

CHIFFRES CLES

Actif net global	588 396 852,90€
Performance 2018 ⁽¹⁾	Parts P -2,11 % Parts I -1,25%
Performance 2019 ⁽¹⁾	Parts P +3,06 % Parts I +4,02%
Société de gestion	AEW CILOGER

⁽¹⁾ Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis

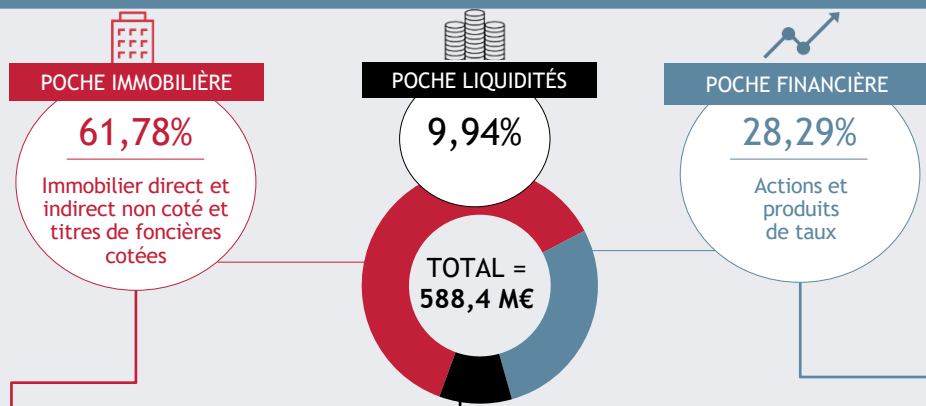
ACTUALITÉ DU FONDS

Au 31 décembre 2019, l'OPCI FRANCEUROPE IMMO offre une performance, dividendes réinvestis, de 3,06% pour la part P et de 4,02% pour la part I.

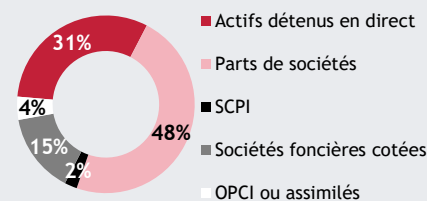
Sur le trimestre, les valeurs liquidatives au 31 décembre ont augmenté de +0,73% pour les parts P et de +0,96% pour les parts I. Cette variation est principalement due aux marchés financiers : SIIC (+0,56%) ainsi qu'au résultat de la période (loyers, revenus des filiales et plus-value réalisée sur la cession de l'actif immobilier situé à Nanterre).

L'actif net total a augmenté de 7,6 M€ pour atteindre 588 M€ soit une augmentation de 1,31% sur le trimestre. Les principales variations proviennent de la collecte (+2,7 M€), de l'augmentation de valorisation des actions foncières cotées pour (+3,3 M€), du résultat de la période (+3,3 M€) et de la variation des actifs immobiliers détenus (-1,9 M€).

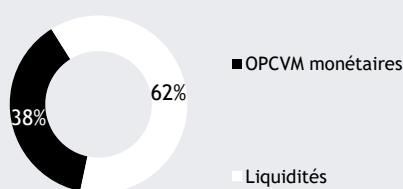
L'ACTIF NET



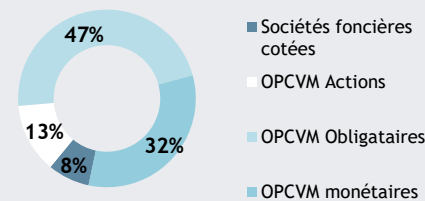
363,5 M€ *



58,5 M€ *



166,4 M€ *



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

MARCHÉ IMMOBILIER

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

Valeur estimée du patrimoine immobilier hors droits ⁽²⁾	281,0 M€
Sites	15
Taux d'occupation financier trimestriel ⁽³⁾	86,66%

⁽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	56%	Province	43%
Centres commerciaux	26%	Belgique	24%
Commerces	8%	Allemagne	11%
Hotel Tourisme	10%	Paris	12%
		Ile-de-France	10%

Au 31 décembre 2019, l'OPCI Franceurope Immo détient 9 actifs en détention directe et 5 participations détenant 6 actifs. La valeur des actifs immobiliers à périmètre constant (n'intégrant pas les actifs situés à Nanterre et rue de Liège à Paris) a diminué de 2,79%, soit -7,1M€ depuis le début de l'année.

