

SYNTHÈSE MENSUELLE D'INFORMATION AU 30/04/2023

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 30/04/2023

Valeur liquidative	94,28 €
Nombre de parts	1 425 773,136
Actif net Part I	134 426 292,32 €
Actif net global	417 474 336,88 €
Performance ⁽²⁾ 2022	-7,33%
Performance ⁽²⁾ YTD	0,26%
Dernier coupon versé	1,45 € (fin janvier 2023)

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 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. Réel 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 ⁽⁵⁾	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

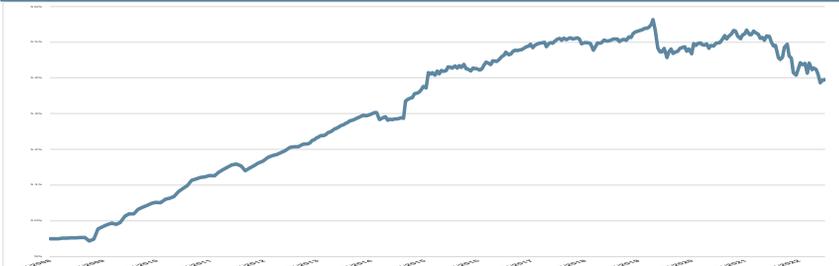
Actifs immobiliers :

Les craintes concernant le secteur bancaire se sont en partie dissipées. L'inflation en zone euro s'est repliée plus rapidement que prévu, passant de 8.5% à 6.9% en glissement annuel. Après un mois de mars très compliqué les foncières cotées se reprennent sur le mois d'avril. Les taux d'intérêt ont légèrement augmenté mais la saison de publications de résultats a rassuré le marché. La poche des Foncières cotées est en hausse de 4.11%, à comparer avec son indicateur de performance, l'indice FTSE EPRA Eurozone Capped en hausse de 5.02%. Les segments du Résidentiel allemand (+5%, Vonovia +13%, TAG +22%, LEG +12%) et de la Santé (+4%, Aedifica +2%, Cofinimmo +6%) ont surperformé celui des Centres commerciaux (+3%, Klepierre +10%, Unibail -2%), de la Logistique (+3%, Montea +7%, CTP +2%) et des Bureaux (+2%, Gecina +6%, Colonial -1%). Le secteur se traite sur une décote de 47% vs ANR (15% en historique). Vonovia a annoncé la vente de sa participation minoritaire de son portefeuille Sudewo à Apollo pour un montant de 1 milliard d'euros. L'opération se réalise sur une décote de seulement 5%. La baisse des valorisations du portefeuille de Xior est limitée à -0.3%. Les ventes au premier trimestre d'Unibail ressortent en hausse de 4% par rapport au niveau de 2019.

Actifs financiers :

Après une hausse cumulée de ses taux directeurs de 475 points de base depuis le début du cycle de resserrement monétaire, un début de modération de l'inflation et une montée des risques pesant sur son secteur bancaire, nous estimons que la Réserve Fédérale devrait relever une dernière fois ses taux en mai avant de faire une pause. Confrontée à une inflation plus élevée, la BCE pourrait procéder à quelques hausses de taux supplémentaires. Néanmoins, la solidité du marché du travail pourrait continuer de soutenir la consommation des ménages américains. Le fléchissement anticipé des indicateurs d'inflation sous-jacente devrait permettre aux banques centrales d'envisager un assouplissement de leurs politiques monétaires restrictives dans les prochains mois. Sur le mois, l'exposition actions est restée proche de la neutralité et l'allocation a continué de sous-pondérer les instruments de taux. Au 28 avril, l'exposition en actions représente 24,8% de l'actif de la Poche Financière. La Poche est investie à 90,4% de son actif en fonds disposant du Label ISR. Les positions en actions sont : Mirova Euro Sustainable Equity (5,2% de l'actif), Thematics Meta (4,3%), DNCA Beyond Engage (3,8%), Ossiam ESG Low Carbon Shiller Barclays CAPE US Sector (3,5%), Mirova Women Leaders Equity (3,3%), Mirova US Climate Ambition Equity (2,8%) et Mirova Europe Environmental Equity (2%). La sensibilité aux taux d'intérêt de la Poche est demeurée inférieure à celle de l'indicateur de référence. Elle s'élève à 1,8 au 28 avril contre 2,05 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	-0,10%	-1,14%
Variation actifs financiers SIIC	1,51%	0,65%
Variation actifs financiers OPCVM	0,04%	0,53%
Trésorerie ⁽³⁾	-0,83%	0,22%
	0,62%	0,26%

