

CHIFFRES CLES

Actif net global 281 964 926,23 €

Performance 2024⁽¹⁾
Parts P -2,14 %
Parts I -1,49 %
Parts B -2,29 %

Performance 31/12/2025⁽¹⁾
Parts P -0,77 %
Parts I -0,29 %
Parts B -1,07 %

Société de gestion AEW

(1) Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis

ACTUALITÉ DU FONDS

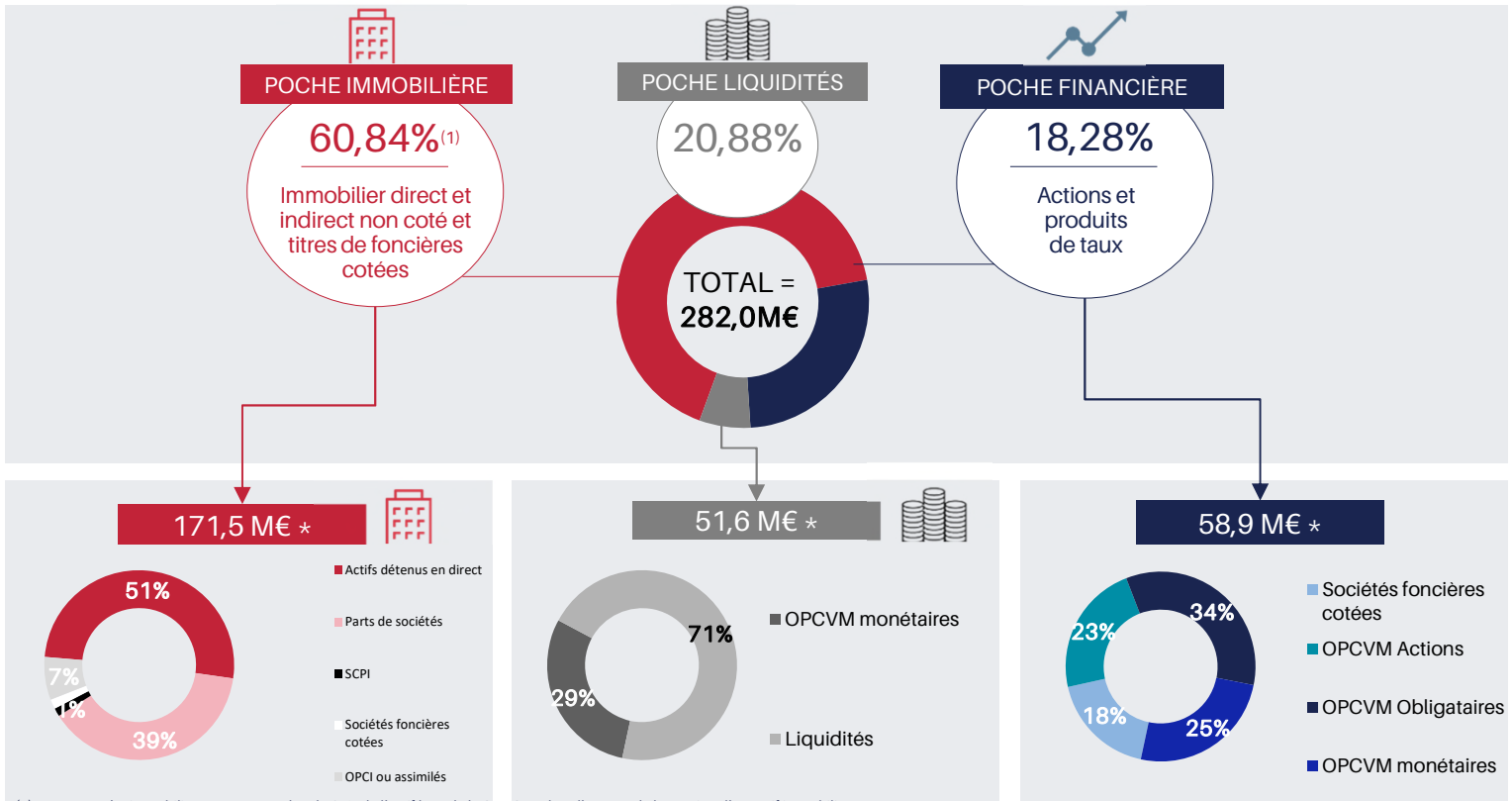
Depuis le 1er janvier 2025, l'OPCI FRANCEUROPE IMMO ISR offre une performance, dividendes réinvestis, de -0,77% pour la part P, -0,29% pour la part I et -1,07% pour la part B.

