

CHIFFRES CLES

Actif net global 355 575 992,14 €

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

Performance 31/03/2024⁽¹⁾
Parts P -1,74 %
Parts I -1,52 %
Parts B -1,73 %

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 2024, l'OPCI FRANCEUROPE IMMO ISR offre une performance, dividendes réinvestis, de -1,74% pour la part P, -1,52% pour la part I et -1,73% pour la part B.

Le 29/03/2024 le retail park de Chambly détenu en direct a été vendu pour 6 155 K€.

Dans un contexte économique et social tendu en raison du niveau d'inflation très élevé qui se maintient, la tendance à la baisse des valorisations des actifs immobiliers se poursuit mais semble se stabiliser (contribuant pour -1,58% sur la performance depuis le début de l'année). Les actifs financiers à caractère immobilier font l'objet d'une performance légèrement positive (impact de 0,90% YTD). Les actifs financiers OPC cotés et non cotés sont relativement stables (impact de 0,29% YTD).

Sur le trimestre, l'actif net total a diminué de 15M€ pour atteindre 355,6M€ soit une diminution de -5,10%.

Le ratio de liquidité au 31 mars 2024 est de 9,37%.

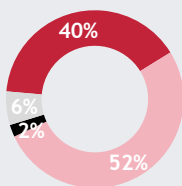
L'ACTIF NET AU 31/03/2024

POCHE IMMOBILIÈRE

64,03%⁽¹⁾

Immobilier direct et indirect non coté et titres de foncières cotées

227,7 M€ *



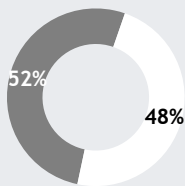
⁽¹⁾ La poche immobilière représente plus de 65% de l'actif brut de la SPICAV dans l'attente de la cession d'un actif immobilier
* Décomposition de la poche exprimée en % du montant de la poche

POCHE LIQUIDITÉS

9,37%

TOTAL = 355,6€

33,3 M€ *

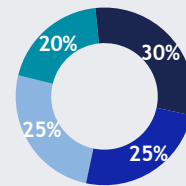


POCHE FINANCIÈRE

26,60%

Actions et produits de taux

94,6 M€ *



ACTIFS IMMOBILIERS DETENUS EN DIRECT ET PARTS DE SOCIETES (HORS SCPI) AU 31/03/2024

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

Valeur estimée du patrimoine immobilier hors droits ⁽²⁾ 206,2 M€

Sites 14

Taux d'occupation financier trimestriel ⁽³⁾ 88,54 %

⁽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	54 %	Province	43 %
Centres commerciaux	25 %	Belgique	24 %
Commerces	7 %	Allemagne	13 %
Hotel Tourisme	14 %	Paris	13 %
		Ile-de-France	7 %

Au 31 mars 2024, l'OPCI Franceurope Immo ISR détient 8 actifs en détention directe et 5 participations détenant 6 actifs.

La valeur vénale globale des actifs immobiliers à périmètre constant a baissé de 8M€ depuis le 31 décembre 2023, soit une variation de (-3,75%).

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

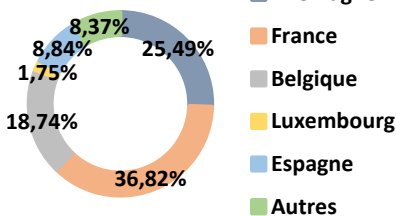
- **Bureaux (-2,61%)** : Les valeurs des actifs de bureaux sont orientées à la baisse sur le trimestre, tant en France qu'à l'étranger, dû à des décompressions de taux. On notera en France, un actif à Paris (-6,59%), un actif situé à La Défense (-2,77%). A l'étranger, baisse de valeurs d'un actif situé en Belgique (-1,59%), ainsi qu'en Allemagne (-1,13%).
- **Commerces (-7,28%)** : Tendance baissière des valeurs des actifs de commerces sur le trimestre dû également à des décompressions de taux : centre commercial à Marseille (-9,64%) et un à Châlons-en-Champagne (-6,64%)
- ➔ La valeur de l'hôtel situé à Val Thorens est stable.

