

CHIFFRES CLES

Actif net global 276 610 591,57 €

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

Performance 31/03/2026⁽¹⁾
Parts P -0,76 %
Parts I -0,64 %
Parts B -0,84 %

Société de gestion AEW

⁽¹⁾ Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis

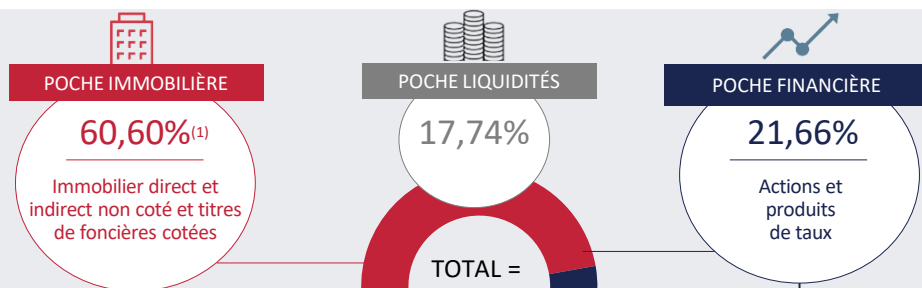
ACTUALITÉ DU FONDS

Depuis le 1er janvier 2026, l'OPCI FRANCEUROPE IMMO ISR offre une performance, dividendes réinvestis, de -0,76% pour la part P, -0,64% pour la part I et -0,84% pour la part B.

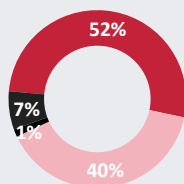
Au 1^{er} trimestre 2026, l'actif net total a diminué de (-5,4M€) pour atteindre 276,6M€ soit une diminution de (-1,90%) sur le trimestre.

Cette variation s'explique principalement par une décollecte nette de (-908K€) accompagnée d'une variation des actifs immobiliers détenus directement et indirectement de (-1,3M€) et des actifs financiers regroupant OPCVM et foncières cotées de (-1,4M€) dans un contexte économique et social tendu et en raison du niveau d'inflation qui reste élevé.

L'ACTIF NET AU 31/03/2026

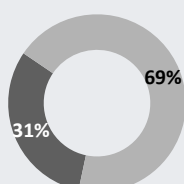


167,6 M€ *

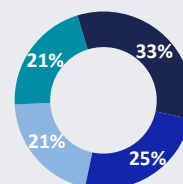


* Décomposition de la poche exprimée en % du montant de la poche

49,1 M€ *



59,9 M€ *



ACTIFS IMMOBILIERS DETENUS EN DIRECT ET PARTS DE SOCIÉTÉS (HORS SCPI) AU 31/03/2026

ACTIFS IMMOBILIERS DETENUS EN DIRECT ET PARTS DE SOCIÉTÉS (HORS SCPI / OPCVI)

Valeur estimée du patrimoine immobilier hors droits ⁽²⁾ 151,6 M€

Sites 13

Taux d'occupation financier trimestriel ⁽³⁾ 76,96 %

⁽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 mars 2026, l'OPCI Franceurope Immo ISR détient 8 actifs en détention directe et 4 participations détenant 5 actifs.

Sur le 1^{er} trimestre, 607 parts de la SCPI AEW Paris Commerces ont été cédées, générant une moins-value de (-27K€). Ces cessions s'inscrivent dans une logique d'anticipation du respect du ratio immobilier et des besoins en liquidité de l'OPCI.

La valeur vénale globale des actifs immobiliers détenus de manière directe et indirecte à périmètre constant est relativement stable (-200K€) depuis le 31 décembre 2025, soit une variation de (-0,14%) sur le trimestre.

