

SYNTHÈSE MENSUELLE D'INFORMATION AU 30/04/2025

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)⁽¹⁾ pour satisfaire les demandes de remboursements éventuels.



CHIFFRES CLES AU 30/04/2025

Valeur liquidative	85,23 €
Nombre de parts	307,00000
Actif net Part B	26 167,61 €
Actif net Global	313 131 206,13 €
Performance ⁽²⁾ 2024	-2,29 %
Performance ⁽²⁾ YTD	-0,06 %
Dernier coupon versé	0,25 € (fin avril 2025)

SOUSCRIPTION ET RACHAT ⁽¹⁾

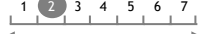
Valeur liquidative	Bimensuelle
Minimum de souscription	100 € minimum pour la souscription initiale
Commissions de souscription / frais sur versement	Assurance-vie : Frais 5 % maximum (dont 2 % maximum revenant au distributeur) + Frais sur versement selon les conditions des contrats concernés
Affectation 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 r��tro��ced��e 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 immobili��riers 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*	 Risque le plus faible Risque le plus élevé
Agrément AMF de l'OPCI	SP120080020

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

COMMENTAIRE DE GESTION

Actifs immobiliers :

Il n'y pas eu d'évènement locatif significatif sur le mois d'avril.

Les marchés ont été très volatils sur le mois d'avril. L'annonce lors du Libération Day par Donald Trump en tout début de mois de la mise en place de droits de douanes élevés ont provoqué une prise de bénéfices de la part des investisseurs. Les tensions commerciales ravivent le risque de récession. L'annonce d'une trêve de 90 jours une semaine plus tard a permis aux marchés de rebondir. La Banque Centrale Européenne a abaissé ses taux directeurs de 25bps.

Dans ce contexte, la poche des Foncières cotées est en hausse de 6.38% à comparer avec son indicateur de performance, l'indice FTSE EPRA Eurozone Capped en hausse de 6.00%. Le secteur a profité de son profil défensif/domestique, relativement immune aux tensions commerciales.

Les sociétés qui ont le plus performé sont Kojamo (+21%), Vonovia (+17%), Cofinimmo (+15%), LEG Immobilien (+14%) et TAG Immobilien (+14%). Celles qui ont le moins performé sont Unibail-Rodamco-Westfield (-4%), Montea (-3%), Argan (-1%), Icade (-1%) et Covivio (+2%). Les résultats trimestriels sont pour l'instant de bonne facture. Klepierre a publié des chiffres solides avec des revenus locatifs en croissance de +2,9 % lfl, 110pbp au-dessus de l'inflation, des ventes des locataires en hausse de 2%, une reversion positive de +3% et un taux d'occupation en amélioration à 96,5%.

Actifs financiers :

Dans un premier temps, la montée des tensions commerciales a attisé l'incertitude et la volatilité sur l'ensemble des marchés d'actions. Par la suite, les signaux d'apaisement ont permis à Wall Street et à la plupart des marchés développés de se ressaisir. Objet de défiance, le dollar s'est à nouveau déprécié de 5% contre euro, pénalisant la performance de la bourse américaine convertie en euro.

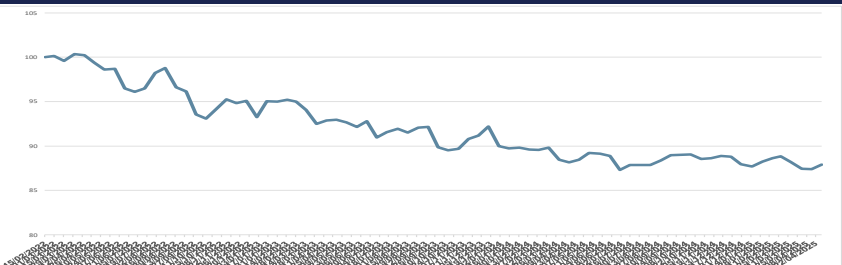
Dans ce contexte, l'indice Bloomberg Euro-Aggregate 3-5 ans a affiché un gain de 1,25%. Les composantes Souverains et Entreprises de cet indice se sont appréciées de, respectivement, 1,41% et 0,93%.

En avril, l'indice €STR Capitalisé a progressé de 0,20%.*

En avril, les investissements en actions ont été globalement maintenus, avec une préférence pour l'Europe par rapport aux Etats-Unis et, plus généralement, au Monde hors Europe.

Au 30 avril, l'exposition en actions représente 26,2% de l'actif de la Poche contre 25% dans l'indicateur de référence.

EVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE DIVIDENDES REINVESTIS (Base 100)

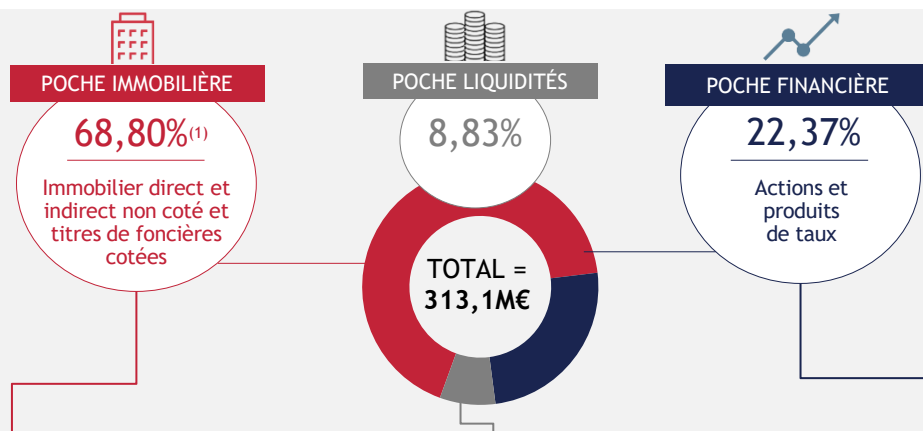


VARIATION DETAILLEE DE LA VALEUR LIQUIDATIVE (Dividendes réinvestis)	SUR LE MOIS	YTD
Variation actifs immobiliers	0,05%	-0,79%
Variation actifs financiers SIIC	0,79%	0,91%
Variation actifs financiers OPCVM	0,04%	-0,07%
Trésorerie ⁽³⁾	-0,34%	-0,11%
	0,54%	-0,06%

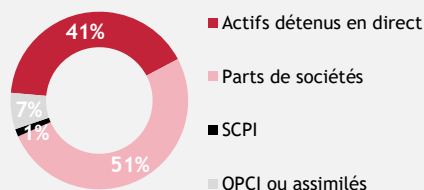
LES PERFORMANCES ⁽⁴⁾	YTD	Depuis 1 an	Depuis 3 ans	Depuis 5 ans	Depuis l'origine ⁽⁵⁾
Variation des valeurs liquidatives	-0,99%	-2,02%	-14,06%	NA	-14,77%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-0,06%	-0,65%	-11,32%	NA	-11,88%
Volatilité ⁽⁶⁾	1,68%	3,18%	15,66%	NA	16,87%

LES PERFORMANCES ANNUELLES ⁽⁴⁾	2020	2021	2022	2023	2024	YTD
Variation des valeurs liquidatives	-	-	-6,95%	-3,47%	-4,16%	-0,99%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-	-	-6,76%	-3,22%	-2,29%	-0,06%
Dividendes versés dans l'année	-	-	0,20 €	0,25 €	1,71 €	0,80 €

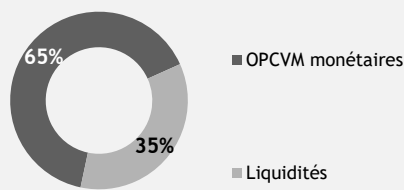
- (1) Extrait du prospectus actuel disponible sur www.aewpatrimoine.com
- (2) Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis - Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures
- (3) Trésorerie : le poste intègre principalement le résultat de la période diminué 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



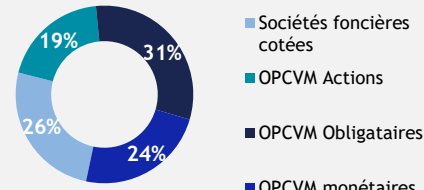
215,4 M€ *



27,7 M€ *



70,0 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 / OPCI) AU 31/03/2025

Valeur estimée du patrimoine immobilier hors droits ⁽⁸⁾ 193,5 M€

Sites 14

Taux d'occupation financier trimestriel au 31/03/2025 ⁽¹⁰⁾ 87,73 %

⁽⁸⁾ Valeur d'expertise ou valeur d'acquisition

Répartition typologique et géographique ⁽⁹⁾ :

Bureaux	54 %	Province	43 %
Centres commerciaux	24 %	Belgique	24 %
Commerces	7 %	Allemagne	13 %
Hôtel - Tourisme	15 %	Paris	14 %
		Ile-de-France	6 %

⁽⁹⁾ 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. 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 Mendes France - 75013 Paris - RCS PARIS 329 255 046 - Tél : 01 78 40 53 00 - www.aewpatrimoine.com - Crédits photos et illustrations : tous droits de reproduction réservés.

DOCUMENT INFORMATIF ET NON CONTRACTUEL NE CONSTITUANT PAS UN CONSEIL EN INVESTISSEMENT