

SYNTHÈSE MENSUELLE D'INFORMATION AU 31/03/2026

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 31/03/2026

Valeur liquidative	83,67 €
Nombre de parts	916 061,0630
Actif net Part I	76 655 213,24 €
Actif net global	276 610 591,59 €
Performance ⁽²⁾ 2025	-0,29 %
Performance ⁽²⁾ YTD	-0,64 %
Dernier coupon versé	0,80 € (fin janvier 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.

Le conflit au Moyen-Orient aura cristallisé l'attention de tous sur le mois écoulé. Ce choc géopolitique, au cœur d'une zone stratégique pour la production et le transport de ressources essentielles à l'économie mondiale, s'est rapidement mué en une crise énergétique aux conséquences inflationnistes. De fait, le blocage du détroit d'Ormuz (~20 % des flux de pétrole dans le monde) et les dégâts infligés à diverses infrastructures de la région ont poussé le prix de l'or noir à un niveau élevé (107 \$ / +49 %). Cet environnement fragilise simultanément les perspectives de croissance économique et les scénarios de politiques monétaires sur lesquelles les investisseurs s'étaient positionnés depuis plusieurs mois (situation « goldilocks »).

Les premières statistiques économiques de la zone euro pour mars témoignent d'ailleurs d'une dégradation, avec une inflation finale en hausse à 2,5 % (vs 1,9 % en février) et un indicateur avancé de l'activité économique en ralentissement (PMI 50,5 vs 51,9). Les foncières cotées ont rendu l'intégralité de leur belle performance de début d'année. Les risques d'inflation tirés par une forte hausse des prix énergétiques renforcent les probabilités de hausse des taux.

Dans ce contexte, la poche des Foncières cotées est en baisse de -13,20% à comparer avec son indicateur de performance, l'indice FTSE EPRA Eurozone Capped en baisse de -14,28%.

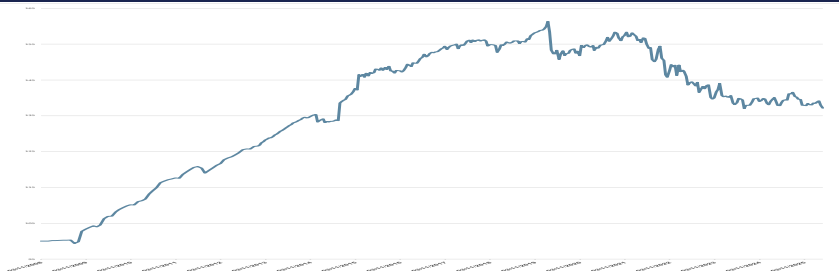
Actifs financiers :

Un conflit de courte durée et des dommages limités sur les installations énergétiques pourraient donner lieu à une correction des cours du pétrole. Au vu de l'évolution des marchés financiers en mars, 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. L'envoi par les Etats-Unis de moyens militaires supplémentaires autour du golfe Persique ne favorise pas une désescalade des tensions. 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 mars, les positions actions et en obligations en portefeuille ont été maintenues.

EVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE DIVIDENDES REINVESTIS (Base 100)



VARIATION DETAILLEE DE LA VALEUR LIQUIDATIVE (Dividendes réinvestis)

	SUR LE MOIS	YTD
Variation actifs immobiliers	-0,20%	-0,45%
Variation actifs financiers SIIC	-0,77%	-0,23%
Variation actifs financiers OPCVM	-0,53%	-0,27%
Trésorerie ⁽³⁾	0,05%	0,31%
	-1,45%	-0,64%

LES PERFORMANCES ⁽⁴⁾	YTD	Depuis 1 an	Depuis 3 ans	Depuis 5 ans	Depuis l'origine ⁽⁵⁾
Variation des valeurs liquidatives	-1,58%	-2,82%	-10,70%	-18,30%	-16,33%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-0,64%	-0,53%	-4,38%	-9,24%	39,64%
Volatilité ⁽⁶⁾	1,97%	4,74%	11,97%	22,64%	26,05%

