

## SYNTHÈSE MENSUELLE D'INFORMATION AU 31/12/2022

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 31/12/2022

Valeur liquidative	95,45 €
Nombre de parts	1 631 558,544 parts
Actif net Part I	155 734 144,27 €
Actif net global	441 054 370,65 €
Performance <sup>(2)</sup> 2021	+2,16%
Performance <sup>(2)</sup> YTD	-7,33%
Dernier coupon versé	0,40 € (fin avril 2022)

### 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 rattachée aux distributeurs. 1,24% TTC par an de la valeur globale des actifs gérés. Réal 2021 : 0,90% 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. Réal 2021 : 0,29% 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 <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 :

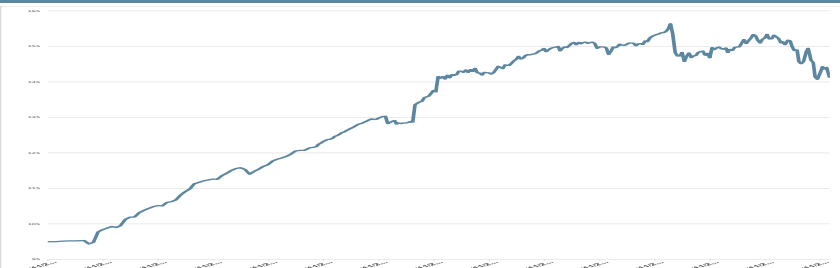
La valeur des actifs se déprécie cette année de -2,85%. La principale baisse concerne un actif de bureau situé à la Défense qui se déprécie d'environ -16 % suite à une décompression des taux de rendement, la situation du marché locatif qui reste compliqué et le renouvellement du bail du principal locataire.

Les foncières cotées ont baissé après deux mois consécutifs de hausse. Les banques centrales ont signalé leur volonté de poursuivre leur cycle de hausses de taux. La poche des Foncières cotées (-0,50%) a surperformé son indicateur de performance de 0,44%, l'indice FTSE EPRA Eurozone Capped (-0,94%). Les segments de la Logistique (WDP +6%, CTP +5%), du Stockage (Shurgard +3%), de la Santé (Aedifica +1%, Cofinimo +1%), et des Bureaux (Gecina +2%, Colonial +2%) ont surperformé les Centres commerciaux (Unibail -4%, Klepierre -2%) et le Résidentiel (Vonovia -6%, Kojamo -3%). Unibail a annoncé la vente de sa participation de 55% d'un actif situé à Los Angeles. Le marché des transactions est au point mort. Le désendettement des foncières pourrait prendre plus de temps que prévu. La piètre performance du secteur l'année dernière (-31%), la valorisation extrêmement attractive c'est-à-dire une décote de 47% sur l'ANR contre 15% de décote en moyenne historique, et la qualité des business models sont naturellement un support à la performance boursière sur 2023. La sélection de titres de qualité sera la clé.

#### Actifs financiers :

La Réserve Fédérale a relevé comme prévu son principal taux directeur de 50 points de base, une hausse plus modérée que précédemment, et laissé entrevoir des augmentations supplémentaires. La BCE a procédé à une hausse de taux de même ampleur et indiqué que les investisseurs devraient s'attendre dans les prochains mois à une progression substantielle de ces taux à un rythme soutenu. Les indices MSCI des grands marchés d'actions développés et émergents exprimés en euro se sont repliés en décembre : Europe -3,51% (dont zone euro -3,59% et Europe hors zone euro -3,42%) et Monde émergent incluant hors Europe -8,03% (dont Etats-Unis -9,23%, Japon -3,27% et Emergents -4,88%). Le dollar a cédé 3,5% face à l'euro sur le mois sur des attentes de modération des hausses de taux directeurs aux Etats-Unis. Sur le mois, la Poche Financière n'a pas fait l'objet de modifications : l'exposition actions est restée proche de la neutralité et l'allocation a continué de sous-pondérer les instruments de taux. Au 30 décembre, l'exposition en actions représente 24,3% de l'actif de la Poche. La Poche est investie à 91,3% de son actif en fonds disposant du Label ISR. L'allocation a continué de sous-pondérer les instruments de taux. La sensibilité aux taux d'intérêt de la Poche est restée inférieure à celle de l'indicateur de référence. Elle s'élève à 1,56 au 30 décembre contre 2,06 pour l'indicateur.

