

SYNTHÈSE MENSUELLE D'INFORMATION AU 28/02/2026

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 28/02/2026

Valeur liquidative	84,83 €
Nombre de parts	2 391 929,869
Actif net Part P	202 930 139,41 €
Actif net Global	280 733 255,79 €
Performance ⁽²⁾ 2025	-0,77 %
Performance ⁽²⁾ YTD	+0,72 %
Dernier coupon versé	0,70 € (fin janvier 2026)

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 possible En 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*	
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.

Le mois de février s'est inscrit dans un environnement toujours marqué par une forte sensibilité des marchés aux annonces américaines, qu'il s'agisse de politique commerciale ou de politique économique. Sur le plan macroéconomique, un regain ponctuel d'inflation aux Etats-Unis, notamment via les prix à la production, a repoussé les anticipations de baisse de taux de la Réserve fédérale. Selon le FedWatch Tool, la probabilité d'un statu quo monétaire à court terme s'est renforcée. Le rendement du 10 ans américain s'est rapproché de ses points bas de fin 2025. En Europe, l'amélioration des indicateurs d'activité, notamment en Allemagne, contraste avec une inflation maîtrisée, permettant à la BCE de maintenir sa politique inchangée.

Dans ce contexte, la poche des Foncières cotées est en hausse de +10,70% à comparer avec son indicateur de performance, l'indice FTSE EPRA Eurozone Capped en hausse de +11,24%. Les titres qui ont le mieux progressé ce mois-ci sont : Merlin Properties (+9%), Mercialis (+7%), LEG Immobilier (+6%) et TAG Immobilier (+5%). Ceux qui ont le moins bien performé sont : Shurgard (-11%), VGP (-8%), Icade (-7%) et CTP (-7%).

Actifs financiers :

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.

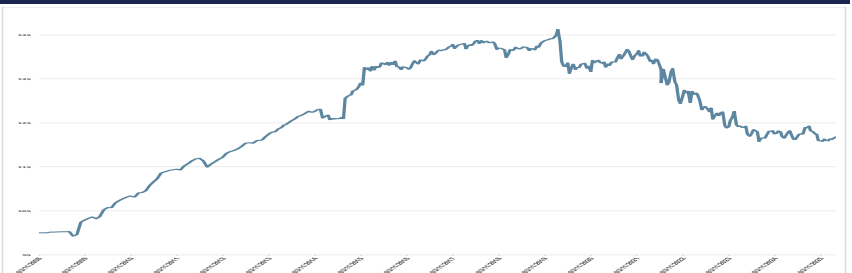
D'éventuelles réductions d'impôts pour les ménages et les entreprises et la poursuite des baisses de taux directeurs aux Etats-Unis, la reprise annoncée des dépenses d'infrastructures en Allemagne et l'augmentation de l'effort de défense en Europe pourraient contribuer à une amélioration des perspectives 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 continueraient de provoquer de l'incertitude et de la volatilité. L'envoi par les Etats-Unis de moyens militaires importants autour du Golfe Persique a ainsi contribué à une montée des tensions dans la région et à la hausse des prix du pétrole.

En février, les positions actions et en obligations en portefeuille ont été maintenues.

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.

A fin février, la sensibilité aux taux d'intérêt de la Poche reste légèrement plus élevée que celle de l'indicateur, à 2,07 contre 2,01.

EVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE DIVIDENDES REINVESTIS (Base 100)



VARIATION DETAILLEE DE LA VALEUR LIQUIDATIVE (Dividendes réinvestis)

	SUR LE MOIS	YTD
Variation actifs immobiliers	-0,34%	-0,25%
Variation actifs financiers SIIC	0,54%	0,54%
Variation actifs financiers OPCVM	0,19%	0,26%
Trésorerie ⁽³⁾	0,07%	0,17%
	0,46%	0,72%

LES PERFORMANCES ⁽⁴⁾	YTD	Depuis 1 an	Depuis 3 ans	Depuis 5 ans	Depuis l'origine ⁽⁵⁾
Variation des valeurs liquidatives	-0,11%	-2,95%	-11,55%	-16,52%	-15,17%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	0,72%	-1,13%	-7,35%	-10,89%	22,69%
Volatilité ⁽⁶⁾	0,93%	3,74%	12,93%	21,18%	24,77%

