

OPCI Franceurope Immo ISR

DOCUMENT TRIMESTRIEL D'INFORMATION
AU 31/12/2024



CHIFFRES CLES

Actif net global 323 138 482,63 €

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

Performance 31/12/2024⁽¹⁾
Parts P -2,14 %
Parts I -1,49 %
Parts B -2,29 %

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

ACTUALITÉ DU FONDS

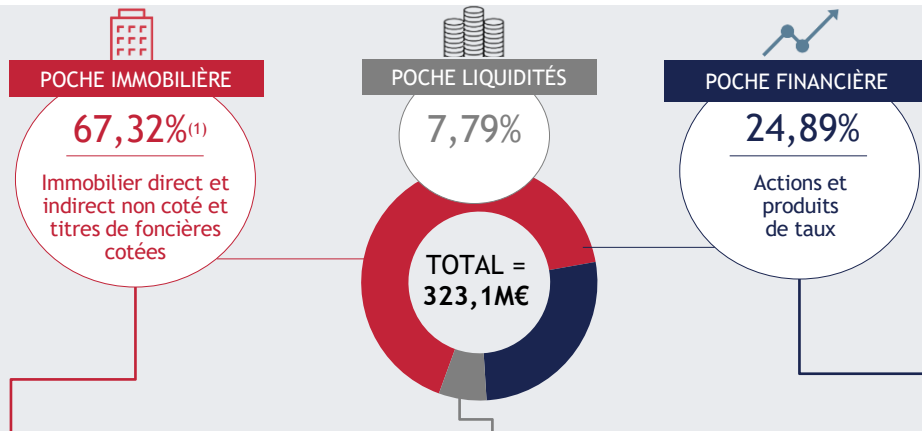
Depuis le 1^{er} janvier 2024, l'OPCI FRANCEUROPE IMMO ISR offre une performance, dividendes réinvestis, de -2,14% pour la part P, -1,49% pour la part I et -2,29% pour la part B.

Au 4^{ème} trimestre 2024, l'actif net total a diminué de (-8,9M€) pour atteindre 323M€ soit une diminution de (-2,70%) sur le trimestre.

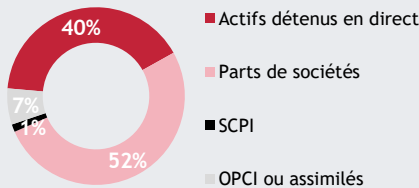
Cette variation s'explique principalement par une décollecte nette de (-5,3M€) accompagnée d'une baisse de la valeur des actifs immobiliers détenus en direct (-2,1M€), des actifs financiers à caractère immobilier de (-1,9M€) et d'une légère hausse des actifs financiers à caractère non immobilier de (+0,5M€).

Les actifs financiers à caractère immobilier font l'objet d'une performance légèrement positive (impact de 1,22% YTD). Les actifs financiers OPC cotés et non cotés sont relativement stables (impact de 0,84% YTD).

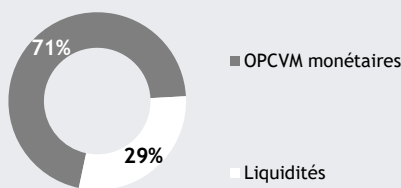
L'ACTIF NET AU 31/12/2024



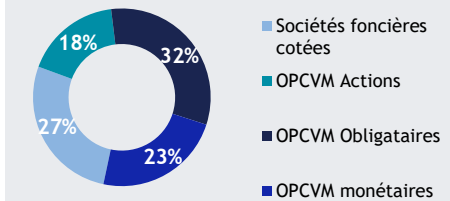
217,6 M€ *



25,1 M€ *



80,4 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 31/12/2024

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

Valeur estimée du patrimoine immobilier hors droits ⁽²⁾ 196,8 M€

Sites 14

Taux d'occupation financier trimestriel ⁽³⁾ 88,55 %

⁽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	44 %
Centres commerciaux	25 %	Belgique	24 %
Commerces	7 %	Allemagne	12 %
Hotel Tourisme	14 %	Paris	14 %
		Ile-de-France	6 %

Au 31 décembre 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 2,7M€ depuis le 30 septembre 2024, soit une variation de (-1,40%) sur le trimestre.

