

### SYNTHÈSE MENSUELLE D'INFORMATION AU 28/02/2025

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)<sup>(1)</sup> pour satisfaire les demandes de remboursements éventuels.



#### CHIFFRES CLES AU 28/02/2025

Valeur liquidative	87,45 €
Nombre de parts	1 087 809,85500
Actif net Part I	95 131 994,62 €
Actif net global	323 625 019,32 €
Performance <sup>(2)</sup> 2024	-1,49 %
Performance <sup>(2)</sup> YTD	+1,16 %
Dernier coupon versé	1,00 € (fin janvier 2025)

#### SOUSCRIPTION ET RACHAT <sup>(1)</sup>

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 <sup>(1)</sup>

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 <sup>(5)</sup>	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

##### Actifs immobiliers :

Sur le mois de février, il n'y a pas eu d'événement locatif significatif sur le patrimoine immobilier de l'OPCI.

La géopolitique a été, une fois de plus, un sujet central ce mois-ci. Malgré la décline récente, l'inflation, et son impact sur les politiques monétaires, devrait continuer d'être au centre de l'attention en ce début d'année tout comme les premières décisions de l'administration américaine. L'annonce par Donald Trump de la mise en place de droits de douane ravive les risques d'escalade des tensions commerciales mondiales. L'indice de confiance des consommateurs américains a fortement baissé sur février, les attentes d'inflation remontent sensiblement. L'inflation en zone euro augmente légèrement en janvier à 2.5% yoy vs +2.4% en décembre.

Dans ce contexte, la poche des Foncières cotées est en hausse de 0.37% à comparer avec son indicateur de performance, l'indice FTSE EPRA Eurozone Capped en hausse de 0.42%. Les foncières cotées qui ont le plus performé sont Cofinimmo (+8%), Klepierre (+7%), Aedifica (+7%), Immobiliaria Colonial (+5%) et CTP (+4%). Celles qui ont le moins performé sont Xior (-9%), Kojamo (-8%), Merlin Properties (-7%), Gecina (-4%) et Aroundtown (-4%).

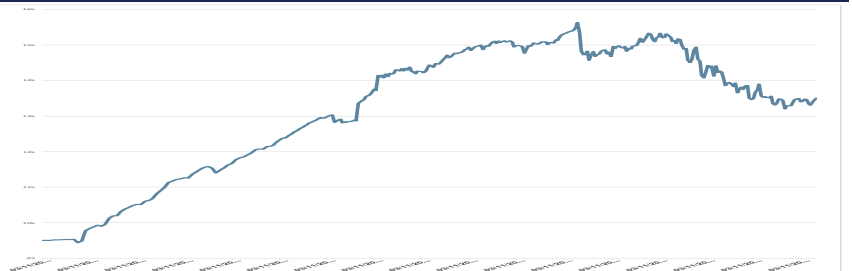
##### Actifs financiers :

Aux Etats-Unis, l'évolution des prix à la consommation de janvier, supérieure aux attentes des économistes, a déçu. Par ailleurs, les anticipations d'inflation des ménages ont également surpris à la hausse, reflétant probablement en partie l'imposition de droits de douane conséquents promis par le président Trump.

Dans ce contexte, les bourses européennes ont été soutenues, préalablement portées par des anticipations de détente des taux directeurs plus importantes en zone euro qu'outre-Atlantique. La levée de l'incertitude politique en Allemagne à l'issue d'élections législatives anticipées qui ont conforté des espoirs de relance des dépenses publiques a également été favorablement perçue.

En revanche, aux Etats-Unis, de nouvelles prises de bénéfices sur les très grandes valeurs du secteur technologique ont pesé sur Wall Street, les annonces de résultats pourtant un peu meilleurs que prévu n'ayant pas soulevé l'enthousiasme. Exprimés en euro, les indices MSCI des grands marchés d'actions développés et émergents ont évolué comme suit : Europe +3,63% (dont zone euro +3,45% et Europe hors zone euro +3,82%) et Monde, émergents inclus, hors Europe -1,33% (dont Etats-Unis -1,65%, Japon -1,40% et Emergents +0,44%).

#### EVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE DIVIDENDES REINVESTIS (Base 100)



#### VARIATION DETAILLEE DE LA VALEUR LIQUIDATIVE (Dividendes réinvestis)

	SUR LE MOIS	YTD
Variation actifs immobiliers	0,50%	0,27%
Variation actifs financiers SIIC	0,03%	0,34%
Variation actifs financiers OPCVM	0,06%	0,30%
Trésorerie <sup>(3)</sup>	0,18%	0,25%
	<b>0,77%</b>	<b>1,16%</b>

LES PERFORMANCES <sup>(4)</sup>	YTD	Depuis 1 an	Depuis 3 ans	Depuis 5 ans	Depuis l'origine <sup>(5)</sup>
Variation des valeurs liquidatives	0,01%	-2,24%	-14,43%	-18,49%	-12,55%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	1,16%	0,02%	-8,77%	-9,97%	42,59%
Volatilité <sup>(6)</sup>	0,77%	3,35%	16,87%	21,11%	22,72%

LES PERFORMANCES ANNUELLES <sup>(4)</sup>	2020	2021	2022	2023	2024	YTD
Variation des valeurs liquidatives	-4,64%	0,30%	-8,40%	-3,82%	-4,75%	0,01%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-2,56%	2,16%	-7,33%	-2,37%	-1,49%	1,16%
Dividendes versés dans l'année	2,29 €	1,90 €	1,19 €	1,45 €	3,02 €	1,00 €

