

OPCI Franceurope Immo ISR

DOCUMENT TRIMESTRIEL D'INFORMATION
AU 30/06/2024



CHIFFRES CLES

Actif net global 337 983 075,31 €

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

Performance 30/06/2024⁽¹⁾
Parts P -3,00 %
Parts I -2,60 %
Parts B -3,00 %

Société de gestion AEW
⁽¹⁾ Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis

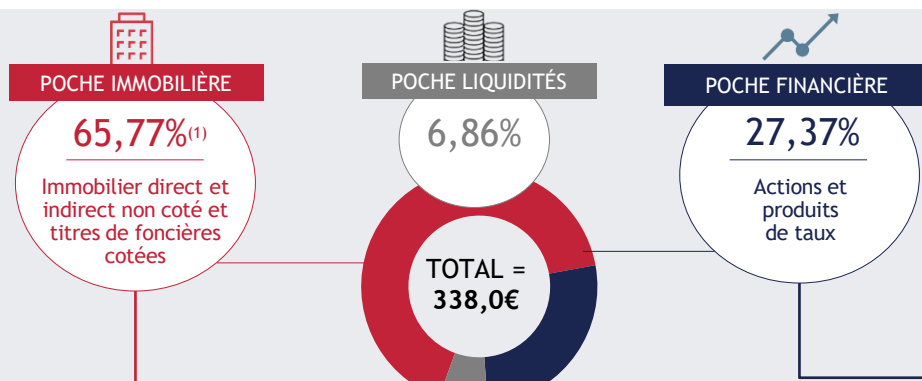
ACTUALITÉ DU FONDS

Depuis le 1^{er} janvier 2024, l'OPCI FRANCEUROPE IMMO ISR offre une performance, dividendes réinvestis, de -3,00% pour la part P, -2,60% pour la part I et -3,00% pour la part B.

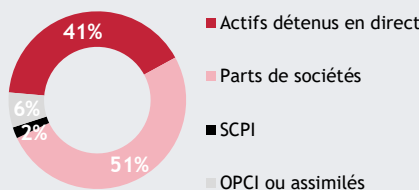
Au 2^{ème} trimestre 2024, l'actif net total a diminué de (-17,6M€) pour atteindre 338M€ soit une diminution de (-4,95%) sur le trimestre. Cette variation s'explique principalement par une décollecte nette de (-12,2M€) accompagnée d'une baisse des actifs immobiliers (détenue directe et participations) de (-5,7M€) dans un contexte économique et social tendu en raison du niveau d'inflation élevé qui se maintient.

Les actifs financiers à caractère immobilier font l'objet d'une performance légèrement positive (impact de 0,74% YTD). Les actifs financiers OPC cotés et non cotés sont relativement stables (impact de 0,33% YTD).

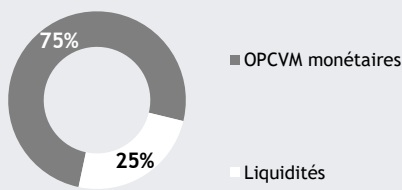
L'ACTIF NET AU 30/06/2024



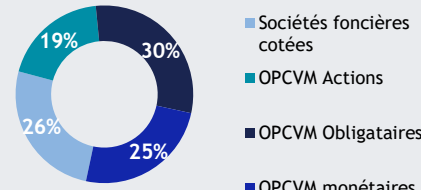
222,3 M€ *



23,2 M€ *



92,5 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

ACTIFS IMMOBILIERS DETENUS EN DIRECT ET PARTS DE SOCIETES (HORS SCPI) AU 30/06/2024

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

Valeur estimée du patrimoine immobilier hors droits ⁽²⁾ 200,1 M€

Sites 14

Taux d'occupation financier trimestriel ⁽³⁾ 89,40 %

⁽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 30 juin 2024, l'OPCI Franceurope Immo ISR détient 8 actifs en détention directe et 5 participations détenant 6 actifs.

La valeur vénale des immeubles détenues de manière directe et indirecte des actifs immobiliers à périmètre constant a baissé de 6M€ depuis le 31 mars 2024, soit une variation de (-2,96%).

