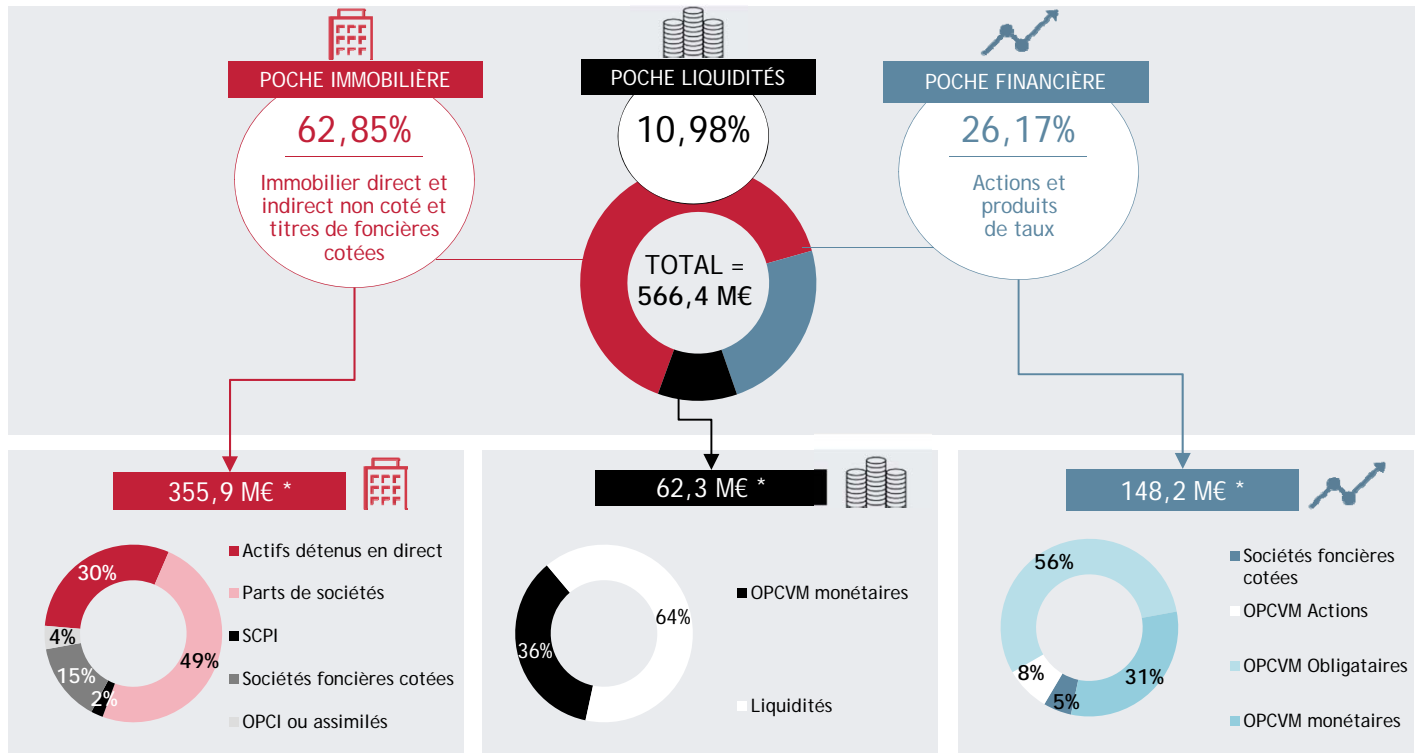
(2) Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis - Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures

(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 / OPC) AU 31/12/2018**

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

<sup>(8)</sup> Valeur d'expertise ou valeur d'acquisition      <sup>(9)</sup> En valeur vénale

**LES 5 PRINCIPALES FONCIÈRES COTÉES**

DEUTSCHE WOHNEN	
VONOVIA SE	
LEG IMMOBILIEN AG	
UNIBAIL-RODAMCO WEST	
KLEPIERRE	

**LES DERNIÈRES ACQUISITIONS IMMOBILIÈRES :**

BUREAUX	HOTELLERIE	BUREAUX
Ville: Tour Prisma - 8 avenue d'Alsace - Courbevoie	Ville: « Les Arolles, Place des Arolles, Grande Rue - Val Thorens	Ville: Semerteichstrasse 47-49 - Dortmund Allemagne
Date: Octobre 2018	Date: Octobre 2018	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](http://www.aewciloger.com). Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. OPCIF 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](http://www.aewciloger.com) - Crédits photos et illustrations : tous droits de reproduction réservés.