

## CHIFFRES CLES

Actif net global	573 008 178,21€
Performance 2018 <sup>(1)</sup>	Parts P -2,11 % Parts I -1,25%
Performance YTD <sup>(1)</sup>	Parts P +1,13 % Parts I +1,59%
Prochain coupon	Fin Juillet 2019
Société de gestion	AEW CILOGER

<sup>(1)</sup> Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis

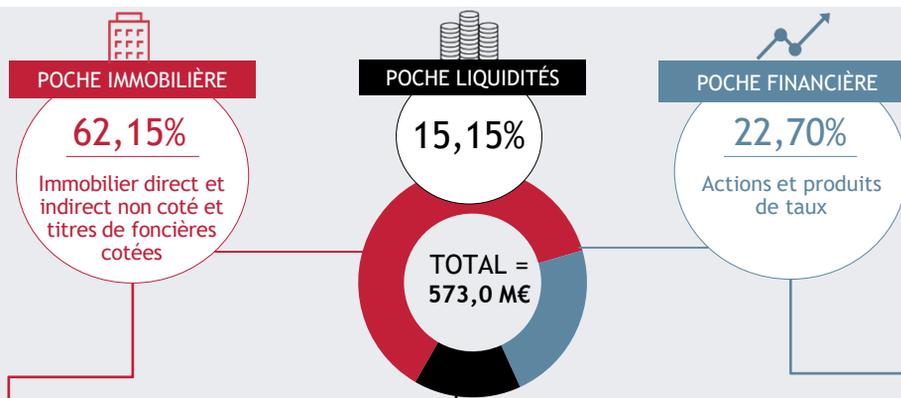
## ACTUALITÉ DU FONDS

Depuis le 1<sup>er</sup> avril 2019, les valeurs liquidatives au 30 juin ont diminué de -0,37% pour les parts P et de -0,13% pour les parts I.

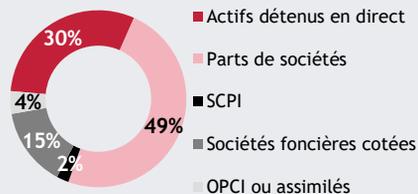
Le dividende relatif au premier trimestre 2019 a été mis en paiement fin avril 2019, pour un montant net de 0,39 euros par action P et de 0,63 euros par action I.

L'actif net total a augmenté de 6,6 M€ pour atteindre 573 M€ soit une augmentation de 1,17% sur le trimestre. Les principales variations proviennent de la collecte (+10,8 M€) et de la baisse de valorisation des actions foncières cotées pour -3,1 M€.

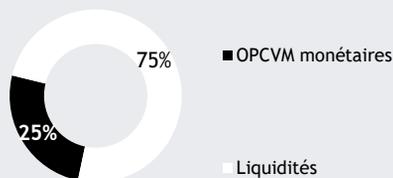
## L'ACTIF NET



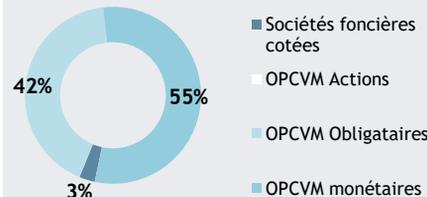
356,1 M€ \*



86,8 M€ \*



130,1 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 <sup>(2)</sup>	290,2 M€
Sites	16
Taux d'occupation financier trimestriel <sup>(3)</sup>	86,34%

<sup>(2)</sup> Valeur d'expertise ou valeur d'acquisition  
<sup>(3)</sup> Hors Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA)  
<sup>(4)</sup> En valeur vénale

### Répartition typologique et géographique <sup>(4)</sup> :

Bureaux	55%	Province	43%
Centres commerciaux	27%	Belgique	22%
Commerces	8%	Allemagne	11%
Hotel Tourisme	10%	Paris	11%
		Ile-de-France	13%

Au premier semestre, la demande placée en bureaux en Ile-de-France a atteint 1,1 millions de m<sup>2</sup>, soit 19% de moins que le premier semestre 2018 compte tenu du manque d'offres, tout en restant supérieure à la moyenne décennale des premiers semestres. Les valeurs locatives continuent d'augmenter dans Paris, notamment le Quartier Central des Affaires avec des avantages commerciaux en recul. En régions, les loyers devraient rester relativement stables, une caractéristique des marchés de Province, avec une pression haussière sur les localisations centrales.

