

OPCI Franceurope Immo ISR

DOCUMENT TRIMESTRIEL D'INFORMATION
AU 30/09/2024



CHIFFRES CLES

Actif net global 332 109 325,16 €

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

Performance 30/09/2024⁽¹⁾
Parts P -1,13 %
Parts I -0,61 %
Parts B -1,13 %

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

ACTUALITÉ DU FONDS

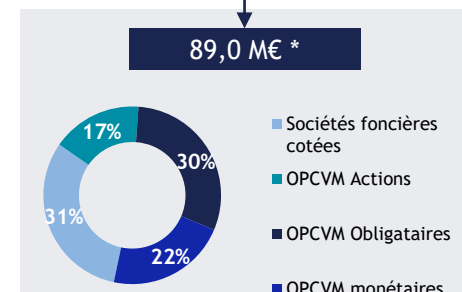
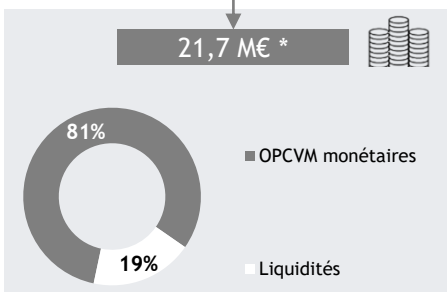
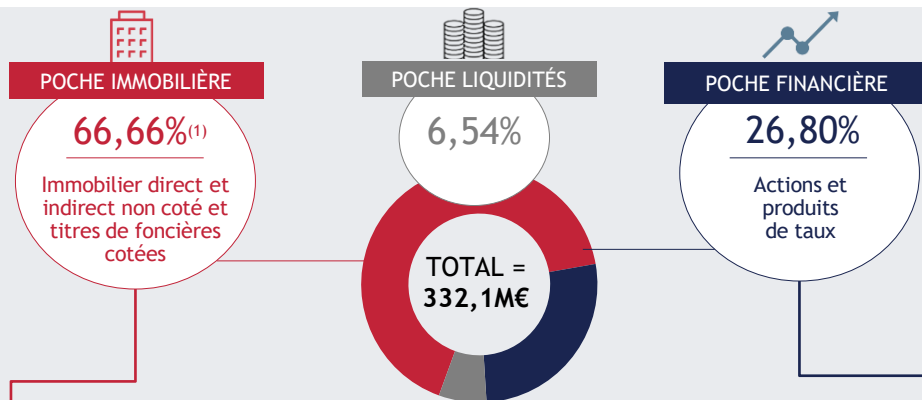
Depuis le 1^{er} janvier 2024, l'OPCI FRANCEUROPE IMMO ISR offre une performance, dividendes réinvestis, de -1,13% pour la part P, -0,61% pour la part I et -1,13% pour la part B.

Au 3^{ème} trimestre 2024, l'actif net total a diminué de (-5,9M€) pour atteindre 332M€ soit une diminution de (-1,74%) sur le trimestre.

Cette variation s'explique principalement par une décollecte nette de (-11,2M€) accompagnée d'une hausse de la valeur des actifs financiers à caractère immobilier de (+3,5M€) et des actifs financiers à caractère non immobilier de (+1,2M€).

Les actifs financiers à caractère immobilier font l'objet d'une performance légèrement positive (impact de 1,75% YTD). Les actifs financiers OPC cotés et non cotés sont relativement stables (impact de 0,69% YTD).

L'ACTIF NET AU 30/09/2024



(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 30/09/2024

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

Valeur estimée du patrimoine immobilier hors droits ⁽²⁾	199,6 M€
Sites	14
Taux d'occupation financier trimestriel ⁽³⁾	88,61 %

⁽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	23 %
Commerces	7 %	Allemagne	13 %
Hotel Tourisme	14 %	Paris	14 %
		Ile-de-France	7 %

Au 30 septembre 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 détenus de manière directe et indirecte à périmètre constant a baissé de 0,5M€ depuis le 30 juin 2024, soit une variation de (-0,25%) sur le trimestre.

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

➔ **Bureaux (-0,82%)** : Baisse d'un actif situé à La Défense (-5,39%).

➔ **Commerces (+0,67%)** : Stabilité des actifs.