Les principales variations par secteur depuis le 1^{er} janvier sont les suivantes :





- ➔ Les actifs de bureaux situés à l'étranger ont augmenté de (+5,21%) grâce à l'actif situé en Avenue Louise à Bruxelles dont la valeur a progressé de (+8%),
- ➔ Les commerces en Province ont connu une baisse de leurs valeurs et notamment les centres commerciaux situés à Marseille (-13,2%), à Chalons-en-Champagne (-11,8%) ainsi que le retail-park situé à Chambly (-17,6%).
- ➔ La valeur des autres actifs (hôtels, bureaux en France et commerces à Paris) est restée stable au 31/12/2019 (légère tendance haussière).

Le 27 décembre, l'OPCI a vendu l'actif situé à Nanterre pour un prix de 9 550 000€. Cette cession a généré une plus-value de 2,6M€.

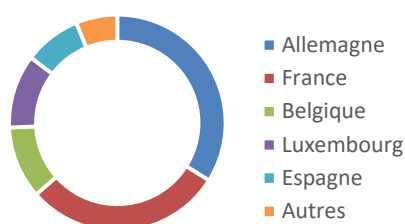
Les surfaces vacantes ont diminué notamment grâce à la vente de l'actif situé à Nanterre maintenu vacant depuis fin 2018 en prévision de sa cession. Le TOP à fin décembre est de 91,74% (contre 88,05% au 30 09 2019) avec un TOF qui progresse légèrement (86,66% au 31 12 2019 contre 86,44% au trimestre précédent).

TITRES FINANCIERS A CARACTERE IMMOBILIER

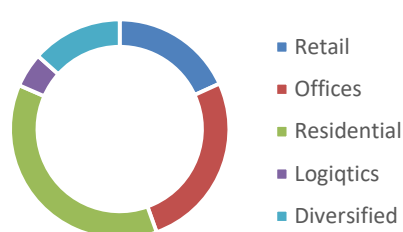
LES 5 PRINCIPALES FONCIERES COTEES

VONOVIA SA	
UNIBAIL-RODAMCO WEST	
GECINA NOMINATIVE	
DEUTSCHE WOHNEN	
LEG IMMOBILIEN	

Répartition géographique



Répartition par nature



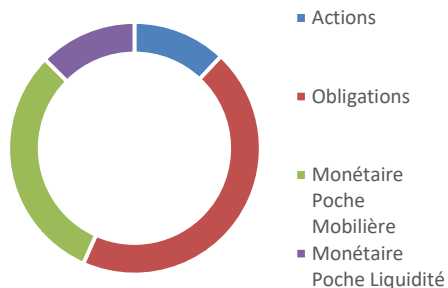
Le marché des foncières cotées, mesuré par l'indice FTSE EPRA Eurozone Capped, a gagné 4,91% sur le quatrième trimestre de l'année 2019 : sociétés de Résidentiel (+4,2%), Bureaux (+6,5%) et Centres commerciaux (+6,2%).

La poche des foncières cotées a progressé de +5,73% sur le trimestre, soit une surperformance de +0,82% par rapport à son indice de référence. Les contributeurs positifs ont été Gecina (+11%), les dernières statistiques du marché des bureaux parisiens sont très bien orientées, TLG Immobilien (+14%), la fusion avec Aroundtown fait beaucoup de sens, Klepierre (+9%), Aedifica (+7%), et Shurgard Self Storage (+18%).

Sur le trimestre, les positions en Merlin Properties et Vonovia ont été renforcées, et le fonds a pris quelques bénéfices sur trois titres qui ont eu un très bon parcours boursier depuis le début de l'année : Kojamo (+106% ytd), Aedifica (+56% ytd) et WDP (+46% ytd).

MARCHÉS FINANCIERS

Répartition par typologie



L'amélioration des perspectives de croissance du commerce mondial a rassuré les investisseurs, provoquant une reprise des marchés d'actions et une sensible remontée des taux de rendement obligataires à partir du 7 octobre.