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

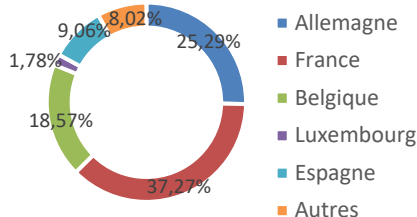
- **Bureaux (-2,85%)** : Les valeurs des actifs de bureaux sont orientées à la baisse sur le trimestre, tant en France qu'à l'étranger, dû à des décompressions de taux. On notera en France, un actif situé à La Défense (-3,04%). A l'étranger, baisse de valeurs d'un actif situé en Belgique (-6,38%).
- **Commerces (-4,48%)** : Tendance baissière des valeurs des actifs de commerces sur le trimestre dû également à des décompressions de taux : centre commercial à Marseille (-5,83%) et un à Châlons-en-Champagne (-4,61%)
- ➔ La valeur de l'hôtel situé à Val Thorens est stable.

TITRES FINANCIERS A CARACTERE IMMOBILIER

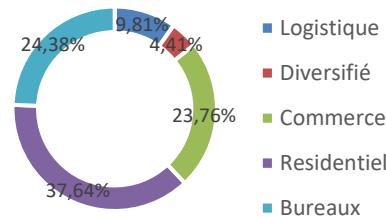
LES 5 PRINCIPALES FONCIERES COTEES

VONOVIA SE	
UNIB-RODAMCO-WEST	
KLEPIERRE	
LEG IMMOBILIEN	
GECINA	

Répartition géographique



Répartition par nature



Après un léger rebond, les foncières cotées ont été pénalisées en fin de trimestre par la hausse de l'OAT 10 ans ainsi que par leur exposition France importante. Les valeurs françaises ont largement sous-performé avec en moyenne une baisse de 9.5% sur le mois de juin : Gecina -13%, Unibail -9%, Covivio -7%, Klepierre -6%. La Banque Centre Européenne a abaissé ses taux directeurs début juin. Le taux de facilité de dépôt, qui était à 4.0%, est ainsi passé à 3.75%.

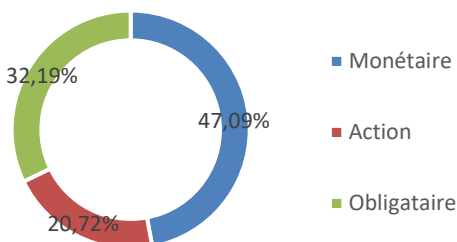
Dans ce contexte, la poche des foncières cotées (+0.35%) a surperformé ce trimestre son indicateur de référence, l'indice FTSE EPRA Eurozone Capped (-0.39%). Les titres qui ont le plus performé ce trimestre sont Altarea (+15%, centres commerciaux), Xior Student Housing (+12%, résidence étudiante), TAG Immobilien (+8%, résidentiel) allemand, Merlin Properties (+7%, Diversifiée) et Klepierre (+4%, centre commercial). Ceux qui ont le plus souffert ce trimestre sont Argan (-13%, logistique), Kojamo (-12%, résidentiel finlandais), Gecina (-9%, Bureaux), Icade (-9%).

Sur le trimestre, nous avons que très peu mouvementé le portefeuille. Nous avons seulement renforcé la ligne en Argan.

Sur le deuxième semestre 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 fort. 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. Nos principales convictions sont Klepierre, Unibail, Vonovia, Xior et CTP.

MARCHÉS FINANCIERS

Répartition par typologie



La Poche Financière est restée légèrement surpondérée en actions par rapport à son indicateur de référence sur l'ensemble du trimestre. L'exposition en actions, qui était de 26,2% de l'actif à fin mars, s'élevait à 25,8% fin avril, 26% fin mai et atteint 25,9% fin juin.

En mai, la ligne de Ossiam ESG Low Carbon Shiller Barclays CAPE US Sector a été réduite. Début juin, une diversification en valeurs de petites et moyennes capitalisations boursières de la zone euro (DNCA Actions Small & Mid Cap Euro) a été introduite. En contrepartie, les lignes de Mirova Women Leaders Equity et Mirova Euro Sustainable Equity ont été allégées.

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 l'indicateur. A fin juin, la sensibilité aux taux d'intérêt de la Poche s'élève à 2,07 à fin juin contre 2,04 pour l'indicateur. Au 28 mars, la sensibilité était de 2,14 contre 2,04 pour l'indicateur.

En fin de trimestre, la Poche est investie à 90,8% de son actif en fonds disposant du Label ISR.

