

OPCI Franceurope Immo ISR

DOCUMENT TRIMESTRIEL D'INFORMATION
AU 31/03/2023



CHIFFRES CLES

Actif net global 415 126 392,90 €

Performance 2022⁽¹⁾
Parts P -8,11 %
Parts I -7,33 %
Parts B⁽²⁾ -6,76 %

Performance 31/03/2023⁽¹⁾
Parts P -0,55 %
Parts I -0,35 %
Parts B -0,56 %

Société de gestion AEW

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

ACTUALITÉ DU FONDS

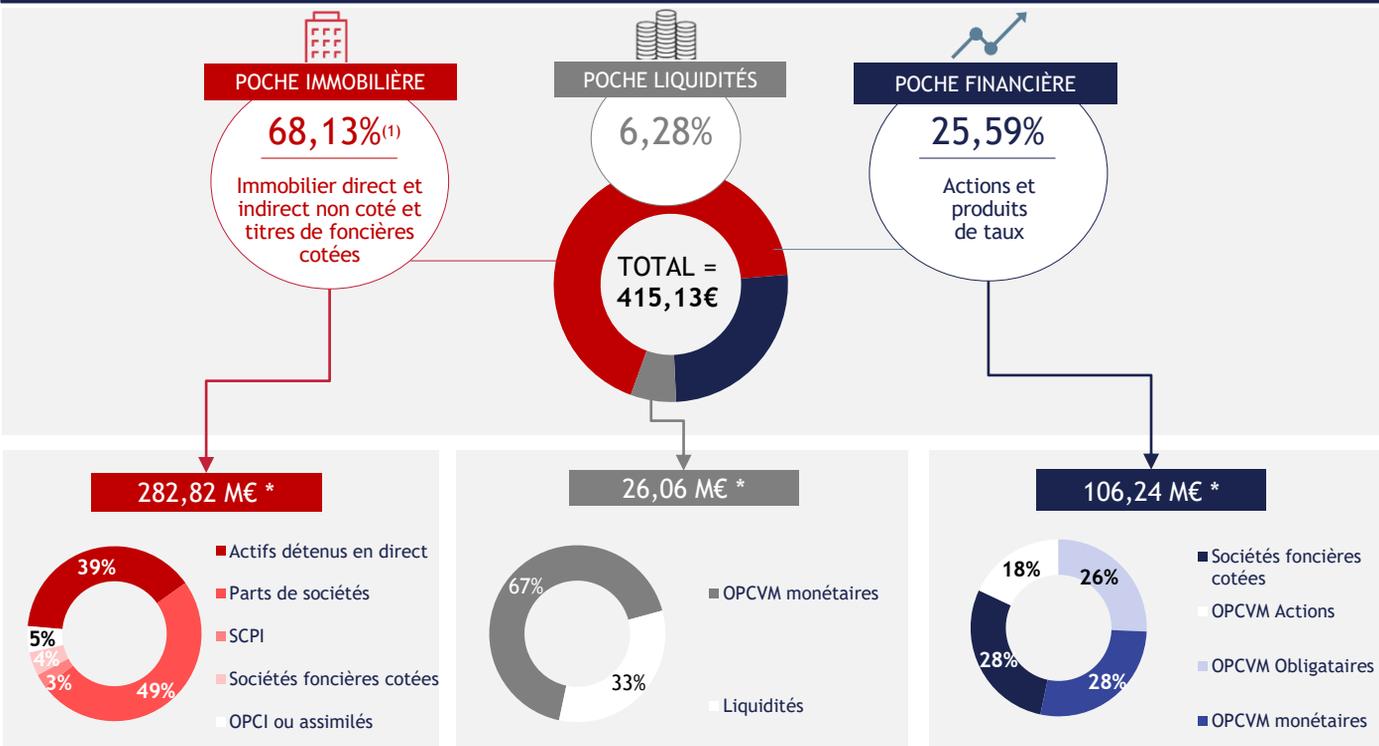
Depuis le 1^{er} janvier 2023, l'OPCI FRANCEUROPE IMMO ISR offre une performance, dividendes réinvestis, de -0,55% pour la part P, -0,35% pour la part I et -0,56% pour la part B nouvellement souscrite depuis mi-février 2022.

