

SYNTHÈSE MENSUELLE D'INFORMATION AU 30/06/2024

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 30/06/2024

Valeur liquidative	85,85 €
Nombre de parts	432,00000
Actif net Part B	37 090,74 €
Actif net Global	337 983 075,31 €
Performance ⁽²⁾ 2023	-3,22 %
Performance ⁽²⁾ YTD	-3,00 %
Dernier coupon versé	0,25 € (fin avril 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 : compte 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 rattachée aux distributeurs. 2,20 % TTC par an de la valeur globale des actifs gérés. Réel 2023 : 1,79 % 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 2023 : 0,71 % 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	FR0013167293
Date de création de la part ⁽⁵⁾	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 :

Au 2^{ème} trimestre 2024, la valeur des actifs immobiliers s'élève à 200 M€, soit -2,96% sur le trimestre. Il s'agit d'une baisse inférieure au 1^{er} trimestre 2024 (-3,75%) et au 4^{ème} trimestre 2023 (-4,18%) marquant un ralentissement dans la compression des valeurs à périmètre constant. Dans un contexte de marché toujours défavorable, l'expert immobilier a corrigé à la hausse les taux de rendement immobiliers de certains immeubles, mais dans une moindre mesure. Seules 6 lignes sur 14 sont ainsi concernées par une baisse de valeur sur la période. La diminution sur le trimestre reste imputable en grande partie aux actifs de commerces (-4,48%) avec notamment deux centres commerciaux en province qui se déprécient de (-5,83%) et (-4,61%), pénalisés également par une hausse de la vacance. Les valorisations des actifs de bureaux est moins impactée (-2,85%) où l'on retient principalement la baisse d'un actif situé en Belgique (-6,38%) en lien avec une évolution de l'état locatif (nouvelles franchises, baisse du loyer).

Les principaux contributeurs à la vacance locative de l'OPCI se situent sur un actif situé en Belgique (1 895 m²) et sur un centre commercial à Marseille (1 515 m² en QP), ils représentent à eux seuls près de 60% de la vacance physique.

Les foncières cotées ont été pénalisées ce mois-ci par la hausse de l'OAT 10 ans ainsi que par leur exposition France importante. Les valeurs françaises ont largement sous-performé avec en moyenne une baisse de 9,5% sur le mois de juin : Gecina -13%, Unibail -9%, Covivio -7%, Klépierre -6%. Dans ce contexte, la poche des Foncières cotées est en baisse de 6,30% à comparer avec son indicateur de performance.

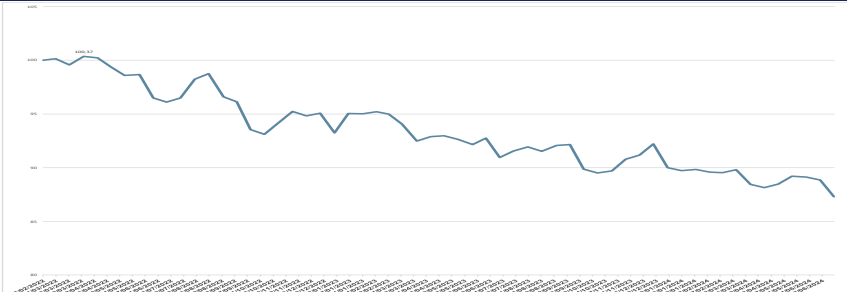
Actifs financiers :

En Europe, face à une activité atone et à une inflation élevée mais en phase de repli, la BCE a devancé la banque centrale américaine en abaissant ses taux directeurs dès juin.

Dans ce contexte, les taux de rendement des emprunts d'état à 10 ans se sont repliés aux Etats-Unis, en Allemagne et, plus généralement, en Europe du Nord tandis qu'ils montaient en France et en Italie notamment. Le rendement du T-Note américain s'est établi à 4,40%, en recul de 10 points de base. En zone euro, le rendement du Bund allemand a reflué à 2,50% (-0,16%) tandis que celui de l'OAT française a atteint 3,30% (+0,16%). L'écart de rendement entre l'Italie et l'Allemagne s'est élargi de 26 points à 157 points de base.

L'indice Bloomberg Euro-Aggregate 3-5 ans, de maturité plus courte et moins sensible, a affiché un gain de 0,58%. Soutenu par le dynamisme de son secteur technologique et des espoirs de baisse des taux directeurs, la bourse américaine est restée bien orientée en juin au moment où l'Europe était pénalisée par l'incertitude politique.

EVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE DIVIDENDES REINVESTIS (Base 100)



VARIATION DETAILLEE DE LA VALEUR LIQUIDATIVE (Dividendes réinvestis)

	SUR LE MOIS	YTD
Variation actifs immobiliers	-1,84%	-3,21%
Variation actifs financiers SIIC	-0,52%	0,74%
Variation actifs financiers OPCVM	0,06%	0,33%
Trésorerie ⁽³⁾	0,27%	-0,86%
	-2,03%	-3,00%

LES PERFORMANCES ⁽⁴⁾

	YTD	Depuis 1 an	Depuis 3 ans	Depuis 5 ans	Depuis l'origine ⁽⁵⁾
Variation des valeurs liquidatives	-4,42%	-5,41%	NA	NA	-14,15%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-3,00%	-4,00%	NA	NA	-12,47%
Volatilité ⁽⁶⁾	4,52%	6,90%	NA	NA	15,61%

LES PERFORMANCES ANNUELLES ⁽⁴⁾

	2019	2020	2021	2022	2023	YTD
Variation des valeurs liquidatives	-	-	-	-6,95%	-3,47%	-4,42%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-	-	-	-6,76%	-3,22%	-3,00%
Dividendes versés dans l'année	-	-	-	0,20 €	0,25 €	1,31 €

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

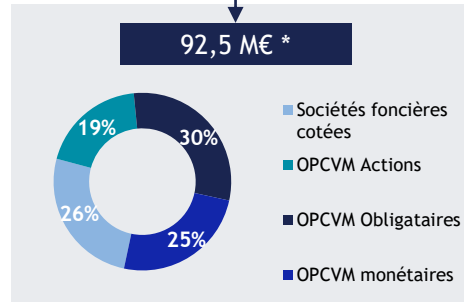
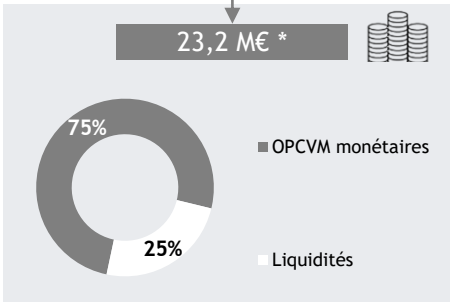
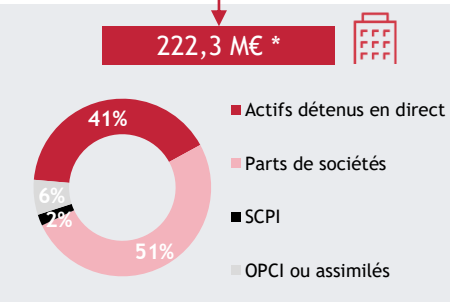
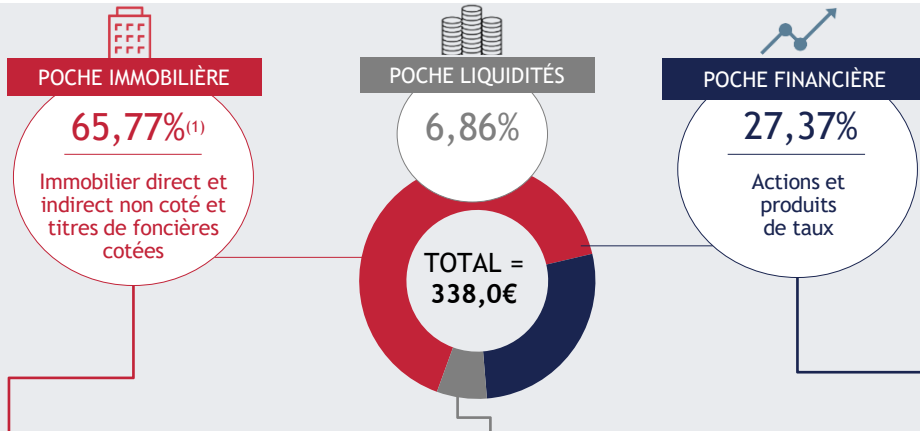
(2) Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis - Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures

(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



(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 30/06/2024

Valeur estimée du patrimoine immobilier hors droits ⁽⁸⁾	200,1 M€	Répartition typologique et géographique ⁽⁹⁾ :	
Sites	14	Bureaux	54 %
Taux d'occupation financier trimestriel au 30/06/2024 ⁽¹⁰⁾	89,40 %	Centres commerciaux	25 %
		Commerces	7 %
		Hôtel - Tourisme	14 %
		Province	43 %
		Belgique	24 %
		Allemagne	13 %
		Paris	13 %
		Ile-de-France	7 %

(9) En valeur vénale

LES 5 PRINCIPALES FONCIERES COTEES

VONOVIA	
UNIB-RODAMCO-WEST	
KLEPIERRE	
LEG IMMOBILIEN	
GECINA NOMINATIVE	

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. 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 Mendès 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.