En matière de commerces, dans un contexte d'extension des réseaux commerciaux, plusieurs enseignes périphériques traditionnellement implantées en retail-park et en recherche de nouvelles opportunités font leur apparition en rues commerçantes. Les valeurs locatives prime des magasins devraient rester stables, tandis que les axes secondaires peinent davantage avec notamment une érosion des cessions de droits au bail.

Au 30 juin 2019, la valeur des actifs immobiliers détenus par l'OPCI à périmètre constant a diminué de (-1,20%) depuis le début de l'année.

Cette baisse est concentrée sur les actifs de commerces et notamment les centres commerciaux situés à Marseille et Chalons en Champagne ainsi que le retail-park situé à Chambly. On observe sur cette typologie d'actif, une remontée du taux de rendement entre 10 et 20 pbs par les experts immobiliers.

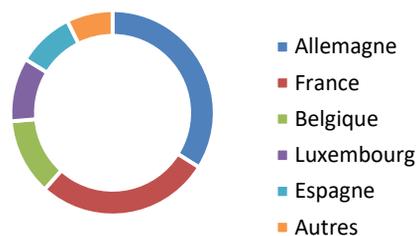
La valeur des autres actifs (hôtels, bureaux en France et à l'étranger) est restée stable au 30/06/2019.

# TITRES FINANCIERS A CARACTERE IMMOBILIER

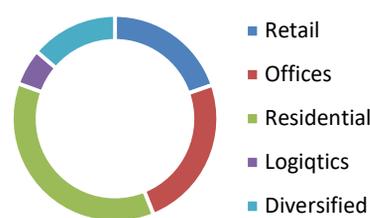
## LES 5 PRINCIPALES FONCIERES COTEES

UNIBAIL-RODAMCO WEST	
VONOVIA SE	
DEUTSCHE WOHNEN	
KLEPIERRE	
INMOBILIARIA COLONIAL SA	

## Répartition géographique



## Répartition par nature



Le secteur de l'immobilier a connu une situation paradoxale au second trimestre 2019 : le secteur aurait dû bénéficier des taux bas et du flux de nouvelles provenant de la BCE et de la FED et ainsi voir ses valorisations croître. Or, une large partie de la baisse enregistrée au T2 s'explique par la forte baisse des titres au cours du mois de juin pour des raisons largement spécifiques au secteur :

- Risque inattendu sur le taux de croissance prévisionnel du résidentiel allemand :

En effet, un projet de loi a été adopté par le Sénat de Berlin le 18 juin avec un gel des loyers à partir de janvier 2020 et pour une durée de 5 ans. La baisse des cours de ces sociétés reflète l'accroissement de la prime de risque attribuée désormais à ce segment qui était perçu comme en forte croissance pérenne.

- Poursuite de la dégradation dans l'immobilier commercial. En effet, le flux de nouvelles négatives sur les centres commerciaux au Royaume-Uni continue de se dégrader et pèse sur l'ensemble du segment.

Concernant l'immobilier commercial français, Unibail (-2,7%) et Klepierre (-3,2%) ont souffert d'une série d'études négatives d'analystes. Si la journée Investisseur d'Unibail, portant sur les tendances aux Etats-Unis, n'a pas entièrement convaincu, l'émission de 500M€ d'obligations à 30 ans, avec un coupon de 1,75% (le plus bas jamais observé pour une émission en euros à cette maturité par un émetteur entreprise) a pourtant témoigné de la confiance des investisseurs obligataires dans le bilan du groupe.

La performance des foncières au 2<sup>ème</sup> trimestre 2019 ressort à -2,87%, pour une performance depuis le début de l'année à +9,61%.