Dans ce contexte, les rendements obligataires souverains se sont tendus sur le trimestre. En zone euro, les rendements à 10 ans sont également remontés.

Les bourses actions ont affichés des gains. Les indices MSCI des grands marchés développés exprimés en euro ont évolué comme suit : zone euro (EMU) +5,1%, Europe hors zone euro +6,4%, Etats-Unis +5,8% et Japon +4,5%.

La surpondération sur les investissements en actions a été conservée tout au long du trimestre sur des anticipations de poursuite de politiques monétaires très accommodantes par les grandes banques centrales, face au ralentissement de la croissance mondiale dans un contexte de montée du risque protectionniste et de faible inflation. Les supports actions Euro et Europe ISR ont surperformé les indices actions.

Du côté des taux, les supports à durée plus longue ont souffert dans un environnement de légère tension sur les rendements obligataires. Le fonds a donc profité de cette faiblesse pour repondérer l'allocation en taux au cours du trimestre.

ETAT DU PATRIMOINE

ACTIF NET	31/12/2019	30/09/2019
Actifs à caractère immobilier		
Immeubles détenus en direct	113 540 000	119 660 000
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 I-2°	173 434 628	176 209 512
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36 I 4°	65 655 059	63 935 048
Autres actifs à caractère immobilier	23 571 712	23 140 994
Total	376 201 399	382 945 554
Dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	175 803 138	175 114 342
Instruments financiers à terme		
Total	175 803 138	175 114 342
Dettes et créances	-2 112 643	-3 158 783
Dépôts à vue	38 504 959	25 892 662
Total	36 392 316	22 733 880
ACTIF NET A LA DATE D'ARRETE	588 396 853	580 793 776

LIQUIDITÉS ET ENDETTEMENT

La trésorerie disponible de la SPPICAV s'élève à 58 461 468,60 euros composée de parts d'OPCVM (22 069 152,79€) et de disponibilités (dettes et créances incluses).

La SPPICAV n'a pas recours à l'endettement au 31 décembre 2019 (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 31/12/2019

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 31/12/2019

Valeur liquidative	108,16 €
Nombre de parts	2 776 738,604 parts
Actif net global	300 357 314,61 €
Performance ⁽²⁾ YTD	3,06%
Dernier coupon versé	0,20 € (31/07/19)
Prochain coupon	Fin Janvier 2020

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	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 2018 : 1,79% 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 2018 : 0,24% actif net

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

CARACTERISTIQUES GENERALES

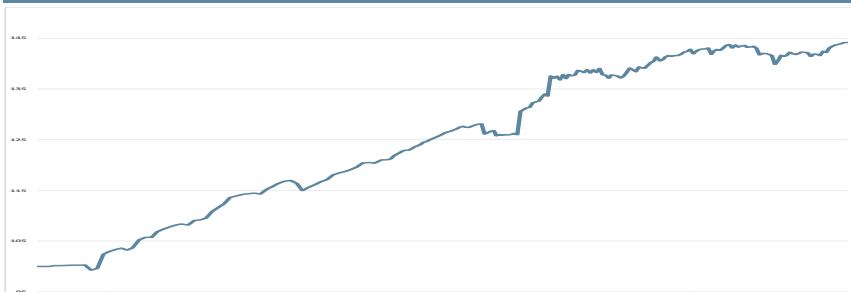
Forme juridique	SPPICAV
Code ISIN	FR0010665661
Date de création de la part ⁽⁵⁾	03/11/2008
Durée de placement recommandée	8 ans minimum
Echelle de risque*	
Agrément AMF de l'OPCI	SPI20080020

* L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport aux autres.

COMMENTAIRE DE GESTION



EVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE DIVIDENDES REINVESTIS (Base 100)



VARIATION DETAILLEE DE LA VALEUR LIQUIDATIVE (Dividendes réinvestis)

	SUR LE MOIS	YTD
Variation actifs immobiliers	-0,25%	1,12%
Variation actifs financiers	0,05%	0,61%
Trésorerie ⁽³⁾	0,34%	1,33%
	0,14%	3,06%

