# OPCI Franceurope Immo ISR PARTS I

## SYNTHÈSE MENSUELLE D'INFORMATION AU 30/09/2026

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 30/09/2026

| | |
|---|---|
| Valeur liquidative | 82,98 € |
| Nombre de parts | 914 191,06300 |
| Actif net Part I<br>Actif net global | 75 863 340,59 €<br>274 031 592,29 € |
| Performance(2) 2025<br>Performance(2) YTD | -0,29%<br>-0,88% |
| Dernier coupon versé | 0,28 € (fin juillet 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 2025 : 0,93 % 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 | FR0010679993 |
| Date de creation de la part (5) | 03/11/2008 |
| Durée de placement recommandée | 8 ans minimum |
| Echelle de risque* | 1 **2** 3 4 5 6 7<br>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

En liaison avec son engagement de mettre en œuvre des principes environnementaux, votre OPCI a réalisé des travaux ciblés en 2026 afin de renforcer la performance de ses immeubles et pérenniser leur valeur à long terme. Dans le cadre de cette prise en charge, il ne sera pas effectué de distribution au titre du 3ème trimestre.

Parmi les opérations clés de l'année :
- Paris - Rue de Liège (Actif de premier plan) : En vue de la relocation de cet actif situé au cœur de Paris, le réseau Climatisation-Ventilation-Chauffage (CVC) a été remplacé, combiné à l'installation d'une Centrale de Traitement d'Air (CTA) de dernière génération et d'une Gestion Technique du Bâtiment (GTB) optimisée. Ces interventions, améliorant l'efficacité énergétique de l'immeuble, ont été complétées par le remplacement des ouvrants et des travaux de rénovation.
- Dortmund (Actif sécurisé et résilient) : Sur cet actif stratégique, intégralement loué à une Administration publique allemande (signature locative de premier ordre), un programme de modernisation des infrastructures a été initié. Les travaux de remise en état et de rénovation des parkings aériens sont réalisés en 2026, et se poursuivront sur la partie souterraine en 2027. Ils garantissent la pérennité de l'actif et son attractivité locative dans la durée.

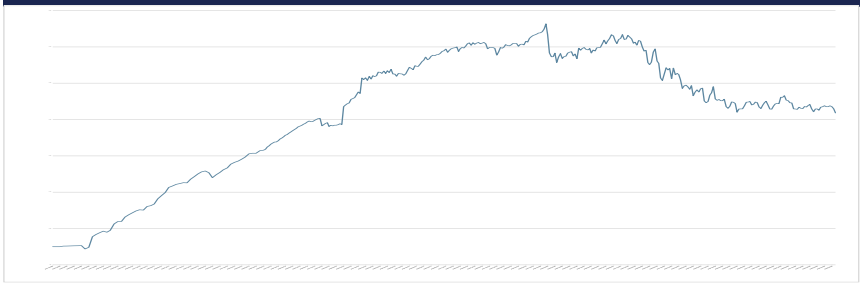
Actifs immobiliers :
La remontée des taux aura été le fil conducteur de cette rentrée économique où les préoccupations inflationnistes et budgétaires ont alimenté la nervosité des investisseurs. D'une part, la hausse des prix de l'énergie, combinée à la résilience de l'activité économique, tant en matière de croissance que d'emploi, a conduit plusieurs grandes banques centrales à adopter une politique monétaire plus restrictive afin de contenir ce regain inflationniste. D'autre part, les risques politiques et budgétaires ont entrainé une pression supplémentaire sur les emprunts d'Etats, notamment en Europe. Ainsi, les rendements souverains à long terme ont atteint, dans plusieurs pays, des niveaux inédits depuis plus de quinze ans : US Treasury à 10 ans s'est établi à 5,28% (+53pb sur le mois), l'OAT française à 10 ans à 4,86% (+68pb) et le Bund allemand à 10 ans à 3,59% (+27pb).

Les fondamentaux de l'immobilier coté européen restent solides mais la remontée des taux remet au centre des préoccupations le coût de financement, la structure des bilans et la valeur des actifs.

Au 30 septembre, la valeur vénale globale des actifs immobiliers détenus de manière directe et indirecte à périmètre constant a baissé de (-2,1M€) depuis le 30 juin 2026, soit une variation de (-1,40%) sur le trimestre.

Il n'y a pas eu d'activité locative significative sur le mois de septembre.

## EVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE DIVIDENDES REINVESTIS (Base 100)



| VARIATION DETAILLEE DE LA VALEUR LIQUIDATIVE (Dividendes réinvestis) | SUR LE MOIS | YTD |
|---|---|---|
| Variation actifs immobiliers | -0,83% | -1,55% |
| Variation actifs financiers SIIC | -0,43% | -0,70% |
| Variation actifs financiers OPCVM | -0,15% | 0,35% |
| Trésorerie (3) | 0,16% | 1,02% |
| | -1,25% | -0,88% |

