

OPCI Franceurope Immo ISR

DOCUMENT TRIMESTRIEL D'INFORMATION
AU 31/12/2023



CHIFFRES CLES

Actif net global 374 703 912,61 €

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

Performance 31/12/2023⁽¹⁾
Parts P -3,23 %
Parts I -2,37 %
Parts B -3,22 %

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

ACTUALITÉ DU FONDS

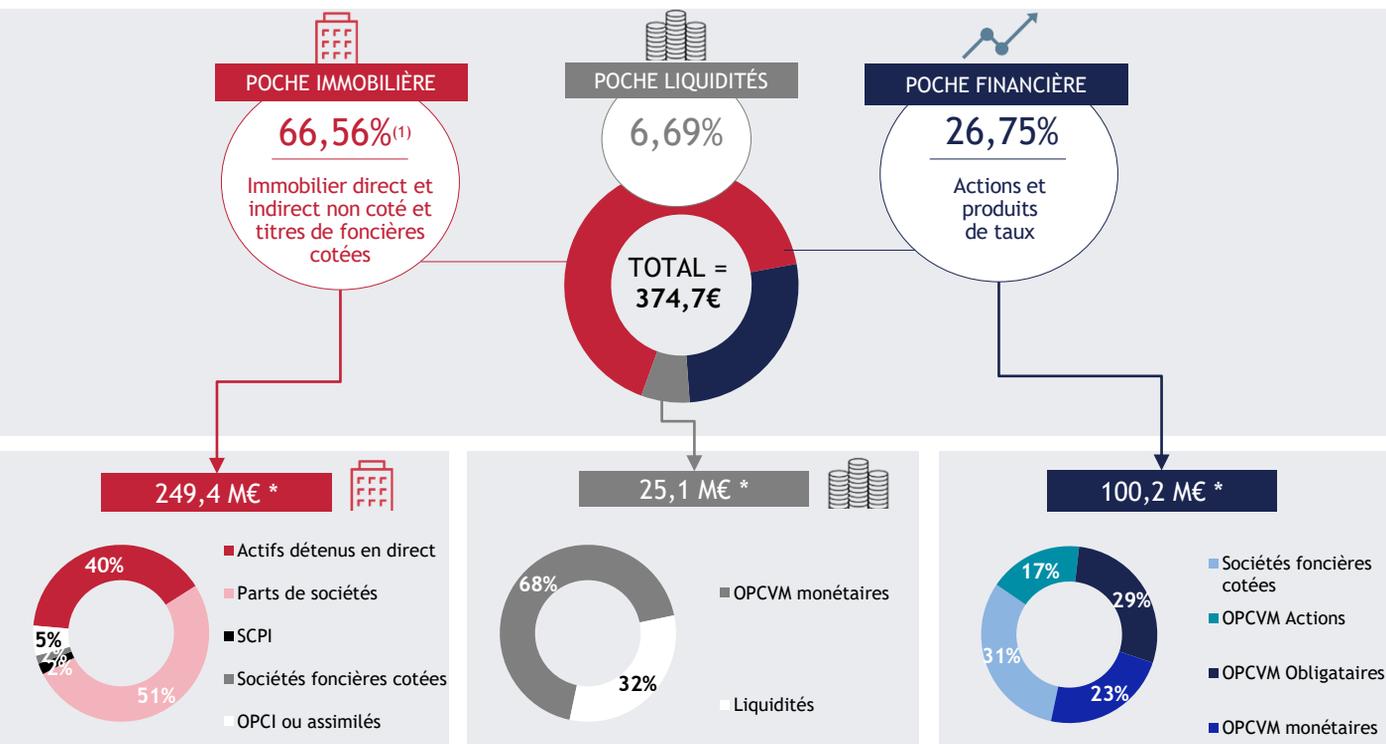
Depuis le 1^{er} janvier 2023, l'OPCI FRANCEUROPE IMMO ISR offre une performance, dividendes réinvestis, de -3,23% pour la part P, -2,37% pour la part I et -3,22% pour la part B.

