

SYNTHÈSE MENSUELLE D'INFORMATION AU 31/08/2024

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 31/08/2024

Valeur liquidative	87,68 €
Nombre de parts	1 088 209,85500
Actif net Part I	95 414 709,07 €
Actif net global	335 800 849,44 €
Performance ⁽²⁾ 2023	-2,37 %
Performance ⁽²⁾ YTD	-1,33 %
Dernier coupon versé	0,45 € (fin juillet 2024)

SOUSCRIPTION ET RACHAT ⁽¹⁾

Valeur liquidative	Bi mensuelle
Minimum de souscription	500 000 € minimum pour la souscription initiale
Commissions de souscription / frais sur versement	4 % maximum (dont 1 % maximum revenant au distributeur)
Affectation des revenus potentiels	Acompte trimestriel possible
Centralisation des rachats	Dernier jour ouvré de la quinzaine
Demande de rachats	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	1,66 % TTC par an de l'actif net. Dont une partie peut être rétrocédée aux distributeurs. 1,24 % TTC par an de la valeur globale des actifs gérés. Réel 2023 : 0,91 % 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	FR0010679993
Date de création de la part ⁽⁵⁾	03/11/2008
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 :

Activité locative depuis début juillet : Tour Prisma (Bureaux Courbevoie La Défense), Libération de 149 m² en QP représentant un loyer annuel de 85 K€ en QP.

La publication d'indicateurs macroéconomiques plus rassurants sur la deuxième partie du mois d'août aux Etats-Unis (confiance du consommateur, ventes au détail, inflation en repli graduel), et le discours de Jackson Hole de Jerome Powell ouvrant enfin la porte à plusieurs baisses de taux dès cette année ont rassuré les investisseurs, repositionnant les attentes sur un atterrissage en douceur de l'économie américaine.

Dans ce contexte, la poche des Foncières cotées est en hausse de +4,83% à comparer avec son indicateur de performance, l'indice FTSE EPRA Eurozone Capped en hausse de +5,09%.

Les foncières cotées qui ont le plus performées ce mois-ci sont Arroundtown (+16%), Grand City (+14%), Vonovia (+10%) et Gecina (+9%). Celles qui ont moins performées sont WDP (-4%), Icade (-2%), Argan (+1%) et Klepierre (+2%).

La société de résidentiel allemand LEG Immobilien confirme que le cycle de baisse de valeurs est derrière nous et réhausse ses perspectives annuelles. Les résultats de CTP sont de qualité. Les loyers sont en hausse de 19% (+5% en organique) et le portefeuille a été revalorisé en hausse de +3% au premier semestre.

Actifs financiers :

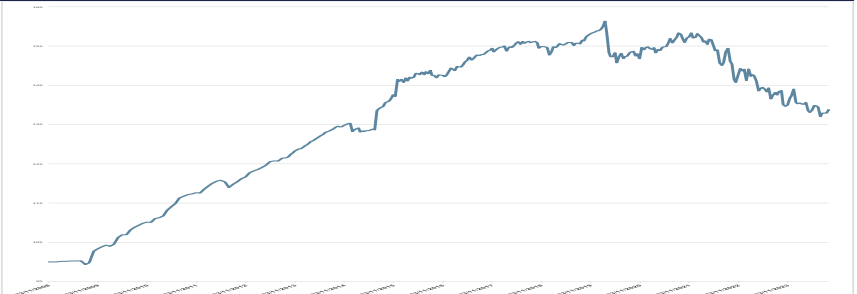
Le mois d'août a été le témoin d'un fort rebond de volatilité des marchés. En effet, la conjonction d'un rapport de l'emploi décevant aux Etats Unis entraînant de nouvelles craintes de récession et le relèvement des taux de la Bank of Japan ont entraîné de fortes baisses des marchés d'actifs risqués. A l'opposé, la plupart des Banques centrales du G10 ont entamé un cycle d'assouplissement monétaire auquel la Fed devrait se joindre dès septembre. Finalement face à des statistiques américaines moins inquiétantes et une communication rassurante de la BoJ sur sa politique monétaire, les marchés actions se sont repris durant le reste du mois.

Dans ce contexte de retour des anticipations d'assouplissement monétaire aux Etats-Unis à partir du mois de septembre, les taux de rendement des emprunts d'état à 10 ans ont consolidé la nette baisse du mois de juillet. Le rendement du T-Note américain s'est établi à 3,90%, en recul de 13 points de base. En zone euro, le rendement du Bund allemand est resté stable à 2,30% tandis que celui de l'OAT française a fini le mois à 3,02% (+0,01%). L'écart de rendement entre l'Italie et l'Allemagne s'est écarté de 5 points à 91 points de base.

L'indice Bloomberg Euro-Aggregate 3-5 ans, de maturité plus courte et moins sensible, a affiché un gain de 0,53%. Les composantes Souverains et Entreprises de cet indice ont progressé de, respectivement, 0,42% et 0,53%.