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

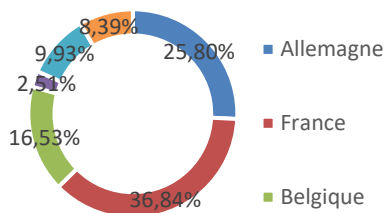
- ➔ **Bureaux (-2,07%)** : Baisse d'un actif situé en Allemagne (-7,34%).
- ➔ **Commerces (-0,33%)** : Stabilité des actifs.
- ➔ La valeur de l'hôtel situé à Val Thorens a baissé de -1,06% sur le trimestre.

TITRES FINANCIERS A CARACTERE IMMOBILIER

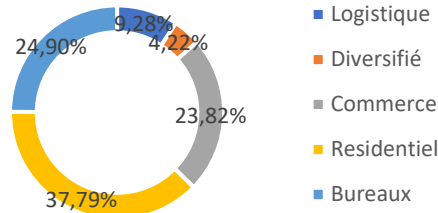
LES 5 PRINCIPALES FONCIERES COTEES

VONOVIA SE	
UNIB-RODAMCO-WEST	
LEG IMMOBILIEN	
KLEPIERRE	
GCINA	

Répartition géographique



Répartition par nature



Le secteur des foncières cotées est en forte baisse ce trimestre. Sur octobre, les tensions géopolitiques au Proche et Moyen-Orient se sont amplifiées et l'approche des élections américaines, très incertaines d'après les derniers sondages, ont créé des incertitudes. Comme attendu, la Banque Centrale Européenne, motivée par une inflation plus basse qu'anticipée et une économie qui montre des signes de faiblesses, a baissé ses taux directeurs. Avec l'élection de Donald Trump aux Etats-Unis, l'incertitude du vote du budget français et la chute de la coalition gouvernementale allemande, le contexte politique a marqué le mois de novembre.

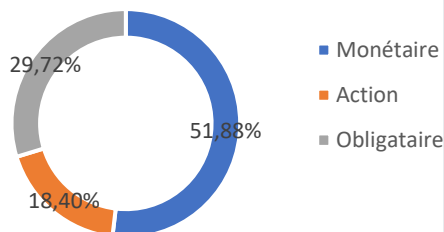
Dans ce contexte, la poche des foncières cotées (-11,36%) a performé en ligne ce trimestre avec son indicateur de référence, l'indice FTSE EPRA Eurozone Capped (-10,98%). Depuis le début de l'année, la poche est en baisse de 2,49%, à comparer avec son indicateur de référence en baisse de 2,61%. Les titres de Logistique sont tout particulièrement à la peine avec une décélération de la croissance des loyers et des taux de vacances qui montent légèrement. Les drivers à long-terme, notamment la pénétration de l'e-commerce, sont toutefois intactes. Les titres qui ont le plus performé ce trimestre sont : Aroundtown (+4%), Klepierre (-6%), Grand City Properties (-7%), Unibail-Rodamco-Westfield (-7%) et Kojamo (-9%). Ceux qui ont le plus souffert ce trimestre sont Warehouses De Pauw (-21%), Argan (-18%), Colonial (-17%), Mercialis (-17%) et Cofinimmo (-16%).

Le secteur se traite désormais sur une décote vs ANR (Actif Net Réévalué) de 36% (18% en historique). La dispersion de valorisation entre les titres composant le secteur est très faible Le point bas des niveaux de valorisation est derrière nous, les sociétés parlent d'une hausse de +8% en moyenne des ANR sur les 12 prochains mois.

Sur le trimestre, nous avons que très peu mouvementé le portefeuille. Nous avons renforcé les lignes en Merlin Properties et Colonial et nous avons allégé Klépierre et Vonovia.

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 25,8% de l'actif à fin septembre, s'élève à 25,7% fin décembre contre 25% dans l'indicateur de référence.

En octobre, la ligne DNCA Actions Small & Mid Cap Euro a été cédée au profit d'un renforcement de Mirova Euro Sustainable Equity.

Au 31 décembre, les positions en fonds investis en actions sont : Mirova Women Leaders Equity (5,6% de l'actif), Thematics Meta (5,1%), Mirova Euro Sustainable Equity (4,7%), DNCA Engage (4,6%), Ossiam ESG Low Carbon Shiller Barclays CAPE US Sector (3,3%), Ostrum SRI Europe Equity (1,8%) et Mirova Europe Environmental Equity (0,7%).

La sensibilité de la Poche aux variations de taux d'intérêt est restée supérieure à celle de l'indicateur au cours du trimestre. Fin décembre, elle s'élève à 2,19 pour la Poche contre 2,03 pour l'indicateur.