LES PERFORMANCES ⁽⁴⁾

	YTD	Depuis 1 an	Depuis 3 ans	Depuis 5 ans	Depuis l'origine ⁽⁵⁾
Variation des valeurs liquidatives	-1,23%	-6,78%	-8,92%	-13,76%	-5,72%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	0,26%	-5,38%	-4,13%	-5,73%	46,95%
Volatilité ⁽⁶⁾	3,81%	7,65%	11,00%	15,23%	15,71%

LES PERFORMANCES ANNUELLES ⁽⁴⁾

	2018	2019	2020	2021	2022	YTD
Variation des valeurs liquidatives	-2,63%	2,11%	-4,64%	0,30%	-8,40%	-1,23%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-1,25%	4,02%	-2,56%	2,16%	-7,33%	0,26%
Dividendes versés dans l'année	1,54 €	1,99 €	2,29 €	1,90 €	1,19 €	1,45 €

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

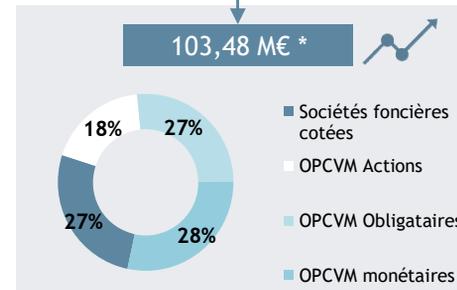
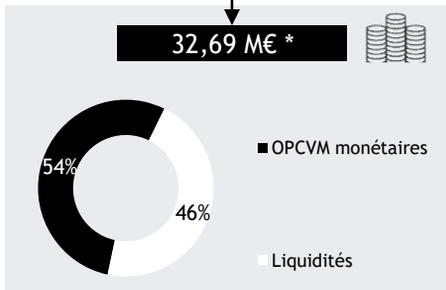
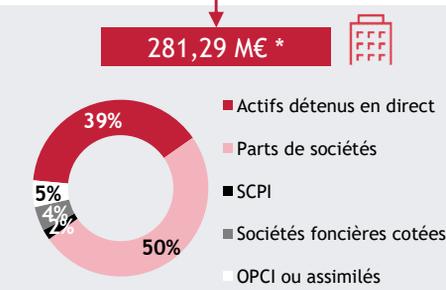
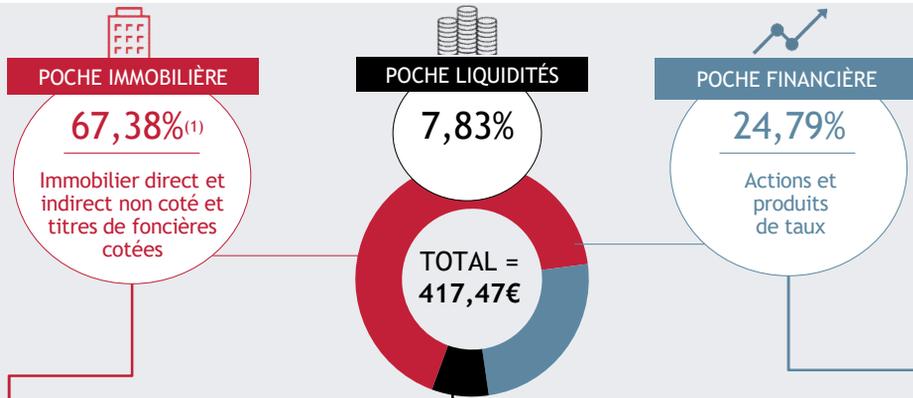
(2) Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis - Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures

(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 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



(1) * La poche immobilière représente 67,38 % de l'actif brut de la SPICAV (maximum 65 %) suite à un rachat important non compensé par des souscriptions et 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 SOCIÉTÉS (HORS SCPI / OPCI) AU 31/03/2022

Valeur estimée du patrimoine immobilier hors droits ⁽⁸⁾	244,83 M€	Répartition typologique et géographique ⁽⁹⁾ :	
Sites	15	Bureaux	56 %
Taux d'occupation financier trimestriel ⁽¹⁰⁾	87,24 %	Centres commerciaux	24 %
		Commerces	9 %
		Hôtel Tourisme	11 %
		Province	41 %
		Belgique	24 %
		Allemagne	13 %
		Paris	14 %
		Ile-de-France	8 %

⁽⁹⁾ 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

(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 828 510 € - Siège social : 43, avenue Pierre Mendes 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.