



SYNTHÈSE MENSUELLE D'INFORMATION

AU 31/10/2025

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 31/10/2025	
Valeur liquidative	84,91 €
Nombre de parts	2 393 088,635
Actif net Part P	203 208 376,70 €
Actif net Global	287 519 036,49 €
Performance ⁽²⁾ 2024	-2,14 %
Performance ⁽²⁾ YTD	-0,78 %
Dernier coupon versé	0,20 € (fin octobre 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 ⁽⁶⁾	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.

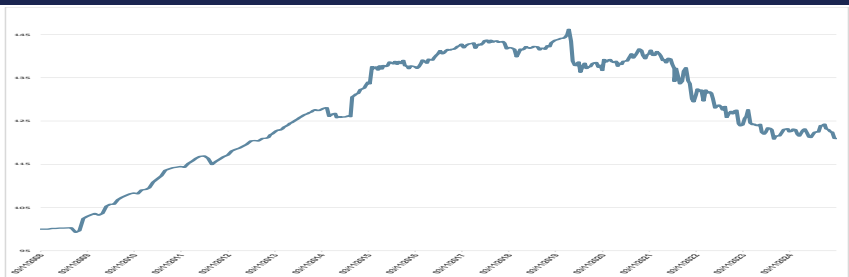
COMMENTAIRE DE GESTION

Actifs immobiliers :
Sur le mois d'octobre, un actif de bureau situé Avenue Louise à Bruxelles a été cédé pour assurer les besoins de liquidité de votre OPCI. Le montant total de la transaction s'élève à 39M€ dégageant une moins-value de (-8,2M€). Cette cession permet à l'OPCI de retrouver un ratio immobilier inférieur à 65%.

Le contexte politique français ne s'est pas amélioré au cours de ce mois écoulé. Le gouvernement Lecornu 1, fraîchement nommé le 5 octobre n'a vécu seulement que quelques heures avant la démission de son Premier ministre le lendemain. Un nouveau gouvernement a été nommé le 12 octobre. Bien que des trajectoires politiques et budgétaires puissent être différentes, les pays de l'Union Européenne disposent bien de la même direction en matière de politique monétaire. Alors que l'inflation semble plutôt maîtrisée, la BCE poursuit son statu quo en maintenant ses trois taux d'intérêt directeurs avec un taux monétaire à 2%. La dynamique est bien différente aux Etats-Unis où l'institution est tiraillée entre ses deux mandats, que sont la stabilité des prix et le plein emploi. Les impulsions du Président Trump et de ses conseillers économiques semblent porter leur fruit puisque la Fed a choisi de privilégier le second objectif en diminuant ses taux directeurs de 25 pbs, malgré une inflation assez haute et proche des 3%. Dans ce contexte, la poche des Foncières cotées est en baisse de -0.83% à comparer avec son indicateur de performance, l'indice FTSE EPRA Eurozone Capped en baisse de -0.98%. Les sociétés qui ont le mieux performé sont : Argan (+6%), Merlin Properties (+5%), WDP (+3%) et Montea (+2%). Celles qui ont le moins performées sont Gecina (-6%), Altarea (-6%), Aroundtown (-5%) et CTP (-5%).

Actifs financiers :
Sur le front commercial, le « bruit » entourant les négociations entre les Etats-Unis et la Chine a suscité de fortes inquiétudes. Néanmoins, les partenaires commerciaux sont parvenus à un accord scellé lors d'une rencontre entre les chefs d'Etat qui devrait conduire à une diminution des surtaxes douanières imposées par les deux pays. Dans ce contexte, sur le marché des emprunts d'Etat à 10 ans, le taux de rendement du T-Note américain s'est replié 7 points de base, à 4,08%. En zone euro, les taux de rendement obligataires ont également reflué, malgré l'abaissement de la notation de la dette souveraine française par Standard & Poor's et la dégradation de ses perspectives de stables à négatives par Moody's, des changements qui étaient attendus. Fin octobre, le rendement du Bund allemand atteignait 2,63% (-0,08% sur le mois) tandis que ceux de l'OAT française et de l'obligation italienne s'élevaient à, respectivement, 3,42% (-0,11%) et 3,38% (-0,15%). Sur le mois, l'indice Bloomberg Euro-Aggregate 3-5 ans a progressé de 0,57%.

EVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE DIVIDENDES REINVESTIS (Base 100)

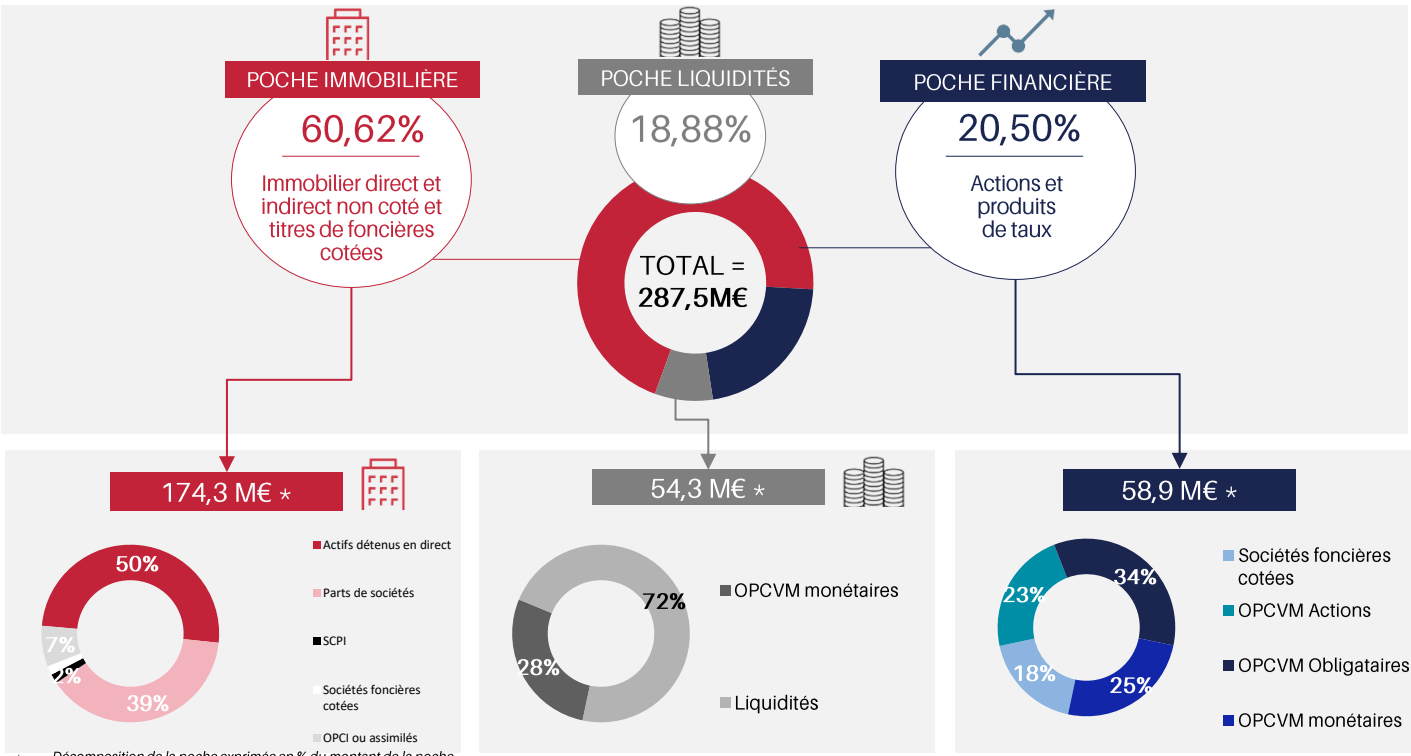


VARIATION DETAILLEE DE LA VALEUR LIQUIDATIVE (Dividendes réinvestis)	SUR LE MOIS		YTD
Variation actifs immobiliers	1,40%		-0,41%
Variation actifs financiers SIIC	-0,04%		1,55%
Variation actifs financiers OPCVM	0,12%		0,26%
Trésorerie ⁽³⁾	-2,73%		-2,18%
	-1,25%		-0,78%

LES PERFORMANCES ⁽⁴⁾	YTD	Depuis 1 an	Depuis 3 ans	Depuis 5 ans	Depuis l'origine ⁽⁵⁾
Variation des valeurs liquidatives	-2,65%	-3,15%	-11,14%	-16,20%	-15,09%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-0,78%	-1,29%	-7,01%	-10,90%	21,79%
Volatilité ⁽⁶⁾	3,18%	3,72%	13,00%	20,42%	24,22%

LES PERFORMANCES ANNUELLES ⁽⁴⁾	2020	2021	2022	2023	2024	YTD
Variation des valeurs liquidatives	-4,59%	0,44%	-8,77%	-3,92%	-4,00%	-2,65%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-3,40%	1,32%	-8,11%	-3,23%	-2,14%	-0,78%
Dividendes versés dans l'année	1,31 €	0,90 €	0,74 €	0,69 €	1,71 €	1,65 €

(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 / OPCV) AU 30/09/2025		
Valeur estimée du patrimoine immobilier hors droits ⁽⁸⁾	190,7 M€	Répartition typologique et géographique ⁽⁹⁾ :
Sites	14	Bureaux 54 % Province 44 %
Taux d'occupation financier trimestriel au 30/09/2025 ⁽¹⁰⁾	90,22 %	Centres commerciaux 24 % Belgique 24 %
		Commerces 7 % Allemagne 13 %
		Hôtel - Tourisme 15 % 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.