

### SYNTHÈSE MENSUELLE D'INFORMATION AU 30/04/2019

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 30/04/2019

Valeur liquidative	107,10 €
Actif net global	564 011 635,53 €
Performance <sup>(2)</sup> YTD	1,83%
Dernier coupon versé	0,63 € (29/04/19)
Prochain coupon	Fin juillet 2019

#### 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	Compte 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. <b>Réel 2017 : 0,92% actif net</b>
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. <b>Réel 2017 : 0,32% actif net</b>

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 <sup>(5)</sup>	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 cours du 1er trimestre 2019, le taux d'occupation physique (TOP) a diminué de 4,89% et le TOF (taux d'occupation financier) a diminué de 9,60% pour s'établir respectivement à 87,06% et 85,60%. Ceci est principalement dû au départ au 31 décembre 2018 d'un locataire situé à Nanterre libérant 3 100m<sup>2</sup>, ainsi qu'aux mesures d'accompagnement consenties à un locataire situé dans la Tour PRISMA à la Défense dans le cadre d'une prise à bail de surfaces complémentaires.

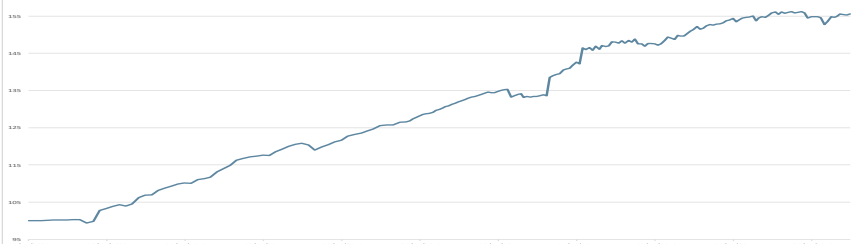
Le marché des foncières cotées, mesuré par l'indice FTSE EPRA Eurozone Capped, a baissé de 1,2% sur le mois d'avril. Le secteur a été pénalisé par la rotation sectorielle opérée au cours du mois des secteurs défensifs vers les secteurs cycliques, par une légère reprise des taux à 10 ans qui sont remontés de près de 15bps dans la première quinzaine du mois, et par les manifestations des locataires berlinois qui, mécontents de la hausse des loyers, manifestent et mettent la pression sur les politiciens. Les Bureaux (+2%) et les Centres commerciaux (+2%) ont largement surperformé le Résidentiel (-5%). Sur le mois, nous nous sommes renforcés en Deutsche Wohnen, profitant de la forte baisse du titre.

##### Actifs financiers :

Malgré une nouvelle révision en baisse de la prévision de croissance de l'économie mondiale par le FMI, de 3,5% à 3,3% pour 2019, contre 3,6% en 2018, les marchés d'actions sont restés bien orientés en avril, dans le sillage du rebond du premier trimestre. Le sentiment des investisseurs a de nouveau été soutenu par des communications plus accommodantes des banques centrales américaine et européenne et des espoirs de progrès dans les négociations commerciales entre les Etats-Unis et la Chine.

En dépit d'indicateurs avancés déprimés, les marchés actions de la zone euro se sont bien tenus en avril, portés par la tendance à la dépréciation de l'euro face au dollar et par des premières annonces de résultats trimestriels plutôt favorables, en Europe et aux Etats-Unis.

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



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

	SUR LE MOIS	YTD
Variation actifs immobiliers	-0,07%	0,52%
Variation actifs financiers	0,07%	0,56%
Trésorerie <sup>(3)</sup>	0,10%	0,75%
	<b>0,10%</b>	<b>1,83%</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	0,38%	-2,03%	-2,16%	-0,58%	7,10%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	1,83%	-0,22%	5,09%	17,91%	55,54%
Volatilité <sup>(6)</sup>	1,02%	2,60%	3,06%	7,60%	10,19%

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

	2014	2015	2016	2017	2018	YTD
Variation des valeurs liquidatives	-2,02%	4,32%	-1,70%	1,25%	-2,63%	0,38%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	3,13%	9,53%	1,93%	3,47%	-1,25%	1,83%
Dividendes versés dans l'année	5,55 €	5,50 €	4,00 €	2,40 €	1,54 €	1,54 €

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

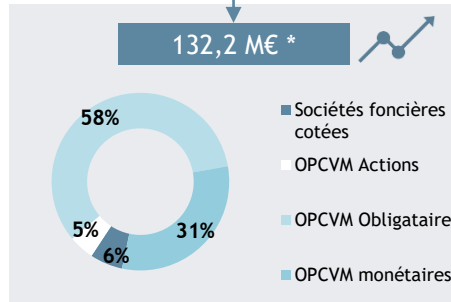
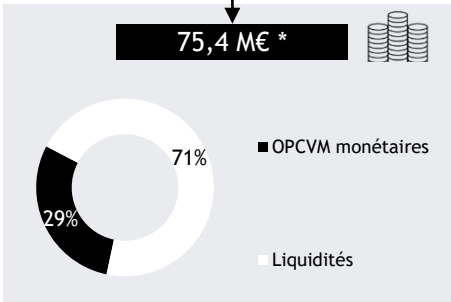
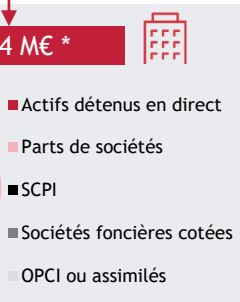
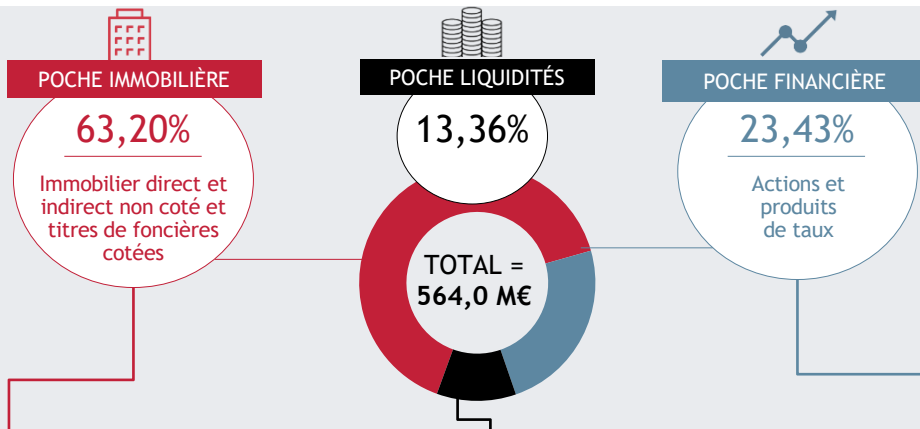
(2) Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis - Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures

(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 31/03/2019**

Valeur estimée du patrimoine immobilier hors droits <sup>(8)</sup>	291,4 M€	<b>Répartition typologique et géographique <sup>(9)</sup> :</b>	
Sites	16	Bureaux	55%
Taux d'occupation financier trimestriel <sup>(10)</sup>	85,60%	Centres commerciaux	27%
		Commerces	8%
		Hotel Tourisme	10%
		Province	44%
		Belgique	22%
		Allemagne	11%
		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**

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

<sup>(10)</sup> 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.

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](http://www.aewciloger.com) - Crédits photos et illustrations : tous droits de reproduction réservés.