TITRES FINANCIERS A CARACTERE IMMOBILIER

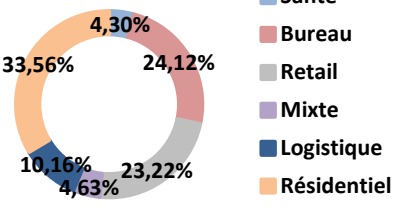
LES 5 PRINCIPALES FONCIERES COTEES

VONOVIA SE	
UNIB-RODAMCO-WEST	
LEG IMMOBILIEN	
KLEPIERRE	
GEKINA	

Répartition géographique



Répartition par nature



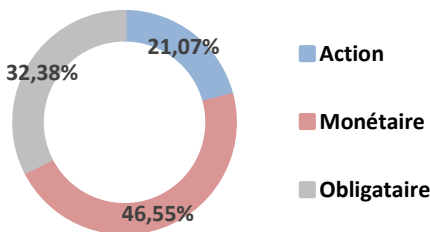
Après un fort rebond en fin d'année 2023, les foncières cotées sont en repli lors du premier trimestre. Les baisses de taux tant espérées vont prendre plus de temps que prévu. Certains banquiers centraux laissent entendre que l'assouplissement monétaire sera modéré. La lutte contre l'inflation ne semble pas encore terminée.

Dans ce contexte, la poche des foncières cotées (-4.21%) a performé en ligne ce trimestre avec son indicateur de référence, l'indice FTSE EPRA Eurozone Capped (-4.20%). Les Centres commerciaux (-1%, Klepierre +1%, Unibail +11%) et les sociétés de Logistique (-1%, WDP -7%, Montea -3%) ont surperformé le Résidentiel (-5%, Vonovia -4%, LEG Immobilien +1), les Bureaux (-9%, Gecina -11%, Covivio -2%) et la Santé (-13%, Aedifica -11%, Cofinimmo -15%). Les principaux contributeurs positifs à la performance ont été nos positions en CTP (+8%, logistique Europe de l'Est) et Argan (+14%), ainsi que nos sous-pondérations sur des titres qui ont souffert : Arountown (-21%), Icade (-23%) et Citycon (-25%, centres commerciaux en Scandinavie). Nos positions en Immobiliaria Colonial (-16%, Bureaux primes Barcelone/Madrid/Paris), Xior (-6%, résidences étudiantes), Gecina (-11%), Aedifica (-11%, santé) et Kojamo (-8%, résidentiel finlandais).

Sur le trimestre, nous avons augmenté notre exposition aux titres de Logistique en nous renforçant sur deux positions existantes, WDP et Montea, et en initiant une position en Argan. Sur 2024, nous privilégions 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 par 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 se situait en ligne avec celle de son indicateur de référence à fin décembre, est passée légèrement surpondérée à fin mars, sous l'effet de la bonne tenue des marchés d'actions dans le courant du 1er trimestre.

En février, la ligne de Mirova Climate Solutions Equity, qui représentait 1,6% de l'actif fin janvier, a été vendue. Le produit de la cession a été utilisé pour renforcer la position en Mirova Women Leaders Equity. Les positions en actions sont : Mirova Women Leaders Equity (5,7% de l'actif), Mirova Euro Sustainable Equity (5,6%), Thematics Meta (5,2%), DNCA Beyond Engage (4,4%), Ossiam ESG Low Carbon Shiller Barclays CAPE US Sector (3,8%) 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 2,14 à fin mars contre 2,04 pour l'indicateur. Au 29 décembre, la sensibilité était de 2,20 contre 2,06 pour l'indicateur.

En fin de trimestre, la Poche est investie à 91,1% de son actif en fonds disposant du Label ISR.

ETAT DU PATRIMOINE

ACTIF NET	31/03/2024	31/12/2023
Actifs à caractère immobilier		
Immeubles détenus en direct	90 640 000	98 840 000
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 I-2°	80 580 383	85 140 596
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36 I-4°	24 094 336	35 039 084
Autres actifs à caractère immobilier	56 463 419	61 668 787
Total	251 778 138	280 688 467
Dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	87 801 468	86 099 865
Instruments financiers à terme		
Total	87 801 468	86 099 865
Dettes et créances	3 983 737	-2 768 727
Dépôts à vue	12 012 649	10 684 308
Total	15 996 386	7 915 581
ACTIF NET A LA DATE D'ARRETE	355 575 992	374 703 913