Dans un contexte économique et social tendu en raison du niveau d'inflation très élevé, la tendance à la baisse des valorisations des actifs immobiliers se poursuit (contribuant pour -7,05% sur la performance depuis le début de l'année). Les actifs financiers à caractère immobilier font l'objet d'une performance positive (impact de 4,63% YTD). Les actifs financiers OPC cotés et non cotés connaissent également une variation positive (impact de 1,43% YTD).

Sur le trimestre, l'actif net total a diminué de 370K€ pour atteindre 374,7M€ soit une diminution de -0,10%.

Le ratio de liquidité au 31 décembre 2023 est de 6,69%.

L'ACTIF NET AU 31/12/2023



⁽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) AU 31/12/2023

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

Valeur estimée du patrimoine immobilier hors droits ⁽²⁾ 220,3 M€

Sites 15

Taux d'occupation financier trimestriel ⁽³⁾ 88,80 %

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

Au 31 décembre 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 9,6M€ depuis le 30 septembre 2023, soit une variation de (-4,18%) sur le trimestre et (-11,38%) sur l'année.

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

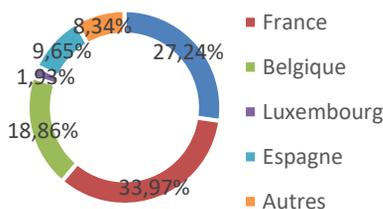
- **Bureaux (-6,75%)** : Les valeurs des actifs de bureaux sont orientées à la baisse sur le trimestre, tant en France qu'à l'étranger, dû à des décompressions de taux. On notera en France, un actif à Paris (-7,26%), un actif situé à La Défense (-6,16%). A l'étranger, baisse de valeurs d'un actif situé en Allemagne (-3,99%), ainsi qu'en Belgique (-9,42%).
- **Commerces (-1,19%)** : Tendance baissière des valeurs des actifs de commerces sur le trimestre dû également à des décompressions de taux : centre commercial à Marseille (-0,9%) et un actif de commerce situé à Paris (-7,50%)
- ➔ La valeur de l'hôtel situé à Val Thorens est stable.

TITRES FINANCIERS A CARACTERE IMMOBILIER

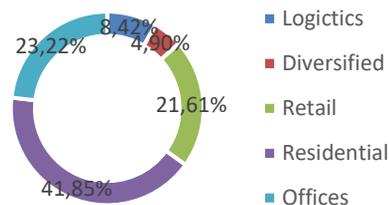
LES 5 PRINCIPALES FONCIERES COTEES

VONOVIA SE	
LEG IMMOBILIER AG	
UNIB-RODAMCO-WEST	
GECINA	
KLEPIERRE	

Répartition géographique



Répartition par nature



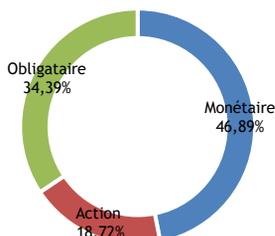
Les foncières cotées ont fortement rebondi sur le dernier trimestre 2023. Le marché semble croire à la fin du cycle de hausse des taux. La publication de certaines données macroéconomiques a conforté le sentiment qu'une baisse des taux est désormais envisageable. Jérôme Powell a clairement indiqué que cette baisse pourrait même intervenir avant que l'inflation n'atteigne les +2% afin de préserver l'économie américaine. La BCE, quant à elle, ne s'est pas prononcée sur une éventuelle détente l'année prochaine. La Zone Euro tourne au ralenti, le PIB au T3 est ressorti en baisse de -0.1% et les commandes industrielles en Allemagne chutent lourdement.