ETAT DU PATRIMOINE

ACTIF NET	30/06/2024	31/12/2023
Actifs à caractère immobilier		
Immeubles détenus en direct	90 375 000	98 840 000
Parts des sociétés et comptes courants associés	113 228 608	128 057 144
Actions négociées sur un marché réglementé	23 885 854	35 039 084
Autres actifs à caractère immobilier	18 684 517	18 752 239
Total	246 173 979	280 688 467
Dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	86 116 888	86 099 865
Instruments financiers à terme		
Total	86 116 888	86 099 865
Dettes et créances	-1 478 353	-2 768 727
Dépôts à vue	7 170 561	10 684 308
Total	5 692 208	7 915 581
ACTIF NET A LA DATE D'ARRETE	337 983 075	374 703 913

LIQUIDITÉS ET ENDETTEMENT

La trésorerie disponible de la SPPICAV s'élève à 23 188 129€ composée de parts d'OPCVM (17 495 920€) et de disponibilités (dettes et créances incluses). La SPPICAV n'a pas recours à l'endettement au 30 juin 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 30/06/2024

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 30/06/2024

Valeur liquidative	86,85 €
Nombre de parts	2 800 798,306
Actif net Part P	243 264 222,51 €
Actif net Global	337 983 075,31 €
Performance ⁽²⁾ 2023	-3,23 %
Performance ⁽²⁾ YTD	-3,00 %
Dernier coupon versé	0,25 € (fin avril 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 2023 : 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 2023 : 0,71 % actif net

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

CARACTERISTIQUES GENERALES

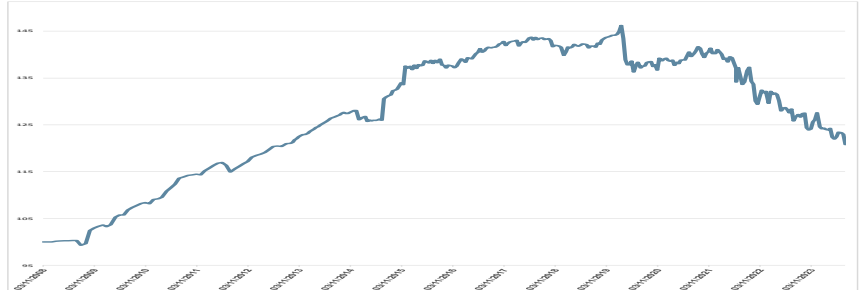
Forme juridique	SPPICAV
Code ISIN	FR0010665661
Date de création de la part ⁽⁵⁾	03/11/2008
Durée de placement recommandée	8 ans minimum
Echelle de risque*	
Agrément AMF de l'OPCI	SPI20080020

* 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	-1,84%	-3,21%
Variation actifs financiers SIIC	-0,52%	0,74%
Variation actifs financiers OPCVM	0,06%	0,33%
Trésorerie ⁽³⁾	0,27%	-0,86%
	-2,03%	-3,00%

LES PERFORMANCES ⁽⁴⁾

	YTD	Depuis 1 an	Depuis 3 ans	Depuis 5 ans	Depuis l'origine ⁽⁵⁾
Variation des valeurs liquidatives	-4,40%	-5,40%	-15,55%	-18,32%	-13,15%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-3,00%	-4,01%	-12,82%	-13,96%	21,67%
Volatilité ⁽⁶⁾	4,50%	6,88%	18,07%	22,18%	21,99%

LES PERFORMANCES ANNUELLES ⁽⁴⁾

	2019	2020	2021	2022	2023	YTD
Variation des valeurs liquidatives	2,12%	-4,59%	0,44%	-8,77%	-3,92%	-4,40%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	3,06%	-3,40%	1,32%	-8,11%	-3,23%	-3,00%
Dividendes versés dans l'année	0,98 €	1,31 €	0,90 €	0,74 €	0,69 €	1,31 €

(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 30/06/2024

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 30/06/2024

Valeur liquidative	87,00 €
Nombre de parts	1 088 209,85500
Actif net Part I	94 681 762,06 €
Actif net global	337 983 075,31 €
Performance ⁽²⁾ 2023	-2,37 %
Performance ⁽²⁾ YTD	-2,60 %
Dernier coupon versé	0,45 € (fin avril 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 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

