

CHIFFRES CLES

Actif net global 524 762 304,00 €

Performance 2021⁽¹⁾
Parts P +1,32 %
Parts I +2,16 %

Performance 2022⁽¹⁾
Parts P -7,80 %
Parts I -7,22 %
Parts B⁽²⁾ -6,44 %

Société de gestion AEW

(1) Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis
(2) Première VL calculée le 28/02/2022

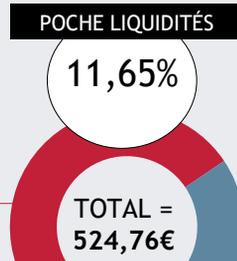
ACTUALITÉ DU FONDS

Depuis le 1^{er} janvier 2022, l'OPCI FRANCEUROPE IMMO ISR offre une performance, dividendes réinvestis, de -7,80% pour la part P, -7,22% pour la part I et -6,44% pour la part B nouvellement souscrite depuis mi-février 2022. Dans un contexte économique et social tendu en raison de la guerre en Ukraine et du niveau d'inflation très élevé, la tendance à la baisse des valorisations des actifs immobiliers se poursuit (-0,48% depuis le début de l'année). Les actifs financiers ont fait l'objet d'une performance négative pour le troisième trimestre consécutif suite au recul des foncières cotées (-6% YTD) et des OPCVM (-2,84% YTD).

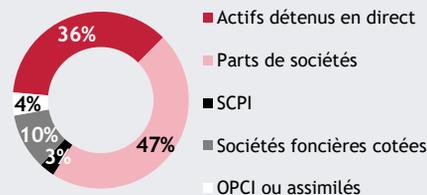
Sur le trimestre, l'actif net total a diminué de 13M€ pour atteindre 524M€ soit une diminution de 2,4%. Cette variation est principalement due à la variation des marchés financiers (SIIIC et OPCVM) (-2,07%) atténuée par la collecte nette de rachat de la période (+0,17%) et à la variation des actifs immobiliers détenus (-0,56%).

Le ratio de liquidité au 30 septembre 2022 est de 11,65%.

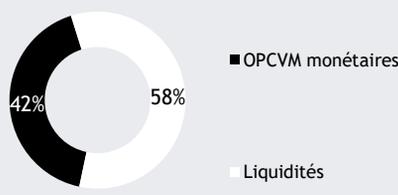
L'ACTIF NET



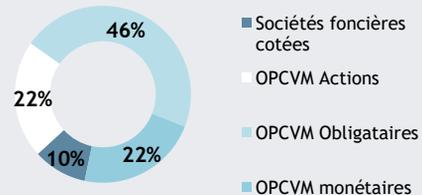
314,8 M€ *



61,2 M€ *



148,7 M€ *



* Décomposition de la poche exprimée en % du montant de la poche

ACTIFS IMMOBILIERS DETENUS EN DIRECT ET PARTS DE SOCIÉTÉS (HORS SCPI) AU 30/09/2022

ACTIFS IMMOBILIERS DETENUS EN DIRECT ET PARTS DE SOCIÉTÉS (HORS SCPI / OPC)

Valeur estimée du patrimoine immobilier hors droits ⁽²⁾ 253,9 M€

Sites 15

Taux d'occupation financier trimestriel ⁽³⁾ 87,84 %

⁽²⁾ Valeur d'expertise ou valeur d'acquisition
⁽³⁾ Hors Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA)
⁽⁴⁾ En valeur vénale

Répartition typologique et géographique ⁽⁴⁾ :

Bureaux	56%	Province	41%
Centres commerciaux	24%	Belgique	24%
Commerces	9%	Allemagne	13%
Hôtel Tourisme	11%	Paris	14%
		Ile-de-France	8%

Au 30 septembre 2022, l'OPCI Franceurope Immo ISR détient 9 actifs en détention directe et 5 participations détenant 6 actifs.

La valeur vénale globale des actifs immobiliers à périmètre constant a baissé de 2,287 K€ depuis le 30 juin 2022, soit une variation de -0,89% sur le trimestre.