Au 4ème trimestre 2025, l'actif net total a diminué de (-13,7M€) pour atteindre 282,0M€ soit une diminution de (-4,64%) sur le trimestre.
Cette variation s'explique principalement par une décollecte nette de (-9,5M€) et l'impact de la cession des parts d'une société belge détenant un immeuble de bureau à Bruxelles (Belgique) réalisée en octobre 2025. Cette cession permet d'assurer les besoins en liquidité de votre OPCI et de retrouver le niveau de ratio immobilier réglementaire.

La valeur des actifs immobiliers détenus en direct est stable (-370K€).

Les actifs financiers sont en légère hausse (impact de 1,71% YTD).

L'ACTIF NET AU 31/12/2025



(1) La poche immobilière représente plus de 65% de l'actif brut de la SPPICAV 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 31/12/2025

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

Valeur estimée du patrimoine immobilier hors droits⁽²⁾ 151,8 M€

Sites 13

Taux d'occupation financier trimestriel⁽³⁾ 77,81 %

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

Au 31 décembre 2025, l'OPCI Franceurope Immo ISR détient 8 actifs en détention directe et 4 participations détenant 5 actifs.

Le 15 octobre, un actif de bureau situé Avenue Louise à Bruxelles a été cédé pour assurer les besoins de liquidité de l'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%.

La valeur vénale globale des actifs immobiliers détenus de manière directe et indirecte à périmètre constant a diminué de (-1,2M€) depuis le 30 septembre 2025, soit une variation de (-0,76%) sur le trimestre.

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

- **Bureaux (-1,24%)** : Baisse d'un actif situé à la Défense (-3,24%) : actif vacant, ajustement des taux et des hypothèses de relocation (allongement de la vacance et de la franchise accordée)
- **Commerces (-0,74%)** : Baisse d'un centre commercial (-3,58%) : ajustement du taux à la baisse, baisse du taux d'occupation et du revenu effectif potentiel global
- ➔ La valeur de l'hôtel situé à Val Thorens est stable

L'essentiel de l'actualité locative concerne le départ d'un monolocatrice sur un actif parisien au 30 septembre (-1 040m² ; -1M€) impactant à la baisse le TOF trimestriel qui passe de 90,22% au 3T à 77,81% au 4T.

Les principaux contributeurs à la vacance locative de l'OPCI sont l'actif situé à Paris 9ème (1 941 m²), la Tour Prisma à Courbevoie (1 813 m² en QP) et le centre commercial situé à Marseille (1 688 m² en QP). Ces trois actifs représentent à eux seuls près de 79% de la vacance physique.

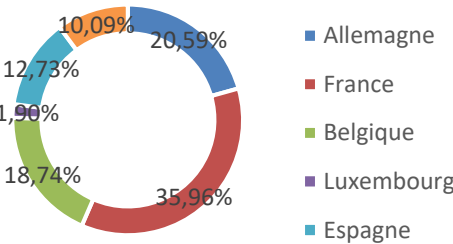
Le taux d'occupation physique global de l'OPCI à la fin du trimestre s'établit à 83,68%.