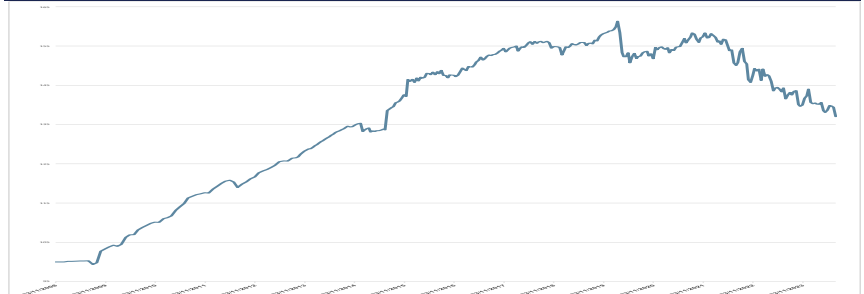
Forme juridique	SPPICAV
Code ISIN	FR0010679993
Date de création de la part ⁽⁵⁾	03/11/2008
Durée de placement recommandée	8 ans minimum
Echelle de risque*	Risque le plus faible à Risque le plus élevé
Agrément AMF de l'OPCI	SPI20080020

* 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	-1,84%	-3,21%
Variation actifs financiers SIIC	-0,52%	0,74%
Variation actifs financiers OPCVM	0,06%	0,33%
Trésorerie ⁽³⁾	0,34%	-0,46%
	-1,96%	-2,60%

LES PERFORMANCES ⁽⁴⁾

	YTD	Depuis 1 an	Depuis 3 ans	Depuis 5 ans	Depuis l'origine ⁽⁵⁾
Variation des valeurs liquidatives	-5,23%	-5,80%	-15,89%	-18,58%	-13,00%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-2,60%	-3,19%	-10,56%	-10,19%	39,36%
Volatilité ⁽⁶⁾	5,38%	7,69%	18,45%	22,32%	22,34%

LES PERFORMANCES ANNUELLES ⁽⁴⁾

	2019	2020	2021	2022	2023	YTD
Variation des valeurs liquidatives	2,11%	-4,64%	0,30%	-8,40%	-3,82%	-5,23%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	4,02%	-2,56%	2,16%	-7,33%	-2,37%	-2,60%
Dividendes versés dans l'année	1,99 €	2,29 €	1,90 €	1,19 €	1,45 €	2,47 €

(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 30/06/2024

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 30/06/2024

Valeur liquidative	85,85 €
Nombre de parts	432,00000
Actif net Part B	37 090,74 €
Actif net Global	337 983 075,31 €
Performance ⁽²⁾ 2023	-3,22 %
Performance ⁽²⁾ YTD	-3,00 %
Dernier coupon versé	0,25 € (fin avril 2024)

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 2023 : 1,79 % 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

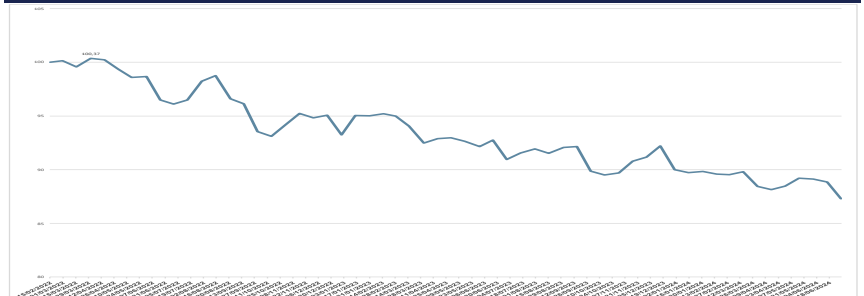
Forme juridique	SPPICAV
Code ISIN	FR0013167293
Date de création de la part ⁽⁵⁾	28/02/2022
Durée de placement recommandée	8 ans minimum
Echelle de risque*	
Agrément AMF de l'OPCI	SPI20080020

* 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	-1,84%	-3,21%
Variation actifs financiers SIIC	-0,52%	0,74%
Variation actifs financiers OPCVM	0,06%	0,33%
Trésorerie ⁽³⁾	0,27%	-0,86%
	-2,03%	-3,00%

LES PERFORMANCES ⁽⁴⁾

	YTD	Depuis 1 an	Depuis 3 ans	Depuis 5 ans	Depuis l'origine ⁽⁵⁾
Variation des valeurs liquidatives	-4,42%	-5,41%	NA	NA	-14,15%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-3,00%	-4,00%	NA	NA	-12,47%
Volatilité ⁽⁶⁾	4,52%	6,90%	NA	NA	15,61%

LES PERFORMANCES ANNUELLES ⁽⁴⁾

	2019	2020	2021	2022	2023	YTD
Variation des valeurs liquidatives	-	-	-	-6,95%	-3,47%	-4,42%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-	-	-	-6,76%	-3,22%	-3,00%
Dividendes versés dans l'année	-	-	-	0,20 €	0,25 €	1,31 €

(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