

CHIFFRES CLES

Actif net global 398 536 785,51 €

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

Performance 30/06/2023⁽¹⁾
Parts P -2,21 %
Parts I -1,78 %
Parts B -2,20 %

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

ACTUALITÉ DU FONDS

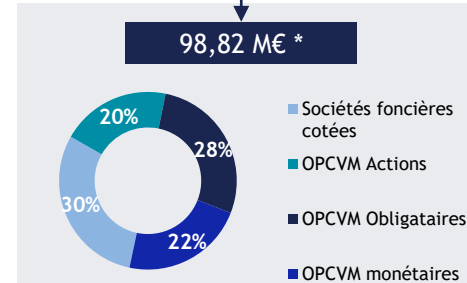
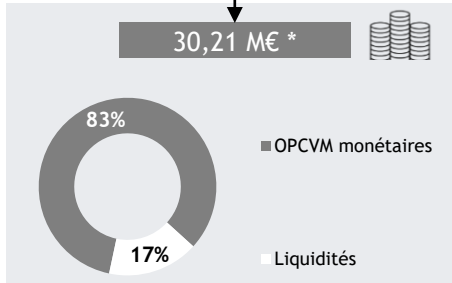
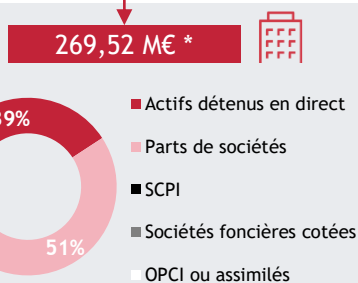
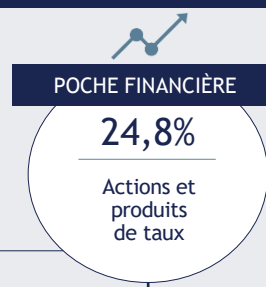
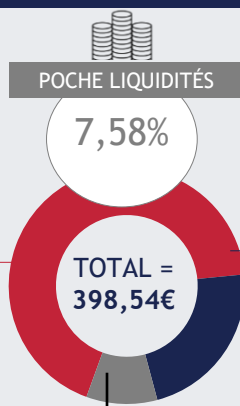
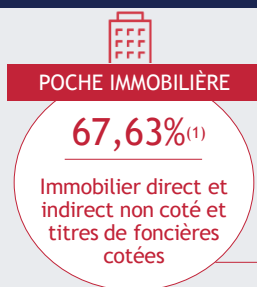
Depuis le 1^{er} janvier 2023, l'OPCI FRANCEUROPE IMMO ISR offre une performance, dividendes réinvestis, de -2,21% pour la part P, -1,78% pour la part I et -2,20% pour la part B nouvellement souscrite depuis mi-février 2022.

Dans un contexte économique et social tendu en raison de la guerre en Ukraine et du niveau d'inflation très élevé, la tendance à la baisse des valorisations des actifs immobiliers se poursuit (-2,98% depuis le début de l'année à périmètre constant). Les actifs financiers à caractère immobilier ont fait l'objet d'une performance positive pour la première fois depuis cinq trimestres (0,06% YTD). Les actifs financiers OPC cotés et non cotés ont connu une variation positive (0,75% YTD).

Sur le trimestre, l'actif net total a diminué de 16,59M€ pour atteindre 398M€ soit une diminution de 4,16%. Cette variation s'explique principalement par une décollecte nette d'environ -10M€ accompagnée d'une baisse de valeur des actifs immobiliers de -9,1M€.

Le ratio de liquidité au 30 juin 2023 est de 7,58%.

L'ACTIF NET AU 30/06/2023



⁽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 SOCIÉTÉS (HORS SCPI) AU 30/06/2023

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

Valeur estimée du patrimoine immobilier hors droits ⁽²⁾ 237,33 M€

Sites 15

Taux d'occupation financier trimestriel ⁽³⁾ 87,04 %

⁽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	9%	Allemagne	12%
Hôtel Tourisme	12%	Paris	14%
		Ile-de-France	7%

Au 30 juin 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 7,5m€ depuis le 31 mars 2023, soit une variation de -3,07% sur le trimestre.

