

CHIFFRES CLES

Actif net global 441 054 370,65 €

Performance 2021⁽¹⁾
Parts P +1,32 %
Parts I +2,16 %

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

Société de gestion AEW

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

ACTUALITÉ DU FONDS

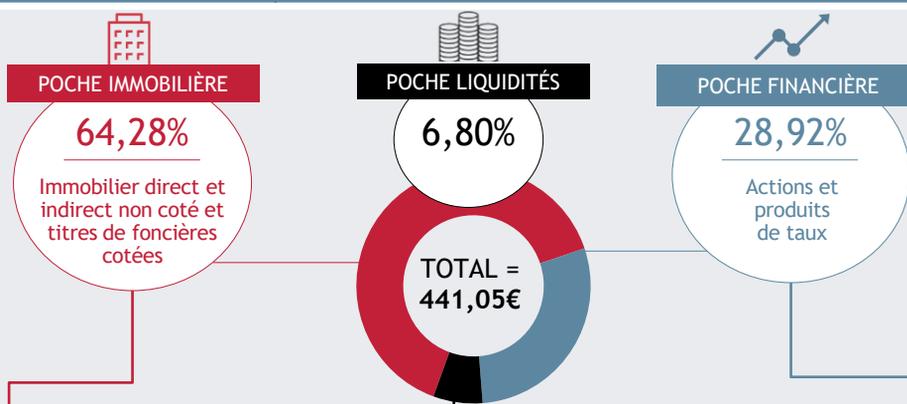
Depuis le 1^{er} janvier 2022, l'OPCI FRANCEUROPE IMMO ISR offre une performance, dividendes réinvestis, de -8,11% pour la part P, -7,33% pour la part I et -6,76% pour la part B nouvellement souscrite depuis mi-février 2022.

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 (-2,85% depuis le début de l'année à périmètre constant). Les actifs financiers ont fait l'objet d'une performance négative pour le quatrième trimestre consécutif suite au recul des foncières cotées (-5,66% YTD) et des OPCVM (-2,34% YTD).

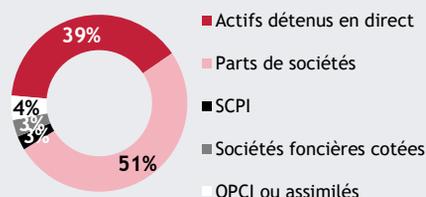
Sur le trimestre, l'actif net total a diminué de 83M€ pour atteindre 441M€ soit une diminution de 15,95%. Cette variation est principalement due à un montant de décollecte nette sur le trimestre de 72M€.

Le ratio de liquidité au 31 décembre 2022 est de 6,80%.

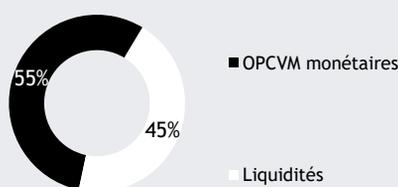
L'ACTIF NET



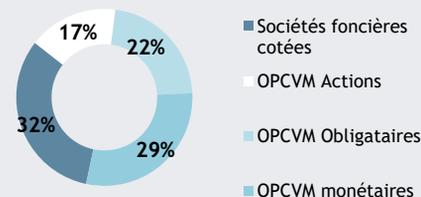
283,49 M€ *



29,99 M€ *



127,57 M€ *



* Décomposition de la poche exprimée en % du montant de la poche

ACTIFS IMMOBILIERS DETENUS EN DIRECT ET PARTS DE SOCIETES (HORS SCPI) AU 31/12/2022

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

Valeur estimée du patrimoine immobilier hors droits⁽²⁾ 248,56 M€

Sites 15

Taux d'occupation financier trimestriel⁽³⁾ 86,95 %

⁽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	56%	Province	41%
Centres commerciaux	24%	Belgique	24%
Commerces	9%	Allemagne	13%
Hotel Tourisme	11%	Paris	14%
		Ile-de-France	8%

Au 31 décembre 2022, 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 5,315 K€ depuis le 30 septembre 2022, soit une variation de -2,09% sur le trimestre.