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 (-1,04% depuis le début de l'année à périmètre constant). Les actifs financiers à caractère immobilier ont fait l'objet d'une performance négative pour le cinquième trimestre consécutif suite au recul des foncières cotées (-0,77% YTD). Les actifs financiers OPC cotés et non cotés ont connu une variation positive (0,50% YTD).

Sur le trimestre, l'actif net total a diminué de 25,9M€ pour atteindre 415M€ soit une diminution de 5,87%. Cette variation s'explique principalement par une décollecte nette d'environ -20M€ accompagnée d'une baisse de valeur des actifs immobiliers de -4,6M€.

Le ratio de liquidité au 31 mars 2023 est de 6,28%.

L'ACTIF NET AU 31/03/2023



(1) La poche immobilière représente 68,13 % de l'actif brut de la SPPICAV (maximum 65 %) suite à un rachat important non compensé par des souscriptions et 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 SOCIÉTÉS (HORS SCPI) AU 31/03/2023

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

Valeur estimée du patrimoine immobilier hors droits ⁽²⁾ 244,84 M€

Sites 15

Taux d'occupation financier trimestriel ⁽³⁾ 87,24 %

⁽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%
Hotel Tourisme	11%	Paris	14%
		Ile-de-France	8%

Au 31 mars 2023, 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 -3,7m€ depuis le 31 décembre 2022, soit une variation de -1,50% sur le trimestre.

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

➤ **Bureaux (-1,99%)** : Les valeurs des actifs de bureaux sont orientées à la baisse sur le trimestre, tant en France qu'à l'étranger, dû à des décompression de taux. On notera en France, la Tour située à La Défense (-1,2M€ ; -6,4%), Colomiers (-0,2K€ ; -2,30%). A l'étranger, baisse de valeurs de l'actif situé à Dortmund (-0,8M€ ; -2,5%), ainsi qu'en Belgique (-0,8M€ ; -1,27%).

➤ **Commerces (-1,28%)** : Tendance baissière des valeurs des actifs de commerces sur le trimestre : Rue de Courcelles (-0,05M€ ; -6,6%), centre commercial à Marseille (-0,63M€ ; -1,8%) suite à plusieurs congés de locataires.

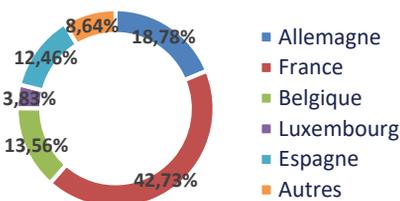
➔ La valeur de l'hôtel situé à Val Thorens est stable.