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

➤ **Bureaux (-5,50%)** : Les valeurs des actifs de bureaux sont orientées à la baisse sur le trimestre, tant en France qu'à l'étranger, dû à des décompression de taux. On notera en France, la Tour située à La Défense (-0,675M€ ; -3,9%), Colomiers (-0,1K€ ; -0,3%). A l'étranger, baisse de valeurs de l'actif situé à Dortmund (-1,8M€ ; -5,8%), ainsi qu'en Belgique (-3,87M€ ; -15,8%).

➤ **Commerces (0,20%)** : Tendance haussière des valeurs des actifs de commerces sur le trimestre : centre commercial à Marseille (0,75M€ ; +1,7%), Chambly (0,14M€ ; +2,4%).

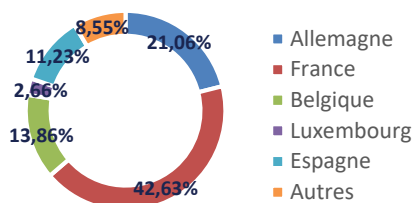
➤ La valeur de l'**hôtel** situé à Val Thorens est stable.

TITRES FINANCIERS A CARACTERE IMMOBILIER

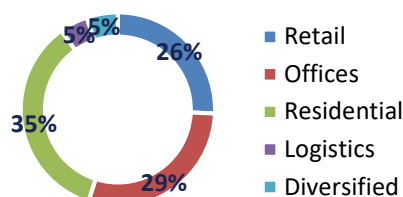
LES 5 PRINCIPALES FONCIERES COTEES

VONOVIA SE	
UNIBAIL-RODAMCO-WEST	
LEG IMMOBILIEN AG	
GECCINA NOMINATIVE	
INMO COLO SA	

Répartition géographique



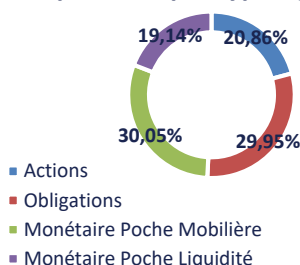
Répartition par nature



Après un mois de mars très compliqué les foncières cotées ont rebondi sur le mois d'avril. Les taux d'intérêt ont légèrement augmenté mais la saison de publications de résultats a rassuré le marché. Le secteur des foncières cotées a fortement baissé en mai, entraîné par la deuxième dégradation de la notation de crédit de SBB, titre suédois absent du portefeuille. En juin, le décélération de l'inflation s'est poursuivie et a permis une belle performance des foncières. Les sociétés de Centres commerciaux (+1%, Klepierre +9%, Unibail -3%) et de Résidentiel (+1%, TAG +35%, Vonovia +8%, LEG +4%), ont surperformé la Logistique (-2%, WDP -5%, Montea -1%, CTP +2%), les Bureaux (-6%, Aroundtown -20%, Covivio -13%, Colonial -5%, Gecina +2%) et la Santé (-14%, Aedifica -19%, Cofinimmo -9%). Dans ce contexte, la poche des foncières cotées (-1.65%) a performé en ligne ce trimestre avec son indicateur de référence, l'indice FTSE EPRA Eurozone Capped (-1.62%). Les principaux contributeurs positifs à la performance ont été nos positions en Vonovia (+8%), Klepierre (+9%) et TAG Immobilien (+36%). Nos positions en Kojamo (-21%), Colonial (-5%), et Xior (-9%) ont pénalisé la performance. Le secteur se traite désormais sur une décote vs ANR de 47%, soit largement en deçà de la moyenne historique (décote de 15%). Certains titres de qualité se traitent avec des décotes importantes, par exemple la société espagnole Colonial, spécialisée sur les bureaux situés en zones extrêmement primes (Paris/Barcelone/Madrid) se traite avec une décote de 52%. Les spreads de crédit sont en forte hausse. Le marché est sceptique sur la capacité des sociétés à se refinancer et sur le coût supplémentaire de refinancement. Au total, le secteur doit refinancer 61 milliards d'euros d'ici 2026. On assiste toujours à une forte polarisation de dynamisme de l'activité sur le marché des bureaux en Ile de France. La demande placée est en baisse de 22% sur une année glissante, avec une forte baisse sur les zones excentrées, entre 30% et 40%. Paris concentre 44% de la demande placée pour seulement 14% de l'offre. Nous avons participé à deux opérations lors de ce trimestre. La première concerne une augmentation de capital de la société Aedifica qui vise d'une part à consolider le bilan et d'autre part à se laisser des opportunités de croissance externe. L'augmentation de capital s'est réalisée sur une décote de 12%. La deuxième opération concerne Xior, un placement sur le marché secondaire de la société ST Holding, ancien actionnaire de Basecamp, la dernière acquisition de la société espagnole spécialisée dans les résidences étudiantes. Le placement s'est réalisé sur une décote de 8%. Nos convictions restent les sociétés qui disposent des actifs de grande qualité, des bilans solides, un pricing power élevé, et une génération de cash pérenne dans le temps : Inmobiliaria Colonial, Xior Student Housing, Klepierre et Gecina.