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



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

	SUR LE MOIS	YTD
Variation actifs immobiliers	-1,24%	-1,26%
Variation actifs financiers SIIC	-0,06%	-5,66%
Variation actifs financiers OPCVM	-0,30%	-2,34%
Trésorerie <sup>(3)</sup>	0,00%	1,93%
	-1,60%	-7,33%

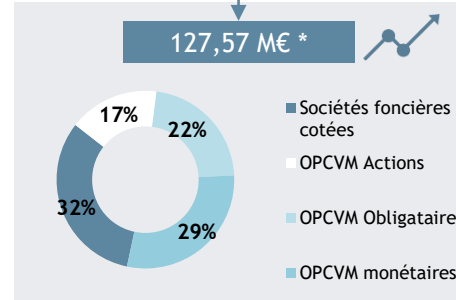
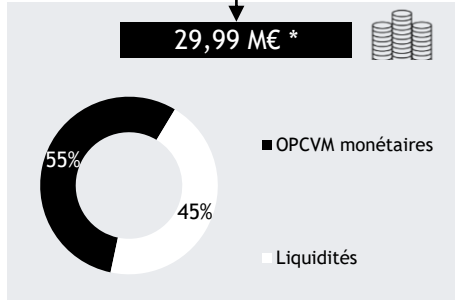
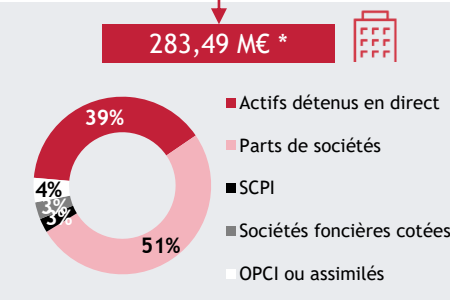
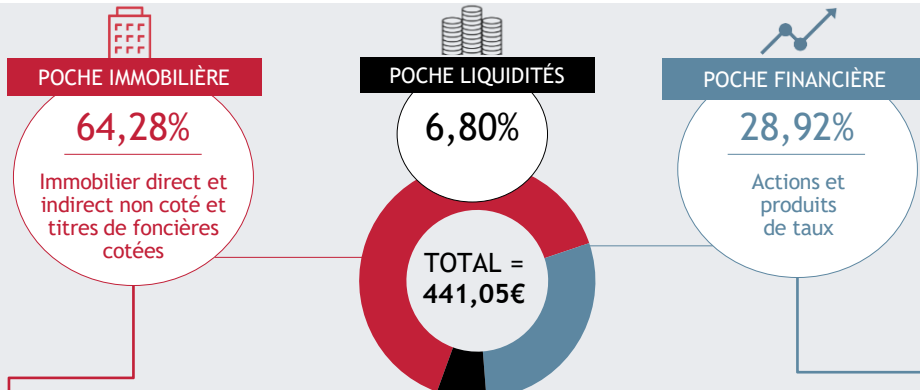
### LES PERFORMANCES <sup>(4)</sup>

	YTD	Depuis 1 an	Depuis 3 ans	Depuis 5 ans	Depuis l'origine <sup>(5)</sup>
Variation des valeurs liquidatives	-8,40%	-8,40%	-12,38%	-100,00%	-4,55%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-7,33%	-7,33%	-7,75%	-5,24%	46,56%
Volatilité <sup>(6)</sup>	9,12%	9,12%	13,84%	13,88%	14,33%

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

	2017	2018	2019	2020	2021	YTD
Variation des valeurs liquidatives	1,25%	-2,63%	2,11%	-4,64%	0,30%	-8,40%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	3,47%	-1,25%	4,02%	-2,56%	2,16%	-7,33%
Dividendes versés dans l'année	2,40 €	1,54 €	1,99 €	2,29 €	1,90 €	1,19 €

- (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 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 31/12/2022**

Valeur estimée du patrimoine immobilier hors droits <sup>(8)</sup>	248,56 M€	<b>Répartition typologique et géographique <sup>(9)</sup> :</b>	
Sites	15	Bureaux	56 %
Taux d'occupation financier trimestriel <sup>(10)</sup>	86,95 %	Centres commerciaux	24 %
		Commerces	9 %
		Hôtel Tourisme	11 %
		Province	41 %
		Belgique	24 %
		Allemagne	13 %
		Paris	14 %
		Ile-de-France	8 %

<sup>(9)</sup> En valeur vénale

**LES 5 PRINCIPALES FONCIÈRES COTÉES**

VONOVIA SE	
UNIBAIL-RODAMCO-WEST	
LEG IMMOBILIEN AG	
GECINA NOMINATIVE	
KLEPIERRE REIT ORD SHS	

**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

Credit photo : Clan d'CEIL

<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 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 (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, 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 : 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.