ETAT DU PATRIMOINE

ACTIF NET	31/12/2024	31/12/2023
Actifs à caractère immobilier		
Immeubles détenus en direct	88 115 000	98 840 000
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 I-2°	76 907 410	85 140 596
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36 I 4°	21 935 257	35 039 084
Autres actifs à caractère immobilier	52 528 097	61 668 787
Total	239 485 764	280 688 467
Dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	76 306 588	86 099 865
Instruments financiers à terme		
Total	76 306 588	86 099 865
Dettes et créances	-1 468 640	-2 768 727
Dépôts à vue	8 814 771	10 684 308
Total	7 346 131	7 915 581
ACTIF NET A LA DATE D'ARRETE	323 138 483	374 703 913

LIQUIDITÉS ET ENDETTEMENT

La trésorerie disponible de la SPPICAV s'élève à 25 153 628€ composée de parts d'OPCVM (17 807 496€) et de disponibilités (dettes et créances incluses). La SPPICAV n'a pas recours à l'endettement au 31 décembre 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 31/12/2024

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 31/12/2024

Valeur liquidative	87,22 €
Nombre de parts	2 613 687,640
Actif net Part P	227 989 616,97 €
Actif net Global	323 138 482,63 €
Performance ⁽²⁾ 2023	-3,23 %
Performance ⁽²⁾ YTD	-2,14 %
Dernier coupon versé	0,15 € (fin octobre 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

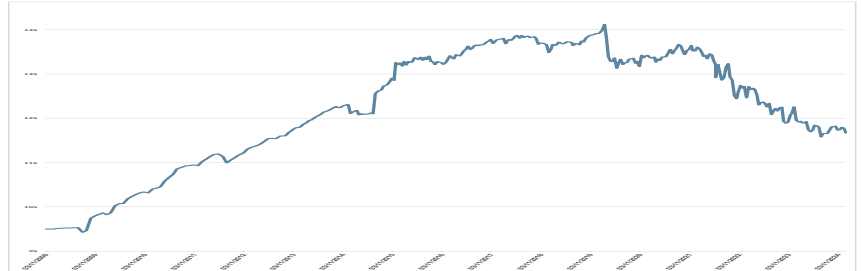
Forme juridique	SPPICAV
Code ISIN	FR0010665661
Date de création de la part ⁽⁵⁾	03/11/2008
Durée de placement recommandée	8 ans minimum
Echelle de risque*	
Agrément AMF de l'OPCI	SPI20080020

* 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	-1,05%	-4,05%
Variation actifs financiers SIIC	-0,17%	1,22%
Variation actifs financiers OPCVM	-0,09%	0,84%
Trésorerie ⁽³⁾	0,27%	-0,15%
	-1,04%	-2,14%

LES PERFORMANCES ⁽⁴⁾

	YTD	Depuis 1 an	Depuis 3 ans	Depuis 5 ans	Depuis l'origine ⁽⁵⁾
Variation des valeurs liquidatives	-4,00%	-4,00%	-15,85%	-19,36%	-12,78%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-2,14%	-2,14%	-12,98%	-14,83%	22,75%
Volatilité ⁽⁶⁾	4,53%	4,53%	17,96%	22,61%	22,11%

LES PERFORMANCES ANNUELLES ⁽⁴⁾

	2019	2020	2021	2022	2023	YTD
Variation des valeurs liquidatives	2,12%	-4,59%	0,44%	-8,77%	-3,92%	-4,00%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	3,06%	-3,40%	1,32%	-8,11%	-3,23%	-2,14%
Dividendes versés dans l'année	0,98 €	1,31 €	0,90 €	0,74 €	0,69 €	1,71 €

(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 31/12/2024

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 31/12/2024

Valeur liquidative	87,44 €
Nombre de parts	1 087 809,85500
Actif net Part I	95 118 134,01 €
Actif net global	323 138 482,63 €
Performance ⁽²⁾ 2023	-2,37 %
Performance ⁽²⁾ YTD	-1,49 %
Dernier coupon versé	0,10 € (fin octobre 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

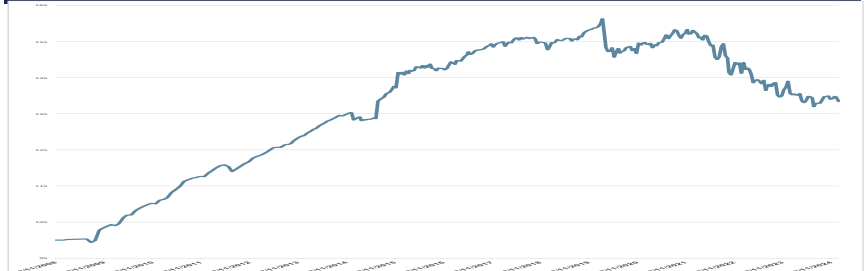
Forme juridique	SPICAV
Code ISIN	FR0010679993
Date de création de la part ⁽⁵⁾	03/11/2008
Durée de placement recommandée	8 ans minimum
Echelle de risque*	
Agrément AMF de l'OPCI	SPI20080020

