

SYNTHÈSE MENSUELLE D'INFORMATION AU 31/08/2025

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 31/08/2025

Valeur liquidative	86,60 €
Nombre de parts	2 485 140,317
Actif net Part P	215 226 443,22 €
Actif net Global	305 916 469,26 €
Performance ⁽²⁾ 2024	-2,14%
Performance ⁽²⁾ YTD	+0,96%
Dernier coupon versé	0,40 € (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	<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 2024 : 1,55 % 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	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.

COMMENTAIRE DE GESTION

Actifs immobiliers :

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

L'apaisement des tensions commerciales avec notamment la signature d'un décret prolongeant la trêve tarifaire entre les Etats-Unis et la Chine a renforcé la confiance du marché. Au niveau géopolitique, les négociations multilatérales et la poignée de mains entre Donald Trump et Vladimir Poutine en Alaska étaient prometteuses mais les espoirs d'une fin imminente du conflit en Ukraine n'ont finalement pas duré. Le président de la FED, Jerome Powell, a laissé entendre que les risques pesant sur le marché de l'emploi aux Etats-Unis sont de plus en plus présents et qu'une baisse des taux en septembre est probable. Le rapport sur l'emploi US prévu le vendredi 5 septembre est très attendu. En fin de période, les tensions politiques en France sont revenues au-devant de la scène avec l'appel de François Bayrou à un vote de confiance le 8 septembre prochain.

Dans ce contexte, la poche des Foncières cotées est en hausse de +1.09% à comparer avec son indicateur de performance, l'indice FTSE EPRA Eurozone Capped en hausse de +1.33%.

Les sociétés qui ont le mieux performé sont : TAG Immobilien (+8%), Warehouses De Pauw (+7%), Aroundtown (+7%), Merlin Properties (+6%) et Montea (+4%). Celles qui ont le moins performées sont Altarea (-7%), Kojamo (-6%), Gecina (-3%), Xior (-2%) et Argan (-2%).

Actifs financiers :

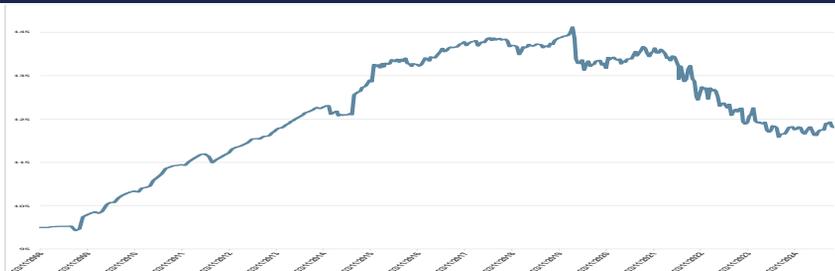
Les anticipations d'assouplissement monétaire outre-Atlantique et les signaux d'avancées sur le front commercial ont soutenu les marchés d'actions.

Sur le marché des emprunts d'état à 10 ans, la fragilité insoupçonnée du marché du travail aux Etats-Unis a entraîné un recul du taux de rendement du T-Note de 15 points de base, à 4,23%. En zone euro, les perspectives de détente des taux directeurs de la BCE apparaissant plus modérées qu'outre-Atlantique et face à l'incertitude politique en France, les taux de rendement souverains sont légèrement remontés, avec un impact limité sur les marchés d'Europe du Sud des tensions sur la dette française : le rendement du Bund allemand a atteint 2,72% (+0,02%) tandis que celui de l'OAT française a rebondi à 3,51% (+0,16%). L'écart de rendement entre les obligations italienne et allemande s'est creusé de 5 points de base, à 86 points.

L'indice Bloomberg Euro-Aggregate 3-5 ans a affiché un gain de 0,24%. Les composantes Souverains et Entreprises de cet indice ont évolué de, respectivement, +0,21% et +0,14%.

L'indice €STR Capitalisé s'est apprécié de 0,16%.

EVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE DIVIDENDES REINVESTIS (Base 100)



VARIATION DETAILLEE DE LA VALEUR LIQUIDATIVE

	SUR LE MOIS	YTD
(Dividendes réinvestis)		
Variation actifs immobiliers	-1,14%	-1,12%
Variation actifs financiers SIIC	0,06%	1,36%
Variation actifs financiers OPCVM	-0,02%	0,10%
Trésorerie ⁽³⁾	0,11%	0,62%
	-0,99%	0,96%

LES PERFORMANCES ⁽⁴⁾	YTD	Depuis 1 an	Depuis 3 ans	Depuis 5 ans	Depuis l'origine ⁽⁵⁾
Variation des valeurs liquidatives	-0,71%	-1,20%	-11,61%	-15,77%	-13,40%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	0,96%	0,63%	-7,72%	-10,51%	23,93%
Volatilité ⁽⁶⁾	1,92%	2,68%	13,24%	19,17%	23,11%

