

SYNTHÈSE MENSUELLE D'INFORMATION AU 30/04/2026

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 30/04/2026

Valeur liquidative	83,93 €
Nombre de parts	915 651,0630
Actif net Part I	76 858 423,81 €
Actif net global	277 578 338,17 €
Performance ⁽²⁾ 2025	-0,29 %
Performance ⁽²⁾ YTD	-0,07 %
Dernier coupon versé	0,22 € (fin avril 2026)

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 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'événements locatifs significatifs au cours du mois sur les actifs détenus en direct et en indirect.

Après leur chute lors du mois de mars, les foncières ont rebondi en avril. Le mouvement s'est fait en deux phases : le rebond lors de l'espoir d'un cessez-le-feu en Iran a été suivi d'un repli en fin de mois sur des inquiétudes de hausse de taux. L'inflation est le risque majeur pour le secteur immobilier. Les premiers résultats trimestriels sont très positifs et confirment une dépendance très faible des activités au conflit du Moyen-Orient, les opérations étant domestiques.

Dans ce contexte, la poche des Foncières cotées est en hausse de +6,09% à comparer avec son indicateur de performance, l'indice FTSE EPRA Eurozone Capped en hausse de +6,19%. Les sociétés les plus cycliques (logistique et bureaux) ont logiquement surperformé celles qui avaient le mieux résisté en mars, la santé notamment. La performance des sociétés opérant des centres commerciaux, grâce à des résultats de qualité, ont accompagné la hausse du marché. Elles réalisent par ailleurs la meilleure performance depuis le début de l'année.

Les titres détenus en portefeuille qui ont le mieux progressé ce mois-ci sont : CTP (+12%), Covivio (+10%), TAG Immobilien (+9%), Argan (+9%) et Unibail Rodamco Westfield (+9%). Ceux qui ont le moins performé sont : Altarea (-1%), Warehouse De Pauw (+0%), Lumo (ex Kojamo, +3%) et Aedifica (+4%).

Le secteur se traite sur une décote de 35% par rapport à son NTA, à comparer à une décote moyenne de 20% en historique.

Actifs financiers :

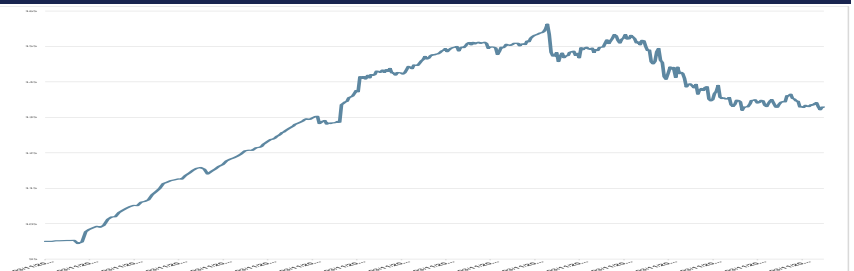
Un conflit de courte durée, espoir conforté par le cessez-le-feu en vigueur depuis le 8 avril, et des dommages limités sur les installations énergétiques pourraient donner lieu à une correction baissière des cours du pétrole. Au vu de l'évolution des marchés financiers depuis le début des hostilités, c'est le scénario que semblent privilégier les investisseurs. Ces anticipations pourraient soutenir les marchés d'actions mais l'imprévisibilité et le protectionnisme affirmé des dirigeants de Washington continueront de provoquer de l'incertitude et de la volatilité. Sur les marchés de dettes souveraines, l'augmentation attendue des déficits publics en Europe, en Amérique du Nord et au Japon et les prévisions d'accélération de l'inflation devraient continuer de peser sur les taux de rendement.

En avril, les positions actions et en obligations en portefeuille ont été conservées.

En fin de mois, l'exposition en actions représente 27,7% de l'actif de la Poche Financière contre 25% dans l'indicateur de référence. Les positions en actions sont : DNCA Alphaplay European Equities (7,1% de l'actif), Mirova Euro Sustainable Equity (7%), Mirova Women Leaders Equity (5,9%), Ossiam Bloomberg USA PAB (3,6%), Mirova Thematic Meta précédemment dénommé Thematics Meta (3,1%) et Mirova Europe Environmental Equity (1%).

Au 30 avril, la sensibilité aux taux d'intérêt de la Poche reste légèrement plus élevée que celle de l'indicateur, à 2,12 contre 2,04.

EVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE DIVIDENDES REINVESTIS (Base 100)



VARIATION DETAILLEE DE LA VALEUR LIQUIDATIVE

(Dividendes réinvestis)	SUR LE MOIS	YTD
Variation actifs immobiliers	-0,16%	-0,61%
Variation actifs financiers SIIC	+0,29%	+0,06%
Variation actifs financiers OPCVM	+0,37%	+0,10%
Trésorerie ⁽³⁾	+0,07%	+0,38%
	+0,57%	-0,07%

LES PERFORMANCES ⁽⁴⁾	YTD	Depuis 1 an	Depuis 3 ans	Depuis 5 ans	Depuis l'origine ⁽⁵⁾
Variation des valeurs liquidatives	-1,27%	-2,66%	-10,98%	-18,33%	-16,07%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-0,07%	-0,56%	-4,43%	-9,28%	40,44%
Volatilité ⁽⁶⁾	1,98%	4,75%	12,01%	22,72%	26,07%

