OPCI Franceurope Immo ISR

DOCUMENT TRIMESTRIEL D'INFORMATION
AU 30/09/2026

CHIFFRES CLES

Actif net global	274 031 592,29 €
Performance 2025[1]	Parts P -0,77 % Parts I -0,29 % Parts B -1,07 %
Performance 30/06/2026[1]	Parts P -1,24 % Parts I -0,88 % Parts B -1,47 %
Société de gestion	AEW

(1) Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis

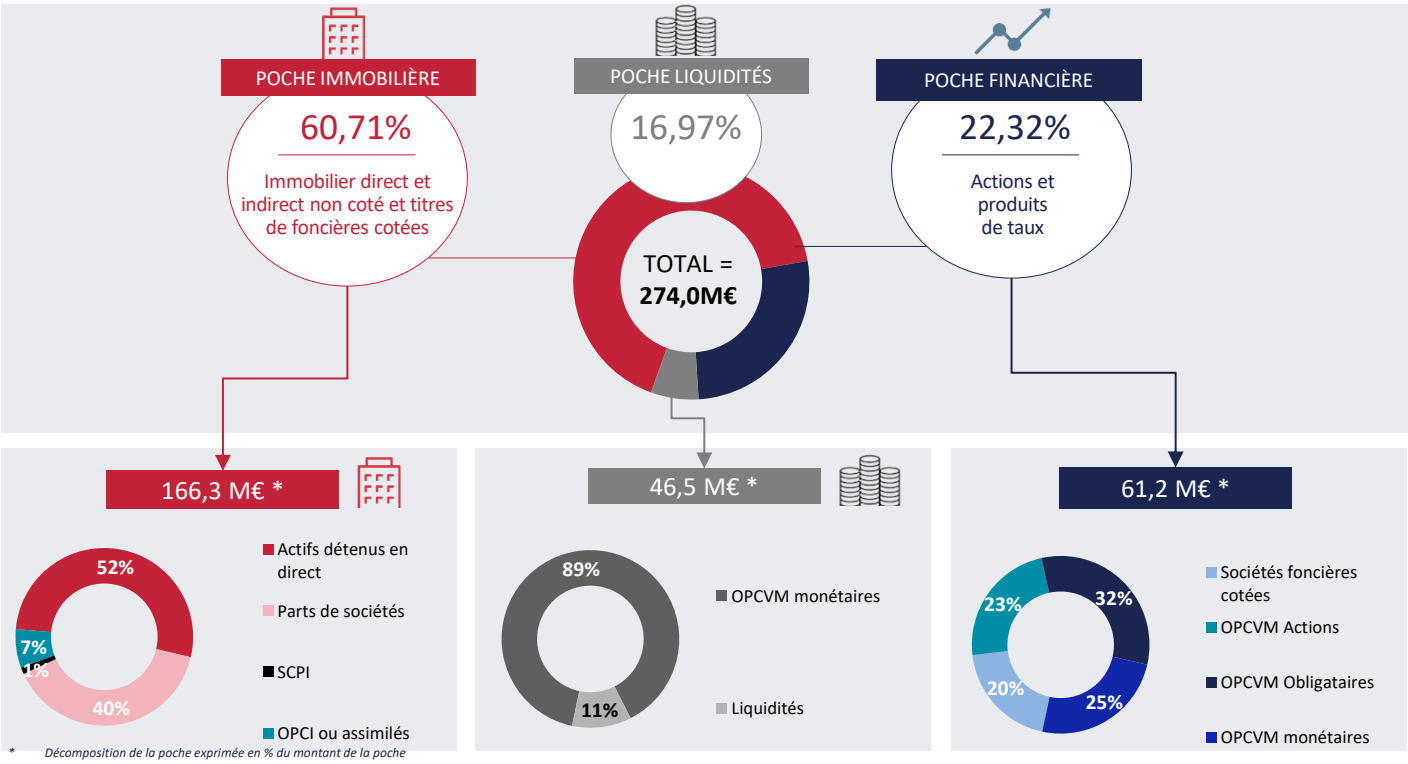
ACTUALITÉ DU FONDS

Au 3ème trimestre 2026, l'évolution de l'actif net total du fonds s'est élevée à (-5,1M€) pour atteindre 274M€ soit une variation de (-1,82%) sur le trimestre. Cette variation s'explique principalement par une variation des actifs financiers regroupant OPCVM et foncières cotées de (-2,5M€) et une variation des actifs immobiliers détenus directement et indirectement de (-2,5M€).