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

- 📉 **Bureaux (-6,8%)** : En France, baisse de valeur de la tour située à la Défense (-7,6%). En Belgique, baisse des valeurs (-0,5%) et en Allemagne, baisse des l'actif de Dortmund de (-7,8%) suite à une décompression du taux moyen.
- 📉 **Commerces (-23,3%)** : En France, baisse des valeurs de (-24,44%) notamment sur l'actif de La rue de Courcelles (-18,3%) suite au congé d'un locataire. Les actifs belges augmentent de 1,1% suite à une prise a bail.

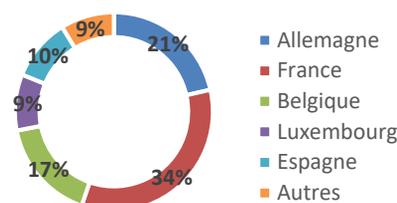
➔ La valeur de l'hôtel situé à Val Thorens est stable.

TITRES FINANCIERS A CARACTERE IMMOBILIER

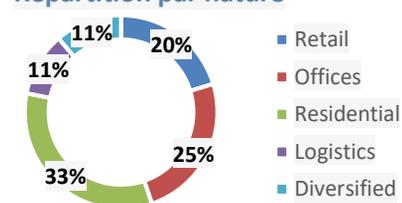
LES 5 PRINCIPALES FONCIERES COTEES

VONOVIA SE	
UNIBAIL-RODAMCO-WEST	
LEG IMMOBILIEEN AG	
GECINA NOMINATIVE	
INMO COLO SA	

Répartition géographique



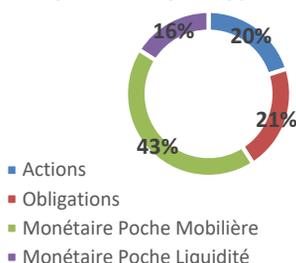
Répartition par nature



L'inflation se replie mais reste à des niveaux élevés. Les banques centrales sont très prudentes et réitèrent leur priorité à la lutte contre l'inflation par de nouvelles hausses de taux directeurs. Dans ce contexte, la poche des foncières cotées (+6.70%) a surperformé son indicateur de référence, l'indice FTSE EPRA Eurozone Capped (+3.86%) de 2.83%. Sur le dernier trimestre, les Centres commerciaux (Unibail +13%, Klepierre +20%) et les Bureaux (Gecina +18%, Icade +5%, Colonial +22%) ont surperformé les sociétés de Stockage (Shurgard +3%), de Logistique (WDP +6%, Montea -14%, CTP +5%), de Santé (Aedifica -4%, Cofinimmo -1%), et le Résidentiel (Vonovia -1%, LEG Immobilien -1%, Kojamo +5%). Le secteur se traite désormais sur des niveaux de valorisation extrêmement attractifs, c'est-à-dire une décote de 47% sur l'ANR (moyenne historique de 17% de décote). La performance du secteur est extrêmement liée à l'évolution des taux d'intérêt réels. La corrélation est très élevée à 94%. Le coût de la dette va augmenter en moyenne d'environ 150bps sur les cinq prochaines années. Les conventions de prêts ne nous semblent pour l'instant pas à risque et les refinancements sont limités sur le court terme. Il est cependant crucial de sélectionner des dossiers avec une qualité du bilan irréprochable, c'est-à-dire avec un endettement soutenable et une génération de cash suffisante. Plusieurs sociétés immobilières ont pris des mesures pour renforcer leur bilan avec des augmentations de capitaux ou des coupes de dividendes comme TAG Immobilien. D'autres ont annoncé des ventes d'actifs comme Unibail avec la vente de sa participation de 55% d'un actif situé à Los Angeles. Le prix de vente de 325m\$ correspond à une décote de 11% sur la dernière expertise. Le marché des transactions est cependant au point mort. Le désendettement des foncières pourrait prendre plus de temps que prévu. La piètre performance du secteur en 2022 (-31%), la valorisation extrêmement attractive c'est-à-dire une décote de 47% sur l'ANR contre 15% de décote en moyenne historique, et la qualité des business models sont naturellement un support à la performance boursière sur 2023. La sélection de titres de qualité sera la clé. La société spécialisée sur le secteur de la santé a été pénalisée par la controverse Orpea. Le portefeuille est de qualité, le pipeline sera suffisant d'après nous pour répondre aux coûts de financement plus importants. Les cinq premières positions relatives du portefeuille sont Colonial (qualité du portefeuille bureaux situés en zones primes), Klepierre (résilience de l'activité et solidité du bilan), CTP (logistique en Europe de l'Est en forte croissance) et Xior (activité des résidences étudiantes très résilientes).