En août, l'indice ESTR Capitalisé a enregistré une performance de 0,31%.

EVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE DIVIDENDES REINVESTIS (Base 100)



VARIATION DETAILLEE DE LA VALEUR LIQUIDATIVE (Dividendes réinvestis)

	SUR LE MOIS	YTD
Variation actifs immobiliers	0,01%	-3,16%
Variation actifs financiers SIIC	0,38%	1,33%
Variation actifs financiers OPCVM	0,11%	0,56%
Trésorerie ⁽³⁾	0,13%	-0,06%
	0,63%	-1,33%

LES PERFORMANCES ⁽⁴⁾	YTD	Depuis 1 an	Depuis 3 ans	Depuis 5 ans	Depuis l'origine ⁽⁵⁾
Variation des valeurs liquidatives	-4,49%	-6,35%	-16,20%	-18,31%	-12,32%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-1,33%	-3,26%	-10,67%	-9,81%	41,18%
Volatilité ⁽⁶⁾	5,41%	7,77%	18,42%	22,46%	22,38%

LES PERFORMANCES ANNUELLES ⁽⁴⁾	2019	2020	2021	2022	2023	YTD
Variation des valeurs liquidatives	2,11%	-4,64%	0,30%	-8,40%	-3,82%	-4,49%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	4,02%	-2,56%	2,16%	-7,33%	-2,37%	-1,33%
Dividendes versés dans l'année	1,99 €	2,29 €	1,90 €	1,19 €	1,45 €	2,92 €

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

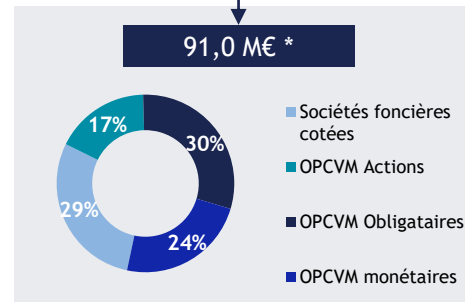
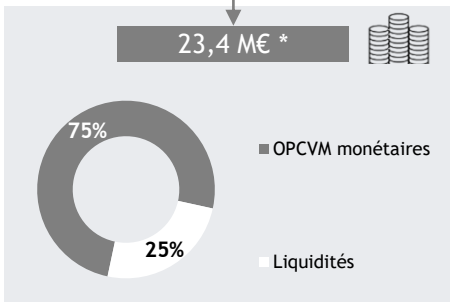
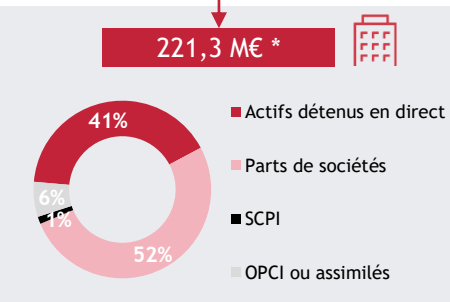
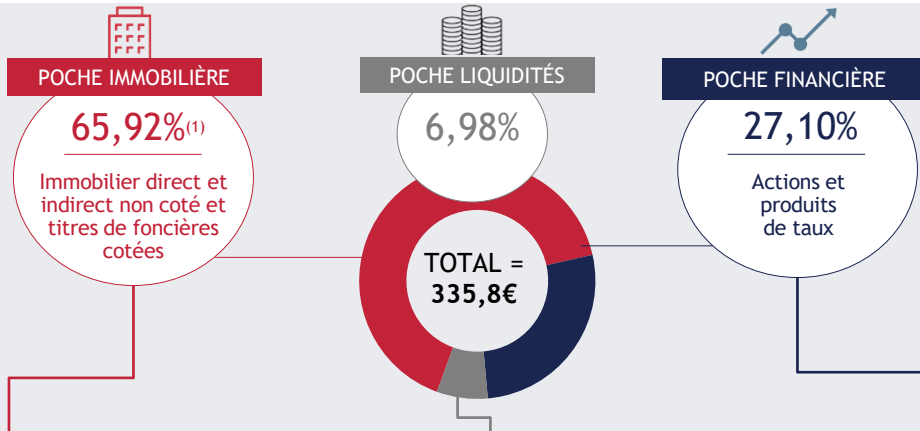
(2) Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis - Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures

(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 : 03/11/2008

(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		Répartition typologique et géographique ⁽⁹⁾ :	
Valeur estimée du patrimoine immobilier hors droits ⁽⁸⁾	200,1 M€	Bureaux	54 %
Sites	14	Centres commerciaux	25 %
Taux d'occupation financier trimestriel au 30/06/2024 ⁽¹⁰⁾	89,40 %	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 2 328 510 € - 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.