Les principales variations des valeurs vénales par secteur sur ce trimestre sont les suivantes :

➤ **Bureaux (-0,40%)** : Baisse d'un actif situé à la Défense (-0,90%) : actif majoritairement vacant, avancement du DCF (méthode de valorisation) qui impacte la valeur légèrement à la baisse

➤ **Commerces (+0,10%)** : Stabilité des valeurs

➤ La valeur de l'hôtel situé à Val Thorens est stable

L'essentiel de l'actualité locative concerne la mise à disposition sur l'actif de la Défense au 1^{er} février avec une prise à bail au 1^{er} mai (+150m²; +50K€).

Les principaux contributeurs à la vacance locative de l'OPCI sont l'actif sous travaux situé à Paris 9^{ème} (1 941 m²), le centre commercial situé à Marseille (1 763 m² en QP) et la Tour Prisma à Courbevoie (1 664 m² en QP). Ces trois actifs représentent à eux seuls près de 78% de la vacance physique.

Le taux d'occupation physique global de l'OPCI à la fin du trimestre s'établit à 83,85%, et est stable par rapport au 4T 2025.

TITRES FINANCIERS A CARACTERE IMMOBILIER

LES 5 PRINCIPALES FONCIERES COTEES

UNIB-RODAMCO-WEST



KLEPIERRE



MERLIN PROPERTIES



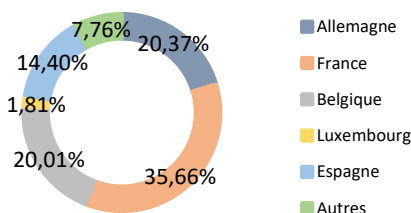
VONOVIA



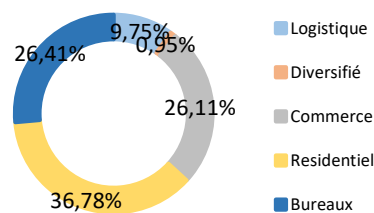
AEDIFICA



Répartition géographique



Répartition par nature



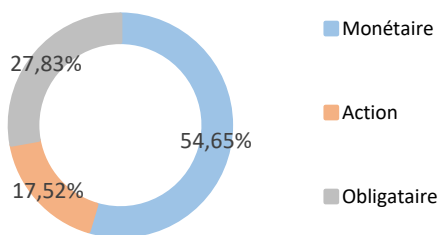
Le mois de janvier a commencé sur un ton plus incertain que ne le laissait présager la fin de l'année 2025. Sur le plan géopolitique, les menaces de Donald Trump sur le Groenland ont ravivé les tensions commerciales entre l'Europe et les Etats-Unis. Le mois de février s'est inscrit dans un environnement 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 États-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. 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. 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 -3.79% à comparer avec son indicateur de performance, l'indice FTSE EPRA Eurozone Capped en baisse de -4.06%.

Les sociétés qui ont le plus performé sont Merlin Properties (+12%), Mercialis (+5%), Aedifica (+3%), TAG Immobilien (+3%) et Altarea (+%). Celles qui ont le moins performé sont Lumo (-20%), CTP (-19%), Gecina (-16%), Argan (-15%) et Aroundtown (-14%).

MARCHÉS FINANCIERS

Répartition par typologie



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

L'exposition en actions, qui était de 27,5% de l'actif de la Poche Financière à fin décembre atteint 26,5% à fin mars contre 25% dans l'indicateur de référence.

Au 31 mars, les positions en actions sont : DNCA Alphaplay European Equities (6,8% de l'actif), Mirova Euro Sustainable Equity (6,6%), Mirova Women Leaders Equity (5,7%), Ossiam Bloomberg USA PAB (3,4%), Thematics Meta (3,0%) et Mirova Europe Environmental Equity (0,9%).

La sensibilité de la Poche aux taux d'intérêt est restée légèrement plus élevée que celle de l'indicateur sur l'ensemble du trimestre. Au 31 décembre, elle s'élevait à 2,11 pour la Poche contre 2,03 pour l'indicateur et, au 31 mars, elle s'établit à 2,09 contre 2,02.

