

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              | 92,80 €                   |
| Nombre de parts                 | 3 013 770,99000           |
| Actif net Part P                | 279 705 830,04 €          |
| Actif net Global                | 382 946 551,30 €          |
| Performance <sup>(2)</sup> 2022 | -8,11 %                   |
| Performance <sup>(2)</sup> YTD  | -1,16 %                   |
| Dernier coupon versé            | 0,69 € (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 | <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 2022 : 1,80 % 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                            | SPICAV                                                                            |
| Code ISIN                                  | FR0010665661                                                                      |
| Date de creation de la part <sup>(3)</sup> | 03/11/2008                                                                        |
| Durée de placement recommandée             | 8 ans minimum                                                                     |
| Echelle de risque*                         | <div><div>1234567</div><div>Risque le plus faibleRisque le plus élevé</div></div> |
| 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.

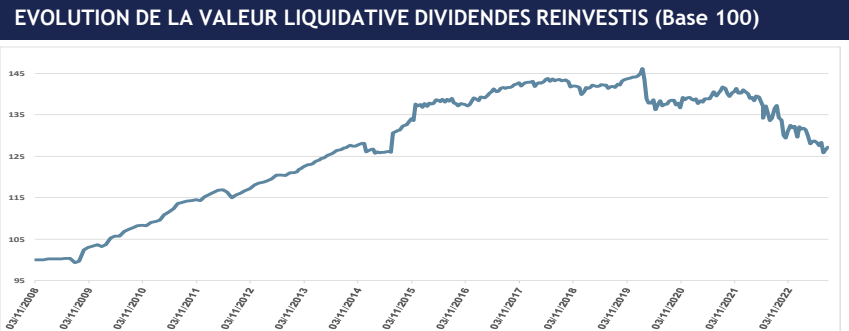
COMMENTAIRE DE GESTION

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 limitées. 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.

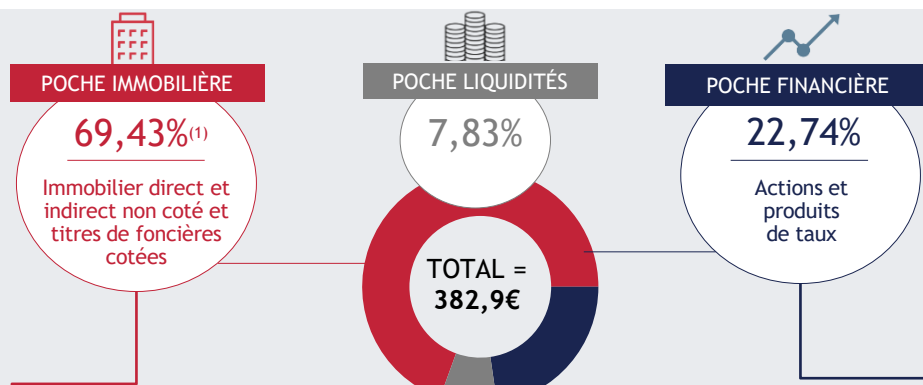


| VARIATION DETAILLEE DE LA VALEUR LIQUIDATIVE (Dividendes réinvestis) | SUR LE MOIS | YTD    |
|----------------------------------------------------------------------|-------------|--------|
| Variation actifs immobiliers                                         | 0,10%       | -2,73% |
| Variation actifs financiers SIIC                                     | 2,80%       | 2,55%  |
| Variation actifs financiers OPCVM                                    | 0,11%       | 0,83%  |
| Trésorerie <sup>(3)</sup>                                            | -1,93%      | -1,81% |
|                                                                      | 1,08%       | -1,16% |

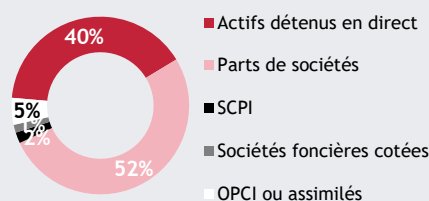
| LES PERFORMANCES <sup>(4)</sup>                          | YTD    | Depuis 1 an | Depuis 3 ans | Depuis 5 ans | Depuis l'origine <sup>(5)</sup> |
|----------------------------------------------------------|--------|-------------|--------------|--------------|---------------------------------|
| Variation des valeurs liquidatives                       | -1,86% | -6,86%      | -9,14%       | -14,65%      | -7,20%                          |
| Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis | -1,16% | -6,19%      | -6,87%       | -10,75%      | 28,13%                          |
| Volatilité <sup>(6)</sup>                                | 4,88%  | 8,78%       | 12,43%       | 16,66%       | 17,04%                          |

| LES PERFORMANCES ANNUELLES <sup>(4)</sup>                | 2018   | 2019   | 2020   | 2021   | 2022   | YTD    |
|----------------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Variation des valeurs liquidatives                       | -2,76% | 2,12%  | -4,59% | 0,44%  | -8,77% | -1,86% |
| Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis | -2,11% | 3,06%  | -3,40% | 1,32%  | -8,11% | -1,16% |
| Dividendes versés dans l'année                           | 0,73 € | 0,98 € | 1,31 € | 0,90 € | 0,74 € | 0,69 € |

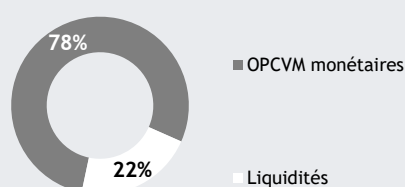
(1) Extrait du prospectus actuel disponible sur [www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com)  
(2) Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis - Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures  
(3) Trésorerie : le poste intègre principalement 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



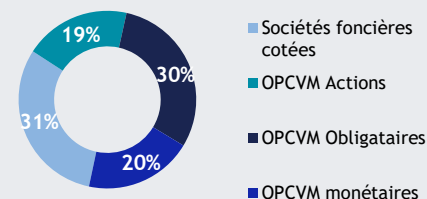
265,8M€ \*



30 M€ \*



87,1 M€ \*



(1) \* La poche immobilière représente plus de 65% de l'actif brut de la SPICAV 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 / OPCI) AU 30/06/2023

Valeur estimée du patrimoine immobilier hors droits <sup>(8)</sup> 237,3 M€

Sites 15

Taux d'occupation financier trimestriel au 30/06/2023 <sup>(10)</sup> 87,04 %

Répartition typologique et géographique <sup>(9)</sup> :

|                     |      |               |      |
|---------------------|------|---------------|------|
| Bureaux             | 54 % | Province      | 43 % |
| Centres commerciaux | 25 % | Belgique      | 24 % |
| Commerces           | 9 %  | Allemagne     | 12 % |
| Hôtel - Tourisme    | 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 (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](http://www.aewpatrimoine.com) - Crédits photos et illustrations : tous droits de reproduction réservés.

DOCUMENT INFORMATIF ET NON CONTRACTUEL NE CONSTITUANT PAS UN CONSEIL EN INVESTISSEMENT