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

LES DERNIERES ACQUISITIONS DE LA SPICAV



EVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE DIVIDENDES REINVESTIS (Base 100)



VARIATION DETAILLEE DE LA VALEUR LIQUIDATIVE (Dividendes réinvestis)

	SUR LE MOIS	YTD
Variation actifs immobiliers	-1,05%	-4,05%
Variation actifs financiers SIIC	-0,17%	1,22%
Variation actifs financiers OPCVM	-0,09%	0,84%
Trésorerie ⁽³⁾	0,31%	0,50%
	-1,00%	-1,49%

LES PERFORMANCES ⁽⁴⁾

	YTD	Depuis 1 an	Depuis 3 ans	Depuis 5 ans	Depuis l'origine ⁽⁵⁾
Variation des valeurs liquidatives	-4,75%	-4,75%	-16,08%	-19,74%	-12,56%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-1,49%	-1,49%	-10,87%	-11,28%	40,95%
Volatilité ⁽⁶⁾	5,42%	5,42%	18,30%	22,77%	22,46%

LES PERFORMANCES ANNUELLES ⁽⁴⁾

	2019	2020	2021	2022	2023	YTD
Variation des valeurs liquidatives	2,11%	-4,64%	0,30%	-8,40%	-3,82%	-4,75%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	4,02%	-2,56%	2,16%	-7,33%	-2,37%	-1,49%
Dividendes versés dans l'année	1,99 €	2,29 €	1,90 €	1,19 €	1,45 €	3,02 €

(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 31/12/2024

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 31/12/2024

Valeur liquidative	86,08 €
Nombre de parts	357,00000
Actif net Part B	30 731,65 €
Actif net Global	323 138 482,63 €
Performance ⁽²⁾ 2023	-3,22 %
Performance ⁽²⁾ YTD	-2,29 %
Dernier coupon versé	0,15 € (fin octobre 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

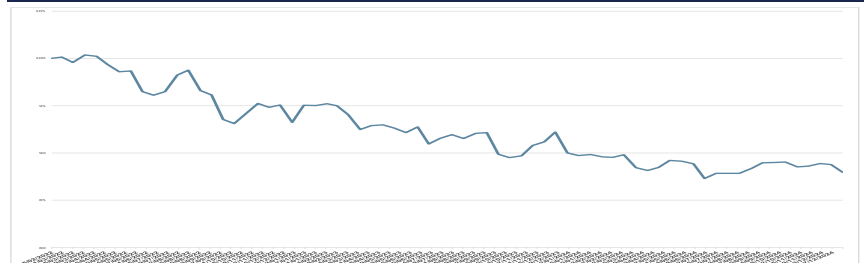
Forme juridique	SPPICAV
Code ISIN	FR0013167293
Date de creation de la part ⁽⁵⁾	28/02/2022
Durée de placement recommandée	8 ans minimum
Echelle de risque*	
Agrément AMF de l'OPCI	SPI20080020

* 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	-1,05%	-4,05%
Variation actifs financiers SIIC	-0,17%	1,22%
Variation actifs financiers OPCVM	-0,09%	0,84%
Trésorerie ⁽³⁾	0,24%	-0,30%
	-1,07%	-2,29%

LES PERFORMANCES ⁽⁴⁾

	YTD	Depuis 1 an	Depuis 3 ans	Depuis 5 ans	Depuis l'origine ⁽⁵⁾
Variation des valeurs liquidatives	-4,16%	-4,16%	NA	NA	-13,92%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-2,29%	-2,29%	NA	NA	-11,83%
Volatilité ⁽⁶⁾	4,55%	4,24%	NA	NA	15,80%

LES PERFORMANCES ANNUELLES ⁽⁴⁾

	2019	2020	2021	2022	2023	YTD
Variation des valeurs liquidatives	-	-	-	-6,95%	-3,47%	-4,16%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-	-	-	-6,76%	-3,22%	-2,29%
Dividendes versés dans l'année	-	-	-	0,20 €	0,25 €	1,71 €

(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