Les principales variations des valeurs vénales par secteur au troisième trimestre sont les suivantes :

➤ **Bureaux (-1,15%)** : En France, baisse de valeur de la tour située à la Défense (-2%) et d'un des actifs situé à Colomiers (-9,5%) due aux hypothèses de relocation suite à des congés locataires, les autres actifs restent stables. En Belgique, baisse des valeurs (-1,5%), suite à un ajustement de métrique, stabilité de l'actif de Dortmund en Allemagne.

➤ **Commerces (-0,74%)** : Stabilité des valeurs des actifs en France. Le Centre Commercial de Marseille baisse de (-0,1%) suite à différents renouvellements de baux. Les actifs belges baissent de -15,5% suite à un départ de locataire et un ajustement du métrique.

➔ La valeur de l'**hôtel** situé à Val Thorens est stable.

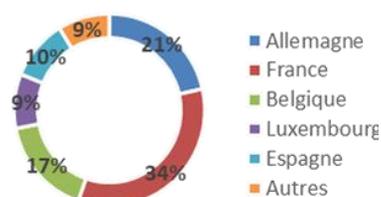
L'OPCI a également vendu sa participation dans la SCI PC7 qui détenait les actifs de Breme et Cologne.

TITRES FINANCIERS A CARACTERE IMMOBILIER

LES 5 PRINCIPALES FONCIERES COTEES

VONOVIA SE	
UNIBAIL-RODAMCO-WEST	
LEG IMMOBILIEN AG	
GECINA NOMINATIVE	
INMO COLO SA	

Répartition géographique



Répartition par nature



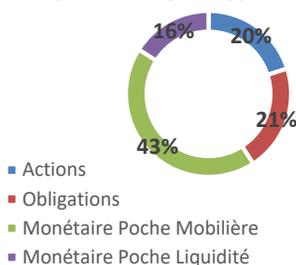
La flambée des taux et les craintes de récession ont entraîné les marchés actions en baisse ce trimestre. L'inflation est toujours très élevée et les données économiques sont en repli en zone euro. La BCE a relevé ses taux directeurs de 75bps. Le discours de Christine Lagarde a affirmé la position hawkish de la banque, les chiffres d'inflation à venir seront scrutés de très près. L'OCDE a abaissé ses prévisions de croissance mondiale à 2.2% pour l'année prochaine contre +2.8% en juin.

Dans ce contexte, la poche des foncières cotées (-13.40%) a surperformé son indicateur de référence, l'indice FTSE EPRA Eurozone Capped (-14.79%). Le secteur des foncières cotées a de nouveau fortement baissé ce trimestre. La principale inquiétude est le taux d'endettement élevé de certaines sociétés et leur faculté à absorber un coût de refinancement nettement plus élevé. Les plans de cessions d'actifs annoncés mettent du temps à se concrétiser et le marché price désormais des scénarios extrêmement négatifs, c'est-à-dire des augmentations de capital, des coupes de dividendes, des baisses de valeurs majeures et des dégradations de la part des agences de notation.

Le secteur se traite désormais sur des niveaux de valorisation extrêmement attractifs, c'est-à-dire une décote de 44% sur l'ANR (moyenne historique de 17% de décote). Certains titres de qualité comme Vonovia se traitent sur une décote de presque 60%. La sélection de titres de qualité, offrant un bilan solide et une visibilité de leur cashflow est clé. Sur le trimestre, les sociétés de centres commerciaux (Unibail -12%, Klepierre -3%), de Bureaux (Gecina -7%, Covivio -6%, Icade -14%) et de Stockage (Shurgard -5%) ont mieux résisté que les sociétés de Résidentiel allemand (Vonovia -24%, TAG -21%, LEG Immobilien -23%), de Santé (Aedifica -14%, Cofinimmo -18%) et de Logistique (WDP -16%, Montea -15%). Les dernières données d'Immostat sur le marché des bureaux parisiens sont plutôt encourageantes avec un take up en hausse de +11% au troisième trimestre, des prix stables, cependant une forte polarisation entre d'une part les bureaux parisiens dont les prix sont en hausse de 24% par rapport à l'année et de l'autre les bureaux périphériques ouest et du quartier de la Défense en baisse de 13%.

MARCHÉS FINANCIERS

Répartition par typologie



La perspective d'un règlement du conflit entre la Russie et l'Ukraine s'est éloignée tandis que la crise énergétique a été ravivée par l'interruption des livraisons de gaz russe à l'Union Européenne au risque de provoquer une nouvelle envolée des prix de l'électricité.