TITRES FINANCIERS A CARACTERE IMMOBILIER

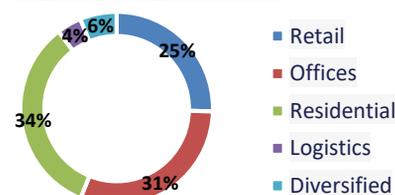
LES 5 PRINCIPALES FONCIERES COTEES

VONOVIA SE	
UNIBAIL-RODAMCO-WEST	
LEG IMMOBILIEN AG	
GECINA NOMINATIVE	
KLEPIERRE REIT ORD SHS	

Répartition géographique



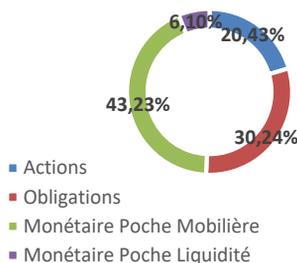
Répartition par nature



Après un début d'année en nette hausse, le secteur des foncières cotées a fortement chuté en mars. La faillite de la Silicon Valley Bank a semé la panique sur les marchés. Malgré l'intervention rapide de la Fed et une forte régulation bancaire en Europe, une crise de confiance dans les banques s'est installée, conduisant à l'effondrement du Crédit Suisse et à son rachat par UBS. Le risque de contagion de ces événements a fait resurgir le risque de récession. Dans ce contexte, la Fed et la BCE ont relevé leurs taux directeurs de 25 et 50 points de base respectivement. Le secteur des foncières cotées a baissé lourdement, le marché s'inquiète de la capacité des sociétés à se refinancer auprès des banques qui souhaitent limiter leur exposition aux immobilières dans leur bilan. Le désendettement est la priorité des sociétés. Les cessions sont difficiles, le marché des transactions est atone. Les spreads de crédit augmentent sensiblement, la trajectoire des valorisations des actifs étant très compliquée à prédire. La croissance des loyers indexés à l'inflation compense pour l'instant la hausse des taux. Plusieurs foncières ont annoncé des coupes, voir des annulations de la distribution du dividende. Défendre leur note crédit en Investment Grade est une nécessité. La demande placée des Bureaux parisiens est en baisse de 39% sur une année glissante, avec une baisse prononcée à La Défense (-56%) et sur le Croissant Ouest (-59%). L'offre de Bureaux est toujours très élevée sur le quartier de La Défense. Les prix de transactions sont en baisse de 5% sur un an avec toujours une forte polarisation, les prix sont en hausse de 4% sur Paris et en baisse de 17% sur La Défense et les quartiers Ouest. Le secteur se traite désormais sur une décote vs ANR de 47%, soit largement en deçà de la moyenne historique (décote de 15%). Le secteur du résidentiel est particulièrement touché avec des décotes vs ANR atteignant 70% en moyenne : Aroundtown 84% de décote, LEG Immobilien et Vonovia 63%. Dans ce contexte, la poche des foncières cotées (-5.97%) a performé en ligne avec son indicateur de référence, l'indice FTSE EPRA Eurozone Capped (+5.78%). Sur le dernier trimestre, les sociétés de Logistique (Montea +12%, WDP +2%, CTP +8%) et les Centres commerciaux (Klepierre +1%, Unibail +2%) ont nettement surperformé la Santé (Aedifica - 2%, Cofinimmo -3%), les Bureaux (Gecina +3%, Colonial -3%, Icade +13% avec l'annonce de la séparation de leur division Santé), et le Résidentiel (Vonovia -21%, LEG Immobilien -17%, Xior +7%). Nos convictions restent les sociétés qui disposent des actifs de grande qualité, des bilans solides, un pricing power élevé, et une génération de cash pérenne dans le temps : Immobiliaria Colonial, Xior Student Housing, Klepierre et Gecina.

MARCHÉS FINANCIERS

Répartition par typologie



Après des hausses cumulées des taux directeurs de 475 points de base aux Etats-Unis et de 350 points en zone euro depuis le début du cycle de resserrement monétaire, nous estimons que la Réserve Fédérale et la BCE devraient remonter une dernière fois leurs taux en mai avant de faire une pause. Les relèvements passés vont en effet commencer à produire leurs effets négatifs sur la demande. Par ailleurs, le durcissement des conditions financières attendu dans le sillage des récentes tensions sur le système bancaire pourrait également peser sur la distribution de crédit. Dans l'immédiat, nous anticipons un ralentissement de la croissance économique en zone euro et aux Etats-Unis. Néanmoins, la solidité du marché du travail pourrait continuer de soutenir la consommation des ménages américains. La réouverture de l'économie chinoise contribuera à restaurer les chaînes d'approvisionnement et de production globales et aura un impact positif sur la croissance mondiale au 1er semestre. L'exposition en actions de la Poche Financière est restée proche de la neutralité par rapport à son indicateur sur l'ensemble du trimestre, malgré quelques ajustements à la marge dans la composition du portefeuille le 15 mars. Au 31 mars, la Poche est investie à 90,4% de son actif en fonds disposant du Label ISR. L'allocation a continué de sous-pondérer les instruments de taux. La sensibilité aux taux d'intérêt de la Poche est ainsi demeurée inférieure à celle de l'indicateur de référence, même si la sensibilité relative a été légèrement augmentée en fin de période. Elle s'élevait à 1,81 au 31 mars contre 2,04 pour l'indicateur. La sensibilité de la Poche était de 1,56 au 30 décembre.