LES PERFORMANCES ANNUELLES ⁽⁴⁾	2021	2022	2023	2024	2025	YTD
Variation des valeurs liquidatives	0,30%	-8,40%	-3,82%	-4,75%	-2,78%	-1,27%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	2,16%	-7,33%	-2,37%	-1,49%	-0,29%	-0,07%
Dividendes versés dans l'année	1,90 €	1,19 €	1,45 €	3,02 €	2,20 €	1,02 €

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

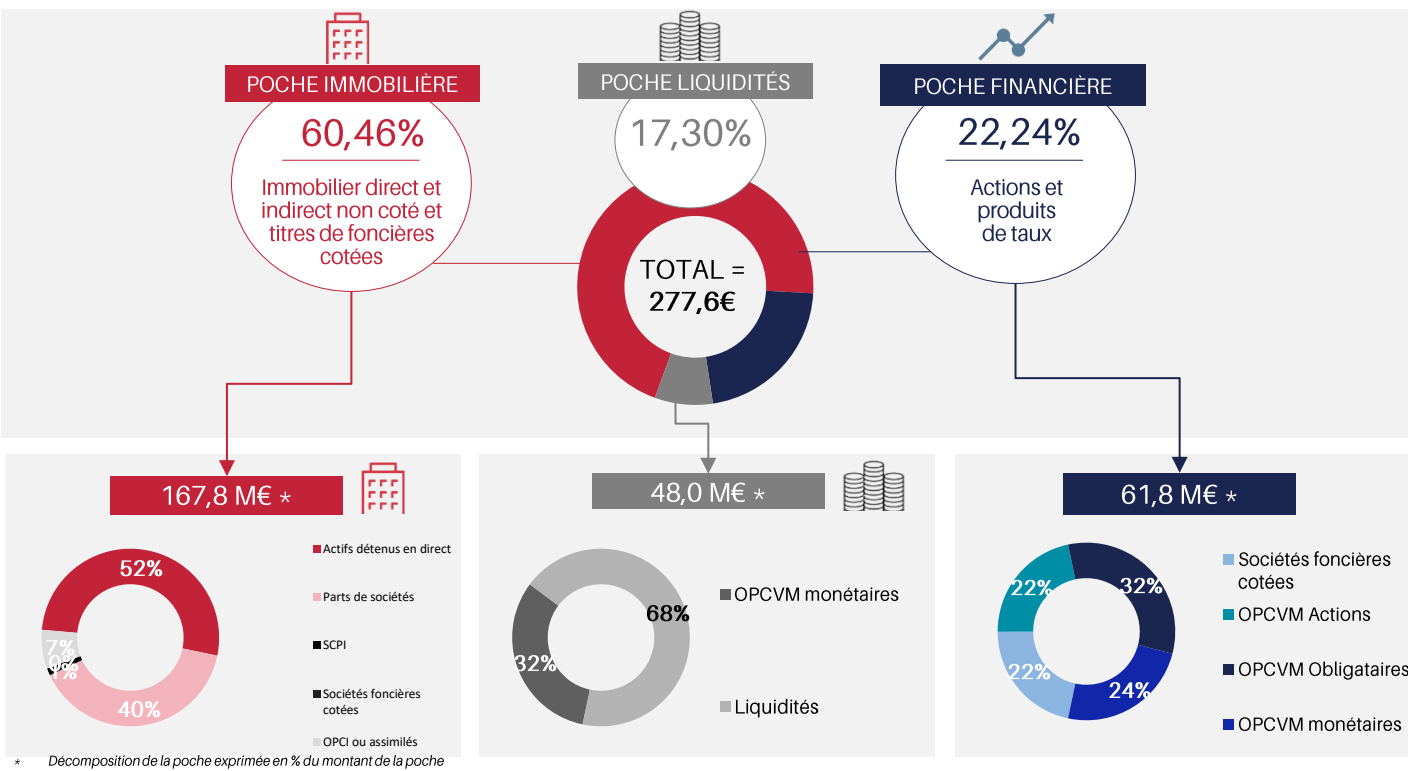
(2) Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis - Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures

(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 SOCIÉTÉS (HORS SCPI / OPCV) AU 31/03/2026

Valeur estimée du patrimoine immobilier hors droits ⁽⁸⁾	151,6 M€	Répartition typologique et géographique ⁽⁹⁾:	
Sites	13	Bureaux	44 %
Taux d'occupation financier trimestriel au 31/03/2026 ⁽¹⁰⁾	76,96 %	Centres commerciaux	30 %
		Commerces	7 %
		Hôtel - Tourisme	19 %
		Province	54 %
		Belgique	6 %
		Allemagne	16 %
		Paris	17 %
		Ile-de-France	7 %

⁽⁸⁾ Valeur d'expertise ou valeur d'acquisition ⁽⁹⁾ En valeur vénale

LES 5 PRINCIPALES FONCIÈRES COTÉES

UNIB-RODAMCO-WEST	
KLEPIERRE	
MERLIN PROPERTIES	
VONOVIA	
AEDIFICA	

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

Credit photo: Clan d'CEIL

⁽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.