LIQUIDITÉS ET ENDETTEMENT

La trésorerie disponible de la SPPICAV s'élève à 33 313 272€ composée de parts d'OPCVM (17 316 885€) et de disponibilités (dettes et créances incluses). La SPPICAV n'a pas recours à l'endettement au 31 mars 2024 (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 31/03/2024

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 31/03/2024

Valeur liquidative	88,23 €
Nombre de parts	2 938 978,529
Actif net Part P	259 329 439,03 €
Actif net Global	355 575 992,14 €
Performance ⁽²⁾ 2023	-3,23 %
Performance ⁽²⁾ YTD	-1,74 %
Dernier coupon versé	1,06 € (fin janvier 2024)

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

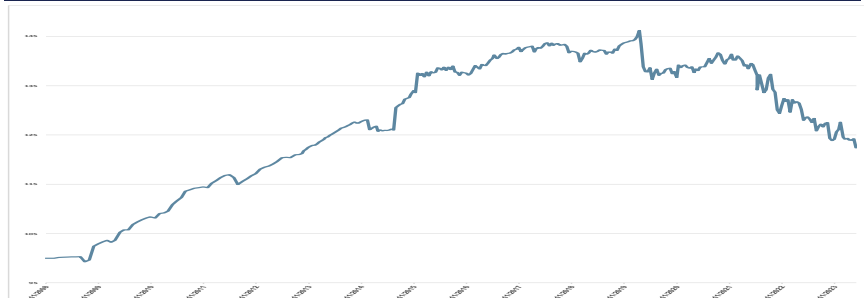
Forme juridique	SPPICAV
Code ISIN	FR0010665661
Date de création de la part ⁽⁵⁾	03/11/2008
Durée de placement recommandée	8 ans minimum
Echelle de risque*	
Agrément AMF de l'OPCI	SPI20080020

* 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	-1,78%	-1,58%
Variation actifs financiers SIIC	0,55%	0,90%
Variation actifs financiers OPCVM	0,28%	0,29%
Trésorerie ⁽³⁾	-0,28%	-1,35%
	-1,23%	-1,74%

LES PERFORMANCES ⁽⁴⁾	YTD	Depuis 1 an	Depuis 3 ans	Depuis 5 ans	Depuis l'origine ⁽⁵⁾
Variation des valeurs liquidatives	-2,88%	-5,50%	-13,42%	-17,63%	-11,77%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-1,74%	-4,39%	-10,73%	-13,16%	23,26%
Volatilité ⁽⁶⁾	2,92%	6,15%	16,43%	20,59%	20,60%

LES PERFORMANCES ANNUELLES ⁽⁴⁾	2019	2020	2021	2022	2023	YTD
Variation des valeurs liquidatives	2,12%	-4,59%	0,44%	-8,77%	-3,92%	-2,88%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	3,06%	-3,40%	1,32%	-8,11%	-3,23%	-1,74%
Dividendes versés dans l'année	0,98 €	1,31 €	0,90 €	0,74 €	0,69 €	1,06 €

(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 31/03/2024

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 31/03/2024

Valeur liquidative	88,41 €
Nombre de parts	1 088 209,85500
Actif net Part I	96 208 870,53 €
Actif net global	355 575 992,14 €
Performance ⁽²⁾ 2023	-2,37 %
Performance ⁽²⁾ YTD	-1,52 %
Dernier coupon versé	2,02 € (fin janvier 2024)

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

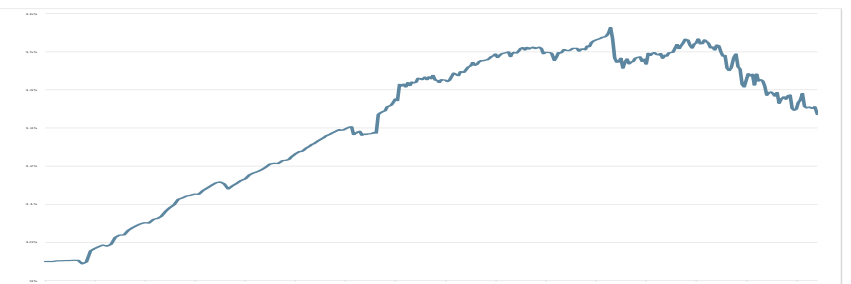
Forme juridique	SPPICAV
Code ISIN	FR0010679993
Date de creation de la part ⁽⁵⁾	03/11/2008
Durée de placement recommandée	8 ans minimum
Echelle de risque*	
Agrément AMF de l'OPCI	SPI20080020