MARCHÉS FINANCIERS

Répartition par typologie



Après une hausse cumulée de ses taux directeurs de 500 points de base depuis le commencement du cycle de resserrement monétaire, un début de modération de l'inflation sous-jacente et une montée des risques pesant sur son secteur bancaire, nous estimons que la Réserve Fédérale pourrait relever une dernière fois le taux des Fed Funds en juillet et le maintenir inchangé sur le restant de l'année. Confrontée à une inflation plus élevée, la BCE devrait procéder à quelques augmentations de taux supplémentaires. Sous l'effet de la diffusion des hausses de taux passées et du durcissement probable des conditions d'octroi de crédit, l'activité devrait ralentir au 2ème semestre dans les pays développés. Sur l'ensemble du trimestre, l'exposition en actions de la Poche Financière est restée proche de la neutralité par rapport à son indicateur de référence tandis que les instruments de taux ont continué sous-pondérés. Au 30 juin, l'exposition en actions représente 25,4% de l'actif de la Poche contre 25% dans l'indicateur. Elle s'élevait à 24,9% fin mars et 24,8% fin avril et fin mai. La Poche est investie à 90,6% de son actif en fonds disposant du Label ISR.

Au cours du trimestre, la sensibilité aux taux d'intérêt de la Poche est demeurée stable et inférieure à celle de l'indicateur. Elle atteint 1,83 au 30 juin contre 2,06 pour l'indicateur.

ETAT DU PATRIMOINE

ACTIF NET	30/06/2023	31/03/2023
Actifs à caractère immobilier		
Immeubles détenus en direct	106 200 000	109 650 000
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 I-2°	94 220 252	99 256 964
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36 I 4°	37 545 435	42 874 716
Autres actifs à caractère immobilier	61 122 674	61 464 005
Total	299 088 361	313 245 685
Dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	94 433 515	93 397 288
Instruments financiers à terme		
Total	94 433 515	93 397 288
Dettes et créances	-2 626 512	-1 475 435
Dépôts à vue	7 641 421	9 958 854
Total	5 014 909	8 483 419
ACTIF NET A LA DATE D'ARRETE	398 536 785	415 126 392

LIQUIDITÉS ET ENDETTEMENT

La trésorerie disponible de la SPPICAV s'élève à 30 205 321€ euros composée de parts d'OPCVM (24 290 412 €) et de disponibilités (dettes et créances incluses). La SPPICAV n'a pas recours à l'endettement au 30 juin 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 30/06/2023

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 30/06/2023

Valeur liquidative	91,81 €
Nombre de parts	3 013 664,167
Actif net Part P	276 713 044,37 €
Actif net Global	398 536 785,51 €
Performance ⁽²⁾ 2022	-8,11%
Performance ⁽²⁾ YTD	-2,21%
Dernier coupon versé	0,69 € (fin janvier 2023)

SOUSCRIPTION ET RACHAT ⁽¹⁾

Valeur liquidative	Bi mensuelle
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