LES PERFORMANCES ⁽⁴⁾

	YTD	Depuis 1 an	Depuis 3 ans	Depuis 5 ans	Depuis l'origine ⁽⁵⁾
Variation des valeurs liquidatives	2,12%	2,12%	0,63%	2,71%	8,16%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	3,06%	3,06%	3,61%	14,30%	44,12%
Volatilité ⁽⁶⁾	2,11%	2,11%	2,93%	7,38%	9,75%

LES PERFORMANCES ANNUELLES ⁽⁴⁾

	2014	2015	2016	2017	2018	YTD
Variation des valeurs liquidatives	-1,85%	3,96%	-1,83%	1,34%	-2,76%	2,12%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	2,34%	8,71%	1,16%	2,66%	-2,11%	3,06%
Dividendes versés dans l'année	4,50 €	5,00 €	3,25 €	1,42 €	0,73 €	0,98 €

(1) Extrait du prospectus actuel disponible sur www.aewciloger.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 novembre 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 31/12/2019

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 31/12/2019

Valeur liquidative	108,94 €
Nombre de parts	2 643 883,344 parts
Actif net global	288 039 538,29 €
Performance ⁽²⁾ YTD	4,02%
Dernier coupon versé	0,45 € (31/07/19)
Prochain coupon	Fin Janvier 2020

SOUSCRIPTION ET RACHAT ⁽¹⁾

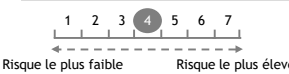
Valeur liquidative	Bimensuelle
Minimum de souscription	500 000 € minimum pour la souscription initiale
Commissions de souscription / frais sur versement	4% maximum (dont 1% maximum revenant au distributeur)
Affectation des revenus potentiels	Acompte trimestriel possible
Centralisation des rachats	Dernier 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 2018 : 0,92% 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 2018 : 0,24% actif net

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

CARACTERISTIQUES GENERALES

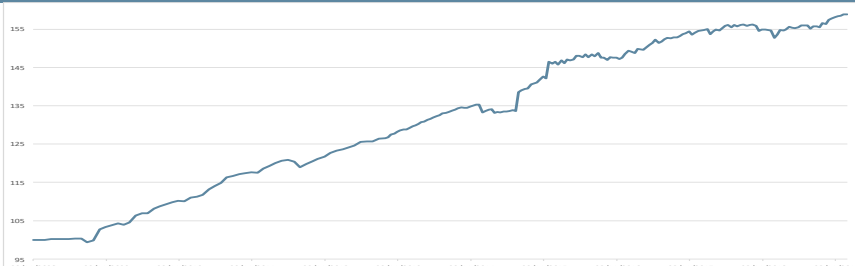
Forme juridique	SPPICAV
Code ISIN	FR0010679993
Date de création de la part ⁽⁵⁾	03/11/2008
Durée de placement recommandée	8 ans minimum
Echelle de risque*	
Agrément AMF de l'OPCI	SPI20080020

* L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport aux autres.

COMMENTAIRE DE GESTION



EVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE DIVIDENDES REINVESTIS (Base 100)



VARIATION DETAILLEE DE LA VALEUR LIQUIDATIVE (Dividendes réinvestis)

	SUR LE MOIS	YTD
Variation actifs immobiliers	-0,25%	1,12%
Variation actifs financiers	0,05%	0,61%
Trésorerie ⁽³⁾	0,34%	2,29%
	0,14%	4,02%

LES PERFORMANCES ⁽⁴⁾

	YTD	Depuis 1 an	Depuis 3 ans	Depuis 5 ans	Depuis l'origine ⁽⁵⁾
Variation des valeurs liquidatives	2,11%	2,11%	0,67%	3,23%	8,94%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	4,02%	4,02%	6,34%	19,22%	58,88%
Volatilité ⁽⁶⁾	2,12%	2,12%	3,06%	7,59%	10,19%

LES PERFORMANCES ANNUELLES ⁽⁴⁾

	2014	2015	2016	2017	2018	YTD
Variation des valeurs liquidatives	-2,02%	4,32%	-1,70%	1,25%	-2,63%	2,11%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	3,13%	9,53%	1,93%	3,47%	-1,25%	4,02%
Dividendes versés dans l'année	5,55 €	5,50 €	4,00 €	2,40 €	1,54 €	1,99 €

(1) Extrait du prospectus actuel disponible sur www.aewciloger.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 novembre 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