LES PERFORMANCES ANNUELLES ⁽⁴⁾	2021	2022	2023	2024	2025	YTD
Variation des valeurs liquidatives	0,44%	-8,77%	-3,92%	-4,00%	-2,64%	-0,11%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	1,32%	-8,11%	-3,23%	-2,14%	-0,77%	0,72%
Dividendes versés dans l'année	0,90 €	0,74 €	0,69 €	1,71 €	1,65 €	0,70 €

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

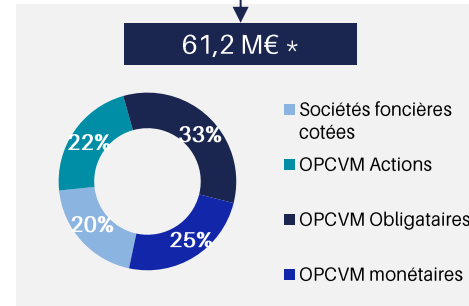
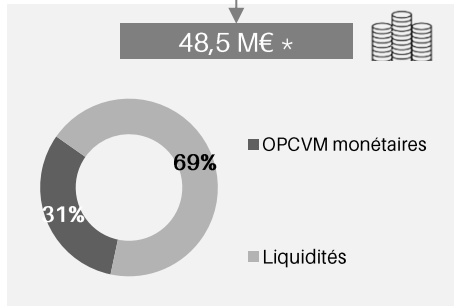
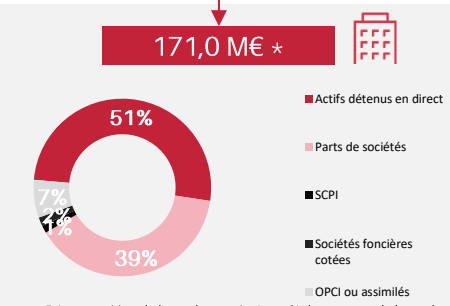
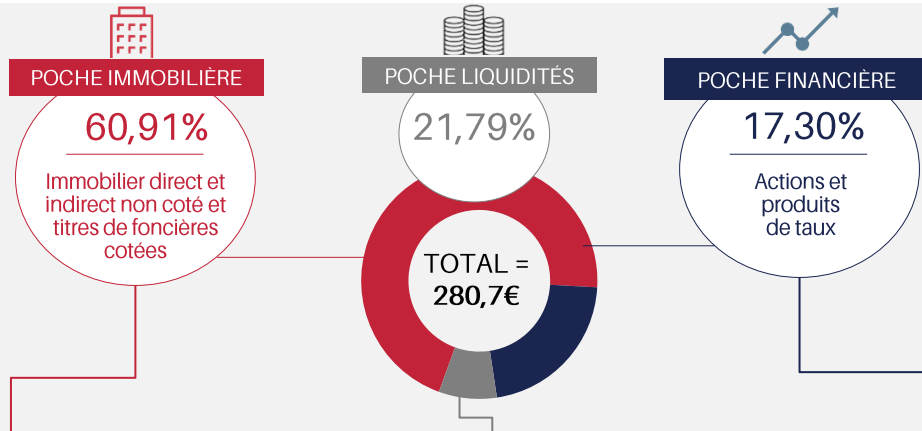
(2) Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis - Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures

(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



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

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

Valeur estimée du patrimoine immobilier hors droits ⁽⁸⁾	151,8 M€	Répartition typologique et géographique ⁽⁹⁾:	
Sites	13	Bureaux	44 %
Taux d'occupation financier trimestriel au 31/12/2025 ⁽¹⁰⁾	77,81 %	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 FONCIERES COTEES

UNIB-RODAMCO-WEST	
VONOVIA	
KLEPIERRE	
MERLIN PROPERTIES	
LEG IMMOBILIEN	

LES DERNIERES ACQUISITIONS IMMOBILIERES :

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.