OPCI Franceurope Immo ISR

PARTS P

SYNTHÈSE MENSUELLE D'INFORMATION AU 31/10/2023

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 31/10/2023

Valeur liquidative	90,53 €
Nombre de parts	3 012 586,548
Actif net Part P **Actif net Global**	272 745 973,82 € 373 668 700,06 €
Performance(2) 2022 **Performance(2) YTD**	-8,11 % -3,57 %
Dernier coupon versé	0,69 € (fin janvier 2023)

SOUSCRIPTION ET RACHAT (1)

Valeur liquidative	Bimensuelle
Minimum de souscription	100 € minimum pour la souscription initiale
Commissions de souscription / frais sur versement	• CTO : 5 % maximum (dont 2 % maximum revenant au distributeur) • Assurance-vie : Frais CTO + Frais sur versement selon les conditions des contrats concernés
Affectation des revenus potentiels	• CTO : acompte trimestriel possible • En assurance-vie : acompte trimestriel possible, réinvestissement automatique sur le support en euros
Centralisation des rachats	Dernier jour ouvré de la quinzaine
Demande de rachats	• 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
Frais de sortie	Néant

FRAIS COURANTS (1)

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	SPPICAV
Code ISIN	FR0010665661
Date de creation de la part (5)	03/11/2008
Durée de placement recommandée	8 ans minimum
Echelle de risque*	1 **2** 3 4 5 6 7 Risque le plus faible — 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

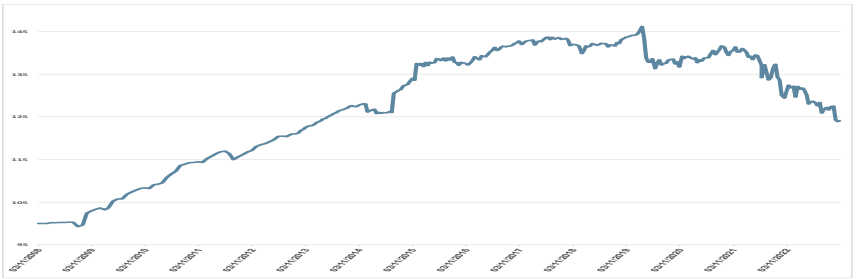
Actifs immobiliers :

Les marchés ont clôturé le mois d'octobre en forte baisse. Les tensions géopolitiques, avec le conflit en Israël et les tensions grandissantes entre la Chine et Taiwan, les taux qui se maintiennent à des niveaux élevés, et les publications de résultats qui sont fortement sanctionnées, ont contribué à la mauvaise performance. La BCE a maintenu sa politique hawkish en maintenant ses taux inchangé, l'inflation ralentit à +4.3% contre +5.2% le mois précédent mais reste sur des niveaux supérieurs à l'objectif de 2%.
La poche des Foncières cotées est en baisse de 3,28%, à comparer avec son indicateur de performance, l'indice FTSE EPRA Eurozone Capped en baisse de 3,10%.
Les segments des Bureaux (+5%, le groupe américain TPG a lancé une OPA sur Intervest qui progresse de 46% sur le mois, Gecina -4%, Colonial -2%) et de la Logistique (-1%, DP -1%, CTP +2%) ont nettement surperformé le Résidentiel (-4%, Vonovia -5%, LEG -10%), les Centres commerciaux (-5%, Unibail -1%, Klepierre -1%) et la Santé (-7%, Aedifica -5%).

Actifs financiers :

Face à une économie américaine toujours dynamique, aux tensions sur les coûts de l'énergie et au risque de résurgence de l'inflation, les taux de rendement obligataires ont été à nouveau particulièrement volatiles. Sur le marché des emprunts d'états à 10 ans, le rendement du T-Note américain a progressé de 36 points de base à 4,93%. Compte tenu d'une conjoncture plus morose en Europe, les rendements des dettes souveraines de la zone euro n'ont pas suivi à la hausse ceux du T-Note. L'indice Bloomberg Euro-Aggregate 3-5 ans, de maturité plus courte et moins sensible, s'est apprécié de 0,69%.
Exprimés en euro, les indices MSCI des grands marchés d'actions développés et émergents ont enregistrés des baisses dans un contexte de montée des incertitudes sur les perspectives de croissance et d'inflation : Europe -3,57% (dont zone euro -3,26% et Europe hors zone euro -3,89%) et Monde, émergents inclus, hors Europe -2,71% (dont Etats-Unis -2,17%, Japon -4,35% et Emergents -3,73%).

EVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE DIVIDENDES REINVESTIS (Base 100)



VARIATION DETAILLEE DE LA VALEUR LIQUIDATIVE (Dividendes réinvestis)	SUR LE MOIS	YTD
Variation actifs immobiliers	0,27%	-4,48%
Variation actifs financiers SIIC	-0,11%	2,49%
Variation actifs financiers OPCVM	-0,12%	0,45%
Trésorerie (3)	-0,23%	-2,03%
	-0,19%	-3,57%

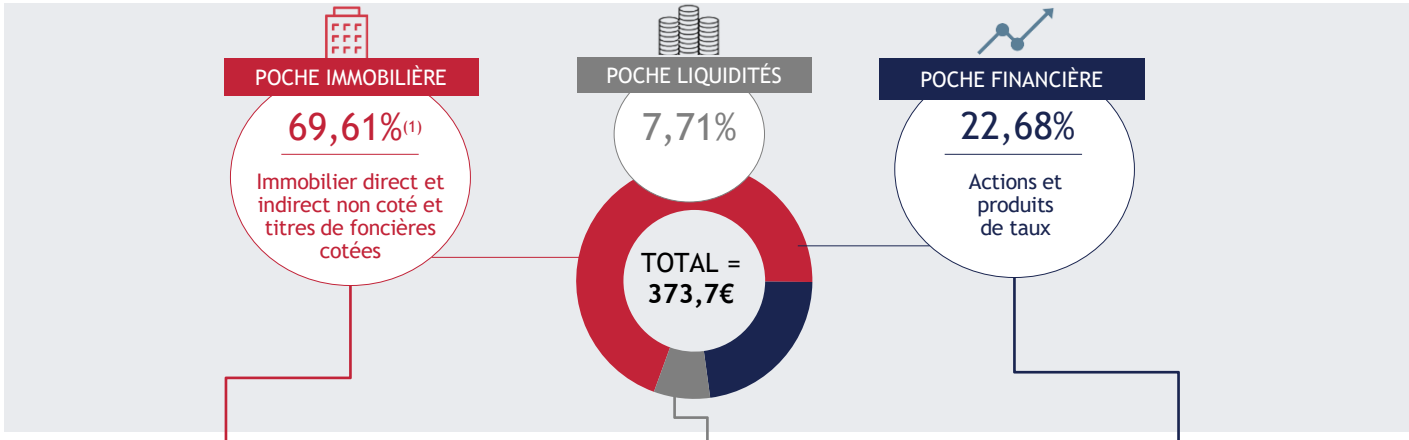
LES PERFORMANCES (4)	YTD	Depuis 1 an	Depuis 3 ans	Depuis 5 ans	Depuis l'origine(5)
Variation des valeurs liquidatives	-4,26%	-5,25%	-10,65%	-15,82%	-9,47%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-3,57%	-4,57%	-8,56%	-11,97%	24,99%
Volatilité(6)	6,46%	6,65%	14,01%	18,22%	18,47%

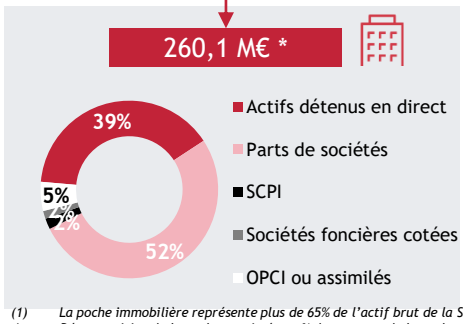
LES PERFORMANCES ANNUELLES (4)	2018	2019	2020	2021	2022	YTD
Variation des valeurs liquidatives	-2,76%	2,12%	-4,59%	0,44%	-8,77%	-4,26%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-2,11%	3,06%	-3,40%	1,32%	-8,11%	-3,57%
Dividendes versés dans l'année	0,73 €	0,98 €	1,31 €	0,90 €	0,74 €	0,69 €

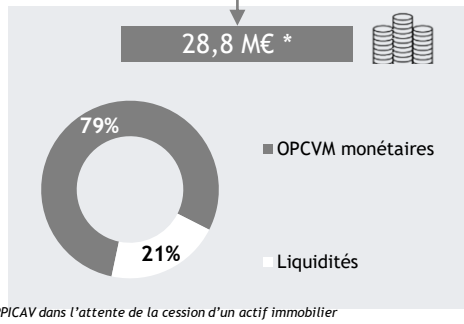
(1) Extrait du prospectus actuel disponible sur www.aewpatrimoine.com
(2) Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis - Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures
(3) Trésorerie : le poste intègre principalement le résultat de la période diminué du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

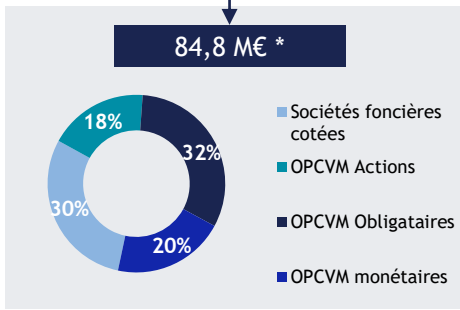
DOCUMENT INFORMATIF ET NON CONTRACTUEL NE CONSTITUANT PAS UN CONSEIL EN INVESTISSEMENT

L'ACTIF NET AU 31/10/2023









(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 / OPCI) AU 30/09/2023

Valeur estimée du patrimoine immobilier hors droits (8)	229,9 M€
Sites	15
Taux d'occupation financier trimestriel au 30/09/2023 (10)	87,95 %

Répartition typologique et géographique (9) :

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
- KLEPIERRE
- UNIB-RODAMCO-WEST
- 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 exclure 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 (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 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.

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