ETAT DU PATRIMOINE

ACTIF NET	31/03/2026	31/12/2025
Actifs à caractère immobilier		
Immeubles détenus en direct	87 085 000	87 255 000
Parts des sociétés et comptes courants associés	68 839 163	68 946 304
Actions négociées sur un marché réglementé	12 535 146	13 535 776
Autres actifs à caractère immobilier	11 704 737	14 246 881
Total	180 164 046	183 983 961
Dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	62 668 828	61 635 218
Instruments financiers à terme		
Total	62 668 828	61 635 218
Dettes et créances	-295 784	-742 026
Dépôts à vue	34 073 502	37 087 773
Total	33 777 718	36 345 747
ACTIF NET A LA DATE D'ARRETE	276 610 592	281 964 926

LIQUIDITÉS ET ENDETTEMENT

La trésorerie disponible de la SPPICAV s'élève à 49 057 037€ composée de parts d'OPCVM (15 279 318€) et de disponibilités (dettes et créances incluses). La SPPICAV n'a pas recours à l'endettement au 31 mars 2026 (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 31/03/2026

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	83,58 €
Nombre de parts	2 391 970,173
Actif net Part P	199 930 024,02 €
Actif net Global	276 610 591,59 €
Performance ⁽²⁾ 2025	-0,77 %
Performance ⁽²⁾ YTD	-0,76 %
Dernier coupon versé	0,70 € (fin janvier 2026)

SOUSCRIPTION ET RACHAT ⁽¹⁾

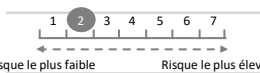
Valeur liquidative	Bimensuelle
Minimum de souscription	100 € minimum pour la souscription initiale
Commissions de souscription / frais sur versement	<ul style="list-style-type: none"> CTO : 5 % maximum (dont 2 % maximum revenant au distributeur) Assurance-vie : Frais CTO + Frais sur versement selon les 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	<p>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</p>
Frais d'exploitation immobilière	<p>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</p>

Des frais de gestion complémentaires liés aux contrats d'assurance-vie sont perçus par l'assureur

CARACTERISTIQUES GENERALES

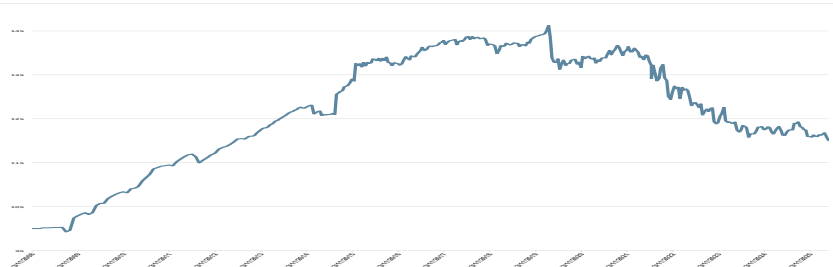
Forme juridique	SPPICAV
Code ISIN	FR0010665661
Date de création de la part ⁽⁵⁾	03/11/2008
Durée de placement recommandée	8 ans minimum
Echelle de risque*	
Agrément AMF de l'OPCI	SPI20080020

* 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	-0,20%	-0,45%
Variation actifs financiers SIIC	-0,77%	-0,23%
Variation actifs financiers OPCVM	-0,53%	-0,27%
Trésorerie ⁽³⁾	0,03%	0,19%
	-1,47%	-0,76%

LES PERFORMANCES ⁽⁴⁾

	YTD	Depuis 1 an	Depuis 3 ans	Depuis 5 ans	Depuis l'origine ⁽⁵⁾
Variation des valeurs liquidatives	-1,58%	-2,85%	-10,49%	-17,99%	-16,42%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-0,76%	-1,02%	-6,23%	-12,45%	20,88%
Volatilité ⁽⁶⁾	1,95%	4,76%	11,64%	22,17%	25,64%