MARCHÉS FINANCIERS

Répartition par typologie



Au 4ème trimestre, le resserrement monétaire est demeuré à l'ordre du jour de part et d'autre de l'Atlantique face à une inflation élevée, même si la Réserve Fédérale et la BCE ont réduit le rythme de hausse de leurs taux directeurs de 75 à 50 points de base en décembre. Nous anticipons en fin d'année un ralentissement prononcé de la croissance économique en zone euro. L'exposition en actions de la Poche Financière est restée proche de la neutralité par rapport à son indicateur sur l'ensemble du trimestre (23,8% de l'actif fin septembre, 25% fin octobre, 25,3% fin novembre et 24,3% en fin d'année), malgré quelques ajustements à la marge dans la composition du portefeuille le 30 novembre. Au 30 décembre, l'exposition en actions représente 24,3% de l'actif de la Poche. La Poche est investie à 91,3% de son actif en fonds disposant du Label ISR. Les positions en actions sont : Mirova Euro Sustainable Equity (5,4% de l'actif), DNCA Beyond Engage (4,1%), Thematics Meta (4%), Ossiam ESG Low Carbon Shiller Barclays CAPE US Sector (3,4%), Mirova Women Leaders Equity (3,2%), Mirova US Climate Ambition Equity (2,4%) et Mirova Europe Environmental Equity (1,7%). L'allocation a continué de sous-pondérer les instruments de taux. La sensibilité aux taux d'intérêt est restée inférieure à celle de l'indicateur de référence. Elle s'élève à 1,56 au 30 décembre contre 2,06 pour l'indicateur.

ETAT DU PATRIMOINE

ACTIF NET	31/12/2022	30/09/2022
Actifs à caractère immobilier		
Immeubles détenus en direct	110 810 000	113 650 000
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 I-2°	103 734 170	146 654 153
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36 I 4°	49 926 366	47 136 969
Autres actifs à caractère immobilier	60 128 402	22 126 308
Total	324 598 938	329 567 430
Dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	103 053 702	159 591 665
Instruments financiers à terme		
Total	103 053 702	159 591 665
Dettes et créances	-3 571 495	-2 223 999
Dépôts à vue	16 973 226	37 827 208
Total	13 401 731	35 603 209
ACTIF NET A LA DATE D'ARRETE	441 054 371	524 762 304

LIQUIDITÉS ET ENDETTEMENT

La trésorerie disponible de la SPPICAV s'élève à 29 986 614 € euros composée de parts d'OPCVM (16 584 882,35 €) et de disponibilités (dettes et créances incluses). La SPPICAV n'a pas recours à l'endettement au 31 décembre 2022 (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 31/12/2022

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 31/12/2022

Valeur liquidative	94,56 €
Nombre de parts	3 016 762,874
Actif net Part P	285 280 026,14 €
Actif net Global	441 054 370,65 €
Performance ⁽²⁾ 2021	+1,32 %
Performance ⁽²⁾ YTD	-8,11 %
Dernier coupon versé	0,20 € (fin avril 2022)

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 2021 : 1,76% 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 2021 : 0,29% actif net