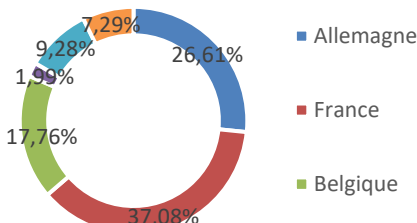
➔ La valeur de l'hôtel situé à Val Thorens reste inchangée depuis le 31 décembre 2023.

TITRES FINANCIERS A CARACTERE IMMOBILIER

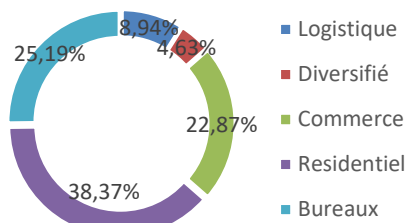
LES 5 PRINCIPALES FONCIERES COTEES

VONOVIA SE	
UNIB-RODAMCO-WEST	
KLEPIERRE	
LEG IMMOBILIER	
GECINA	

Répartition géographique



Répartition par nature



Le secteur des foncières cotées profite de l'environnement généralisé de baisses des taux des Banques Centrales et rebondi fortement ce trimestre. La Fed a baissé ses taux directeurs de 50 bps. Les dernières données macroéconomiques renforcent la probabilité d'un scénario de « soft landing » de l'économie américaine. Le gouvernement chinois a annoncé diverses mesures de relance de l'économie.

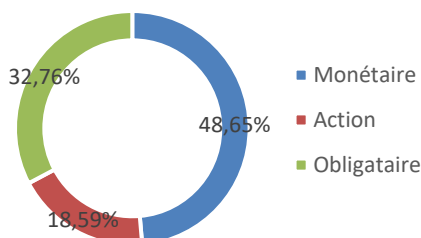
Dans ce contexte, la poche des foncières cotées (+14.45%) a performé en ligne ce trimestre avec son indicateur de référence, l'indice FTSE EPRA Eurozone Capped (+14.64%). Depuis le début de l'année, la poche est en hausse de +10.01%, à comparer avec son indicateur de référence en hausse de +9.39%. Les titres qui ont le plus performé ce trimestre sont : Aroundtown (+44%, bureaux), Icade (+29%, bureaux), Gecina (+26%, bureaux), Covivio (+26, bureaux) et Klepierre (+22%, centres commerciaux). Ceux qui ont le plus souffert ce trimestre sont WDP (-5%, logistique), CTP (+7%, logistique), Unibail (+7%, centres commerciaux), Aedifica (+11%, santé) et Colonial (+15%, bureaux).

Le secteur se traite désormais sur une décote vs ANR (Actif Net Réévalué) de 28% (18% en historique). La décote moyenne des sociétés du Résidentiel est de 33%, 30% pour les sociétés de Bureaux et 31% pour les Centres commerciaux. Un retour sur les moyennes historiques impliquerait un rebond du secteur entre +10% et +15%.

Sur le trimestre, nous avons que très peu mouvementé le portefeuille. Nous avons renforcé les lignes en Argan, WDP et Colonial.

MARCHÉS FINANCIERS

Répartition par nature



La Poche Financière est restée stable et légèrement surpondérée en actions par rapport à son indicateur de référence sur l'ensemble du trimestre. L'exposition en actions, qui était de 25,9% de l'actif à fin juin, s'élève à 25,8% fin septembre contre 25% dans l'indicateur de référence.

En juillet, une ligne d'OPC investi en actions européennes à larges capitalisations (Ostrum SRI Europe Equity) a été introduite afin de maintenir le poids de la Poche Financière sur l'Europe tout en diminuant l'exposition à la seule zone euro, pénalisée par l'incertitude politique (allègement de Mirova Euro Sustainable Equity). En septembre, la ligne Mirova Europe Environmental Equity a été allégée.

La sensibilité de la Poche aux variations de taux d'intérêt, légèrement plus élevée que celle de l'indicateur en juillet et août, a été relevée en septembre. En fin de trimestre, la sensibilité aux taux s'élève à 2,18 pour la Poche contre 2,02 pour l'indicateur.

En fin de période, la Poche est investie à 90,6% de son actif en fonds disposant du Label ISR.