## MARCHÉS FINANCIERS

### Répartition par typologie



Au 21 juin, le MSCI World DNR progressait de plus de 6% par rapport au début de mois. La progression depuis le début d'année est de plus de 16%, grâce notamment à l'excellente tenue du marché US (en progression de plus de 18% depuis le début de l'année) mais aussi grâce à une posture accommodante des banques centrales.

Les tensions commerciales s'assouplissent quelques peu. Après les tensions de mai, les discussions entre la Chine et les USA semblent plus constructives depuis le sommet du G20, à Osaka fin juin.

Malgré des données économiques récemment décevantes (seulement 75 000 emplois créés en mai), le risque de récession aux Etats-Unis reste limité, même en 2020. La croissance ralentit mais les déséquilibres traditionnellement associés à l'approche d'une récession ne sont pas encore visibles.

En Europe, un certain nombre de facteurs négatifs pèseront sur la croissance en 2019 dont l'incertitude liée au Brexit, repoussé au mois d'octobre. Pour autant certains facteurs positifs restent valables : taux en baisse ; revenu des ménages en progression ; relativement bonne situation financière des entreprises ; banques fortement capitalisées ; et impulsion budgétaire positive en Allemagne (0,6% du PIB), en Italie (0,5%) et en France (0,4%).

Au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre, dans le cadre du passage à une gestion socialement responsable de la poche financière, et l'environnement étant porteur (actions des banques centrales, compression des rendements, tensions géopolitiques plus faibles), l'ensemble des lignes de votre portefeuille a été vendu afin de réorienter les allocations de votre portefeuille financier. Dans ce contexte ces ventes ont généré des plus values, et fin juin la poche financière est investie principalement en titres monétaires.

La gestion de la poche financière orientera son approche de sélection à partir d'un processus quantitatif (sous forme de score socialement responsable) et qualitative des fonds.

Au cours du mois de juin, votre OPCI a commencé à investir dans des titres répondant à ces critères.

## ETAT DU PATRIMOINE

ACTIF NET	30/06/2019	31/03/2019
<b>Actifs à caractère immobilier</b>		
Immeubles détenus en direct	107 740 000	107 270 000
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 I-2 °	174 134 096	174 753 018
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36 I 4 °	55 295 359	58 562 368
Autres actifs à caractère immobilier	22 691 087	22 950 237
<b>Total</b>	<b>359 860 542</b>	<b>363 535 623</b>
<b>Dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>		
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	148 422 333	162 748 922
Instruments financiers à terme		
<b>Total</b>	<b>148 422 333</b>	<b>162 748 922</b>
Dettes et créances	-3 234 682	-7 866 827
Dépôts à vue	67 959 986	47 943 618
<b>Total</b>	<b>64 725 303</b>	<b>40 076 792</b>
<b>ACTIF NET A LA DATE D'ARRETE</b>	<b>573 008 178</b>	<b>566 361 337</b>

## LIQUIDITÉS ET ENDETTEMENT

La trésorerie disponible de la SPPICAV s'élève à 86 627 297,56 euros composée de parts d'OPCVM (22 101 994,23€) et de disponibilités (dettes et créances incluses).

La SPPICAV n'a pas recours à l'endettement au 30 juin 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 30/06/2019

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)<sup>(1)</sup> pour satisfaire les demandes de remboursements éventuels.



#### CHIFFRES CLES AU 30/06/2019

Valeur liquidative	106,33 €
Nombre de parts	2 752 331,683 parts
Actif net Parts P	292 667 660,13 €
Performance <sup>(2)</sup> YTD	1,13%
Dernier coupon versé	0,39 € (29/04/19)
Prochain coupon	Fin juillet 2019

#### SOUSCRIPTION ET RACHAT <sup>(1)</sup>

Valeur liquidative	Bimensuelle
Minimum de souscription	100 € minimum pour la souscription initiale
Commissions de souscription / frais sur versement	<ul style="list-style-type: none"> <li>CTO : 5% maximum (dont 2% maximum revenant au distributeur)</li> <li>Assurance-vie : Frais CTO + Frais sur versement selon les conditions des contrats concernés</li> </ul>
Affectation des revenus potentiels	<ul style="list-style-type: none"> <li>CTO : acompte trimestriel possible</li> <li>En assurance-vie : acompte trimestriel possible, réinvestissement automatique sur le support en euros</li> </ul>
Centralisation des rachats	Dernier jour ouvré de la quinzaine
Demande de rachats	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>
Frais de sortie	Néant

#### FRAIS COURANTS <sup>(1)</sup>

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. <b>Réel 2018 : 1,79% actif net</b>
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. <b>Réel 2018 : 0,24% actif net</b>

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 <sup>(5)</sup>	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.



