

### SYNTHÈSE MENSUELLE D'INFORMATION AU 31/07/2023

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



#### CHIFFRES CLES AU 31/07/2023

Valeur liquidative	91,75 €
Nombre de parts	432,00000
Actif net Part B	39 640,18 €
Actif net Global	382 946 551,30 €
Performance <sup>(2)</sup> 2022	-6,76 %
Performance <sup>(2)</sup> YTD	-1,14 %
Dernier coupon versé	0,25 € (fin janvier 2023)

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

Valeur liquidative	Bimensuelle
Minimum de souscription	100 € minimum pour la souscription initiale
Commissions de souscription / frais sur versement	Assurance-vie : Frais 5 % maximum (dont 2 % maximum revenant au distributeur) + Frais sur versement selon les conditions des contrats concernés
Affectation des revenus potentiels	En assurance-vie : acompte trimestriel possible selon les conditions des contrats concernés
Centralisation des rachats	Dernier jour ouvré de la quinzaine
Demande de rachats	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 <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 2022 : 1,60 % 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 2022 : 0,37 % 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	FR0013167293
Date de création de la part <sup>(5)</sup>	28/02/2022
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 foncières cotées ont fortement rebondi sur le mois de juillet. Le scénario d'un atterrissage en douceur et d'une fin plus rapide du cycle de hausse des taux gagne du terrain. Les données économiques ont été mitigées mais des nouvelles encourageantes sur le niveau de l'inflation aux Etats-Unis ont aidé. Les indices PMI de l'industrie manufacturière et des services en zone euro ont continué de fléchir. L'indice IFO allemand a chuté en juillet. La BCE a relevé ses taux de 25 points de base, portant le taux de dépôt à 3.75%. La saison de publications semestrielles des foncières est pour l'ensemble positive. La publication du groupe de résidentiel allemand Vonovia montre des premiers signes de stabilisation. Les loyers sont en croissance organique de +3.5% avec un taux d'occupation toujours aussi élevé à 97.8% et un taux de recouvrement des loyers de 99.9%. Les valeurs du portefeuille ont baissé d'environ 7% au cours du premier semestre. Les volumes de cessions continuent d'être très limités. La poche des Foncières cotées est en hausse de +8.92%, à comparer avec son indicateur de performance, l'indice FTSE EPRA Eurozone Capped en hausse de +7.90%. Les segments du Résidentiel (+6%, Vonovia +4%, LEG +9%) et des Centres commerciaux (+3%, Unibail +13%, Klepierre +7%), ont surperformé les Bureaux (+0%, Gecina +2%, Colonial +1%), la Logistique (-4%, WDP -4%, CTP -1%), et la Santé (-5%, Aedifica -4%, Cofinimmo -5%).

##### Actifs financiers :

Confrontée à une inflation plus élevée, la BCE devrait procéder à une augmentation de taux supplémentaire cette année. Sous l'effet de la diffusion des hausses de taux passées et du durcissement probable des conditions d'octroi de crédit, l'activité devrait ralentir au 2<sup>ème</sup> semestre dans les pays développés.

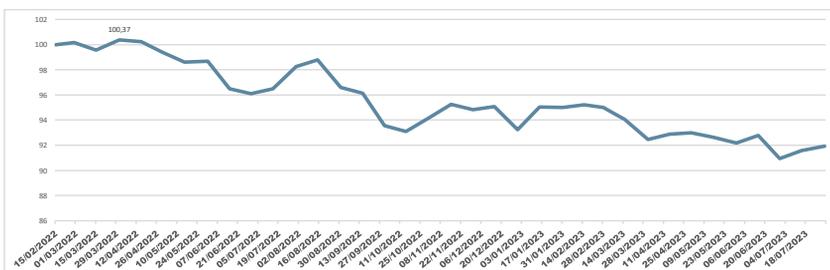
La reprise très graduelle de l'économie chinoise aura une contribution positive limitée à la croissance mondiale au moment où les économies développées devraient marquer le pas.

Par la suite, le fléchissement anticipé des indicateurs d'inflation sous-jacente devrait permettre aux banques centrales d'envisager un assouplissement de leurs politiques monétaires restrictives.

Sur le mois, l'exposition en actions de la poche financière est restée proche de celle de l'indicateur de référence. La poche est investie à 91% de son actif en fonds disposant du label ISR.

