



CHIFFRES CLES

Actif net global	295 673 746,70 €
Performance 2024 ⁽¹⁾	Parts P -2,14 %
	Parts I -1,49 %
	Parts B -2,29 %
Performance 30/06/2025 ⁽¹⁾	Parts P +0,48 %
	Parts I +0,83 %
	Parts B +0,25 %

Société de gestion AEW

(1) Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis

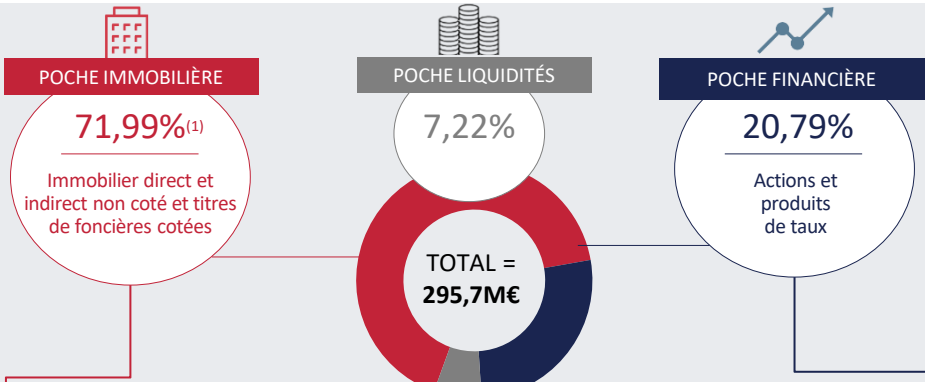
ACTUALITÉ DU FONDS

Depuis le 1^{er} janvier 2025, l'OPCI FRANCEUROPE IMMO ISR offre une performance, dividendes réinvestis, de +0,48% pour la part P, +0,83% pour la part I et +0,25% pour la part B.

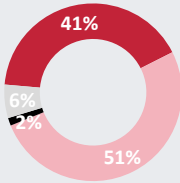
Au 3^{ème} trimestre 2025, l'actif net total a diminué de (-14M€) pour atteindre 295,7M€ soit une diminution de (-4,54%) sur le trimestre. Cette variation s'explique principalement par une décollecte nette de (-8,9M€) accompagnée d'une baisse de la valeur des actifs d'environ (-5 M€).

Les actifs financiers sont relativement stables (impact de 0,14% YTD).

L'ACTIF NET AU 30/09/2025

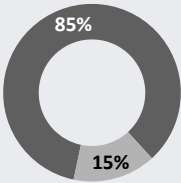


212,8 M€ *



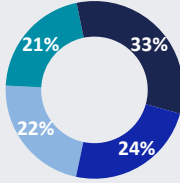
- Actifs détenus en direct
- Parts de sociétés
- SCPI
- OPCI ou assimilés

21,4 M€ *



- OPCVM monétaires
- Liquidités

61,5 M€ *



- Sociétés foncières cotées
- OPCVM Actions
- OPCVM Obligataires
- OPCVM monétaires

(1) La poche immobilière représente plus de 65% de l'actif brut de la SPICAV dans l'attente de la cession d'un actif immobilier
* Décomposition de la poche exprimée en % du montant de la poche

ACTIFS IMMOBILIERS DETENUS EN DIRECT ET PARTS DE SOCIETES (HORS SCPI) AU 30/09/2025

ACTIFS IMMOBILIERS DETENUS EN DIRECT ET PARTS DE SOCIETES (HORS SCPI / OPCI)

Valeur estimée du patrimoine immobilier hors droits ⁽²⁾	190,7 M€
Sites	14
Taux d'occupation financier trimestriel ⁽³⁾	90,22 %

⁽²⁾ Valeur d'expertise ou valeur d'acquisition

⁽³⁾ Hors Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA)

⁽⁴⁾ En valeur vénale

Répartition typologique et géographique ⁽⁴⁾ :

Bureaux	54 %	Province	44 %
Centres commerciaux	24 %	Belgique	24 %
Commerces	7 %	Allemagne	13 %
Hotel Tourisme	15 %	Paris	13 %
		Ile-de-France	6 %

Au 30 septembre 2025, l'OPCI Franceurope Immo ISR détient 8 actifs en détention directe et 5 participations détenant 6 actifs.