TITRES FINANCIERS A CARACTERE IMMOBILIER

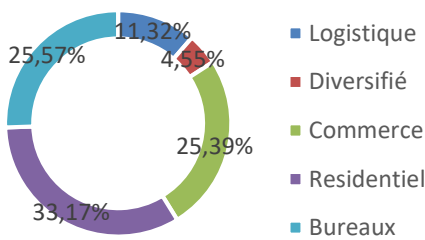
LES 5 PRINCIPALES FONCIERES COTEES

UNIB-RODAMCO-WEST	
VONOVIA	
KLEPIERRE	
MERLIN PROPERTIES	
LEG IMMOBILIEN	

Répartition géographique



Répartition par nature

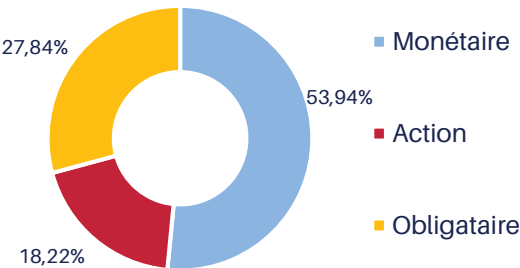


La saison des résultats trimestriels a été de bonne facture. Le momentum opérationnel des sociétés de centres commerciaux est bien orienté. Klepierre publie des loyers en progression de +4.2%, un taux d'occupation en hausse de 50bps à 97% et la foncière révisé une nouvelle fois à la hausse ses perspectives annuelles. Le fait marquant de la publication d'Unibail-Rodamco-Westfield est l'annonce d'un nouveau CEO, Vincent Rouget. Les loyers sont en croissance de +3% et le programme de cessions d'actifs est bien mené. Avec l'annonce de l'acquisition du logisticien italien VLD pour 241m€, CTP rentre sur une nouvelle géographie. Cette opération est en ligne avec la stratégie d'expansion de la société. Merlin Properties a publié des résultats trimestriels solides sur les activités historiques (centres commerciaux, bureaux, logistiques). Certains projets liés à l'activité Datacenters sont décalés car dépendants d'une décision de la Commission européenne sur le développement de gigafactories. Avec une croissance organique des loyers de +4.2%, la publication de Vonovia a été de qualité. La société Cofinimmo a acquis cinq actifs de santé en Finlande pour un montant de 24m€. Le marché des résidences étudiantes reste toujours aussi bien orienté, Xior vise désormais une croissance EPS de +4% cette année, soit un niveau supérieur aux attentes. Le management parle d'une croissance structurelle et d'un pricing power élevé. Le secteur se valorise sur des niveaux attractifs, la décote par rapport à l'ANR 12 mois est actuellement de 30% (décote en moyenne de 16% depuis 2020). Les NAV sont désormais en croissance positive. Le secteur regagne de l'intérêt de la part des investisseurs généralistes. De part son exposition domestique le secteur est protégé des tarifs douaniers, les bilans sont très peu sensibles aux fluctuations des devises, la croissance est visible et défensive et la valorisation est attractive.

Nous privilégions toujours les sociétés au profil Qualité/Croissance qui ont des revenus visibles et un bilan solide. Nos principales convictions sont : CTP (logistique Europe de l'Est, très forte croissance), Merlin Properties (bureaux et centres commerciaux, exposition à la thématique des datacenters), WDP (logistique, valorisation attractive), Klépierre (centres commerciaux, visibilité élevée des revenus) et Xior (résidence étudiantes, croissance structurelle).

MARCHÉS FINANCIERS

Répartition par nature



Au cours du trimestre, les investissements en actions et en obligations ont été globalement maintenus. L'allocation en actions a conservé un biais favorable sur l'Europe par rapport aux Etats-Unis et, plus généralement, au Monde hors Europe.

L'exposition en actions, qui était de 27% de l'actif de la Poche Financière à fin septembre atteint 27,5% à fin décembre contre 25% dans l'indicateur de référence.

Au 31 décembre, 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%).

