

SYNTHÈSE MENSUELLE D'INFORMATION AU 31/05/2025

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 31/05/2025

Valeur liquidative	86,64 €
Nombre de parts	2 485 467,581
Actif net Part P	215 355 983,83 €
Actif net Global	309 685 917,13 €
Performance ⁽²⁾ 2024	-2,14 %
Performance ⁽²⁾ YTD	+0,54 %
Dernier coupon versé	0,30 € (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	<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.

COMMENTAIRE DE GESTION

Actifs immobiliers :

Concernant l'activité locative du mois de mai, nous pouvons souligner, sur l'actif situé à Bruxelles, un renouvellement avec restitution de surfaces et maintien de +800 m² signé au début du mois.

Après un mois d'avril particulièrement volatil, les marchés ont nettement rebondi en mai, portés par une amélioration conjoncturelle globale et un retour de l'appétit pour le risque après l'annonce par l'administration Trump d'une nouvelle pause tarifaire de 3 mois. L'activité économique reste atone mais les indicateurs avancés suggèrent un effet positif des plans de relance allemands à moyen terme. La BCE a procédé à une baisse de 25 points de base de ses taux directeurs, un signal d'assouplissement contrebalancé par un message prudent quant au rythme futur des baisses.

Dans ce contexte, la poche des Foncières cotées est en hausse de 6,23% à comparer avec son indicateur de performance, l'indice FTSE EPRA Eurozone Capped en hausse de 5,87%. Les sociétés qui ont le plus performé sont Unibail-Rodamco-Westfield (+17%), Cofinimmo (+14%), Icade (+16%), Merlin Properties (+12%) et Covivio (+7%). Celles qui ont le moins performé sont Aedifica (-1%), Warehouses De Pauw (-1%), CTP (+2%), Mercalys (+2%) et Kojamo (+3%).

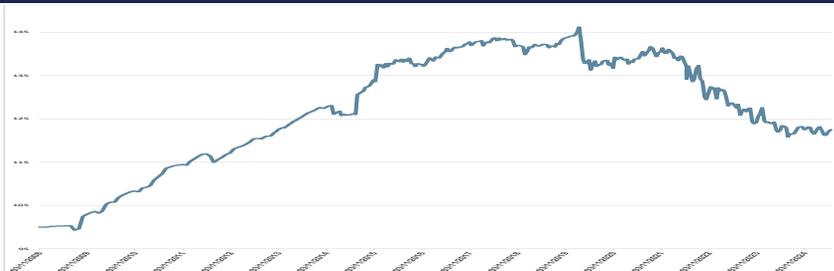
Actifs financiers :

La désescalade dans la guerre commerciale a été confirmée après le début officiel des négociations bilatérales entre les Etats-Unis et la Chine. Les deux partenaires se sont accordés pour réduire de 110 points de pourcentage pendant 90 jours les droits de douane prohibitifs imposés en avril. Le moratoire annoncé, en ligne avec celui concédé aux autres économies, a rassuré les investisseurs.

Dans ce contexte, les anticipations de prochaine détente du taux des Fed Funds reflétées par le marché américain ont été reportées de juin à septembre, avec 2 baisses de 25 points de base projetées en 2025 au lieu de 4 attendues encore à fin avril.

Les inquiétudes sur l'inflation et la trajectoire de la dette fédérale ont entraîné des tensions sur les taux de rendement obligataires à long terme. Le taux de rendement du T-Note à 10 ans a remonté de 24 points de base sur le mois, à 4,41% au 30 mai. En zone euro, l'évolution du marché des emprunts d'état à 10 ans a été à nouveau moins volatile qu'outre-Atlantique. Fin mai, le rendement du Bund allemand a atteint 2,50% (+0,06%) et celui de l'OAT française s'est établi à 3,16% (-0,01%). L'écart de rendement entre les obligations italienne et allemande s'est resserré de 14 points de base, à 98 points. L'indice Bloomberg Euro-Aggregate 3-5 ans a affiché un léger gain de 0,18%. Les composantes Souverains et Entreprises de cet indice ont progressé de, respectivement, 0,07% et 0,51%. L'indice €STR Capitalisé s'est apprécié de 0,18%.

EVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE DIVIDENDES REINVESTIS (Base 100)



VARIATION DETAILLEE DE LA VALEUR LIQUIDATIVE (Dividendes réinvestis)

	SUR LE MOIS	YTD
Variation actifs immobiliers	-0,17%	-0,96%
Variation actifs financiers SIIC	0,27%	1,19%
Variation actifs financiers OPCVM	0,16%	0,08%
Trésorerie ⁽³⁾	0,24%	0,23%
	0,50%	0,54%

LES PERFORMANCES ⁽⁴⁾

	YTD	Depuis 1 an	Depuis 3 ans	Depuis 5 ans	Depuis l'origine ⁽⁵⁾
Variation des valeurs liquidatives	-0,66%	-2,27%	-13,43%	-15,33%	-13,36%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	0,54%	-0,63%	-10,04%	-10,32%	23,42%
Volatilité ⁽⁶⁾	1,64%	3,05%	15,50%	19,02%	23,05%

LES PERFORMANCES ANNUELLES ⁽⁴⁾

	2020	2021	2022	2023	2024	YTD
Variation des valeurs liquidatives	-4,59%	0,44%	-8,77%	-3,92%	-4,00%	-0,66%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-3,40%	1,32%	-8,11%	-3,23%	-2,14%	0,54%
Dividendes versés dans l'année	1,31 €	0,90 €	0,74 €	0,69 €	1,71 €	1,05 €

(1) Extrait du prospectus actuel disponible sur www.aewpatrimoine.com

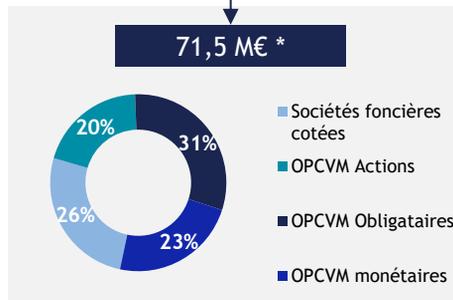
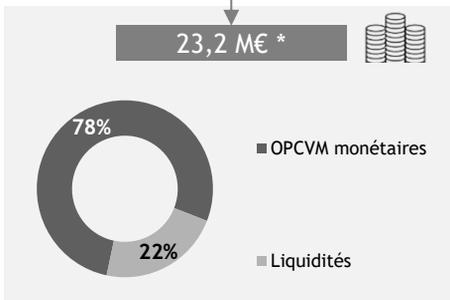
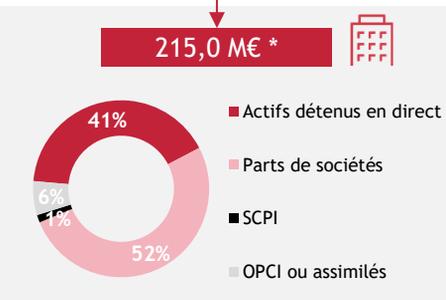
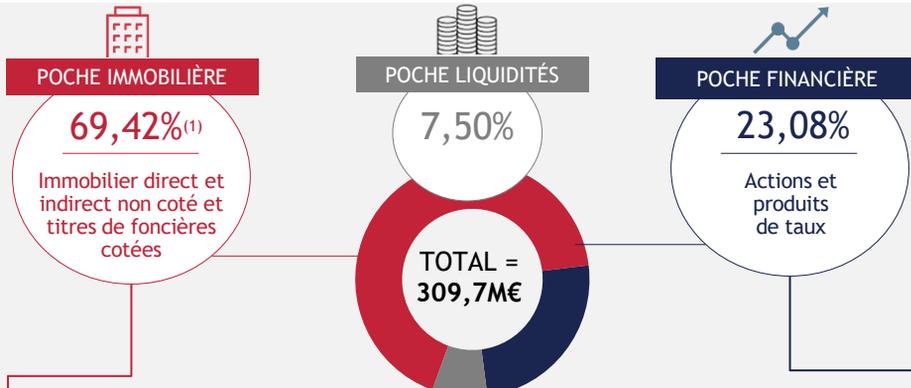
(2) Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis - Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures

(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



(1) La poche immobilière représente plus de 65% de l'actif brut de la SPPICAV 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 / OPCV) AU 31/03/2025

Valeur estimée du patrimoine immobilier hors droits ⁽⁸⁾	193,5 M€	Répartition typologique et géographique ⁽⁹⁾ :	
Sites	14	Bureaux	54 %
Taux d'occupation financier trimestriel au 31/03/2025 ⁽¹⁰⁾	87,73 %	Centres commerciaux	24 %
		Commerces	7 %
		Hôtel - Tourisme	15 %
		Province	43 %
		Belgique	24 %
		Allemagne	13 %
		Paris	14 %
		Ile-de-France	6 %

⁽⁸⁾ Valeur d'expertise ou valeur d'acquisition ⁽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 (SPPICAV) 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 - Crédits photos et illustrations : tous droits de reproduction réservés.