La valeur vénale globale des actifs immobiliers détenus de manière directe et indirecte à périmètre constant a diminué de -4,8M€ depuis le 30 juin 2025, soit une variation de (-2,45%) sur le trimestre.

Les principales variations des valeurs vénales par secteur au troisième trimestre sont les suivantes :

- Bureaux (-3,86%)** : Baisse d'un actif parisien (-7,88%) à la suite du départ du monolocataire.
- Commerces (-0,79%)** : Stabilité des actifs.
- La valeur de l'hôtel situé à Val Thorens reste relativement stable (-0,36%)

L'essentiel de l'actualité locative concerne le départ d'un monolocataire sur un actif parisien au 30 septembre (-1 040m²; -1M€).

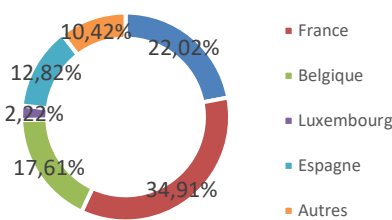
Les principaux contributeurs à la vacance locative de l'OPCI restent la Tour Prisma à Courbevoie (1 813 m² en QP) et le centre commercial situé à Marseille (1 797 m² en QP). Ces deux actifs représentent à eux seuls près de 54% de la vacance physique. Le taux d'occupation physique global de l'OPCI à la fin du trimestre s'établit à 88,70%.

TITRES FINANCIERS A CARACTERE IMMOBILIER

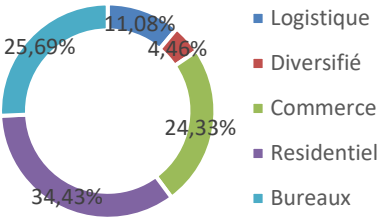
LES 5 PRINCIPALES FONCIERES COTEES

UNIB-RODAMCO-WEST	
VONOVIA	
KLEPIERRE	
MERLIN PROPERTIES	
LEG IMMOBILIER	

Répartition géographique



Répartition par nature



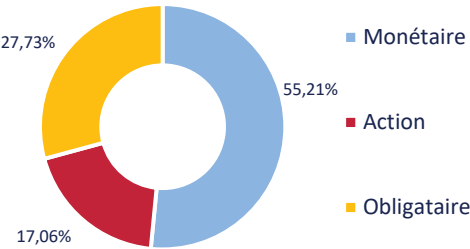
En juillet, l'accord transatlantique avec un droit de douane américain fixé à 15%, et non à 30% comme redouté, a apporté de la stabilité et a soutenu les marchés. Aux Etats-Unis, les données d'activité ont montré des signes de solidité avec des ventes au détail de juin qui ont surpris à la hausse et les premières enquêtes manufacturières de juillet qui ont affiché des surprises significatives à la hausse. En août, l'apaisement des tensions commerciales avec notamment la signature d'un décret prolongeant la trêve tarifaire entre les Etats-Unis et la Chine a renforcé la confiance du marché. Au niveau géopolitique, les négociations multilatérales et la poignée de mains entre Donald Trump et Vladimir Poutine en Alaska étaient prometteuses mais les espoirs d'une fin imminente du conflit en Ukraine n'ont finalement pas duré. 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 poursuivait 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 -7.81% à comparer avec son indicateur de performance, l'indice FTSE EPRA Eurozone Capped en baisse de -9.32%. Les sociétés qui ont le plus performé sont Merlin Properties (+15%), Unibail-Rodamco-Westfield (+10%), CTP (+8%), Covivio (+7%) et Montea (+5%). Celles qui ont le moins performé sont Vonovia (-11%), LEG Immobilier (-10%), Gecina (-6%), Xior (-5%) et Aedifica (-4%).

Nous n'avons pas mouvementé le portefeuille sur le troisième trimestre.

MARCHÉS FINANCIERS

Répartition par nature



Au cours du trimestre, les investissements en actions ont été globalement maintenus, avec une préférence pour l'Europe par rapport aux Etats-Unis et, plus généralement, au Monde hors Europe.

L'exposition en actions, qui était de 25% de l'actif de la Poche à fin juin atteint 27% à fin septembre contre 25% dans l'indicateur de référence.

Au 30 septembre, les positions en actions sont : DNCA Engage (6,9% de l'actif), Mirova Euro Sustainable Equity (6,8%), Mirova Women Leaders Equity (5,8%), Ossiam Bloomberg USA PAB (3,5%), Thematics Meta (3,2%) et Mirova Europe Environmental Equity (0,9%).

