



SYNTHÈSE MENSUELLE D'INFORMATION

AU 30/09/2025

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 30/09/2025	
Valeur liquidative	86,19 €
Nombre de parts	2 393 313,247
Actif net Part P	206 290 352,85 €
Actif net Global	295 673 746,70 €
Performance ⁽²⁾ 2024	-2,14 %
Performance ⁽²⁾ YTD	+0,48 %
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	- 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	- 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	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 creation de la part ⁽⁵⁾	03/11/2008
Durée de placement recommandée	8 ans minimum
Echelle de risque*	1 2 3 4 5 6 7 Risque le plus faible Risque le plus élevé
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.

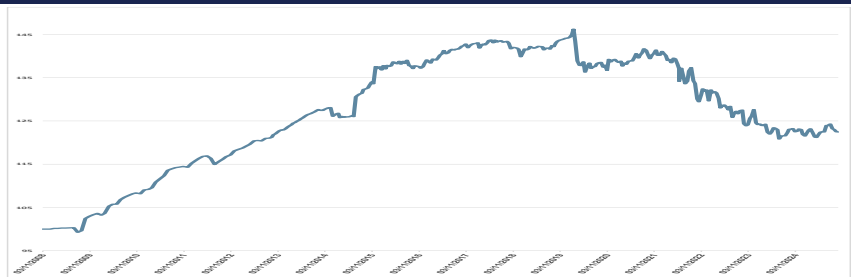
COMMENTAIRE DE GESTION

Actifs immobiliers :
Au 3ème trimestre 2025, la valeur des actifs immobiliers s'élève à 190,7 M€, soit (-2,45%) sur le trimestre. La variation sur le trimestre est imputable en grande partie aux actifs de bureaux (-3,39%) avec notamment un actif situé à Paris qui perd (-7,88%) de sa valeur en conséquence du départ du monolocataire au 30 septembre (-1 040m²; -1M€) et un actif situé à La Défense (-4,88%).
La valorisation des commerces est relativement stable sur le trimestre (-0,79%).

Les créations d'emplois parues en septembre ont nettement ralenti aux Etats-Unis, la Fed a comme attendu baissé ses taux de 25bps et a indiqué qu'elle poursuivrait l'assouplissement monétaire lors de ses deux dernières réunions annuelles. La Banque Centrale Européenne a gardé ses taux inchangés à 2%. Les indicateurs macroéconomiques sont mitigés avec notamment le recul des anticipations IFO en Allemagne. L'environnement politique français est toujours aussi instable avec la démission du gouvernement Bayrou et la nomination d'un nouveau Premier ministre, Sébastien Lecornu.
Dans ce contexte, la poche des Foncières cotées est en baisse de -1,57% à comparer avec son indicateur de performance, l'indice FTSE EPRA Eurozone Capped en baisse de -1,42%.
Les sociétés qui ont le mieux performé sont : CTP (+5%), Kojamo (+4%), Icade (+3%), Altarea (+3%) et Covivio (+2%). Celles qui ont le moins performées sont LEG Immobilien (-5%), Vonovia (-4%), Aedifica (-4%), Cofinimmo (-4%) et TAG Immobilien (-4%).

Actifs financiers :
Les anticipations de poursuite de la détente monétaire outre-Atlantique, les espoirs d'avancées sur le front commercial et des perspectives favorables dans le domaine de l'intelligence artificielle ont continué de soutenir les marchés d'actions, notamment le secteur technologique à Wall Street ainsi que les bourses émergentes. Les performances des indices MSCI des marchés développés et émergents exprimées en euro ont été les suivantes : Europe +1,59% (dont zone euro +2,84% et Europe hors zone euro +0,16%) et Monde, émergents inclus, hors Europe +3,50% (dont Etats-Unis +3,24%, Japon +2,04% et Emergents +6,74%).
Ces anticipations pourraient soutenir les marchés d'actions mais l'imprévisibilité et le protectionnisme affirmé des nouveaux dirigeants de Washington ainsi que les risques politiques et géopolitiques continueront de provoquer des inquiétudes et de la volatilité
En septembre, les positions en portefeuille ont été globalement maintenues.

EVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE DIVIDENDES REINVESTIS (Base 100)