Alors qu'aux Etats-Unis, les indicateurs ont suggéré la poursuite d'une activité et d'un marché du travail dynamiques, en Europe, les signaux sont ressortis plus mitigés, laissant entrevoir une nette dégradation de la conjoncture. Le caractère restrictif des politiques monétaires a néanmoins été renforcé de part et d'autre de l'Atlantique compte tenu de la diffusion et de l'accélération de l'inflation, pesant sur les marchés d'actions et de taux.

Les taux de rendement obligataires souverains se sont tendus. En zone euro, le Bund allemand a atteint 2,11% (+0,77%) et l'OAT française 2,72% (+0,80%). Sur le trimestre, les indices Bloomberg Euro Aggregate 3-5 ans et FTSE MTS Eurozone Government Bond 3-5 ans ont enregistré des replis respectifs de -3,20% et -3,19%.

La performance en euros de Wall Street a cependant été soutenue par la hausse de 6,72% du dollar face à la monnaie européenne. Les indices MSCI des grands marchés d'actions exprimés en euro ont affiché les variations suivantes : Europe -4,11% (dont zone euro -4,52% et Europe hors zone euro -3,73%) et Monde émergents inclus hors Europe +0,10% (dont Etats-Unis +1,58%, Japon -1,47% et Emergents -5,63%).

ETAT DU PATRIMOINE

ACTIF NET	30/09/2022	30/06/2022
Actifs à caractère immobilier		
Immeubles détenus en direct	113 650 000	114 025 000
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 I-2°	146 654 153	162 559 932
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36 I 4°	47 136 969	59 539 958
Autres actifs à caractère immobilier	22 126 308	24 952 963
Total	329 567 430	361 077 853
Dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	159 591 665	160 522 101
Instruments financiers à terme		
Total	159 591 665	160 522 101
Dettes et créances	-2 223 999	-1 424 827
Dépôts à vue	37 827 208	17 469 646
Total	35 603 209	16 044 819
ACTIF NET A LA DATE D'ARRETE	524 762 304	537 644 773

LIQUIDITÉS ET ENDETTEMENT

La trésorerie disponible de la SPPICAV s'élève à 61 160 217,01 euros composée de parts d'OPCVM (25 557 007,30€) et de disponibilités (dettes et créances incluses).

La SPPICAV n'a pas recours à l'endettement au 30 septembre 2022 (le prospectus prévoit la possibilité de s'endetter jusqu'à 40% de la poche immobilière et jusqu'à 10% des actifs non immobiliers en emprunt d'espèces pour assurer le remboursement des rachats).

SYNTHÈSE MENSUELLE D'INFORMATION AU 30/09/2022

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 30/09/2022

Valeur liquidative	94,88 €
Nombre de parts	3 018 050,645
Actif net Part P	286 372 699,50 €
Actif net Global	524 762 304,00 €
Performance ⁽²⁾ 2021	+1,32 %
Performance ⁽²⁾ YTD	-7,80 %
Dernier coupon versé	0,20 € (fin avril 2022)

SOUSCRIPTION ET RACHAT ⁽¹⁾

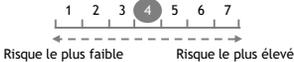
Valeur liquidative	Bimensuelle
Minimum de souscription	100 € minimum pour la souscription initiale
Commissions de souscription / frais sur versement	<ul style="list-style-type: none"> CTO : 5% maximum (dont 2% maximum revenant au distributeur) Assurance-vie : Frais CTO + Frais sur versement selon les conditions des contrats concernés
Affectation des revenus potentiels	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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 2021 : 1,76% 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 2021 : 0,29% actif net

Des frais de gestion complémentaires liés aux contrats d'assurance-vie sont perçus par l'assureur