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

CARACTERISTIQUES GENERALES

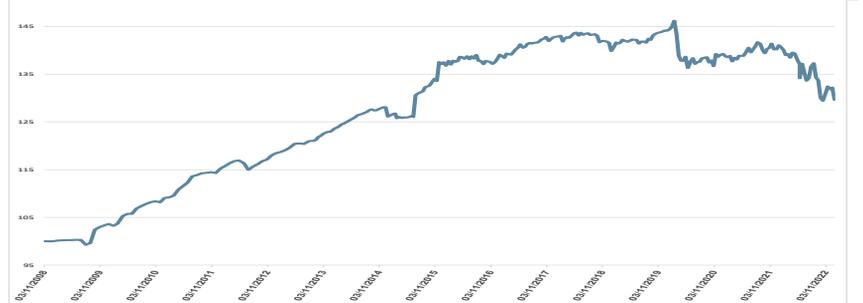
Forme juridique	SPICAV
Code ISIN	FR0010665661
Date de création de la part ⁽⁵⁾	03/11/2008
Durée de placement recommandée	8 ans minimum
Echelle de risque*	
Agrément AMF de l'OPCI	SPI20080020

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

Erna-Scheffler-Stasse 1 - Cologne - Allemagne



EVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE DIVIDENDES REINVESTIS (Base 100)



VARIATION DETAILLEE DE LA VALEUR LIQUIDATIVE (Dividendes réinvestis)

	SUR LE MOIS	YTD
Variation actifs immobiliers	-1,24%	-1,26%
Variation actifs financiers SIIC	-0,06%	-5,66%
Variation actifs financiers OPCVM	-0,30%	-2,34%
Trésorerie ⁽³⁾	-0,07%	1,16%
	-1,67%	-8,11%

LES PERFORMANCES ⁽⁴⁾

	YTD	Depuis 1 an	Depuis 3 ans	Depuis 5 ans	Depuis l'origine ⁽⁵⁾
Variation des valeurs liquidatives	-8,77%	-8,77%	-12,57%	-13,18%	-5,44%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-8,11%	-8,11%	-10,06%	-9,26%	29,62%
Volatilité ⁽⁶⁾	9,33%	9,33%	14,21%	14,05%	14,48%

LES PERFORMANCES ANNUELLES ⁽⁴⁾

	2017	2018	2019	2020	2021	YTD
Variation des valeurs liquidatives	1,34%	-2,76%	2,12%	-4,59%	0,44%	-8,77%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	2,66%	-2,11%	3,06%	-3,40%	1,32%	-8,11%
Dividendes versés dans l'année	1,42 €	0,73 €	0,98 €	1,31 €	0,90 €	0,74 €

(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 novembre 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 31/12/2022

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 31/12/2022

Valeur liquidative	95,45 €
Nombre de parts	1 631 558,544 parts
Actif net Part I	155 734 144,27 €
Actif net global	441 054 370,65 €
Performance ⁽²⁾ 2021	+2,16%
Performance ⁽²⁾ YTD	-7,33%
Dernier coupon versé	0,40 € (fin avril 2022)

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. Réal 2021 : 0,90% 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. Réal 2021 : 0,29% actif net

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

CARACTERISTIQUES GENERALES

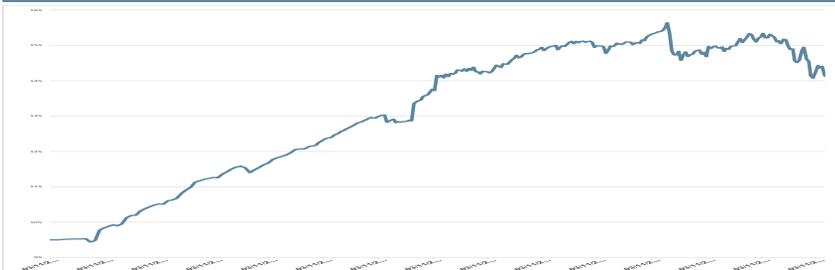
Forme juridique	SPPICAV
Code ISIN	FR0010679993
Date de création de la part ⁽⁵⁾	03/11/2008
Durée de placement recommandée	8 ans minimum
Echelle de risque*	
Agrément AMF de l'OPCI	SPI20080020

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

Langemarckstrasse 8-20 - Brême - Allemagne



EVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE DIVIDENDES REINVESTIS (Base 100)



VARIATION DETAILLEE DE LA VALEUR LIQUIDATIVE (Dividendes réinvestis)