* 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	-1,78%	-1,58%
Variation actifs financiers SIIC	0,55%	0,90%
Variation actifs financiers OPCVM	0,28%	0,29%
Trésorerie ⁽³⁾	-0,22%	-1,13%
	-1,17%	-1,52%

LES PERFORMANCES ⁽⁴⁾

	YTD	Depuis 1 an	Depuis 3 ans	Depuis 5 ans	Depuis l'origine ⁽⁵⁾
Variation des valeurs liquidatives	-3,69%	-5,65%	-13,67%	-17,85%	-11,59%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-1,52%	-3,52%	-8,42%	-9,32%	40,90%
Volatilité ⁽⁶⁾	3,77%	6,36%	16,78%	20,71%	20,92%

LES PERFORMANCES ANNUELLES ⁽⁴⁾

	2019	2020	2021	2022	2023	YTD
Variation des valeurs liquidatives	2,11%	-4,64%	0,30%	-8,40%	-3,82%	-3,69%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	4,02%	-2,56%	2,16%	-7,33%	-2,37%	-1,52%
Dividendes versés dans l'année	1,99 €	2,29 €	1,90 €	1,19 €	1,45 €	2,02 €

(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 31/03/2024

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 31/03/2024

Valeur liquidative	88,23 €
Nombre de parts	2 938 978,529
Actif net Part P	259 329 439,03 €
Actif net Global	355 575 992,14 €
Performance ⁽²⁾ 2023	-3,23 %
Performance ⁽²⁾ YTD	-1,74 %
Dernier coupon versé	1,06 € (fin janvier 2024)

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

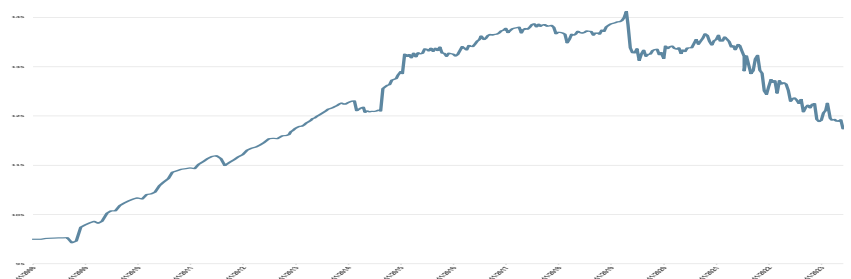
Forme juridique	SPPICAV
Code ISIN	FR0010665661
Date de création de la part ⁽⁵⁾	03/11/2008
Durée de placement recommandée	8 ans minimum
Echelle de risque*	
Agrément AMF de l'OPCI	SPI20080020

* 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	-1,78%	-1,58%
Variation actifs financiers SIIC	0,55%	0,90%
Variation actifs financiers OPCVM	0,28%	0,29%
Trésorerie ⁽³⁾	-0,28%	-1,35%
	-1,23%	-1,74%

LES PERFORMANCES ⁽⁴⁾	YTD	Depuis 1 an	Depuis 3 ans	Depuis 5 ans	Depuis l'origine ⁽⁵⁾
Variation des valeurs liquidatives	-2,88%	-5,50%	-13,42%	-17,63%	-11,77%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-1,74%	-4,39%	-10,73%	-13,16%	23,26%
Volatilité ⁽⁶⁾	2,92%	6,15%	16,43%	20,59%	20,60%

LES PERFORMANCES ANNUELLES ⁽⁴⁾	2019	2020	2021	2022	2023	YTD
Variation des valeurs liquidatives	2,12%	-4,59%	0,44%	-8,77%	-3,92%	-2,88%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	3,06%	-3,40%	1,32%	-8,11%	-3,23%	-1,74%
Dividendes versés dans l'année	0,98 €	1,31 €	0,90 €	0,74 €	0,69 €	1,06 €

(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