OPCI Franceurope Immo ISR PARTS B

SYNTHÈSE MENSUELLE D'INFORMATION AU 31/07/2026

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 31/07/2026

Valeur liquidative	83,00 €
Nombre de parts	257,00000
Actif net Part B Actif net Global	21 331,31 € 277 775 539,13 €
Performance(2) 2025 Performance(2) YTD	-1,07 % -0,10 %
Dernier coupon versé	0,14 € (fin juillet 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 rétrocédée aux distributeurs. 2,20 % TTC par an de la valeur globale des actifs gérés. **Réel 2025 : 1,81 % 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 2025 : 0,58 % 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*	1 **2** 3 4 5 6 7 Risque le plus faible — Risque le plus élevé
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.*

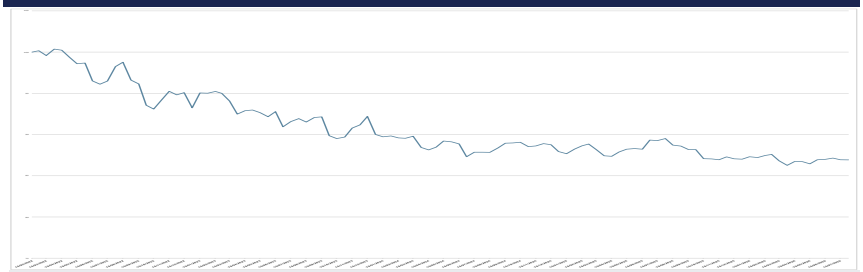
COMMENTAIRE DE GESTION

Actifs immobiliers :
Il n'y a pas eu d'évènements locatifs significatifs au cours du mois sur les actifs détenus en direct et en indirect.
Le maintien des taux courts par la Fed a entraîné une hausse des taux longs américains, et dans son sillage des taux européens, le 30 ans atteignant 5,2%, tandis que K. Warsh a réduit la lisibilité de la politique monétaire américaine en supprimant la « forward guidance ». La fin du cessez-le-feu en Iran, la remontée du prix du baril de pétrole et du 10 ans américain (Brent à 90$, taux à 4,73% à fin juin) ont aussi contribué au débouclage d'une partie des positions momentum à valorisation élevée.
Dans ce contexte, la poche des Foncières cotées est en hausse de +1.71% à comparer avec son indicateur de performance, l'indice FTSE EPRA Eurozone Capped en baisse de +1.28%.
On note ce mois-ci la sous-performance des sociétés de Résidentiel allemand, les sociétés de Logistique et de Retail ont quant à elles assez largement surperformé. Les opérations M&A ont été denses ce mois-ci avec d'une part le board de Segro qui soutient la dernière offre de Prologis, et d'autre part le projet de fusion amicale annoncé par Argan et WDP.
Les titres détenus en portefeuille qui ont le mieux progressé ce mois-ci sont : Argan (+26%), Klepierre (+8%), Lumo (+6%), Xior (+5%) et Altarea (+3%). Ceux qui ont le moins performé sont : Aroundtown (-6%), LEG Immobilien (-6%), CTP (-2%), Colonial (-2%) et Vonovia (-2%).

Actifs financiers :
La guerre déclenchée fin février par les Etats-Unis et Israël à l'encontre de l'Iran a provoqué une crise énergétique majeure dont l'impact sur l'économie mondiale dépendra de la durée du conflit, de l'étendue des dommages infligés aux infrastructures pétrolières et gazières du golfe Persique et de la réouverture du détroit d'Ormuz. Malgré le protocole d'accord dévoilé en juin entre les deux principaux belligérants en vue de la négociation d'une paix durable, la reprise des bombardements en juillet souligne la difficulté à entrevoir un déblocage complet du trafic maritime dans la région.
Le retour des négociations et des dommages limités sur les installations énergétiques sont susceptibles d'entraîner une poursuite de la correction des cours du pétrole. Les investissements du secteur technologique global, d'éventuelles réductions d'impôts pour les ménages et les entreprises américains, l'augmentation annoncée des dépenses d'infrastructures en Allemagne et de l'effort de défense en Europe devraient 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 continueront de provoquer de l'incertitude et de la volatilité.
Sur les marchés de dettes souveraines, l'augmentation attendue des déficits publics en Europe, en Amérique du Nord et au Japon devrait continuer de peser sur les taux de rendement.

Nous avons maintenu des positions favorables aux actions en juillet avec en fin de mois, une exposition actions représentant 28,7% de l'actif de la Poche Financière contre 25% dans l'indicateur de référence.
Au 31 juillet, la sensibilité aux taux d'intérêt de la Poche reste légèrement plus élevée que celle de l'indicateur, à 2,09 contre 2,04.