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.

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) AU 30/09/2026

ACTIFS IMMOBILIERS DETENUS EN DIRECT ET PARTS DE SOCIETES (HORS SCPI / OPCI)

Valeur estimée du patrimoine immobilier hors droits [2]	149,9 M€
Sites	13
Taux d'occupation financier trimestriel [3]	77,72 %

[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	45 %	**Province**	54 %
Centres commerciaux	29 %	**Belgique**	6 %
Commerces	7 %	**Allemagne**	16 %
Hotel Tourisme	19 %	**Paris**	17 %
		Ile-de-France	7 %

Au 30 septembre 2026, l'OPCI Franceurope Immo ISR détient 8 actifs en détention directe et 4 participations détenant 5 actifs.

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.

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

- ↘ Bureaux (-1,76%) : Principalement baisse de l'actif situé à La Défense (-4,88%) avec un taux de rendement revu à la hausse et baisse de l'actif sous travaux situé à Paris 9ème (-3,31%) suite à la hausse du taux de rendement (+15 bps) et des hypothèses de relocation considérées dans la valorisation
- ↘ Commerces (-1,66%) : Baisse du centre commercial situé à Châlons en Champagne (-3,16%) avec un taux de rendement considéré revu à la hausse (+25bps)
- ➔ La valeur de l'hôtel situé à Val Thorens est stable

L'essentiel de l'actualité locative concerne une prise à bail en juillet (+712m²; +63K€) sur le centre commercial situé à Marseille.

Les principaux contributeurs à la vacance locative de l'OPCI sont l'actif sous travaux situé à Paris 9ème (1 941 m²), le centre commercial situé à Châlons en Champagne (1 625 m² en QP) et la Tour Prisma à Courbevoie (1 515 m² en QP) et le centre commercial situé à Marseille (832 m² en QP).

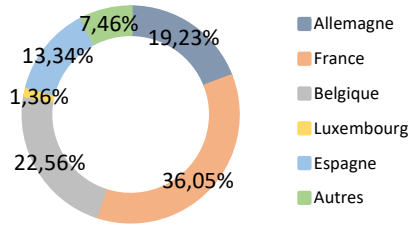
Le taux d'occupation physique global de l'OPCI à la fin du trimestre s'établit à 85,05%, et est en augmentation par rapport au 2T 2026.

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

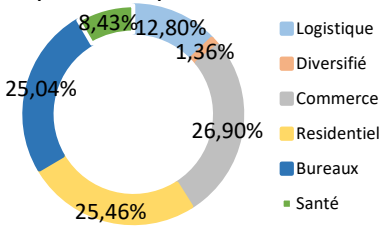
TITRES FINANCIERS A CARACTERE IMMOBILIER

LES 5 PRINCIPALES FONCIERES COTEES
UNIB-RODAMCO-WEST
KLEPIERRE
MERLIN PROPERTIES
VONOVIA
AEDIFICA

Répartition géographique



Répartition par nature



Le troisième trimestre 2026 a été marqué par une forte remontée des taux d'intérêt, dans un environnement macroéconomique caractérisé par la résilience de l'activité économique, le regain des tensions inflationnistes et la persistance des incertitudes géopolitiques et budgétaires. La hausse des prix de l'énergie, avec un pétrole en forte progression, a ravivé les craintes inflationnistes et conduit les principales banques centrales à durcir leur politique monétaire. En septembre, la Fed, la BCE, la Banque du Japon et la Banque centrale australienne ont ainsi relevé leurs taux directeurs de 25 points de base. Les rendements souverains à dix ans ont atteint des niveaux inédits depuis plus de quinze ans, à 5,28 % aux États-Unis, 4,86 % en France et 3,59 % en Allemagne à fin septembre.