(1) Extrait du prospectus actuel disponible sur [www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com)

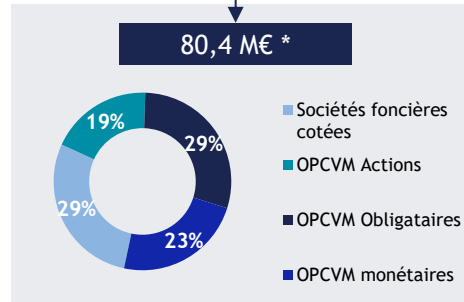
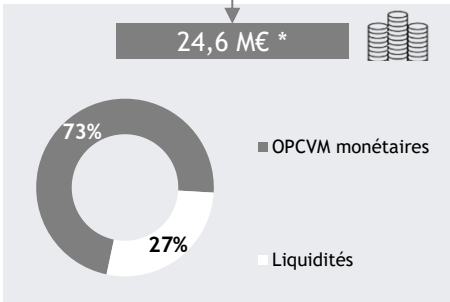
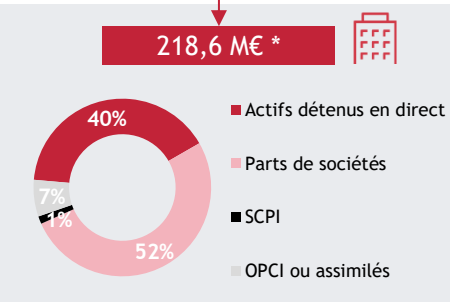
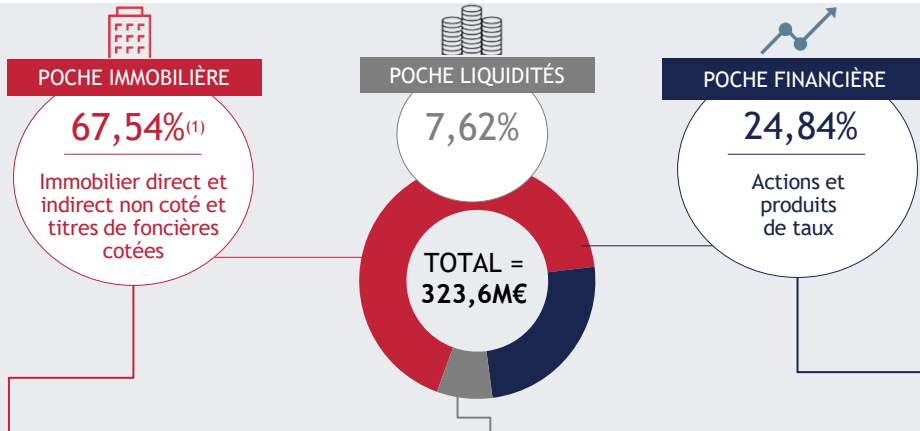
(2) Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis - Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures

(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



(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 / OPCI) AU 31/12/2024**

Valeur estimée du patrimoine immobilier hors droits <sup>(8)</sup>	196,8 M€	<b>Répartition typologique et géographique <sup>(9)</sup> :</b>	
Sites	14	Bureaux	54 %
Taux d'occupation financier trimestriel au 31/12/2024 <sup>(10)</sup>	88,55 %	Centres commerciaux	25 %
		Commerces	7 %
		Hôtel - Tourisme	14 %
		Province	44 %
		Belgique	24 %
		Allemagne	12 %
		Paris	14 %
		Ile-de-France	6 %

<sup>(8)</sup> Valeur d'expertise ou valeur d'acquisition      <sup>(9)</sup> En valeur vénale

**LES 5 PRINCIPALES FONCIERES COTEES**

VONOVIA	
UNIB-RODAMCO-WEST	
KLEPIERRE	
LEG IMMOBILIEN	
GECINA NOMINATIVE	

**LES DERNIERES ACQUISITIONS IMMOBILIERES :**

**BUREAUX**

Ville: Tour Prisma - 8 avenue d'Alsace - Courbevoie  
Date: Octobre 2018

**HOTELLERIE**

Ville: « Les Arolles », Place des Arolles, Grande Rue - Val Thorens  
Date: Octobre 2018

**BUREAUX**

Ville: Semerteichstrasse 47-49 - Dortmund Allemagne  
Date: Janvier 2018

(10) Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, et d'autre part le montant des loyers facturés si l'ensemble du patrimoine était loué à la valeur de marché. Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclusion d'immeubles, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient intégrés dans un plan d'arbitrage

**AVERTISSEMENT**

Cette synthèse mensuelle simplifiée est exclusivement conçue à des fins d'information. Du fait de leur simplification, les informations contenues dans ce document sont partielles. Elle ne constitue ni un élément contractuel ni un conseil en investissement. Le prospectus complet, le DICI et les statuts sont disponibles auprès d'AEW ou sur le site [www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com). Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

OPCI FRANCEUROPE IMMO ISR - Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPICAV) agréée par l'Autorité des Marchés Financiers le 28/08/2008 sous le numéro d'agrément SPI20080020 - Soumise au droit français - RCS PARIS 509 763 322 - Il est géré par AEW, Société de gestion de portefeuille - Agrément AMF n° GP-07 000043 en date du 10/07/2007 - Agrément AIFM du 24/06/2014 au titre de la directive 2011/61/UE - Société par actions simplifiée au capital de 2 328 510 € - Siège social : 43, avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris - RCS PARIS 329 255 046 - Tél : 01 78 40 53 00 - [www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com) - Crédits photos et illustrations : tous droits de reproduction réservés.