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%	-0,86%
Variation actifs financiers SIIC	0,05%	0,04%
Variation actifs financiers OPCVM	-0,11%	0,41%
Trésorerie (3)	0,01%	0,31%
	-0,25%	-0,10%

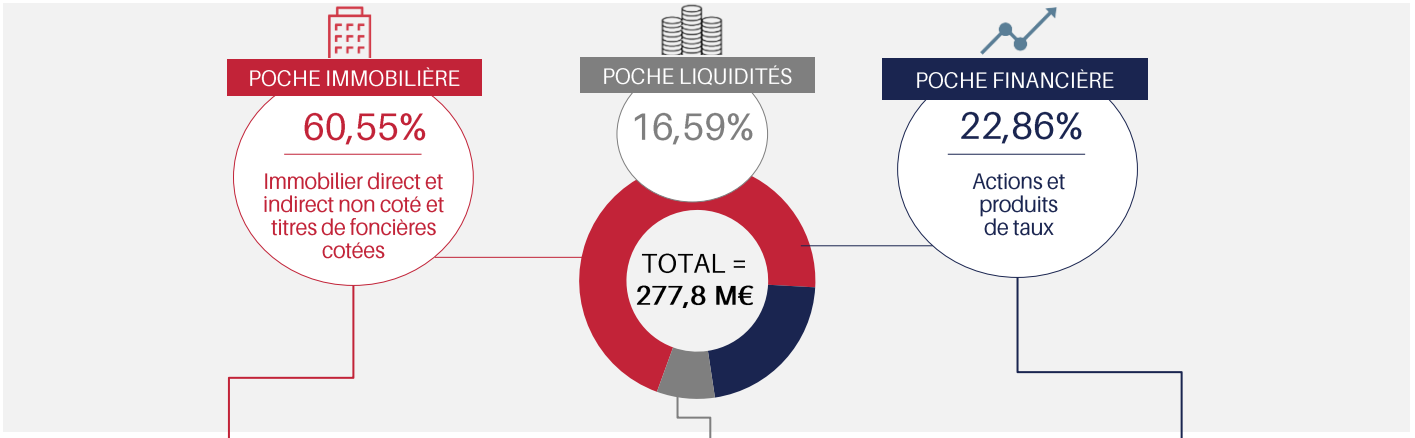
LES PERFORMANCES (4)	YTD	Depuis 1 an	Depuis 3 ans	Depuis 5 ans	Depuis l'origine(5)
Variation des valeurs liquidatives	-1,05%	-3,99%	-9,54%	NA	-17,00%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-0,10%	-2,89%	-5,46%	NA	-12,85%
Volatilité(6)	1,91%	4,61%	10,92%	NA	19,92%

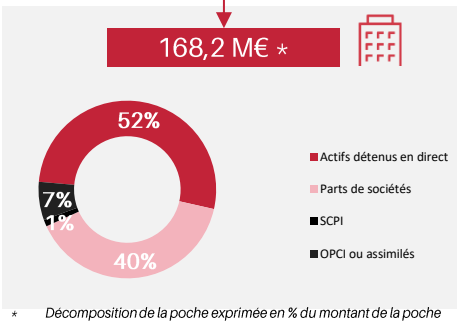
LES PERFORMANCES ANNUELLES (4)	2021	2022	2023	2024	2025	YTD
Variation des valeurs liquidatives	-	-6,95%	-3,47%	-4,16%	-2,56%	-1,05%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-	-6,76%	-3,22%	-2,29%	-1,07%	-0,10%
Dividendes versés dans l'année	-	0,20 €	0,25 €	1,71 €	1,30 €	0,80 €

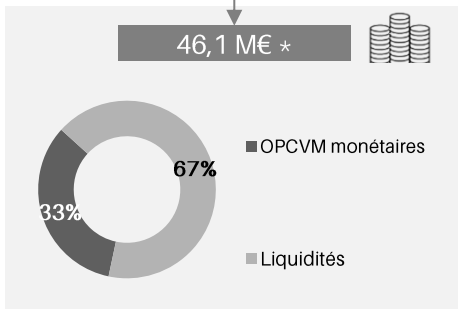
(1) *Extrait du prospectus actuel disponible sur www.aewpatrimoine.com*
(2) *Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis - Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures*
(3) *Trésorerie : le poste intègre principalement le résultat de la période diminué du montant distribué*
(4) *Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures*
(5) *Date de première valeur liquidative : 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*

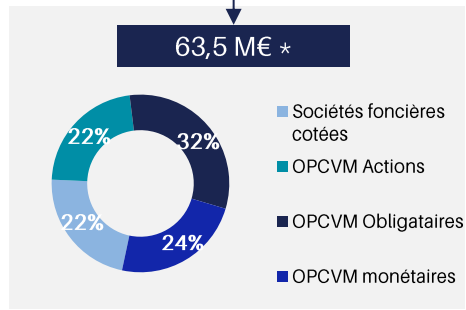
DOCUMENT INFORMATIF ET NON CONTRACTUEL NE CONSTITUANT PAS UN CONSEIL EN INVESTISSEMENT

L'ACTIF NET AU 31/07/2026









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

ACTIFS IMMOBILIERS DETENUS EN DIRECT ET PARTS DE SOCIETES (HORS SCPI / OPCI) AU 30/06/2026

Valeur estimée du patrimoine immobilier hors droits [8]	152,0 M€
Sites	13
Taux d'occupation financier trimestriel au 30/06/2026 [10]	77,30 %

[8] Valeur d'expertise ou valeur d'acquisition

Répartition typologique et géographique [9] :

Bureaux	45 %	Province	54 %
Centres commerciaux	30 %	Belgique	6 %
Commerces	7 %	Allemagne	16 %
Hôtel - Tourisme	18 %	Paris	17 %
		Ile-de-France	7 %

[9] En valeur vénale

LES 5 PRINCIPALES FONCIERES COTEES

- UNIB-RODAMCO-WEST
- KLEPIERRE
- MERLIN PROPERTIES
- AEDIFICA
- VONOVIA

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 exclure 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 Mendes 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