



SYNTHÈSE MENSUELLE D'INFORMATION

AU 31/12/2025

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 31/12/2025	
Valeur liquidative	84,92 €
Nombre de parts	2 392 116,940
Actif net Part P	203 155 390,47 €
Actif net Global	281 964 926,23 €
Performance ⁽²⁾ 2024	-2,14 %
Performance ⁽²⁾ YTD	-0,77 %
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	<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 possibleEn 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 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

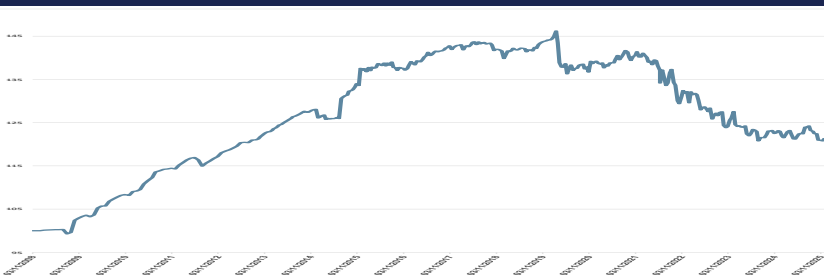
Actifs immobiliers :
Au 4ème trimestre 2025, la valeur des actifs immobiliers à périmètre constant est relativement stable et s'élève à 151,8 M€, soit (-0,76%). Cette variation est imputable principalement aux actifs de bureaux (-1,24%) avec notamment un actif situé à La Défense (-3,24%). La valorisation des commerces est stable sur le trimestre (-0,74%).
Sur le mois de décembre, les 6% restants des parts détenues dans la SCPI Investipierre ont été cédés au prix de 32K€ sur le marché secondaire.
Il n'y a pas eu d'activité locative significative au cours du mois sur les actifs détenus en direct et en indirect.

La confiance des investisseurs n'aura finalement pas été échaudée par un environnement géopolitique pour le moins dégradé et volatil (conflits armés, guerre commerciale, lutte technologique, instabilité des politiques intérieures). La résilience de l'environnement économique européen (croissance modérée mais robuste, inflation maîtrisée, emploi stable) couplée au cycle d'assouplissement de la politique monétaire de la BCE ont été deux soutiens à la performance de la classe d'actif immobilière cotée cette année.
Dans ce contexte, la poche des Foncières cotées est en baisse de 1,34% à comparer avec son indicateur de performance, l'indice FTSE EPRA Eurozone Capped en baisse de 1,82%. Les sociétés qui ont le mieux progressé ce mois-ci sont : Altarea (+4%), Icade (+4%), Colonial (+4%), Montea (+2%) et Aedifica (+2%). Celles qui ont le moins performées sont Aroundtown (-11%), TAG Immobilien (-10%), Grand City Properties (-10%), Vonovia (-6%) et LEG Immobilien (-4%).

Actifs financiers :
Les inquiétudes autour des surtaxes douanières du gouvernement américain ont continué de se dissiper, sans avoir été pour autant complètement levées. La détente probable des pressions inflationnistes et la montée des risques sur le marché du travail devraient conduire la Réserve Fédérale à assouplir davantage sa politique monétaire dans le courant de l'année 2026. 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 décembre, les positions actions et en obligations en portefeuille ont été globalement maintenues.
En fin de mois, l'exposition en actions représente 27,5% de l'actif de la Poche Financière contre 25% dans l'indicateur de référence. Les positions en actions sont : DNCA Engage (7,1% de l'actif), Mirova Euro Sustainable Equity (6,8%), Mirova Women Leaders Equity (5,9%), Ossiam Bloomberg USA PAB (3,5%), Thematics Meta (3,2%) et Mirova Europe Environmental Equity (0,9%).

EVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE DIVIDENDES REINVESTIS (Base 100)



VARIATION DETAILLEE DE LA VALEUR LIQUIDATIVE (Dividendes réinvestis)	SUR LE MOIS		YTD	
Variation actifs immobiliers		-0,62%		-0,90%
Variation actifs financiers SIIC		-0,07%		1,50%
Variation actifs financiers OPCVM		-0,04%		0,21%
Trésorerie ⁽³⁾		0,42%		-1,58%
		-0,31%		-0,77%

LES PERFORMANCES ⁽⁴⁾	YTD	Depuis 1 an	Depuis 3 ans	Depuis 5 ans	Depuis l'origine ⁽⁵⁾
Variation des valeurs liquidatives	-2,64%	-2,64%	-10,19%	-17,71%	-15,08%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-0,77%	-0,77%	-6,03%	-12,51%	21,81%
Volatilité ⁽⁶⁾	3,28%	3,28%	12,96%	20,63%	24,34%

LES PERFORMANCES ANNUELLES ⁽⁴⁾	2020	2021	2022	2023	2024	YTD
Variation des valeurs liquidatives	-4,59%	0,44%	-8,77%	-3,92%	-4,00%	-2,64%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-3,40%	1,32%	-8,11%	-3,23%	-2,14%	-0,77%
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

POCHE IMMOBILIÈRE

60,84%

Immobilier direct et indirect non coté et titres de foncières cotées

POCHE LIQUIDITÉS

20,88%

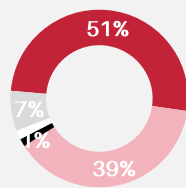
TOTAL = 282,0M€

POCHE FINANCIÈRE

18,28%

Actions et produits de taux

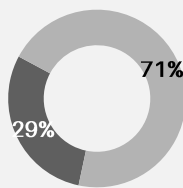
171,5 M€ *



■ Actifs détenus en direct
■ Parts de sociétés
■ SCPI
■ Sociétés foncières cotées
■ OPCI ou assimilés

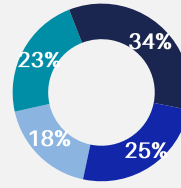
* Décomposition de la poche exprimée en % du montant de la poche

51,6 M€ *



■ OPCVM monétaires
■ Liquidités

58,9 M€ *



■ Sociétés foncières cotées
■ OPCVM Actions
■ OPCVM Obligataires
■ OPCVM monétaires

ACTIFS IMMOBILIERS DETENUS EN DIRECT ET PARTS DE SOCIÉTÉS (HORS SCPI / OPCI) AU 31/12/2025

Valeur estimée du patrimoine immobilier hors droits ⁽⁸⁾ 151,8 M€

Sites 13

Taux d'occupation financier trimestriel au 31/12/2025 ⁽¹⁰⁾ 77,81 %⁽⁸⁾ Valeur d'expertise ou valeur d'acquisition

Répartition typologique et géographique ⁽⁹⁾:

Bureaux	44 %	Province	54 %
Centres commerciaux	30 %	Belgique	6 %
Commerces	7 %	Allemagne	16 %
Hôtel - Tourisme	19 %	Paris	17 %
		Ile-de-France	7 %

⁽⁹⁾ En valeur vénale

LES 5 PRINCIPALES FONCIÈRES COTÉES

UNIB-RODAMCO-WEST



VONOVIA



KLEPIERRE



MERLIN PROPERTIES



LEG IMMOBILIEN



LES DERNIÈRES ACQUISITIONS IMMOBILIÈRES :

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 (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.

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