CARACTERISTIQUES GENERALES

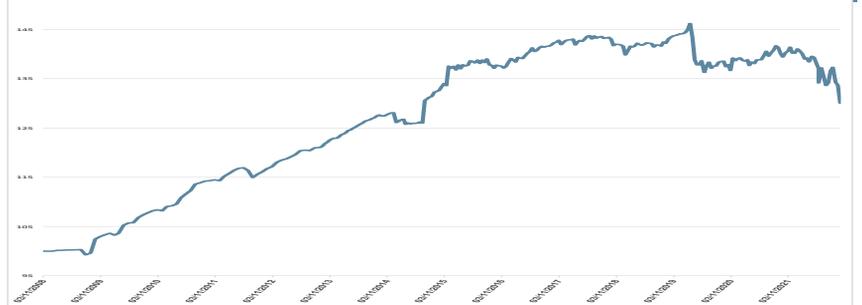
Forme juridique	SPICAV
Code ISIN	FR0010665661
Date de création de la part ⁽⁵⁾	03/11/2008
Durée de placement recommandée	8 ans minimum
Echelle de risque*	
Agrément AMF de l'OPCI	SPI20080020

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

Erna-Scheffler-Stasse 1 - Cologne - Allemagne



EVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE DIVIDENDES REINVESTIS (Base 100)



VARIATION DETAILLEE DE LA VALEUR LIQUIDATIVE (Dividendes réinvestis)

	SUR LE MOIS	YTD
Variation actifs immobiliers	-0,95%	-0,28%
Variation actifs financiers SIIC	-1,70%	-6,00%
Variation actifs financiers OPCVM	-0,66%	-2,84%
Trésorerie ⁽³⁾	0,16%	1,32%
	-3,15%	-7,80%

LES PERFORMANCES ⁽⁴⁾

	YTD	Depuis 1 an	Depuis 3 ans	Depuis 5 ans	Depuis l'origine ⁽⁵⁾
Variation des valeurs liquidatives	-8,46%	-7,47%	-11,64%	-12,62%	-5,12%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-7,80%	-6,69%	-9,10%	-8,58%	30,06%
Volatilité ⁽⁶⁾	8,76%	8,94%	13,61%	13,51%	14,01%

LES PERFORMANCES ANNUELLES ⁽⁴⁾

	2017	2018	2019	2020	2021	YTD
Variation des valeurs liquidatives	1,34%	-2,76%	2,12%	-4,59%	0,44%	-8,46%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	2,66%	-2,11%	3,06%	-3,40%	1,32%	-7,80%
Dividendes versés dans l'année	1,42 €	0,73 €	0,98 €	1,31 €	0,90 €	0,74 €

(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 novembre 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

SYNTHÈSE MENSUELLE D'INFORMATION AU 30/09/2022

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 30/09/2022

Valeur liquidative	95,56 €
Nombre de parts	2 494 089,831 parts
Actif net Part I	238 349 267,48 €
Actif net global	524 762 304,00 €
Performance ⁽²⁾ 2021	+2,16%
Performance ⁽²⁾ YTD	-7,22%
Dernier coupon versé	0,40 € (fin avril 2022)

SOUSCRIPTION ET RACHAT ⁽¹⁾

Valeur liquidative	Bimensuelle
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. Réal 2021 : 0,90% 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. Réal 2021 : 0,29% actif net

Des frais de gestion complémentaires liés aux contrats d'assurance-vie sont perçus par l'assureur

CARACTERISTIQUES GENERALES

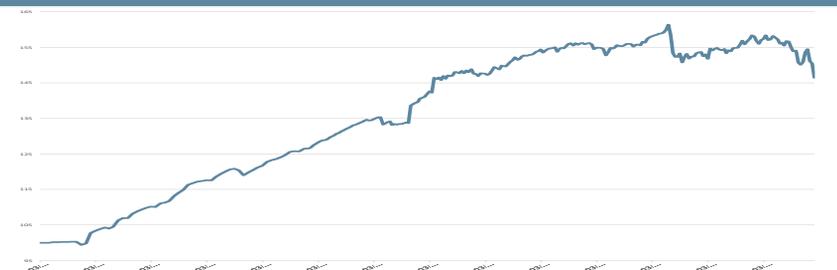
Forme juridique	SPPICAV
Code ISIN	FR0010679993
Date de création de la part ⁽⁵⁾	03/11/2008
Durée de placement recommandée	8 ans minimum
Echelle de risque*	
Agrément AMF de l'OPCI	SPI20080020

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

Langemarckstrasse 8-20 - Brême - Allemagne



EVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE DIVIDENDES REINVESTIS (Base 100)



VARIATION DETAILLEE DE LA VALEUR LIQUIDATIVE (Dividendes réinvestis)