ETAT DU PATRIMOINE

ACTIF NET	30/09/2024	31/12/2023
Actifs à caractère immobilier		
Immeubles détenus en direct	90 335 000	98 840 000
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 I-2°	78 453 064	85 140 596
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36 I 4°	27 893 832	35 039 084
Autres actifs à caractère immobilier	52 610 228	61 668 787
Total	249 292 124	280 688 467
Dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	78 756 381	86 099 865
Instruments financiers à terme		
Total	78 756 381	86 099 865
Dettes et créances	-1 588 061	-2 768 727
Dépôts à vue	5 648 881	10 684 308
Total	4 060 820	7 915 581
ACTIF NET A LA DATE D'ARRETE	332 109 325	374 703 913

LIQUIDITÉS ET ENDETTEMENT

La trésorerie disponible de la SPPICAV s'élève à 21 723 013€ composée de parts d'OPCVM (17 662 192€) et de disponibilités (dettes et créances incluses). La SPPICAV n'a pas recours à l'endettement au 30 septembre 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 30/09/2024

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 30/09/2024

Valeur liquidative	88,27 €
Nombre de parts	2 673 001,223
Actif net Part P	235 954 931,51 €
Actif net Global	332 109 325,16 €
Performance ⁽²⁾ 2023	-3,23 %
Performance ⁽²⁾ YTD	-1,13 %
Dernier coupon versé	0,25 € (fin juillet 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

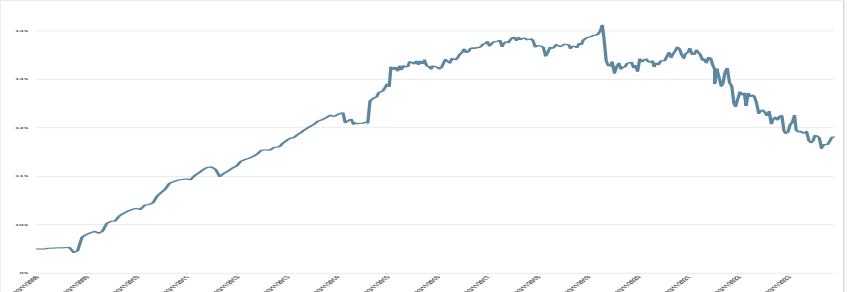
Forme juridique	SPPICAV
Code ISIN	FR0010665661
Date de création de la part ⁽⁵⁾	03/11/2008
Durée de placement recommandée	8 ans minimum
Echelle de risque*	
Agrément AMF de l'OPCI	SPI20080020

* 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	-0,01%	-3,17%
Variation actifs financiers SIIC	0,46%	1,75%
Variation actifs financiers OPCVM	0,12%	0,69%
Trésorerie ⁽³⁾	0,14%	-0,40%
	0,71%	-1,13%

LES PERFORMANCES ⁽⁴⁾	YTD	Depuis 1 an	Depuis 3 ans	Depuis 5 ans	Depuis l'origine ⁽⁵⁾
Variation des valeurs liquidatives	-2,84%	-2,68%	-13,92%	-17,80%	-11,73%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-1,13%	-0,97%	-11,03%	-13,32%	24,02%
Volatilité ⁽⁶⁾	4,52%	6,97%	17,97%	22,39%	22,05%

LES PERFORMANCES ANNUELLES ⁽⁴⁾	2019	2020	2021	2022	2023	YTD
Variation des valeurs liquidatives	2,12%	-4,59%	0,44%	-8,77%	-3,92%	-2,84%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	3,06%	-3,40%	1,32%	-8,11%	-3,23%	-1,13%
Dividendes versés dans l'année	0,98 €	1,31 €	0,90 €	0,74 €	0,69 €	1,56 €

(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 30/09/2024

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 30/09/2024

Valeur liquidative	88,32 €
Nombre de parts	1 088 209,85500
Actif net Part I	96 120 362,35 €
Actif net global	332 109 325,16 €
Performance ⁽²⁾ 2023	-2,37 %
Performance ⁽²⁾ YTD	-0,61 %
Dernier coupon versé	0,45 € (fin juillet 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