Dans ce contexte, la poche des foncières cotées (+20.34%) a surperformé ce trimestre son indicateur de référence, l'indice FTSE EPRA Eurozone Capped (+19.74%). Sur l'année 2024, la poche est en hausse de +18.25% contre un indicateur en hausse de +15.41%. Les principaux contributeurs positifs à la performance ont été nos positions en Unibail-RodamcoWestfield (+43%), TAG Immobilier (+33%), Inmobiliaria Colonial (+22%), LEG Immobilier (+21%) et Vonovia (+25%). Nos sous-pondérations en WDP (+26%), Montea (+28%), Aroundtown (+26%), Shurgard (+22%) et Argan (+35%) ont été pénalisantes. Les sociétés de Bureaux (+23%), de Résidentiel (+22%), et de Logistique (+17%) ont surperformé les sociétés de Santé (+14%) et les Centres commerciaux (+10%).

Sur le dernier trimestre, nous avons pris quelques bénéfices sur des titres qui ont fortement progressé comme Unibail et Vonovia et nous nous sommes renforcés sur la société de logistique WDP. Sur 2024, nous privilégions désormais le secteur des Centres commerciaux. Les ventes en ligne semblent avoir atteint un pic, le momentum opérationnel semble très bien orienté avec un beau dynamisme des ventes physiques et des taux d'occupation en hausse. Nous maintenons notre surpondération sur le secteur du Résidentiel allemand. Les valorisations sont toujours très attractives et les drivers structurels toujours aussi forts. L'offre de logement, contrainte par les coûts en construction en forte hausse, ne peut pas satisfaire la demande très élevée tirée la forte immigration récente. Nous sommes très sceptiques sur le secteur des Bureaux. Les taux de vacances sont en forte hausse, les loyers sont à risque. La sélection de titres sera clé sur 2024. Nos principales convictions sont Klepierre, Unibail, Vonovia, Xior et CTP.

MARCHÉS FINANCIERS

Répartition par typologie



L'exposition en actions de la Poche Financière, qui était proche de la neutralité par rapport à son indicateur de référence en début de trimestre, est passée légèrement sous-pondérée fin octobre, puis est remontée en ligne avec l'indice en fin d'année.

A fin décembre, les positions en actions sont : Mirova Euro Sustainable Equity (5,4% de l'actif), Thematics Meta (4,9%), DNCA Beyond Engage (4,1%), Ossiam ESG Low Carbon Shiller Barclays CAPE US Sector (3,8%), Mirova Women Leaders Equity (3,7%), Mirova Climate Solutions Equity (1,6%) et Mirova Europe Environmental Equity (1,5%).

Au cours du trimestre, la sensibilité de la Poche aux variations de taux d'intérêt est restée neutre à légèrement surpondérée vis-à-vis de celle de l'indicateur. La sensibilité aux taux d'intérêt de la Poche s'élève à 2,20 au 29 décembre contre 2,06 pour l'indicateur. Au 29 septembre, la sensibilité était de 2,09 contre 2,04 pour l'indicateur.

En fin de trimestre, la Poche est investie à 90,9% de son actif en fonds disposant du Label ISR.

ETAT DU PATRIMOINE

ACTIF NET	31/12/2023	30/09/2023
Actifs à caractère immobilier		
Immeubles détenus en direct	98 840 000	102 410 000
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 I-2°	85 140 596	91 313 875
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36 I 4°	35 039 084	29 869 912
Autres actifs à caractère immobilier	61 668 787	61 249 765
Total	280 688 467	284 843 552
Dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	86 099 865	82 856 751
Instruments financiers à terme		
Total	86 099 865	82 856 751
Dettes et créances	-2 768 727	-4 491 045
Dépôts à vue	10 684 308	11 123 311
Total	7 915 581	6 632 266
ACTIF NET A LA DATE D'ARRETE	374 703 913	374 332 569

LIQUIDITÉS ET ENDETTEMENT

La trésorerie disponible de la SPPICAV s'élève à 25 059 324€ composée de parts d'OPCVM (17 143 743€) et de disponibilités (dettes et créances incluses). La SPPICAV n'a pas recours à l'endettement au 31 décembre 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 31/12/2023

