OPCI Franceurope Immo ISR PARTS P

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	82,87 €
Nombre de parts	2 391 025,07000
Actif net Part P Actif net Global	198 147 211,67 € 274 031 592,29 €
Performance(2) 2025 Performance(2) YTD	-0,77% -1,24%
Dernier coupon versé	0,19 € (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	• 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	• 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	• 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 2025 : 1,48 % 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	FR0010665661
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 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.

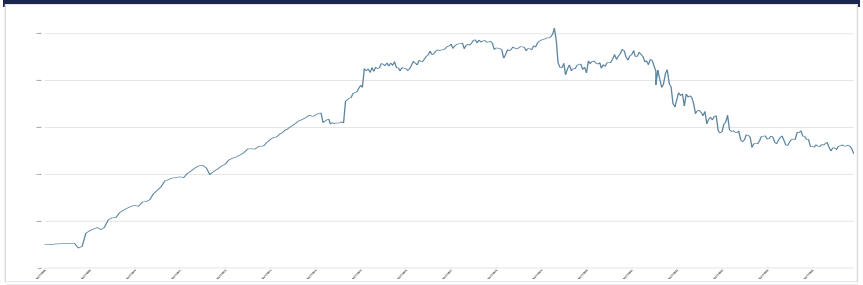
Actifs immobiliers :
La remontée des taux aura été le fil conducteur de cette rentrée économique où les préoccupations inflationnistes et budgétaires ont alimenté la nervosité des investisseurs. D'une part, la hausse des prix de l'énergie, combinée à la résilience de l'activité économique, tant en matière 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)	0,14%	0,66%
	-1,27%	-1,24%

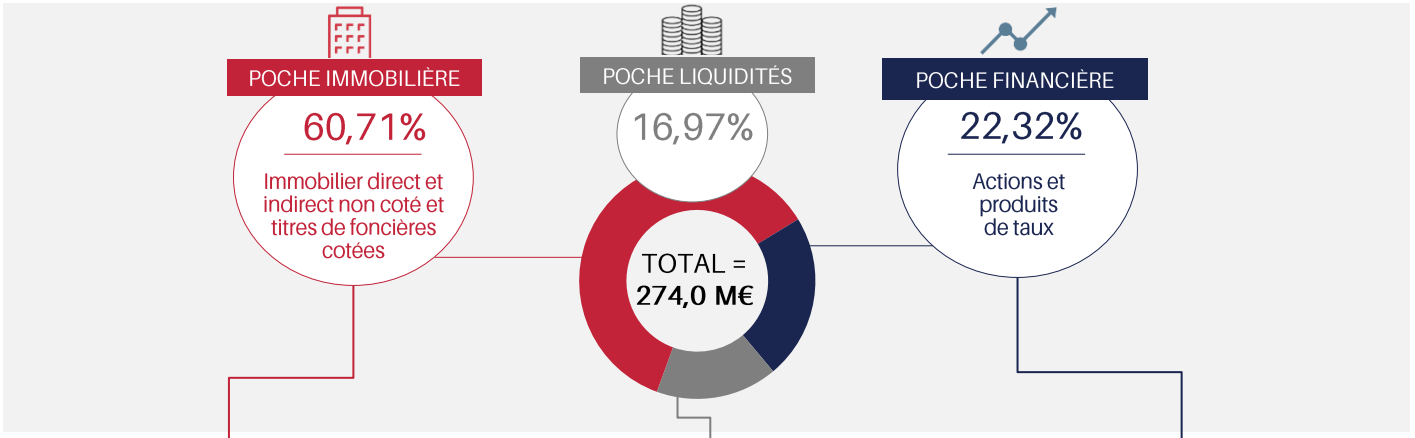
LES PERFORMANCES (4)	YTD	Depuis 1 an	Depuis 3 ans	Depuis 5 ans	Depuis l'origine(5)
Variation des valeurs liquidatives	-2,41%	-3,85%	-8,63%	-19,18%	-17,13%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-1,24%	-2,47%	-3,94%	-13,70%	20,30%
Volatilité(6)	2,80%	3,93%	11,74%	23,05%	26,49%

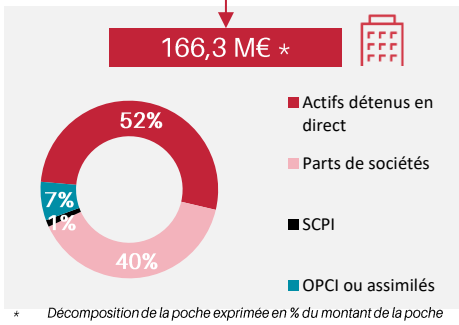
LES PERFORMANCES ANNUELLES (4)	2021	2022	2023	2024	2025	YTD
Variation des valeurs liquidatives	0,44%	-8,77%	-3,92%	-4,00%	-2,64%	-2,41%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	1,32%	-8,11%	-3,23%	-2,14%	-0,77%	-1,24%
Dividendes versés dans l'année	0,90 €	0,74 €	0,69 €	1,71 €	1,65 €	1,01 €

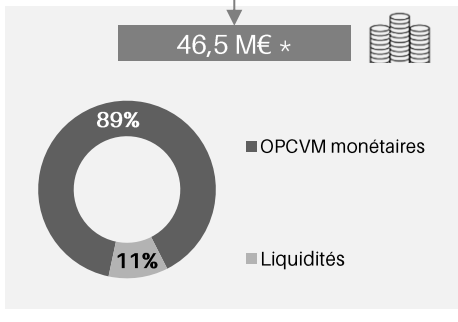
(1) *Extrait du prospectus actuel disponible sur www.aewpatrimoine.com*
(2) *Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis - Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures*
(3) *Trésorerie : le poste intègre principalement le résultat de la période diminué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

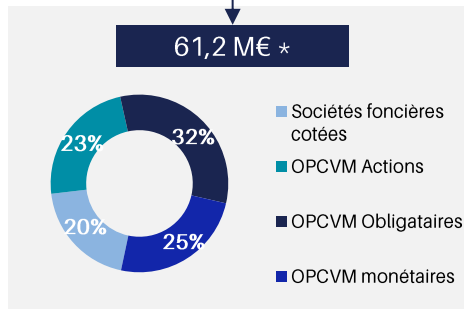
DOCUMENT INFORMATIF ET NON CONTRACTUEL NE CONSTITUANT PAS UN CONSEIL EN INVESTISSEMENT

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