La sensibilité de la Poche aux taux d'intérêt est demeurée légèrement plus élevée que celle de l'indicateur sur l'ensemble du trimestre. Au 30 septembre, elle s'élevait à 2,10 pour la Poche contre 2,02 pour l'indicateur et, au 31 décembre, elle ressort à 2,11 contre 2,03.

ETAT DU PATRIMOINE

ACTIF NET	31/12/2025	31/12/2024
Actifs à caractère immobilier		
Immeubles détenus en direct	87 255 000	88 115 000
Parts des sociétés et comptes courants associés	68 946 304	115 134 250
Actions négociées sur un marché réglementé	13 535 776	21 935 257
Autres actifs à caractère immobilier	14 246 881	16 224 657
Total	183 983 961	241 409 164
Dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	61 635 218	74 383 188
Instruments financiers à terme		
Total	61 635 218	74 383 188
Dettes et créances	-742 026	-1 468 640
Dépôts à vue	37 087 773	8 814 771
Total	36 345 747	7 346 131
ACTIF NET A LA DATE D'ARRETE	281 964 926	323 138 483

LIQUIDITÉS ET ENDETTEMENT

La trésorerie disponible de la SPICAV s'élève à 51 548 445€ composée de parts d'OPCVM (15 202 697€) et de disponibilités (dettes et créances incluses). La SPICAV n'a pas recours à l'endettement au 31 décembre 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 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

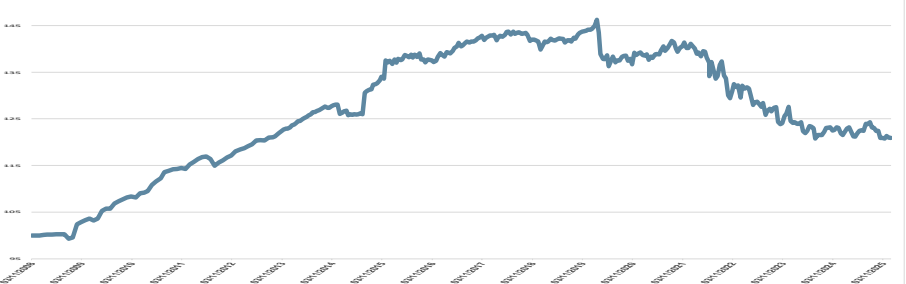
Forme juridique	SPICAV
Code ISIN	FR0010665661
Date de création de la part ⁽⁵⁾	03/11/2008
Durée de placement recommandée	8 ans minimum
Echelle de risque*	<div><div>1234567</div><div>Risque le plus faibleRisque le plus élevé</div></div>
Agrément AMF de l'OPCI	SPI20080020

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

LES DERNIERES ACQUISITIONS DE LA SPICAV



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

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	85,01 €
Nombre de parts	926 661,0630
Actif net Part I	78 783 783,14 €
Actif net global	281 964 926,23 €
Performance ⁽²⁾ 2024	-1,49 %
Performance ⁽²⁾ YTD	-0,29 %
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

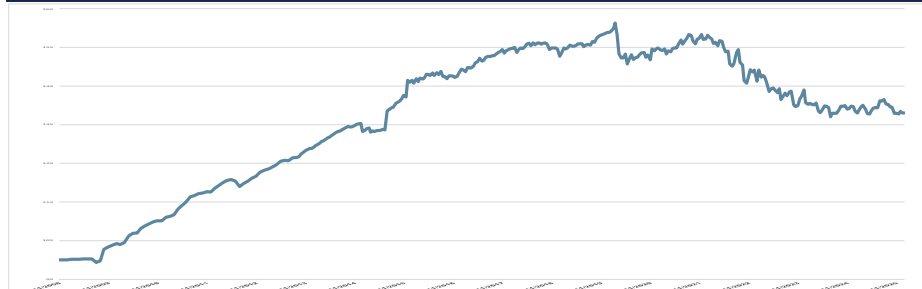
Forme juridique	SPPICAV
Code ISIN	FR0010679993
Date de création de la part ⁽⁵⁾	03/11/2008
Durée de placement recommandée	8 ans minimum
Echelle de risque*	
Agrément AMF de l'OPCI	SPI20080020