La sensibilité de la Poche aux taux d'intérêt est demeurée supérieure à celle de l'indicateur sur l'ensemble du trimestre. Au 30 juin, elle s'élevait à 2,16 pour la Poche contre 2,05 pour l'indicateur et, au 30 septembre, elle ressort à 2,10 contre 2,02.

En fin de période, la Poche est investie à 90,4% de son actif en fonds disposant du Label ISR.

ETAT DU PATRIMOINE

ACTIF NET	30/09/2025	31/12/2024
Actifs à caractère immobilier		
Immeubles détenus en direct	87 625 000	88 115 000
Parts des sociétés et comptes courants associés	112 262 210	115 134 250
Actions négociées sur un marché réglementé	13 796 861	21 935 257
Autres actifs à caractère immobilier	12 955 202	16 224 657
Total	226 639 273	241 409 164
Dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	65 805 503	74 383 188
Instruments financiers à terme		
Total	65 805 503	74 383 188
Dettes et créances	-1 286 634	-1 468 640
Dépôts à vue	4 515 605	8 814 771
Total	3 228 971	7 346 131
ACTIF NET A LA DATE D'ARRETE	295 673 747	323 138 483

LIQUIDITÉS ET ENDETTEMENT

La trésorerie disponible de la SPPICAV s'élève à 21 360 856€ composée de parts d'OPCVM (18 131 885€) et de disponibilités (dettes et créances incluses). La SPPICAV n'a pas recours à l'endettement au 30 septembre 2025 (le prospectus prévoit la possibilité de s'endetter jusqu'à 40% de la poche immobilière et jusqu'à 10% des actifs non immobiliers en emprunt d'espèces pour assurer le remboursement des rachats).

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 : à compte trimestriel possible • En assurance-vie : à compte 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 rétrocedée 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

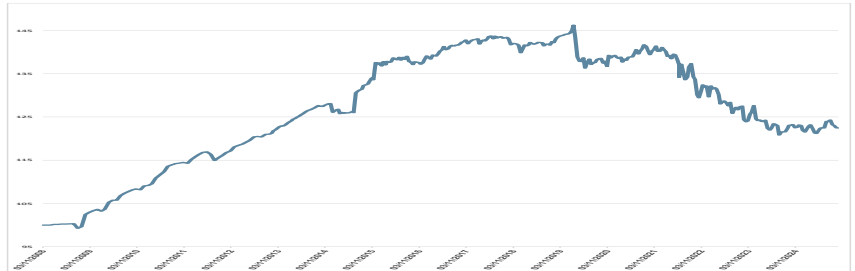
Forme juridique	SPPICAV
Code ISIN	FR0010665661
Date de création de la part ⁽⁵⁾	03/11/2008
Durée de placement recommandée	8 ans minimum
Echelle de risque*	
Agrément AMF de l'OPCI	SPI20080020

* L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport aux autres.

LES DERNIERES ACQUISITIONS DE LA SPPICAV



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

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	86,27 €
Nombre de parts	1 035 679,8550
Actif net Part I	89 357 251,78 €
Actif net global	295 673 746,70 €
Performance ⁽²⁾ 2024	-1,49 %
Performance ⁽²⁾ YTD	+0,83 %
Dernier coupon versé	0,50 € (fin juillet 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 rétrocedée 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

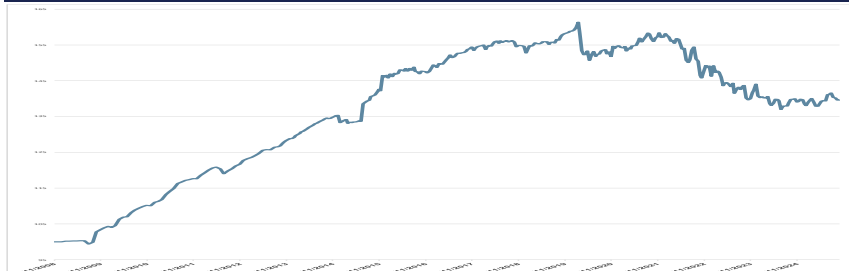
Forme juridique	SPPICAV
Code ISIN	FR0010679993
Date de creation de la part ⁽⁵⁾	03/11/2008
Durée de placement recommandée	8 ans minimum
Echelle de risque*	
Agrément AMF de l'ONC	SPI20080020

* L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport aux autres.