ETAT DU PATRIMOINE

ACTIF NET	31/03/2023	31/12/2022
Actifs à caractère immobilier		
Immeubles détenus en direct	109 650 000	110 810 000
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 I-2°	99 256 964	103 734 170
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36 I 4°	42 874 716	49 926 366
Autres actifs à caractère immobilier	61 464 005	60 128 402
Total	313 245 685	324 598 938
Dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	93 397 288	103 053 702
Instruments financiers à terme		
Total	93 397 288	103 053 702
Dettes et créances	-1 475 435	-3 571 495
Dépôts à vue	9 958 854	16 973 226
Total	8 483 419	13 401 731
ACTIF NET A LA DATE D'ARRETE	415 126 392	441 054 371

LIQUIDITÉS ET ENDETTEMENT

La trésorerie disponible de la SPPICAV s'élève à 26 064 525,80 € euros composée de parts d'OPCVM (16 681 106,59€) et de disponibilités (dettes et créances incluses).

La SPPICAV n'a pas recours à l'endettement au 31 mars 2023 (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 31/03/2023

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 31/03/2023

Valeur liquidative	93,37 €
Nombre de parts	3 014 634,171
Actif net Part P	281 478 375,45 €
Actif net Global	415 126 392,90 €
Performance ⁽²⁾ 2022	-8,11%
Performance ⁽²⁾ YTD	-0,55%
Dernier coupon versé	0,69 €

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

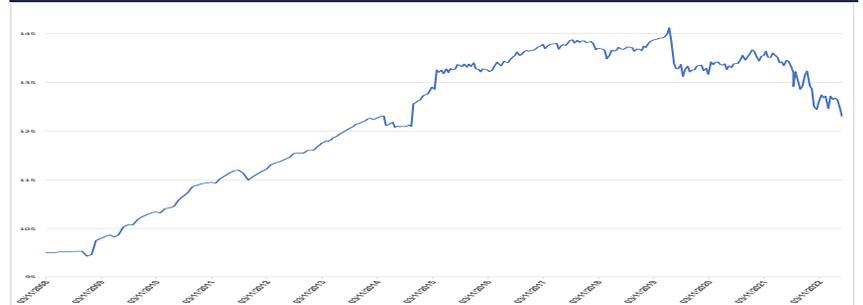
Forme juridique	SPPICAV
Code ISIN	FR0010665661
Date de création de la part ⁽⁵⁾	03/11/2008
Durée de placement recommandée	8 ans minimum
Echelle de risque*	
Agrément AMF de l'OPCI	SPI20080020

* 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	-1,50%	-1,10%
Variation actifs financiers SIIC	-1,98%	-0,82%
Variation actifs financiers OPCVM	0,06%	0,53%
Trésorerie ⁽³⁾	0,77%	0,84%
	-2,65%	-0,55%

LES PERFORMANCES ⁽⁴⁾

	Depuis 1 an	Depuis 3 ans	Depuis 5 ans	Depuis l'origine ⁽⁵⁾
Variation des valeurs liquidatives	-1,26%	-8,45%	-9,04%	-13,88%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-0,55%	-7,61%	-6,47%	-9,59%
Volatilité ⁽⁶⁾	3,18%	8,85%	10,76%	15,14%

LES PERFORMANCES ANNUELLES ⁽⁴⁾

	2018	2019	2020	2021	2022	YTD
Variation des valeurs liquidatives	-2,76%	2,12%	-4,59%	0,44%	-8,77%	-1,26%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-2,11%	3,06%	-3,40%	1,32%	-8,11%	-0,55%
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 : 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 31/03/2023

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 31/03/2023

Valeur liquidative	93,70 €
Nombre de parts	1 425 773,136
Actif net Part I	133 608 144,54 €
Actif net global	415 126 392,90 €
Performance ⁽²⁾ 2022	-7,33%
Performance ⁽²⁾ YTD	-0,35%
Dernier coupon versé	1,45 €

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. Réel 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. Réel 2021 : 0,29% actif net

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

CARACTERISTIQUES GENERALES

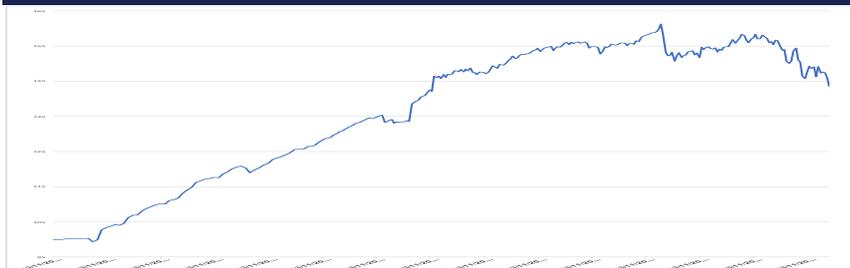
Forme juridique	SPPICAV
Code ISIN	FR0010679993
Date de création de la part ⁽⁵⁾	03/11/2008
Durée de placement recommandée	8 ans minimum
Echelle de risque*	
Agrément AMF de l'OPCI	SPI20080020