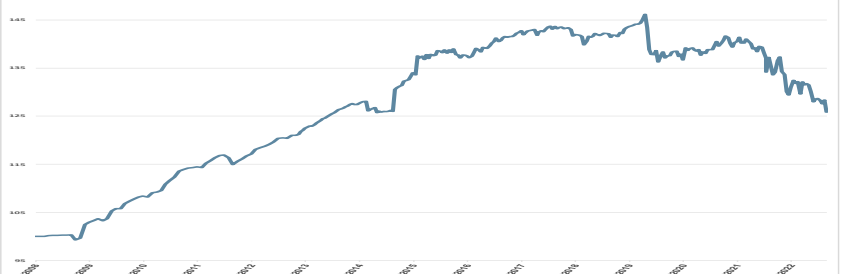
Forme juridique	SPICAV
Code ISIN	FR0010665661
Date de création de la part ⁽⁵⁾	03/11/2008
Durée de placement recommandée	8 ans minimum
Echelle de risque*	
Agrément AMF de l'OPCI	SPI20080020

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

COMMENTAIRE DE GESTION



EVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE DIVIDENDES REINVESTIS (Base 100)



VARIATION DETAILLEE DE LA VALEUR LIQUIDATIVE (Dividendes réinvestis)

	SUR LE MOIS	YTD
Variation actifs immobiliers	-1,70%	-2,98%
Variation actifs financiers SIIC	0,25%	0,06%
Variation actifs financiers OPCVM	0,13%	0,75%
Trésorerie ⁽³⁾	-0,01%	-0,04%
	-1,33%	-2,21%

LES PERFORMANCES ⁽⁴⁾

	YTD	Depuis 1 an	Depuis 3 ans	Depuis 5 ans	Depuis l'origine ⁽⁵⁾
Variation des valeurs liquidatives	-2,91%	-5,81%	-9,96%	-15,50%	-8,19%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-2,21%	-5,13%	-7,56%	-11,49%	26,76%
Volatilité ⁽⁶⁾	4,86%	8,74%	12,40%	16,62%	17,03%

LES PERFORMANCES ANNUELLES ⁽⁴⁾

	2018	2019	2020	2021	2022	YTD
Variation des valeurs liquidatives	-2,76%	2,12%	-4,59%	0,44%	-8,77%	-2,91%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-2,11%	3,06%	-3,40%	1,32%	-8,11%	-2,21%
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 : 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

SYNTHÈSE MENSUELLE D'INFORMATION AU 30/06/2023

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 30/06/2023

Valeur liquidative	92,36 €
Nombre de parts	1 318 502,606
Actif net Part I	121 784 530,68 €
Actif net global	398 536 785,51 €
Performance ⁽²⁾ 2022	-7,33%
Performance ⁽²⁾ YTD	-1,78%
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 : 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

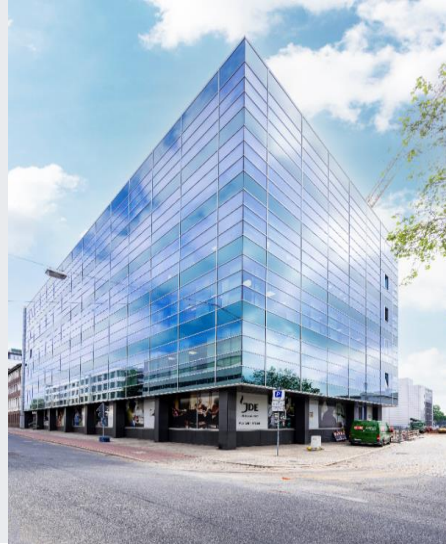
Des frais de gestion complémentaires liés aux contrats d'assurance-vie sont perçus par l'assureur

CARACTERISTIQUES GENERALES

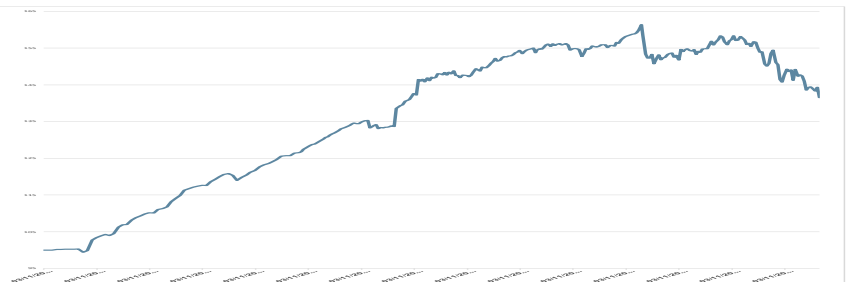
Forme juridique	SPPICAV
Code ISIN	FR0010679993
Date de création de la part ⁽⁵⁾	03/11/2008
Durée de placement recommandée	8 ans minimum
Echelle de risque*	
Agrément AMF de l'OPCI	SPI20080020

