OPCI Franceurope Immo ISR

PARTS B

SYNTHÈSE MENSUELLE D'INFORMATION
AU 29/02/2024

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 29/02/2024

Valeur liquidative	88,31 €
Nombre de parts	432,00000
Actif net Part B	38 153,87 €
Actif net Global	366 038 492,20 €
Performance[2] 2023	-3,22 %
Performance[2] YTD	-0,50 %
Dernier coupon versé	1,06 € (fin janvier 2024)

SOUSCRIPTION ET RACHAT [1]

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 [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 : 1,60 % 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 creation de la part [5]	28/02/2022
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

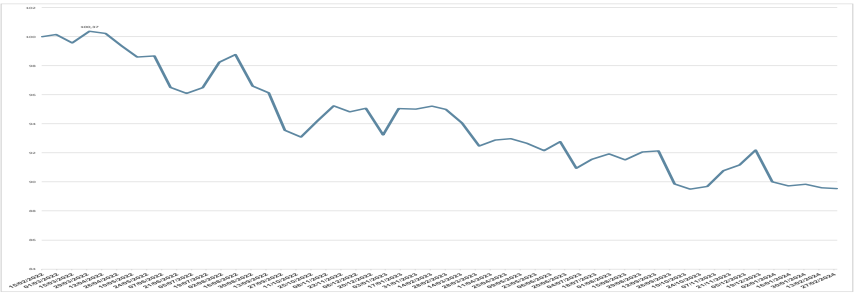
** L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport aux autres.*

COMMENTAIRE DE GESTION

Actifs immobiliers :
Les discours récents des banquiers centraux confirment que la baisse des taux sera moins prononcée que ce l'on anticipait en fin d'année. La lutte contre l'inflation ne semble pas encore terminée. Le taux allemand 10 ans prend 25bps à 2.41%. La Commission européenne abaisse ses prévisions de croissance pour 2024 et n'attend plus qu'une croissance de +0.9% pour l'Union européenne.
Dans ce contexte, la poche des Foncières cotées est en baisse de 8.04% à comparer avec son indicateur de performance, l'indice FTSE EPRA Eurozone Capped en baisse de 7.88%. Les segments des Centres commerciaux (-6%, Unibail +1%, Klepierre -3%) et de la Logistique (-7%, WDP -10%, CTP -5%) ont surperformé les Bureaux (-10%, Icade -12%, Gecina -13%), le Résidentiel (-11%, Vonovia -11%, LE -12%), et la Santé (-14%, Aedifica -13%, Cofinimmo -15%).
Les publications annuelles sont dans l'ensemble de bonne facture. En moyenne, les valeurs des actifs ont baissé de 8% sur l'année 2023. La croissance des loyers, portée par l'indexation, est très résiliente. Les résultats des centres commerciaux sont bien orientés. Unibail annonce des loyers en hausse en de +6.1% et la réintroduction de son dividende. Le taux de vacances chez Klepierre baisse de 20bps à 4.0%. Les résultats des sociétés de Bureaux sont plus mitigés. Le plan stratégique d'Icade ReShapE 2028 n'a pas convaincu le marché.

Actifs financiers :
Dès le début du mois, les chiffres de créations d'emplois et de progression des salaires aux Etats-Unis en janvier ont donné l'image d'un marché du travail qui demeurait plus dynamique que prévu par les économistes. Les indicateurs avancés de l'ISM ont également surpris à la hausse en suggérant une stabilisation de l'activité au sein du secteur manufacturier et une possible réaccélération dans les services.
Dans ces conditions, les marchés d'actions se sont de nouveau appréciés, soutenus par des publications de résultats meilleures qu'attendu de grandes valeurs américaines et européennes du secteur technologique, par des perspectives d'atterrissage en douceur de l'économie américaine et par des anticipations de détente monétaire de part et d'autre de l'Atlantique au 2ème semestre.
L'indice Bloomberg Euro-Aggregate 3-5 ans, de maturité plus courte et moins sensible, s'est replié de 1,06%. Les composantes Souverains et Entreprises de cet indice ont reculé de, respectivement, 1,18% et 0,90%.
En février, l'ESTR Capitalisé a progressé de 0,32%.

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%	0,21%
Variation actifs financiers SIIC	-0,55%	0,35%
Variation actifs financiers OPCVM	0,09%	0,01%
Trésorerie [3]	0,05%	-1,07%
	-0,31%	-0,50%

LES PERFORMANCES [4]	YTD	Depuis 1 an	Depuis 3 ans	Depuis 5 ans	Depuis l'origine[5]
Variation des valeurs liquidatives	-1,68%	-6,86%	NA	NA	-11,69%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-0,50%	-5,74%	NA	NA	-10,22%
Volatilité[6]	1,70%	6,12%	NA	NA	12,84%

LES PERFORMANCES ANNUELLES [4]	2019	2020	2021	2022	2023	YTD
Variation des valeurs liquidatives	-	-	-	-6,95%	-3,47%	-1,68%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-	-	-	-6,76%	-3,22%	-0,50%
Dividendes versés dans l'année	-	-	-	0,20 €	0,25 €	1,06 €

(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*

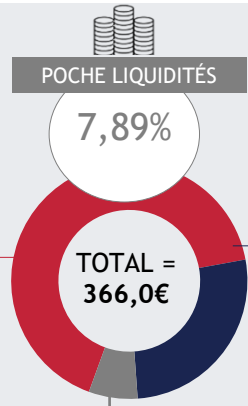
DOCUMENT INFORMATIF ET NON CONTRACTUEL NE CONSTITUANT PAS UN CONSEIL EN INVESTISSEMENT

L'ACTIF NET AU 29/02/2024

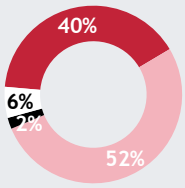
POCHE IMMOBILIÈRE
67,38%(1)
Immobilier direct et indirect non coté et titres de foncières cotées

POCHE LIQUIDITÉS
7,89%

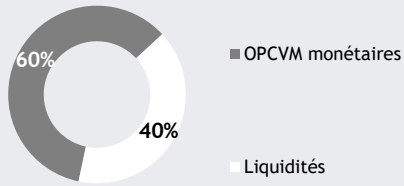
POCHE FINANCIÈRE
24,73%
Actions et produits de taux



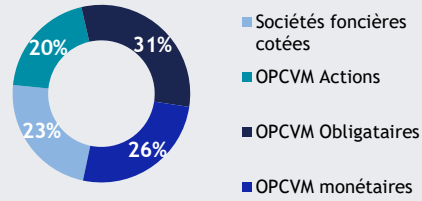
246,6 M€ *



28,9 M€ *



90,5 M€ *



(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 31/12/2023

Valeur estimée du patrimoine immobilier hors droits (8)	220,3 M€
Sites	15
Taux d'occupation financier trimestriel au 31/12/2023 (10)	88,80 %

Répartition typologique et géographique (9) :

Bureaux	52 %	Province	45 %
Centres commerciaux	26 %	Belgique	23 %
Commerces	9 %	Allemagne	12 %
Hôtel - Tourisme	13 %	Paris	13 %
		Ile-de-France	7 %

(9) En valeur vénale

LES 5 PRINCIPALES FONCIERES COTEES

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

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