LES PERFORMANCES ANNUELLES ⁽⁴⁾

	2021	2022	2023	2024	2025	YTD
Variation des valeurs liquidatives	0,44%	-8,77%	-3,92%	-4,00%	-2,64%	-1,58%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	1,32%	-8,11%	-3,23%	-2,14%	-0,77%	-0,76%
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

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

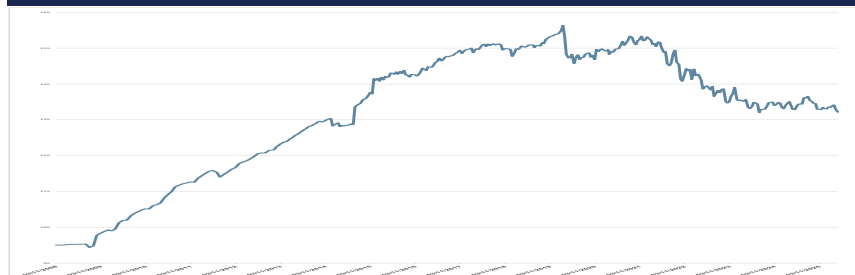
Forme juridique	SPPICAV
Code ISIN	FR0010679993
Date de création de la part ⁽⁵⁾	03/11/2008
Durée de placement recommandée	8 ans minimum
Echelle de risque*	
Agrément AMF de l'OPCI	SPI20080020

* 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	-0,20%	-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

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	82,58 €
Nombre de parts	307,00000
Actif net Part B	25 354,33 €
Actif net Global	276 610 591,59 €
Performance ⁽²⁾ 2025	-1,07 %
Performance ⁽²⁾ YTD	-0,84 %
Dernier coupon versé	0,60 € (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	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 rattachée 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

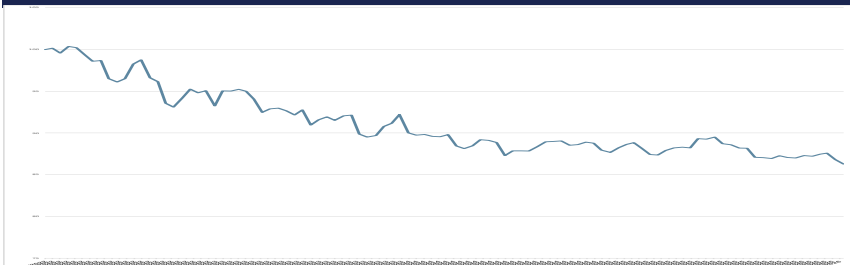
Forme juridique	SPPICAV
Code ISIN	FR0013167293
Date de création de la part ⁽⁵⁾	28/02/2022
Durée de placement recommandée	8 ans minimum
Echelle de risque*	
Agrément AMF de l'OPCI	SPI20080020

* 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	-0,20%	-0,45%
Variation actifs financiers SIIC	-0,77%	-0,23%
Variation actifs financiers OPCVM	-0,53%	-0,27%
Trésorerie ⁽³⁾	0,00%	0,11%
	-1,50%	-0,84%

LES PERFORMANCES ⁽⁴⁾

	YTD	Depuis 1 an	Depuis 3 ans	Depuis 5 ans	Depuis l'origine ⁽⁵⁾
Variation des valeurs liquidatives	-1,55%	-2,87%	-10,52%	NA	-17,42%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-0,84%	-1,31%	-6,71%	NA	-13,50%
Volatilité ⁽⁶⁾	1,90%	4,77%	11,69%	NA	19,81%

LES PERFORMANCES ANNUELLES ⁽⁴⁾

	2021	2022	2023	2024	2025	YTD
Variation des valeurs liquidatives	-	-6,95%	-3,47%	-4,16%	-2,56%	-1,55%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-	-6,76%	-3,22%	-2,29%	-1,07%	-0,84%
Dividendes versés dans l'année	-	0,20 €	0,25 €	1,71 €	1,30 €	0,60 €

(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