LES DERNIERES ACQUISITIONS DE LA SPPICAV



EVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE DIVIDENDES REINVESTIS (Base 100)



VARIATION DÉTAILLÉE 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⁾	-0,05%	0,88%
	-0,44%	0,83%

LES PERFORMANCES ⁽⁴⁾	YTD	Depuis 1 an	Depuis 3 ans	Depuis 5 ans	Depuis l'origine ⁽⁵⁾
Variation des valeurs liquidatives	-1,34%	-2,32%	-9,72%	-15,97%	-13,73%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	0,83%	-0,06%	-3,14%	-6,80%	42,13%
Volatilité ⁽⁶⁾	1,91%	2,67%	12,49%	19,68%	23,55%

LES PERFORMANCES ANNUELLES ⁽⁴⁾	2020	2021	2022	2023	2024	YTD
Variation des valeurs liquidatives	-4,64%	0,30%	-8,40%	-3,82%	-4,75%	-1,34%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-2,56%	2,16%	-7,33%	-2,37%	-1,49%	0,83%
Dividendes versés dans l'année	2,29 €	1,90 €	1,19 €	1,45 €	3,02 €	1,90 €

(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

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	85,15 €
Nombre de parts	307,00000
Actif net Part B	26 142,07 €
Actif net Global	295 673 746,70 €
Performance ⁽²⁾ 2024	-2,29 %
Performance ⁽²⁾ YTD	+0,25 %
Dernier coupon versé	0,35 € (fin juillet 2025)

SOUSCRIPTION ET RACHAT ⁽¹⁾

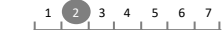
Valeur liquidative	Bimensuelle
Minimum de souscription	100 € minimum pour la souscription initiale
Commissions de souscription / frais sur versement	Assurance-vie : Frais 5 % maximum (dont 2 % maximum revenant au distributeur) + Frais sur versement selon les conditions des contrats concernés
Affectation des revenus potentiels	En assurance-vie : acompte trimestriel possible selon les conditions des contrats concernés
Centralisation des rachats	Dernier jour ouvré de la quinzaine
Demande de rachats	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 : 1.70 % 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

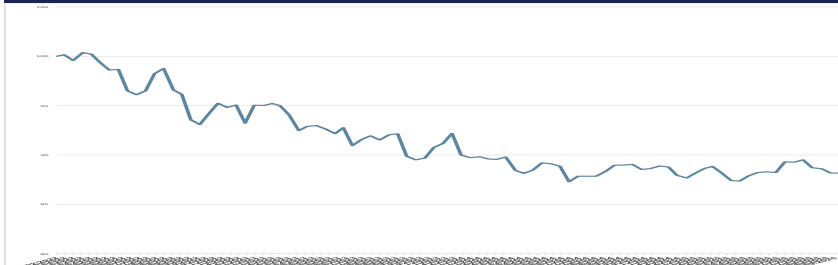
Forme juridique	SPPICAV
Code ISIN	FR0013167293
Date de creation de la part ⁽⁵⁾	28/02/2022
Durée de placement recommandée	8 ans minimum
Echelle de risque*	
Agrément AMF de l'ORCI	SPI20080020

* L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport aux autres.

LES DERNIERES ACQUISITIONS DE LA SPPICAV



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⁾	-0,10%	0,30%
	-0,49%	0,25%

LES PERFORMANCES ⁽⁴⁾	YTD	Depuis 1 an	Depuis 3 ans	Depuis 5 ans	Depuis l'origine ⁽⁵⁾
Variation des valeurs liquidatives	-1,08%	-2,41%	-8,80%	NA	-14,85%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	0,25%	-0,92%	-5,52%	NA	-11,61%
Volatilité ⁽⁶⁾	1,92%	2,73%	11,31%	NA	16,99%

LES PERFORMANCES ANNUELLES ⁽⁴⁾	2020	2021	2022	2023	2024	YTD
Variation des valeurs liquidatives	-	-	-6,95%	-3,47%	-4,16%	-1,08%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-	-	-6,76%	-3,22%	-2,29%	0,25%
Dividendes versés dans l'année	-	-	0,20 €	0,25 €	1,71 €	1,15 €

(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* : 28/02/2022

(6) La volatilité est une mesure de l'amplitude des variations du cours d'un actif financier et sert à quantifier cet actif financier