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

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	-0,62%	-0,90%
Variation actifs financiers SIIC	-0,07%	1,50%
Variation actifs financiers OPCVM	-0,04%	0,21%
Trésorerie ⁽³⁾	0,46%	-1,10%
	-0,27%	-0,29%

LES PERFORMANCES ⁽⁴⁾	YTD	Depuis 1 an	Depuis 3 ans	Depuis 5 ans	Depuis l'origine ⁽⁵⁾
Variation des valeurs liquidatives	-2,78%	-2,78%	-10,94%	-18,17%	-14,99%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-0,29%	-0,29%	-4,10%	-9,21%	40,55%
Volatilité ⁽⁶⁾	3,32%	3,32%	13,92%	21,15%	24,80%

LES PERFORMANCES ANNUELLES ⁽⁴⁾	2020	2021	2022	2023	2024	YTD
Variation des valeurs liquidatives	-4,64%	0,30%	-8,40%	-3,82%	-4,75%	-2,78%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-2,56%	2,16%	-7,33%	-2,37%	-1,49%	-0,29%
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

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	83,88 €
Nombre de parts	307,00000
Actif net Part B	25 752,62 €
Actif net Global	281 964 926,23 €
Performance ⁽²⁾ 2024	-2,29 %
Performance ⁽²⁾ YTD	-1,07 %
Dernier coupon versé	0,15 € (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	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

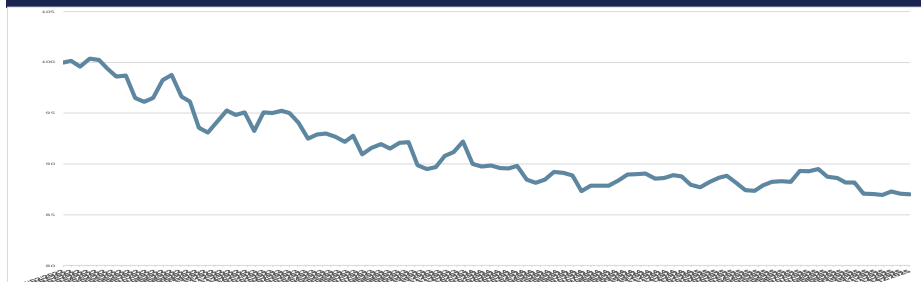
Forme juridique	SPPICAV
Code ISIN	FR0013167293
Date de creation de la part ⁽⁵⁾	28/02/2022
Durée de placement recommandée	8 ans minimum
Echelle de risque*	
Agrément AMF de l'OPCI	SPI20080020

* 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	-0,62%	-0,90%
Variation actifs financiers SIIC	-0,07%	1,50%
Variation actifs financiers OPCVM	-0,04%	0,21%
Trésorerie ⁽³⁾	0,41%	-1,88%
	-0,32%	-1,07%

LES PERFORMANCES ⁽⁴⁾	YTD	Depuis 1 an	Depuis 3 ans	Depuis 5 ans	Depuis l'origine ⁽⁵⁾
Variation des valeurs liquidatives	-2,56%	-2,56%	-9,85%	NA	-16,12%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-1,07%	-1,07%	-6,44%	NA	-12,77%
Volatilité ⁽⁶⁾	3,28%	3,28%	12,70%	NA	18,34%

LES PERFORMANCES ANNUELLES ⁽⁴⁾	2020	2021	2022	2023	2024	YTD
Variation des valeurs liquidatives	-	-	-6,95%	-3,47%	-4,16%	-2,56%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-	-	-6,76%	-3,22%	-2,29%	-1,07%
Dividendes versés dans l'année	-	-	0,20 €	0,25 €	1,71 €	1,30 €

⁽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