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



#### VARIATION DETAILLEE DE LA VALEUR LIQUIDATIVE (Dividendes réinvestis)

	SUR LE TRIMESTRE	YTD
Variation actifs immobiliers	-0,68%	-0,10%
Variation actifs financiers	-0,02%	0,47%
Trésorerie <sup>(3)</sup>	0,33%	0,76%
	<b>-0,37%</b>	<b>1,13%</b>

#### LES PERFORMANCES <sup>(4)</sup>

	YTD	Depuis 1 an	Depuis 3 ans	Depuis 5 ans	Depuis l'origine <sup>(5)</sup>
Variation des valeurs liquidatives	0,40%	-2,14%	-2,12%	-0,31%	6,33%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	1,13%	-1,26%	1,91%	11,77%	41,42%
Volatilité <sup>(6)</sup>	1,31%	2,73%	2,93%	7,38%	9,76%

#### LES PERFORMANCES ANNUELLES <sup>(4)</sup>

	2014	2015	2016	2017	2018	YTD
Variation des valeurs liquidatives	-1,85%	3,96%	-1,83%	1,34%	-2,76%	0,40%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	2,34%	8,71%	1,16%	2,66%	-2,11%	1,13%
Dividendes versés dans l'année	4,50 €	5,00 €	3,25 €	1,42 €	0,73 €	0,78 €

(1) Extrait du prospectus actuel disponible sur [www.aewciloger.com](http://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 30/06/2019

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)<sup>(1)</sup> pour satisfaire les demandes de remboursements éventuels.



#### CHIFFRES CLES AU 30/06/2019

Valeur liquidative	106,85 €
Nombre de parts	2 623 607,785 parts
Actif net Parts I	280 340 518,08 €
Performance <sup>(2)</sup> YTD	1,59%
Dernier coupon versé	0,63 € (29/04/19)
Prochain coupon	Fin juillet 2019

#### SOUSCRIPTION ET RACHAT <sup>(1)</sup>

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 <sup>(1)</sup>

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. <b>Réel 2018 : 0,92% actif net</b>
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. <b>Réel 2018 : 0,24% actif net</b>

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 <sup>(5)</sup>	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.



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



#### VARIATION DETAILLEE DE LA VALEUR LIQUIDATIVE (Dividendes réinvestis)

	SUR LE TRIMESTRE	YTD
Variation actifs immobiliers	-0,68%	-0,10%
Variation actifs financiers	-0,02%	0,47%
Trésorerie <sup>(3)</sup>	0,57%	1,22%
	<b>-0,13%</b>	<b>1,59%</b>

#### LES PERFORMANCES <sup>(4)</sup>

	YTD	Depuis 1 an	Depuis 3 ans	Depuis 5 ans	Depuis l'origine <sup>(5)</sup>
Variation des valeurs liquidatives	0,15%	-2,16%	-2,04%	-0,10%	6,85%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	1,59%	-0,35%	4,54%	16,50%	55,17%
Volatilité <sup>(6)</sup>	1,02%	2,55%	3,06%	7,60%	10,19%

#### LES PERFORMANCES ANNUELLES <sup>(4)</sup>

	2014	2015	2016	2017	2018	YTD
Variation des valeurs liquidatives	-2,02%	4,32%	-1,70%	1,25%	-2,63%	0,15%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	3,13%	9,53%	1,93%	3,47%	-1,25%	1,59%
Dividendes versés dans l'année	5,55 €	5,50 €	4,00 €	2,40 €	1,54 €	1,54 €

(1) Extrait du prospectus actuel disponible sur [www.aewciloger.com](http://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