	SUR LE MOIS	YTD
Variation actifs immobiliers	-0,95%	-0,28%
Variation actifs financiers SIIC	-1,70%	-6,00%
Variation actifs financiers OPCVM	-0,66%	-2,84%
Trésorerie ⁽³⁾	0,22%	1,90%
	-3,09%	-7,22%

LES PERFORMANCES ⁽⁴⁾

	YTD	Depuis 1 an	Depuis 3 ans	Depuis 5 ans	Depuis l'origine ⁽⁵⁾
Variation des valeurs liquidatives	-8,29%	-7,44%	-11,44%	-12,50%	-4,44%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-7,22%	-5,91%	-6,75%	-4,56%	46,73%
Volatilité ⁽⁶⁾	8,59%	8,66%	13,28%	13,38%	13,89%

LES PERFORMANCES ANNUELLES ⁽⁴⁾

	2017	2018	2019	2020	2021	YTD
Variation des valeurs liquidatives	1,25%	-2,63%	2,11%	-4,64%	0,30%	-8,29%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	3,47%	-1,25%	4,02%	-2,56%	2,16%	-7,22%
Dividendes versés dans l'année	2,40 €	1,54 €	1,99 €	2,29 €	1,90 €	1,19 €

(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 novembre 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

SYNTHÈSE MENSUELLE D'INFORMATION AU 30/09/2022

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 30/09/2022

Valeur liquidative	93,37 €
Nombre de parts	432
Actif net Part B	40 337,01 €
Actif net Global	524 762 304 €
Performance ⁽²⁾ 2022 (création 28/02/2022)	-6,44 %
Dernier coupon versé	0,20 € (fin avril 2022)

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 rétrocedée aux distributeurs. 2,20% TTC par an de la valeur globale des actifs gérés.
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.

Des frais de gestion complémentaires liés aux contrats d'assurance-vie sont perçus par l'assureur

CARACTERISTIQUES GENERALES

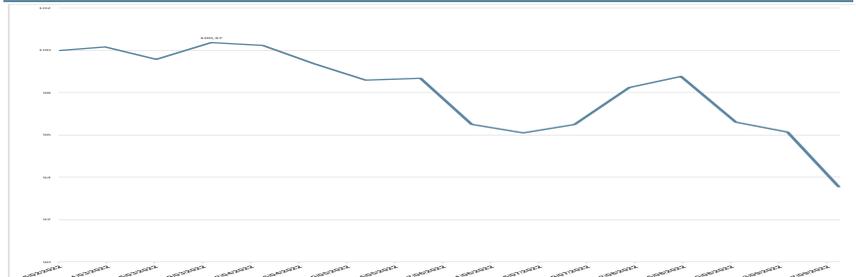
Forme juridique	SPPICAV
Code ISIN	FR0013167293
Date de création de la part ⁽⁵⁾	28/02/2022
Durée de placement recommandée	8 ans minimum
Echelle de risque*	
Agrément AMF de l'OPCI	SPI20080020

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

« Les Arolles » - Place des Arolles, Grande Rue 73440 Val Thorens



EVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE DIVIDENDES REINVESTIS (Base 100)



VARIATION DETAILLEE DE LA VALEUR LIQUIDATIVE (Dividendes réinvestis)

	SUR LE MOIS	Depuis sa création
Variation actifs immobiliers	-0,95%	-0,45%
Variation actifs financiers SIIC	-1,70%	-5,18%
Variation actifs financiers OPCVM	-0,66%	-1,74%
Trésorerie ⁽³⁾	0,16%	0,93%
	-3,15%	-6,44%

LES PERFORMANCES ⁽⁴⁾

	Depuis sa création : févr-22	Depuis 1 an	Depuis 3 ans	Depuis 5 ans	Depuis l'origine ⁽⁵⁾
Variation des valeurs liquidatives	-6,63%	-	-	-	-6,63%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-6,44%	-	-	-	-6,44%
Volatilité ⁽⁶⁾	7,15%	-	-	-	7,15%

LES PERFORMANCES ANNUELLES ⁽⁴⁾

	2017	2018	2019	2020	2021	Depuis sa création
Variation des valeurs liquidatives	-	-	-	-	-	-6,63%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-	-	-	-	-	-6,44%
Dividendes versés dans l'année	-	-	-	-	-	0,20€

(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