LES PERFORMANCES ANNUELLES ⁽⁴⁾	2021	2022	2023	2024	2025	YTD
Variation des valeurs liquidatives	0,30%	-8,40%	-3,82%	-4,75%	-2,78%	-1,58%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	2,16%	-7,33%	-2,37%	-1,49%	-0,29%	-0,64%
Dividendes versés dans l'année	1,90 €	1,19 €	1,45 €	3,02 €	2,20 €	0,80 €

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

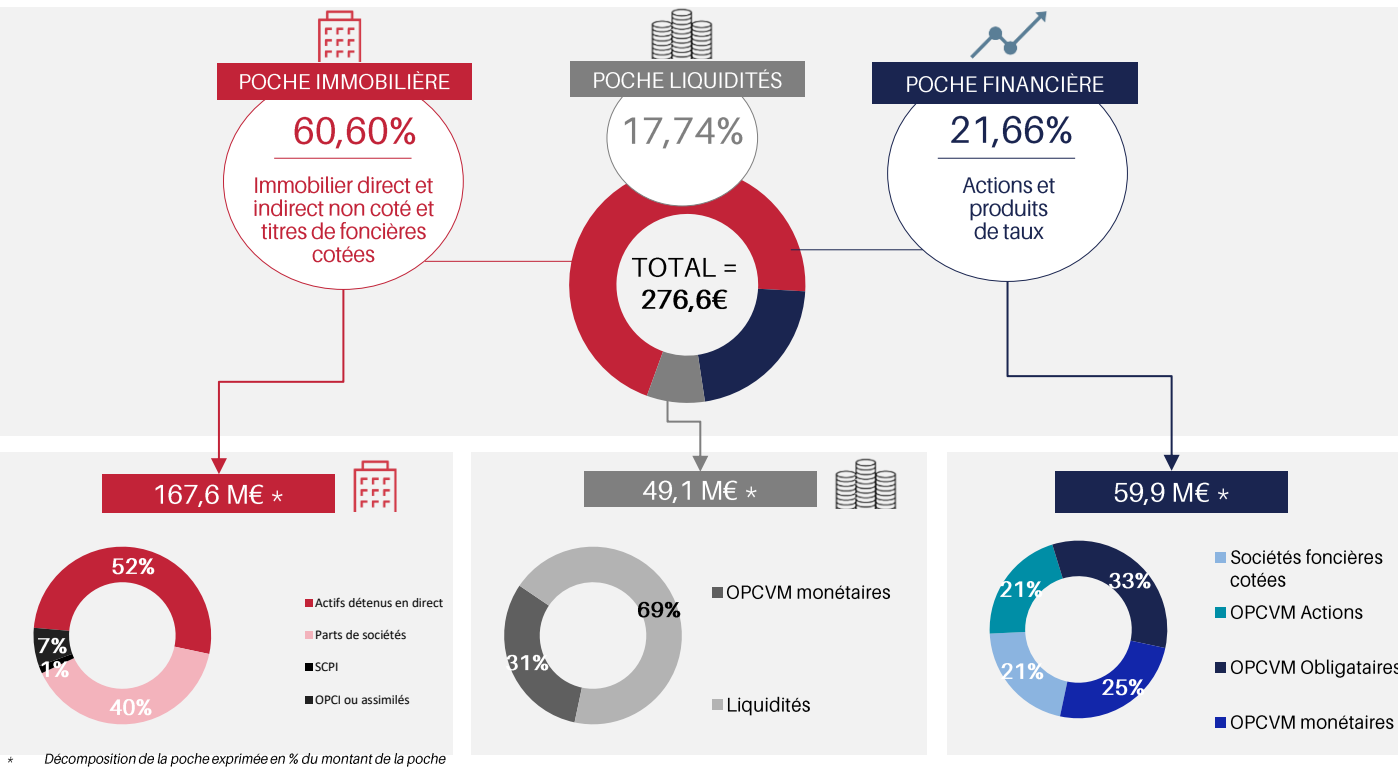
(2) Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis - Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures

(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 / OPC) 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

⁽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