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 31/12/2023

Valeur liquidative	90,85 €
Nombre de parts	3 007 974,896
Actif net Part P	273 291 012,91 €
Actif net Global	374 703 912,61 €
Performance ⁽²⁾ 2022	-8,11 %
Performance ⁽²⁾ YTD	-3,23 %
Dernier coupon versé	0,69 € (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	<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 2022 : 1,80 % 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

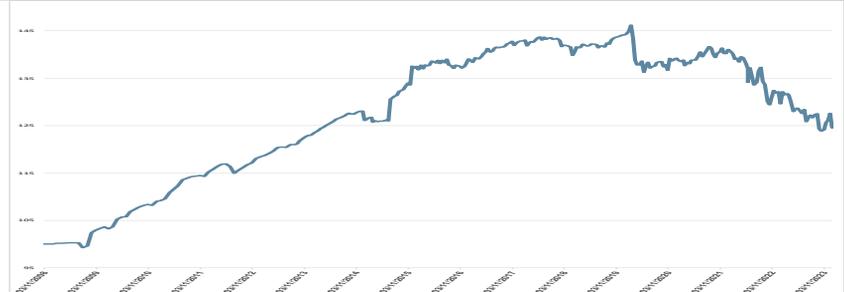
Forme juridique	SPPICAV
Code ISIN	FR0010665661
Date de création de la part ⁽⁵⁾	03/11/2008
Durée de placement recommandée	8 ans minimum
Echelle de risque*	
Agrément AMF de l'OPCI	SPI20080020

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

LES DERNIERES ACQUISITIONS DE LA SPPICAV



EVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE DIVIDENDES REINVESTIS (Base 100)



VARIATION DETAILLEE DE LA VALEUR LIQUIDATIVE (Dividendes réinvestis)

	SUR LE MOIS	YTD
Variation actifs immobiliers	-2,58%	-7,05%
Variation actifs financiers SIIC	1,13%	4,63%
Variation actifs financiers OPCVM	0,44%	1,43%
Trésorerie ⁽³⁾	-0,26%	-2,24%
	-1,27%	-3,23%

LES PERFORMANCES ⁽⁴⁾

	YTD	Depuis 1 an	Depuis 3 ans	Depuis 5 ans	Depuis l'origine ⁽⁵⁾
Variation des valeurs liquidatives	-3,92%	-3,92%	-11,97%	-14,22%	-9,15%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-3,23%	-3,23%	-9,90%	-10,30%	25,43%
Volatilité ⁽⁶⁾	6,48%	6,48%	14,09%	18,31%	18,50%

LES PERFORMANCES ANNUELLES ⁽⁴⁾

	2018	2019	2020	2021	2022	YTD
Variation des valeurs liquidatives	-2,76%	2,12%	-4,59%	0,44%	-8,77%	-3,92%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-2,11%	3,06%	-3,40%	1,32%	-8,11%	-3,23%
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 : 03/11/2008

(6) La volatilité est une mesure de l'amplitude des variations du cours d'un actif financier et sert à quantifier cet actif financier

SYNTHÈSE MENSUELLE D'INFORMATION AU 31/12/2023

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 31/12/2023

Valeur liquidative	91,80 €
Nombre de parts	1 104 209,85600
Actif net Part I	101 374 094,01 €
Actif net global	374 703 912,61 €
Performance ⁽²⁾ 2022	-7,33 %
Performance ⁽²⁾ YTD	-2,37 %
Dernier coupon versé	1,45 € (fin janvier 2023)

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 2022 : 0,94 % 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	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.

