



SYNTHÈSE MENSUELLE D'INFORMATION

AU 30/11/2025

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 30/11/2025	
Valeur liquidative	85,24 €
Nombre de parts	983 779,8550
Actif net Part I	83 857 655,57 €
Actif net global	287 723 587,56 €
Performance ⁽²⁾ 2024	-1,49 %
Performance ⁽²⁾ YTD	-0,02 %
Dernier coupon versé	0,30 € (fin octobre 2025)

SOUSCRIPTION ET RACHAT ⁽¹⁾	
Valeur liquidative	Bimensuelle
Minimum de souscription	500 000 € minimum pour la souscription initiale
Commissions de souscription / frais sur versement	4 % maximum (dont 1 % maximum revenant au distributeur)
Affectation des revenus potentiels	Acompte trimestriel possible
Centralisation des rachats	Dernier jour ouvré de la quinzaine
Demande de rachats	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	1,66 % TTC par an de l'actif net. Dont une partie peut être rétrocédée aux distributeurs. 1,24 % TTC par an de la valeur globale des actifs gérés. Réel 2024 : 0,89 % 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	FR0010679993
Date de creation de la part ⁽⁵⁾	03/11/2008
Durée de placement recommandée	8 ans minimum
Echelle de risque*	<div><div>1234567</div><div>Risque le plus faibleRisque le plus élevé</div></div>
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.

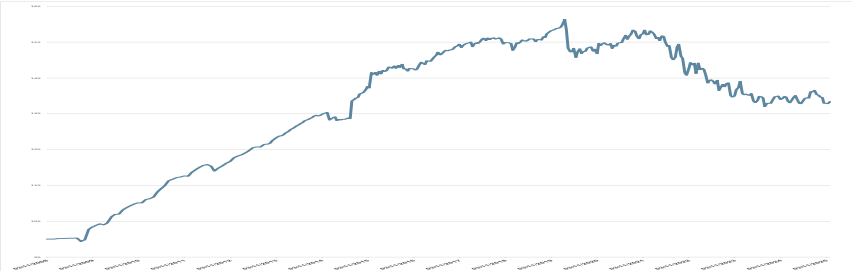
COMMENTAIRE DE GESTION

Actifs immobiliers :
Sur le mois de novembre, 94% des parts détenues de la SCPI Investipierre ont été cédées au prix de 480 k€ sur le marché secondaire. Il n'y a pas eu d'activité locative significative sur les actifs détenus en direct et en indirect.

Après 43 jours de blocage, le shutdown américain a enfin touché à sa fin. Les chiffres sur l'emploi US du mois d'octobre n'ont pas été communiqués. L'arrêt des activités gouvernementales aura un effet négatif estimé de presque 1% sur la croissance du PIB américain du quatrième trimestre. La thématique de l'intelligence Artificielle a été au centre des attentions des investisseurs ce mois-ci : les publications de résultats, à l'instar de ceux de Nvidia, ont été de bonne facture et les plans d'investissement seront massifs avec près de 1000 Mds USD de capex estimés d'ici 2030. Le marché se pose cependant quelques questions sur la monétisation et le financement de ces investissements. Le Nasdaq finit le mois en baisse de 1.5%. La volatilité a fortement augmenté avec un indicateur VIX dépassant les 27 sur le mois et un appétit grandissant pour les valeurs refuges (+5% pour l'or sur novembre). Du côté géopolitique, de nouvelles discussions entre une délégation américaine et le Kremlin ont ravivé de nouveaux espoirs de paix en Ukraine. Dans ce contexte, la poche des Foncières cotées est en hausse de +0.47% à comparer avec son indicateur de performance, l'indice FTSE EPRA Eurozone Capped en hausse de +0.95%. Les sociétés qui ont le mieux performé sont : Altarea (+7%), Aedifica (+5%), Mercalys (+4%), Xior (+3%) et Eurocommercial (+3%). Celles qui ont le moins performées sont Merlin Properties (-5%), Aroundtown (-4%), Colonial (-4%), Argan (-3%) et LEG Immobilien (-2%).

Actifs financiers :
Dans le sillage des derniers accords commerciaux conclus avec la Chine, puis avec la Suisse, les inquiétudes autour des surtaxes douanières du gouvernement américain ont continué de se dissiper, sans avoir été pour autant complètement levées. La montée des risques sur le marché du travail pourrait conduire la Réserve Fédérale à assouplir davantage sa politique monétaire en décembre. Des réductions d'impôts pour les ménages et les entreprises aux Etats-Unis, la poursuite des baisses de taux directeurs en Amérique du Nord, la reprise annoncée des dépenses d'infrastructures en Allemagne et l'augmentation de l'effort de défense en Europe devraient contribuer à une amélioration des perspectives d'évolution de la demande globale au cours des prochains trimestres. Ces anticipations pourraient soutenir les marchés d'actions mais l'imprévisibilité et le protectionnisme affirmé des dirigeants de Washington ainsi que les risques politiques et géopolitiques continueront de provoquer de l'incertitude et de la volatilité. En novembre, les positions en portefeuille ont été conservées. En fin de mois, l'exposition en actions représente 27,3% de l'actif de la Poche contre 25% dans l'indicateur de référence.

EVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE DIVIDENDES REINVESTIS (Base 100)

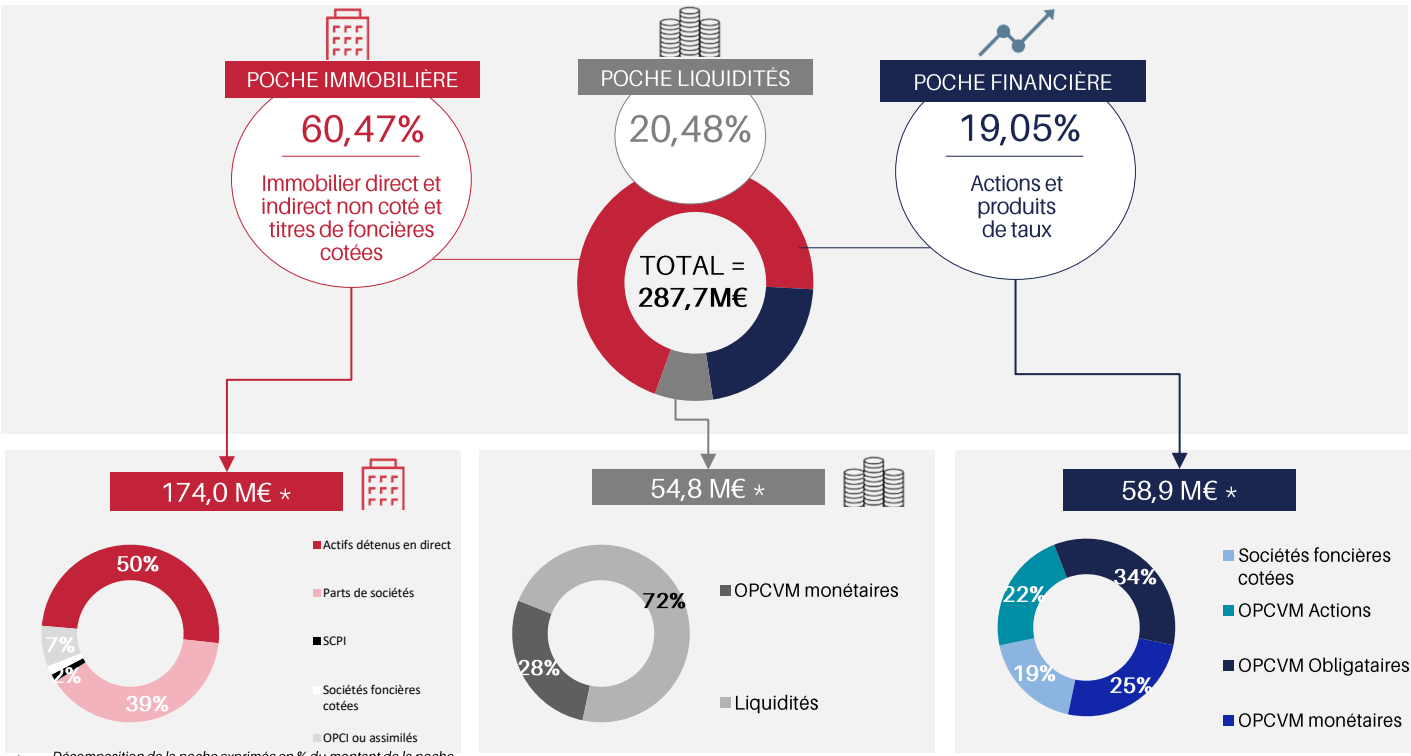


VARIATION DETAILLEE DE LA VALEUR LIQUIDATIVE (Dividendes réinvestis)	SUR LE MOIS	YTD
Variation actifs immobiliers	0,12%	-0,29%
Variation actifs financiers SIIC	0,02%	1,57%
Variation actifs financiers OPCVM	-0,02%	0,25%
Trésorerie ⁽³⁾	0,25%	-1,55%
	0,37%	-0,02%

LES PERFORMANCES ⁽⁴⁾	YTD	Depuis 1 an	Depuis 3 ans	Depuis 5 ans	Depuis l'origine ⁽⁵⁾
Variation des valeurs liquidatives	-2,52%	-3,49%	-12,12%	-17,56%	-14,76%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-0,02%	-1,01%	-5,38%	-8,54%	40,93%
Volatilité ⁽⁶⁾	3,32%	3,98%	13,87%	21,08%	24,77%

LES PERFORMANCES ANNUELLES ⁽⁴⁾	2020	2021	2022	2023	2024	YTD
Variation des valeurs liquidatives	-4,64%	0,30%	-8,40%	-3,82%	-4,75%	-2,52%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-2,56%	2,16%	-7,33%	-2,37%	-1,49%	-0,02%
Dividendes versés dans l'année	2,29 €	1,90 €	1,19 €	1,45 €	3,02 €	2,20 €

(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 / OPCl) 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.