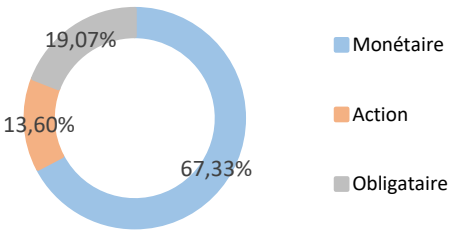
Au terme du trimestre, le secteur immobilier coté européen présente un contraste marqué entre des fondamentaux locatifs toujours résilients et des valorisations fortement pénalisées par la remontée des taux. La persistance d'une décote historique et le dynamisme des opérations de consolidation constituent néanmoins des éléments de soutien à moyen terme, même si l'évolution des conditions monétaires et du coût du financement restera déterminante pour les performances du secteur.

Dans ce contexte particulièrement défavorable aux actifs immobiliers, les foncières cotées européennes ont enregistré une forte correction, malgré des fondamentaux opérationnels qui demeurent globalement solides. La hausse du coût du financement et les interrogations sur la valorisation des actifs ont particulièrement pénalisé les sociétés les plus endettées, notamment dans le résidentiel allemand. La décote du secteur par rapport à son actif net réévalué (NTA) s'est ainsi creusée pour atteindre 40 % à fin septembre, contre une moyenne historique de 20 %, illustrant un niveau de valorisation particulièrement déprimé.

La poche des Foncières cotées est en baisse sur le deuxième trimestre de -12.49% à comparer avec son indicateur de performance, l'indice FTSE EPRA Eurozone Capped en baisse de -12.69%.

MARCHÉS FINANCIERS

Répartition par typologie



L'allocation d'actifs a maintenu un biais favorable aux actions, en particulier sur l'Europe par rapport aux Etats-Unis et, plus généralement, au Monde hors Europe.

L'exposition en actions, qui était de 28,8% de l'actif de la Poche Financière à fin juin atteint 29,1% à fin septembre contre 25% dans l'indicateur de référence.

Les positions en actions sont : Mirova Euro Sustainable Equity (7,3% de l'actif), Mirova Women Leaders and Diversity Equity (6,3%), DNCA Alphaplay European Equities (5,7%), Ossiam Bloomberg USA PAB (4%), Mirova Thematic Meta (3,2%), DNCA Explorer Smid Euro (1,5%) et Mirova Europe Environmental Equity (1%).

La sensibilité de la Poche aux taux d'intérêt, légèrement plus élevée que celle de l'indicateur en juillet et en août, a été allégée en septembre, passant en dessous de celle de l'indicateur. Au 30 juin, elle s'établissait à 2,11 pour la Poche contre 2,04 pour l'indicateur et au 30 septembre, elle s'élève à 1,94 pour la Poche et 2,00 pour l'indice.

ETAT DU PATRIMOINE

ACTIF NET	30/09/2026	30/06/2026
Actifs à caractère immobilier		
Immeubles détenus en direct	87 000 000	87 710 000
Parts des sociétés et comptes courants associés	67 709 182	68 557 043
Actions négociées sur un marché réglementé	12 113 356	14 070 907
Autres actifs à caractère immobilier	13 646 078	13 504 938
Total	**180 468 616**	**183 842 888**
Dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	88 533 970	63 091 829
Instruments financiers à terme		
Total	**88 533 970**	**63 091 829**
Dettes et créances	- 2 080 819	-719 615
Dépôts à vue	7 109 825	32 889 232
Total	**5 029 006**	**32 169 617**
ACTIF NET A LA DATE D'ARRETE	**274 031 592**	**279 104 334**

LIQUIDITÉS ET ENDETTEMENT

La trésorerie disponible de la SPPICAV s'élève à 46 494 884€ composée de parts d'OPCVM (41 465 878€) et de disponibilités (dettes et créances incluses).
La SPPICAV n'a pas recours à l'endettement au 30 septembre 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).