LES PERFORMANCES ANNUELLES ⁽⁴⁾	2020	2021	2022	2023	2024	YTD
Variation des valeurs liquidatives	-4,59%	0,44%	-8,77%	-3,92%	-4,00%	-0,71%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-3,40%	1,32%	-8,11%	-3,23%	-2,14%	0,96%
Dividendes versés dans l'année	1,31 €	0,90 €	0,74 €	0,69 €	1,71 €	1,45 €

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

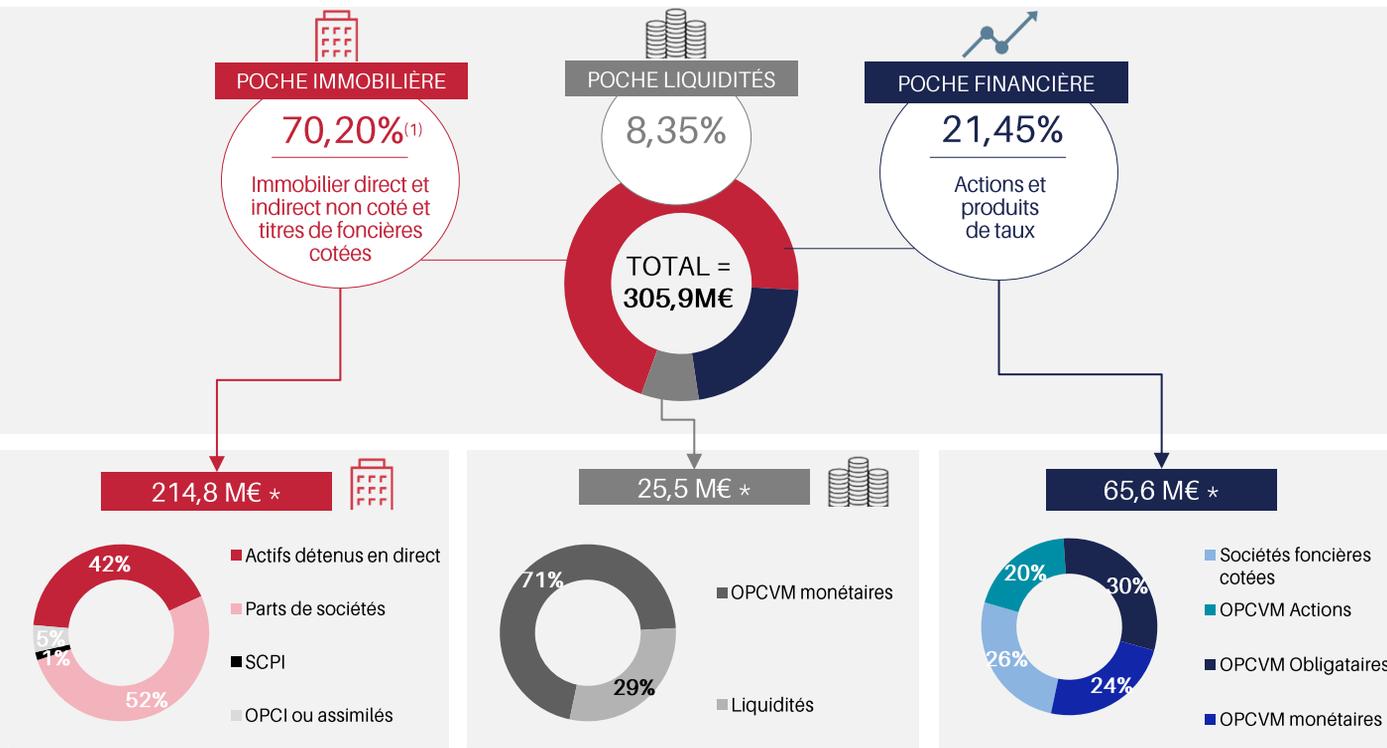
(2) Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis - Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures

(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 SOCIÉTÉS (HORS SCPI / OPCV) 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 %
Répartition typologique et géographique ⁽⁹⁾ :	
Bureaux	55 %
Centres commerciaux	24 %
Commerces	7 %
Hôtel - Tourisme	14 %
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 FONCIÈRES COTÉES	
UNIB-RODAMCO-WEST	
VONOVIA	
KLEPIERRE	
MERLIN PROPERTIES	
LEG IMMOBILIEN	

LES DERNIÈRES ACQUISITIONS IMMOBILIÈRES :

BUREAUX	HOTELLERIE	BUREAUX
Ville: Tour Prisma - 8 avenue d'Alsace - Courbevoie	Ville: « Les Arolles », Place des Arolles, Grande Rue - Val Thorens	Ville: Semerteichstrasse 47-49 - Dortmund Allemagne
Date: Octobre 2018	Date: Octobre 2018	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.