* 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	-1,50%	-1,10%
Variation actifs financiers SIIC	-1,98%	-0,82%
Variation actifs financiers OPCVM	0,06%	0,53%
Trésorerie ⁽³⁾	0,83%	1,04%
	-2,59%	-0,35%

LES PERFORMANCES ⁽⁴⁾

	YTD	Depuis 1 an	Depuis 3 ans	Depuis 5 ans	Depuis l'origine ⁽⁵⁾
Variation des valeurs liquidatives	-1,83%	-8,58%	-9,16%	-13,98%	-6,30%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-0,35%	-6,83%	-4,09%	-5,59%	46,04%
Volatilité ⁽⁶⁾	3,80%	8,97%	10,98%	15,19%	15,70%

LES PERFORMANCES ANNUELLES ⁽⁴⁾

	2018	2019	2020	2021	2022	YTD
Variation des valeurs liquidatives	-2,63%	2,11%	-4,64%	0,30%	-8,40%	-1,83%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-1,25%	4,02%	-2,56%	2,16%	-7,33%	-0,35%
Dividendes versés dans l'année	1,54 €	1,99 €	2,29 €	1,90 €	1,19 €	1,45 €

(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 31/03/2023

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 31/03/2023

Valeur liquidative	92,29 €
Nombre de parts	432
Actif net Part B	39 872,91 €
Actif net Global	415 126 392,9€
Performance ⁽²⁾ 2022	-6,76%
Performance ⁽²⁾ YTD	-0,56%
Dernier coupon versé	0,25 € (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	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.
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

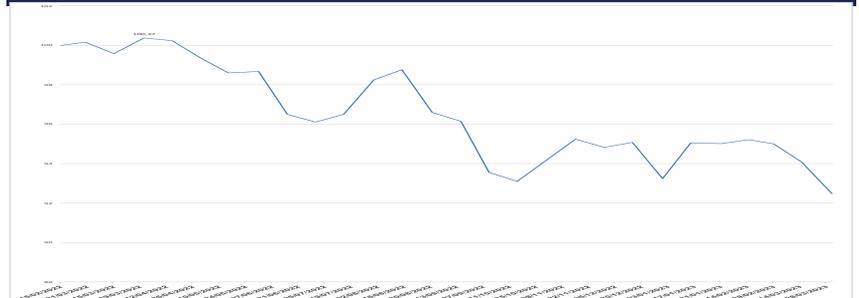
Forme juridique	SPPICAV
Code ISIN	FR0013167293
Date de création de la part ⁽⁵⁾	28/02/2022
Durée de placement recommandée	8 ans minimum
Echelle de risque*	
Agrément AMF de l'OPCI	SPI20080020

* 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	YTD
Variation actifs immobiliers	-1,50%	-1,10%
Variation actifs financiers SIIC	-1,98%	-0,82%
Variation actifs financiers OPCVM	0,06%	0,53%
Trésorerie ⁽³⁾	0,76%	0,84%
	-2,66%	-0,56%

LES PERFORMANCES ⁽⁴⁾

	YTD	Depuis 1 an	Depuis 3 ans	Depuis 5 ans	Depuis l'origine ⁽⁵⁾
Variation des valeurs liquidatives	-0,82%	-8,05%	-	-	-7,71%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-0,56%	-7,62%	-	-	-7,28%
Volatilité ⁽⁶⁾	2,91%	8,29%	-	-	8,39%

LES PERFORMANCES ANNUELLES ⁽⁴⁾

	2018	2019	2020	2021	2022	YTD
Variation des valeurs liquidatives	-	-	-	-	-6,95%	-0,82%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-	-	-	-	-6,76%	-0,56%
Dividendes versés dans l'année	-	-	-	-	0,20 €	0,25 €

(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