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

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

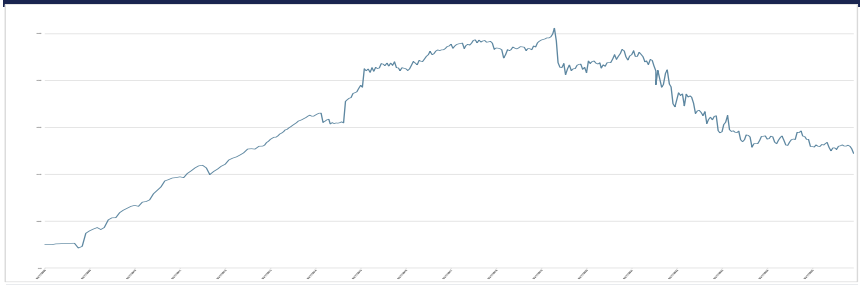
CARACTERISTIQUES GENERALES

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.*

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 TRIMESTRE	YTD
Variation actifs immobiliers	-0,90%	-1,55%
Variation actifs financiers SIIC	-0,70%	-0,70%
Variation actifs financiers OPCVM	-0,17%	0,35%
Trésorerie [3]	0,23%	0,66%
	-1,54%	**-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

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 **Actif net global**	75 863 340,59 € 274 031 592,29 €
Performance(2) 2025 **Performance(2) YTD**	-0,29% -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

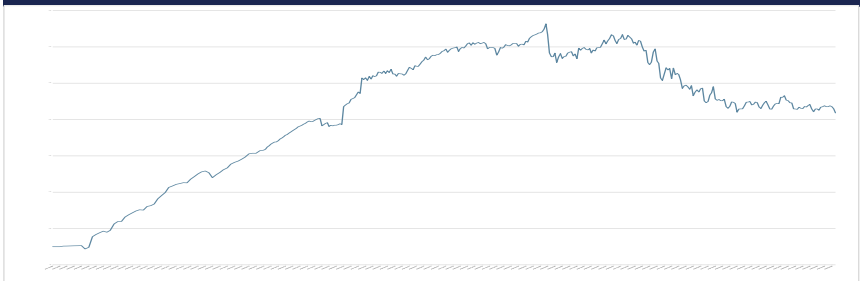
CARACTERISTIQUES GENERALES

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 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.*

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 TRIMESTRE	YTD
Variation actifs immobiliers	-0,90%	-1,55%
Variation actifs financiers SIIC	-0,70%	-0,70%
Variation actifs financiers OPCVM	-0,17%	0,35%
Trésorerie (3)	0,35%	1,02%
	-1,42%	**-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

OPCI Franceurope Immo ISR

PARTS B

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	81,86 €
Nombre de parts	257,00000
Actif net Part B **Actif net Global**	21 040,03 € 274 031 592,29 €
Performance[2] 2025 **Performance[2] YTD**	-1,07% -1,47%
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

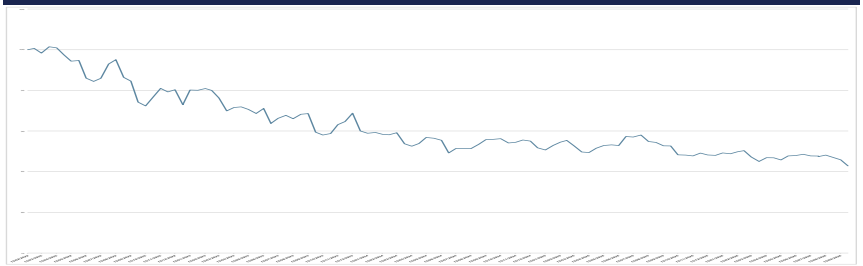
CARACTERISTIQUES GENERALES

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.*

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 TRIMESTRE	YTD
Variation actifs immobiliers	-0,90%	-1,55%
Variation actifs financiers SIIC	-0,70%	-0,70%
Variation actifs financiers OPCVM	-0,17%	0,35%
Trésorerie [3]	0,15%	0,43%
	-1,62%	**-1,47%**

LES PERFORMANCES [4]	YTD	Depuis 1 an	Depuis 3 ans	Depuis 5 ans	Depuis l'origine[5]
Variation des valeurs liquidatives	-2,41%	-3,86%	-8,72%	NA	-18,14%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-1,47%	-2,77%	-4,60%	NA	-14,05%
Volatilité[6]	2,78%	3,95%	11,82%	NA	20,78%

LES PERFORMANCES ANNUELLES [4]	2021	2022	2023	2024	2025	YTD
Variation des valeurs liquidatives	-	-6,95%	-3,47%	-4,16%	-2,56%	-2,41%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-	-6,76%	-3,22%	-2,29%	-1,07%	-1,47%
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