	SUR LE MOIS	YTD
Variation actifs immobiliers	-1,24%	-1,26%
Variation actifs financiers SIIC	-0,06%	-5,66%
Variation actifs financiers OPCVM	-0,30%	-2,34%
Trésorerie ⁽³⁾	0,00%	1,93%
	-1,60%	-7,33%

LES PERFORMANCES ⁽⁴⁾

	YTD	Depuis 1 an	Depuis 3 ans	Depuis 5 ans	Depuis l'origine ⁽⁵⁾
Variation des valeurs liquidatives	-8,40%	-8,40%	-12,38%	-100,00%	-4,55%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-7,33%	-7,33%	-7,75%	-5,24%	46,56%
Volatilité ⁽⁶⁾	9,12%	9,12%	13,84%	13,88%	14,33%

LES PERFORMANCES ANNUELLES ⁽⁴⁾

	2017	2018	2019	2020	2021	YTD
Variation des valeurs liquidatives	1,25%	-2,63%	2,11%	-4,64%	0,30%	-8,40%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	3,47%	-1,25%	4,02%	-2,56%	2,16%	-7,33%
Dividendes versés dans l'année	2,40 €	1,54 €	1,99 €	2,29 €	1,90 €	1,19 €

(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 novembre 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 31/12/2022

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 31/12/2022

Valeur liquidative	93,05 €
Nombre de parts	432
Actif net Part B	40 200,24 €
Actif net Global	441 054 370,65 €
Performance ⁽²⁾ 2022 (création 28/02/2022)	-6,76 %
Dernier coupon versé	0,20 € (fin avril 2022)

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.
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.

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

CARACTERISTIQUES GENERALES

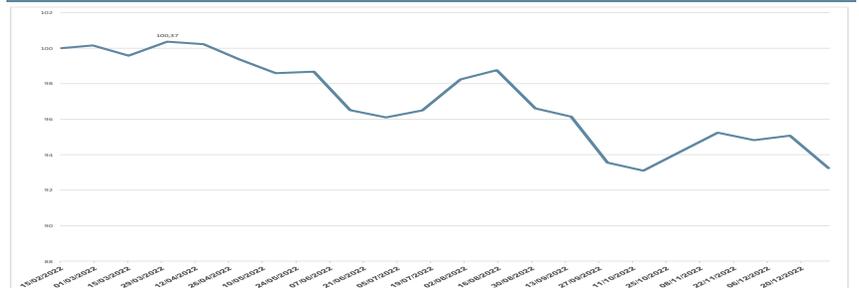
Forme juridique	SPPICAV
Code ISIN	FR0013167293
Date de création de la part ⁽⁵⁾	28/02/2022
Durée de placement recommandée	8 ans minimum
Echelle de risque*	
Agrément AMF de l'OPCI	SPI20080020

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

« Les Arolles » - Place des Arolles, Grande Rue 73440 Val Thorens



EVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE DIVIDENDES REINVESTIS (Base 100)



VARIATION DETAILLEE DE LA VALEUR LIQUIDATIVE (Dividendes réinvestis)

	SUR LE MOIS	Depuis sa création
Variation actifs immobiliers	-1,24%	-1,47%
Variation actifs financiers SIIC	-0,06%	-4,83%
Variation actifs financiers OPCVM	-0,30%	-1,20%
Trésorerie ⁽³⁾	-0,07%	0,74%
	1,67%	-6,76%

LES PERFORMANCES ⁽⁴⁾

	Depuis sa création : févr-22	Depuis 1 an	Depuis 3 ans	Depuis 5 ans	Depuis l'origine ⁽⁵⁾
Variation des valeurs liquidatives	-6,95%	-	-	-	-6,95%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-6,76%	-	-	-	-6,76%
Volatilité ⁽⁶⁾	7,70%	-	-	-	7,70%

LES PERFORMANCES ANNUELLES ⁽⁴⁾

	2017	2018	2019	2020	2021	Depuis sa création
Variation des valeurs liquidatives	-	-	-	-	-	-6,95%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-	-	-	-	-	-6,76%
Dividendes versés dans l'année	-	-	-	-	-	0,20 €

(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