LES DERNIERES ACQUISITIONS DE LA SPPICAV



EVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE DIVIDENDES REINVESTIS (Base 100)



VARIATION DETAILLEE DE LA VALEUR LIQUIDATIVE (Dividendes réinvestis)

	SUR LE MOIS	YTD
Variation actifs immobiliers	-2,58%	-7,05%
Variation actifs financiers SIIC	1,13%	4,63%
Variation actifs financiers OPCVM	0,44%	1,43%
Trésorerie ⁽³⁾	-0,17%	-1,38%
	-1,18%	-2,37%

LES PERFORMANCES ⁽⁴⁾

	YTD	Depuis 1 an	Depuis 3 ans	Depuis 5 ans	Depuis l'origine ⁽⁵⁾
Variation des valeurs liquidatives	-3,82%	-3,82%	-11,64%	-13,96%	-8,20%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-2,37%	-2,37%	-7,58%	-6,32%	43,08%
Volatilité ⁽⁶⁾	6,63%	6,63%	13,86%	17,87%	18,28%

LES PERFORMANCES ANNUELLES ⁽⁴⁾

	2018	2019	2020	2021	2022	YTD
Variation des valeurs liquidatives	-2,63%	2,11%	-4,64%	0,30%	-8,40%	-3,82%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-1,25%	4,02%	-2,56%	2,16%	-7,33%	-2,37%
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 : 03/11/2008

(6) La volatilité est une mesure de l'amplitude des variations du cours d'un actif financier et sert à quantifier cet actif financier

SYNTHÈSE MENSUELLE D'INFORMATION AU 31/12/2023

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 31/12/2023

Valeur liquidative	89,82 €
Nombre de parts	432,00000
Actif net Part B	38 805,69 €
Actif net Global	374 703 912,61 €
Performance ⁽²⁾ 2022	-6,76 %
Performance ⁽²⁾ YTD	-3,22 %
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. 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

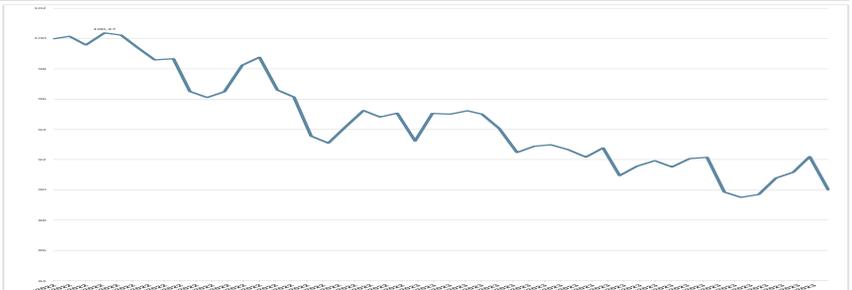
Forme juridique	SPPICAV
Code ISIN	FR0013167293
Date de création de la part ⁽⁵⁾	28/02/2022
Durée de placement recommandée	8 ans minimum
Echelle de risque*	
Agrément AMF de l'OPCI	SPI20080020

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

LES DERNIERES ACQUISITIONS DE LA SPPICAV



EVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE DIVIDENDES REINVESTIS (Base 100)



VARIATION DETAILLEE DE LA VALEUR LIQUIDATIVE (Dividendes réinvestis)

	SUR LE MOIS	YTD
Variation actifs immobiliers	-2,58%	-7,05%
Variation actifs financiers SIIC	1,13%	4,63%
Variation actifs financiers OPCVM	0,44%	1,43%
Trésorerie ⁽³⁾	-0,27%	-2,23%
	-1,28%	-3,22%

LES PERFORMANCES ⁽⁴⁾

	YTD	Depuis 1 an	Depuis 3 ans	Depuis 5 ans	Depuis l'origine ⁽⁵⁾
Variation des valeurs liquidatives	-3,47%	-3,47%	NA	NA	-10,18%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-3,22%	-3,22%	NA	NA	-9,76%
Volatilité ⁽⁶⁾	6,19%	6,19%	NA	NA	11,70%

LES PERFORMANCES ANNUELLES ⁽⁴⁾

	2018	2019	2020	2021	2022	YTD
Variation des valeurs liquidatives	-	-	-	-	-6,95%	-3,47%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-	-	-	-	-6,76%	-3,22%
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