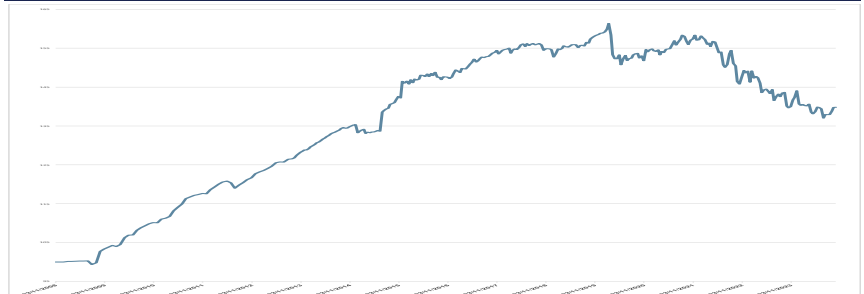
Forme juridique	SPPICAV
Code ISIN	FR0010679993
Date de creation de la part ⁽⁵⁾	03/11/2008
Durée de placement recommandée	8 ans minimum
Echelle de risque*	Risque le plus faible à Risque le plus élevé
Agrément AMF de l'OPCI	SPI20080020

* 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	-0,01%	-3,17%
Variation actifs financiers SIIC	0,46%	1,75%
Variation actifs financiers OPCVM	0,12%	0,69%
Trésorerie ⁽³⁾	0,16%	0,12%
	0,73%	-0,61%

LES PERFORMANCES ⁽⁴⁾

	YTD	Depuis 1 an	Depuis 3 ans	Depuis 5 ans	Depuis l'origine ⁽⁵⁾
Variation des valeurs liquidatives	-3,79%	-3,41%	-14,45%	-18,15%	-11,68%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-0,61%	-0,22%	-8,81%	-9,63%	42,21%
Volatilité ⁽⁶⁾	5,41%	7,81%	18,20%	22,54%	22,40%

LES PERFORMANCES ANNUELLES ⁽⁴⁾

	2019	2020	2021	2022	2023	YTD
Variation des valeurs liquidatives	2,11%	-4,64%	0,30%	-8,40%	-3,82%	-3,79%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	4,02%	-2,56%	2,16%	-7,33%	-2,37%	-0,61%
Dividendes versés dans l'année	1,99 €	2,29 €	1,90 €	1,19 €	1,45 €	2,92 €

(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 30/09/2024

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 30/09/2024

Valeur liquidative	87,25 €
Nombre de parts	390,00000
Actif net Part B	34 031,30 €
Actif net Global	332 109 325,16 €
Performance ⁽²⁾ 2023	-3,22 %
Performance ⁽²⁾ YTD	-1,13 %
Dernier coupon versé	0,25 € (fin juillet 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

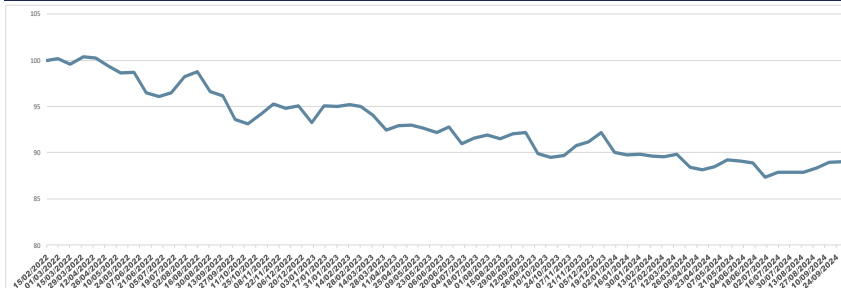
Forme juridique	SPPICAV
Code ISIN	FR0013167293
Date de création de la part ⁽⁵⁾	28/02/2022
Durée de placement recommandée	8 ans minimum
Echelle de risque*	
Agrément AMF de l'OPCI	SPI20080020

* 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	-0,01%	-3,17%
Variation actifs financiers SIIC	0,46%	1,75%
Variation actifs financiers OPCVM	0,12%	0,69%
Trésorerie ⁽³⁾	0,14%	-0,40%
	0,71%	-1,13%

LES PERFORMANCES ⁽⁴⁾

	YTD	Depuis 1 an	Depuis 3 ans	Depuis 5 ans	Depuis l'origine ⁽⁵⁾
Variation des valeurs liquidatives	-2,86%	-2,71%	NA	NA	-12,75%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-1,13%	-0,98%	NA	NA	-10,78%
Volatilité ⁽⁶⁾	4,54%	6,99%	NA	NA	15,71%

LES PERFORMANCES ANNUELLES ⁽⁴⁾

	2019	2020	2021	2022	2023	YTD
Variation des valeurs liquidatives	-	-	-	-6,95%	-3,47%	-2,86%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-	-	-	-6,76%	-3,22%	-1,13%
Dividendes versés dans l'année	-	-	-	0,20 €	0,25 €	1,56 €

(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