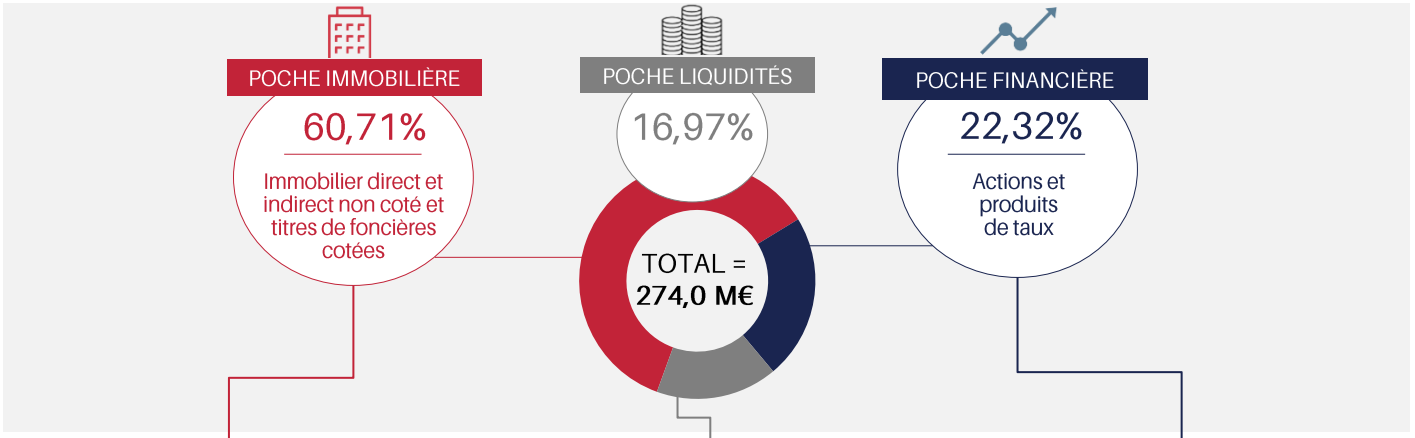
| LES PERFORMANCES (4) | YTD | Depuis 1 an | Depuis 3 ans | Depuis 5 ans | Depuis l'origine(5) |
|---|---|---|---|---|---|
| Variation des valeurs liquidatives | -2,39% | -3,81% | -9,25% | -19,62% | -17,02% |
| Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis | -0,88% | -1,98% | -2,25% | -10,66% | 39,32% |
| Volatilité(6) | 2,80% | 3,89% | 12,65% | 23,34% | 26,87% |

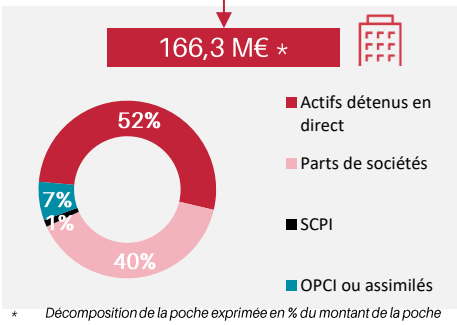
| LES PERFORMANCES ANNUELLES (4) | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | YTD |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Variation des valeurs liquidatives | 0,30% | -8,40% | -3,82% | -4,75% | -2,78% | -2,39% |
| Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis | 2,16% | -7,33% | -2,37% | -1,49% | -0,29% | -0,88% |
| Dividendes versés dans l'année | 1,90 € | 1,19 € | 1,45 € | 3,02 € | 2,20 € | 1,30 € |

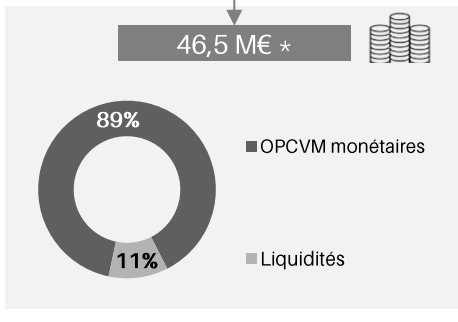
(1) *Extrait du prospectus actuel disponible sur www.aewpatrimoine.com*
(2) *Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis - Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures*
(3) *Trésorerie : le poste intègre principalement le résultat de la période diminué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

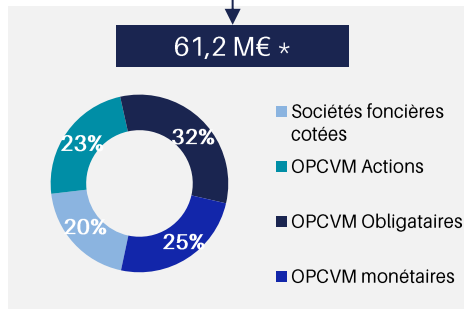
DOCUMENT INFORMATIF ET NON CONTRACTUEL NE CONSTITUANT PAS UN CONSEIL EN INVESTISSEMENT

## L'ACTIF NET AU 30/09/2026




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

### ACTIFS IMMOBILIERS DETENUS EN DIRECT ET PARTS DE SOCIETES (HORS SCPI / OPCI) AU 30/09/2026

| | |
|---|---|
| Valeur estimée du patrimoine immobilier hors droits [8] | 149,9 M€ |
| Sites | 13 |
| Taux d'occupation financier trimestriel au 30/09/2026 [10] | 77,72 % |

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

Répartition typologique et géographique [9] :

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bureaux | 45 % | Province | 54 % |
| Centres commerciaux | 29 % | Belgique | 6 % |
| Commerces | 7 % | Allemagne | 16 % |
| Hôtel - Tourisme | 19 % | 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**