

SYNTHÈSE MENSUELLE D'INFORMATION AU 31/07/2025

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 31/07/2025

Valeur liquidative	86,45 €
Nombre de parts	307,00000
Actif net Part B	26 543,02 €
Actif net Global	308 986 671,54 €
Performance ⁽²⁾ 2024	-2,29 %
Performance ⁽²⁾ YTD	+1,78 %
Dernier coupon versé	0,35 € (fin juillet 2025)

SOUSCRIPTION ET RACHAT ⁽¹⁾

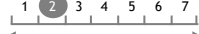
Valeur liquidative	Bimensuelle
Minimum de souscription	100 € minimum pour la souscription initiale
Commissions de souscription / frais sur versement	Assurance-vie : Frais 5 % maximum (dont 2 % maximum revenant au distributeur) + Frais sur versement selon les conditions des contrats concernés
Affectation 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 rattachée aux distributeurs. 2,20 % TTC par an de la valeur globale des actifs gérés. Réel 2024 : 1,70 % 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 2024 : 0,76 % 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 creation 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 :

Sur le mois de juillet le local commercial rue Courcelles dans le 17ème arrondissement a été reloué (+70 m²) à une enseigne de restauration.

L'accord transatlantique avec un droit de douane américain fixé à 15%, et non à 30% comme redouté, apporte de la stabilité et a soutenu les marchés. Aux Etats-Unis, les données d'activité ont montré des signes de solidité avec des ventes au détail de juin qui ont surpris à la hausse et les premières enquêtes manufacturières de juillet qui ont affiché des surprises significatives à la hausse. Les PMIs de la zone euro ont progressé en juillet, l'indice composite atteignant son plus haut niveau depuis l'été dernier. Du côté des banques centrales, la FED et la BCE ont maintenu leurs taux inchangés. Dans ce contexte, la poche des Foncières cotées est en baisse de -0.43% à comparer avec son indicateur de performance, l'indice FTSE EPRA Eurozone Capped en baisse de -0.96%. Les sociétés qui ont le mieux performé sont : Merlin Properties (+9%), Altarea (+7%), Covivio (+6%), Unibail-Rodamco-Westfield (+5%) et CTIP (+4%). Celles qui ont le moins performé sont Vonovia (-9%), LEG Immobilien (-7%), TAG Immobilien (-6%), Gecina (-5%) et Lacta (-4%).

Les premières publications trimestrielles sont de bonne facture. Les résultats de Klepper et d'Unibail confirment les bonnes tendances opérationnelles. Unibail annonce quelques cessions d'actifs qui vont dans le sens de leur programme de désendettement. Les deux sociétés relèvent leurs perspectives annuelles. La valorisation du portefeuille de Merlin Properties est en hausse de +3.2%, notamment grâce au développement de l'activité liée aux datacenters.

Actifs financiers :

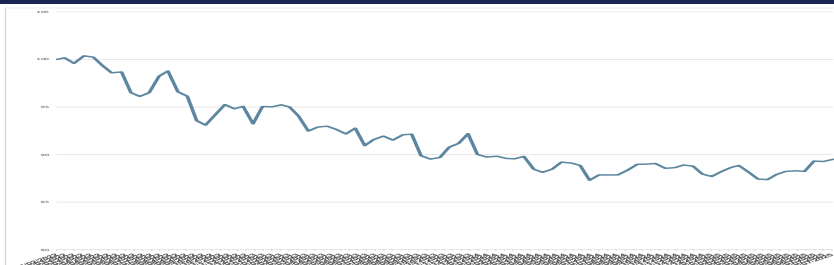
Sur le marché des emprunts d'état à 10 ans, les anticipations de reprise de l'inflation et la perception d'un marché du travail dynamique outre-Atlantique ont éloigné les perspectives de baisse des taux directeurs de la Réserve Fédérale, permettant au dollar de se raffermir de 2,6% contre euro.

Dans ce contexte, au 31 juillet, le taux de rendement du T-Note est remonté à 4,38%, en hausse de 15 points de base. En zone euro, le rendement du Bund allemand a atteint 2,70% (+0,09%) et celui de l'OAT française 3,35% (+0,06%). L'écart de rendement entre les obligations italienne et allemande s'est resserré de 6 points de base, à 81 points.

L'indice Bloomberg Euro-Aggregate 3-5 ans a affiché un gain de 0,10%. Les composantes Souverains et Entreprises de cet indice ont évolué de, respectivement, -0,09% et +0,49%.

L'indice €STR Capitalisé s'est apprécié de 0,17%.

EVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE DIVIDENDES REINVESTIS (Base 100)

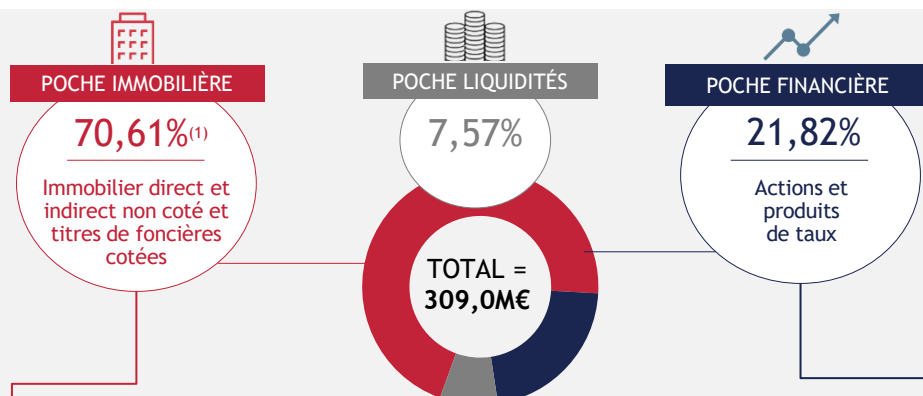


VARIATION DETAILLEE DE LA VALEUR LIQUIDATIVE (Dividendes réinvestis)	SUR LE MOIS	YTD
Variation actifs immobiliers	0,08%	0,01%
Variation actifs financiers SIIC	-0,05%	1,30%
Variation actifs financiers OPCVM	0,10%	0,12%
Trésorerie ⁽³⁾	0,08%	0,35%
	0,21%	1,78%

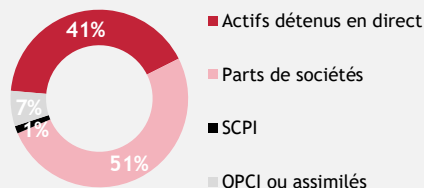
LES PERFORMANCES ⁽⁴⁾	YTD	Depuis 1 an	Depuis 3 ans	Depuis 5 ans	Depuis l'origine ⁽⁵⁾
Variation des valeurs liquidatives	0,43%	0,36%	-11,83%	NA	-13,55%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	1,78%	1,89%	-8,66%	NA	-10,26%
Volatilité ⁽⁶⁾	1,92%	2,73%	15,15%	NA	16,94%

LES PERFORMANCES ANNUELLES ⁽⁴⁾	2020	2021	2022	2023	2024	YTD
Variation des valeurs liquidatives	-	-	-6,95%	-3,47%	-4,16%	0,43%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-	-	-6,76%	-3,22%	-2,29%	1,78%
Dividendes versés dans l'année	-	-	0,20 €	0,25 €	1,71 €	1,15 €

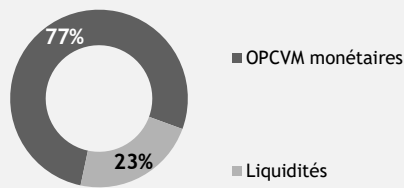
- (1) Extrait du prospectus actuel disponible sur www.aewpatrimoine.com
- (2) Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis - Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures
- (3) Trésorerie : le poste intègre principalement le résultat de la période diminué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



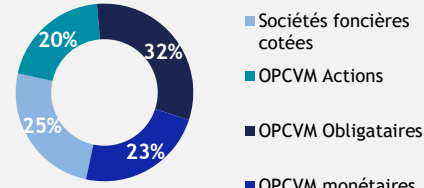
218,2 M€ *



23,4 M€ *



67,4 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 30/06/2025

Valeur estimée du patrimoine immobilier hors droits ⁽⁸⁾ 195,5 M€

Sites 14

Taux d'occupation financier trimestriel au 30/06/2025 ⁽¹⁰⁾ 88,41 %

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

Répartition typologique et géographique ⁽⁹⁾ :

Bureaux	55 %	Province	43 %
Centres commerciaux	24 %	Belgique	24 %
Commerces	7 %	Allemagne	13 %
Hôtel - Tourisme	14 %	Paris	14 %
		Ile-de-France	6 %

⁽⁹⁾ En valeur vénale

LES 5 PRINCIPALES FONCIERES COTEES

UNIB-RODAMCO-WEST



VONOVIA



KLEPIERRE



MERLIN PROPERTIES



LEG IMMOBILIEN



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 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.

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