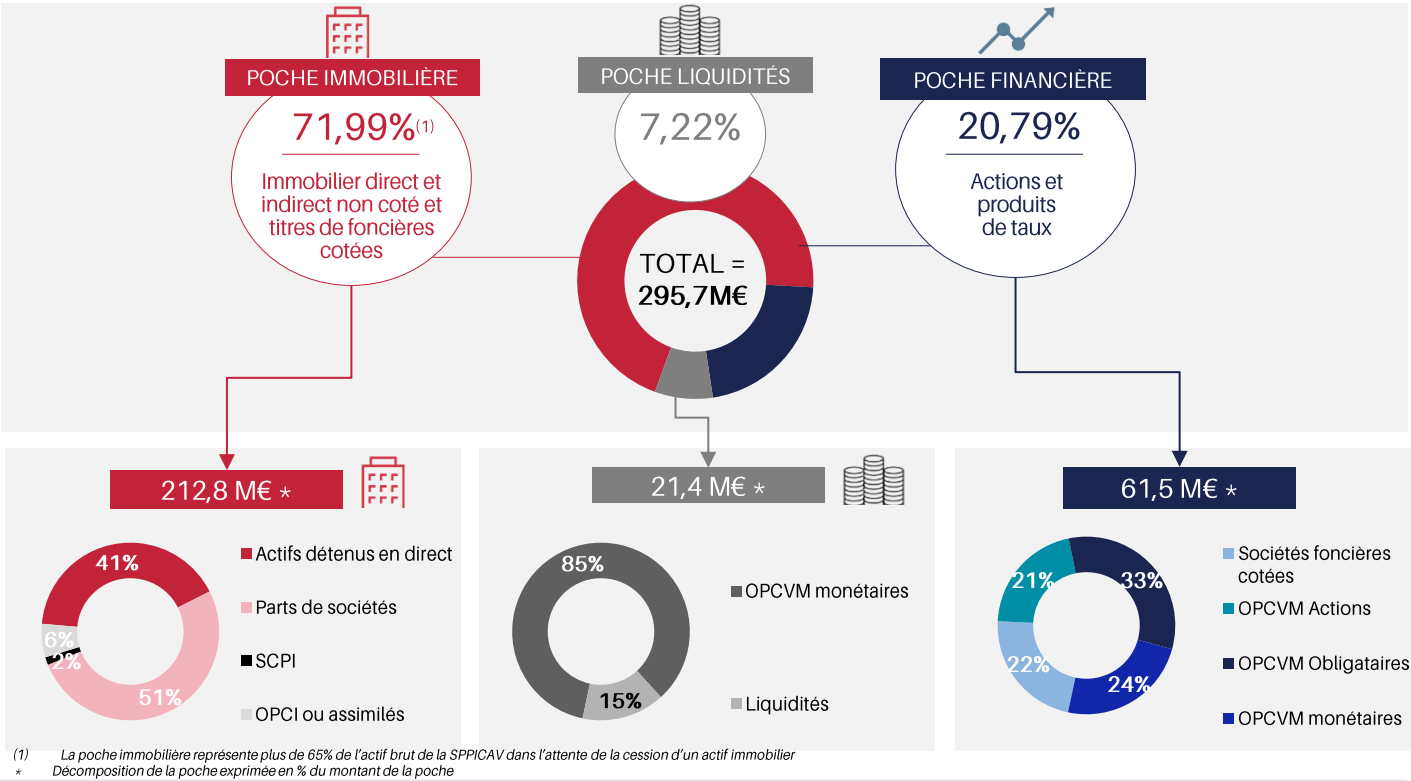


VARIATION DETAILLEE DE LA VALEUR LIQUIDATIVE (Dividendes réinvestis)		SUR LE MOIS		YTD
Variation actifs immobiliers		-0,66%		-1,78%
Variation actifs financiers SIIC		0,23%		1,59%
Variation actifs financiers OPCVM		0,04%		0,14%
Trésorerie ⁽³⁾		-0,08%		0,53%
		-0,47%		0,48%

LES PERFORMANCES ⁽⁴⁾	YTD	Depuis 1 an	Depuis 3 ans	Depuis 5 ans	Depuis l'origine ⁽⁵⁾
Variation des valeurs liquidatives	-1,18%	-2,36%	-9,16%	-15,52%	-13,81%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	0,48%	-0,55%	-5,17%	-10,25%	23,34%
Volatilité ⁽⁶⁾	1,92%	2,69%	11,76%	19,22%	23,14%

LES PERFORMANCES ANNUELLES ⁽⁴⁾	2020	2021	2022	2023	2024	YTD
Variation des valeurs liquidatives	-4,59%	0,44%	-8,77%	-3,92%	-4,00%	-1,18%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-3,40%	1,32%	-8,11%	-3,23%	-2,14%	0,48%
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



ACTIFS IMMOBILIERS DETENUS EN DIRECT ET PARTS DE SOCIETES (HORS SCPI / OPCI) AU 30/09/2025			
Valeur estimée du patrimoine immobilier hors droits ⁽⁸⁾	190,7 M€	Répartition typologique et géographique ⁽⁹⁾ :	
Sites	14	Bureaux	54 %
Taux d'occupation financier trimestriel au 30/09/2025 ⁽¹⁰⁾	90,22 %	Centres commerciaux	24 %
		Commerces	7 %
		Hôtel - Tourisme	15 %
		Province	44 %
		Belgique	24 %
		Allemagne	13 %
		Paris	13 %
		Ile-de-France	6 %

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

⁽⁹⁾ En valeur vénale

LES 5 PRINCIPALES FONCIERES COTEES	
UNIB-RODAMCO-WEST	
VONOVIA	
KLEPIERRE	
MERLIN PROPERTIES	
LEG IMMOBILIEN	

LES DERNIERES ACQUISITIONS IMMOBILIERES :

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.