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

COMMENTAIRE DE GESTION



EVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE DIVIDENDES REINVESTIS (Base 100)



VARIATION DETAILLEE DE LA VALEUR LIQUIDATIVE (Dividendes réinvestis)

	SUR LE MOIS	YTD
Variation actifs immobiliers	-1,70%	-2,98%
Variation actifs financiers SIIC	0,25%	0,06%
Variation actifs financiers OPCVM	0,13%	0,75%
Trésorerie ⁽³⁾	0,07%	0,39%
	-1,25%	-1,78%

LES PERFORMANCES ⁽⁴⁾

	YTD	Depuis 1 an	Depuis 3 ans	Depuis 5 ans	Depuis l'origine ⁽⁵⁾
Variation des valeurs liquidatives	-3,24%	-5,71%	-9,92%	-15,43%	-7,64%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-1,78%	-4,28%	-5,19%	-7,55%	43,96%
Volatilité ⁽⁶⁾	5,25%	8,75%	12,39%	16,54%	17,01%

LES PERFORMANCES ANNUELLES ⁽⁴⁾

	2018	2019	2020	2021	2022	YTD
Variation des valeurs liquidatives	-2,63%	2,11%	-4,64%	0,30%	-8,40%	-3,24%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-1,25%	4,02%	-2,56%	2,16%	-7,33%	-1,78%
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 : 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

SYNTHÈSE MENSUELLE D'INFORMATION AU 30/06/2023

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 30/06/2023

Valeur liquidative	90,76 €
Nombre de parts	432
Actif net Part B	39 210,46 €
Actif net Global	398 536 785,51 €
Performance ⁽²⁾ 2022	-6,76%
Performance ⁽²⁾ YTD	-2,20%
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

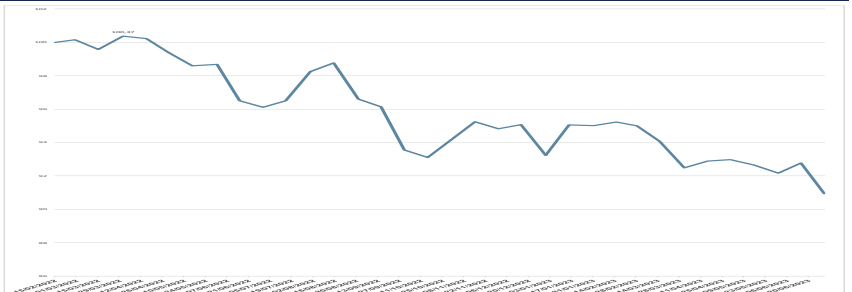
Forme juridique	SPPICAV
Code ISIN	FR0013167293
Date de création de la part ⁽⁵⁾	28/02/2022
Durée de placement recommandée	8 ans minimum
Echelle de risque*	
Agrément AMF de l'OPCI	SPI20080020

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

COMMENTAIRE DE GESTION



EVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE DIVIDENDES REINVESTIS (Base 100)



VARIATION DETAILLEE DE LA VALEUR LIQUIDATIVE (Dividendes réinvestis)	SUR LE MOIS	YTD
Variation actifs immobiliers	-1,70%	-2,98%
Variation actifs financiers SIIC	0,25%	0,06%
Variation actifs financiers OPCVM	0,13%	0,75%
Trésorerie ⁽³⁾	-0,01%	-0,04%
	-1,33%	-2,20%

LES PERFORMANCES ⁽⁴⁾	YTD	Depuis 1 an	Depuis 3 ans	Depuis 5 ans	Depuis l'origine ⁽⁵⁾
Variation des valeurs liquidatives	-2,46%	-5,37%	-	-	-9,24%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-2,20%	-5,12%	-	-	-8,82%
Volatilité ⁽⁶⁾	4,58%	8,29%	-	-	10,05%

LES PERFORMANCES ANNUELLES ⁽⁴⁾	2018	2019	2020	2021	2022	YTD
Variation des valeurs liquidatives	-	-	-	-	-6,95%	-2,46%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-	-	-	-	-6,76%	-2,20%
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