La sensibilité aux taux d'intérêt de la poche s'élève à 2,10 au 31 juillet 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	0,10%	-2,73%
Variation actifs financiers SIIC	2,80%	2,55%
Variation actifs financiers OPCVM	0,11%	0,83%
Trésorerie <sup>(3)</sup>	-1,92%	-1,79%
	<b>1,09%</b>	<b>-1,14%</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	-1,40%	-6,43%	NA	NA	-8,25%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-1,14%	-6,18%	NA	NA	-7,82%
Volatilité <sup>(6)</sup>	4,59%	8,33%	NA	NA	10,07%

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

	2018	2019	2020	2021	2022	YTD
Variation des valeurs liquidatives	-	-	-	-	-6,95%	-1,40%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-	-	-	-	-6,76%	-1,14%
Dividendes versés dans l'année	-	-	-	-	0,20 €	0,25 €

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

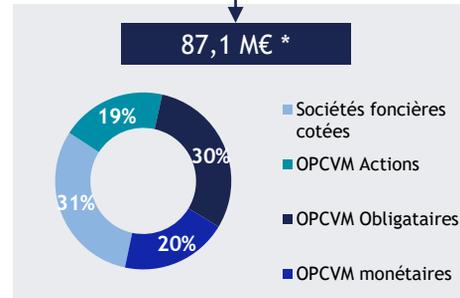
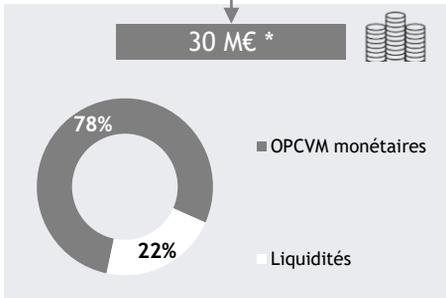
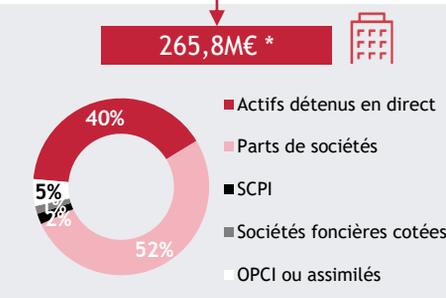
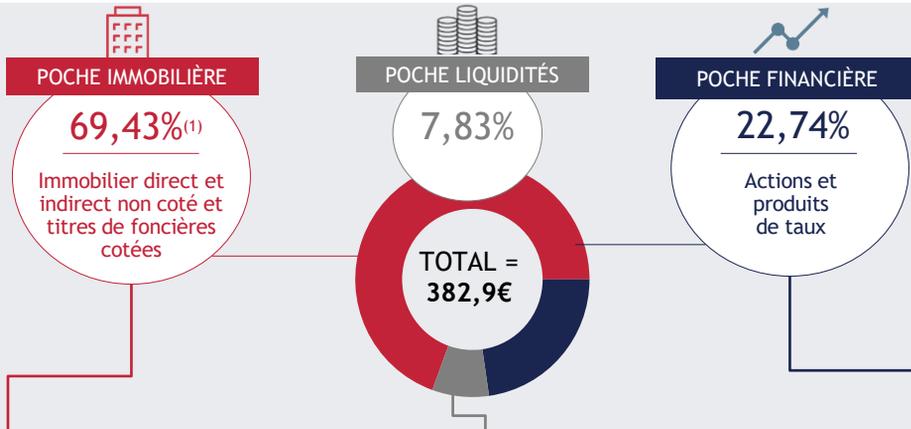
(2) Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis - Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures

(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 : 28/02/2022

(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 plus de 65% de l'actif brut de la SPPICAV 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 SOCIETES (HORS SCPI / OPC) AU 30/06/2023**

Valeur estimée du patrimoine immobilier hors droits <sup>(8)</sup>	237,3 M€	<b>Répartition typologique et géographique <sup>(9)</sup> :</b>	
Sites	15	Bureaux	54 %
Taux d'occupation financier trimestriel au 30/06/2023 <sup>(10)</sup>	87,04 %	Centres commerciaux	25 %
		Commerces	9 %
		Hôtel - Tourisme	12 %
		Province	43 %
		Belgique	24 %
		Allemagne	12 %
		Paris	14 %
		Ile-de-France	7 %

*(9) En valeur vénale*

**LES 5 PRINCIPALES FONCIERES COTEES**

VONOVIA SE	
GECINA NOMINATIVE	
UNIB-RODAMCO-WEST	
KLEPIERRE	
LEG IMMOBILIEN AG	

**LES DERNIERES ACQUISITIONS IMMOBILIERES :**

**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 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.