

CHIFFRES CLES

Actif net global 541 833 363,09€

Performance 2019⁽¹⁾ Parts P +3,06 %
Parts I +4,02 %

Performance 2020⁽¹⁾ Parts P -4,65 %
Parts I -4,01 %

Société de gestion AEW CILOGER

⁽¹⁾ Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis

ACTUALITÉ DU FONDS

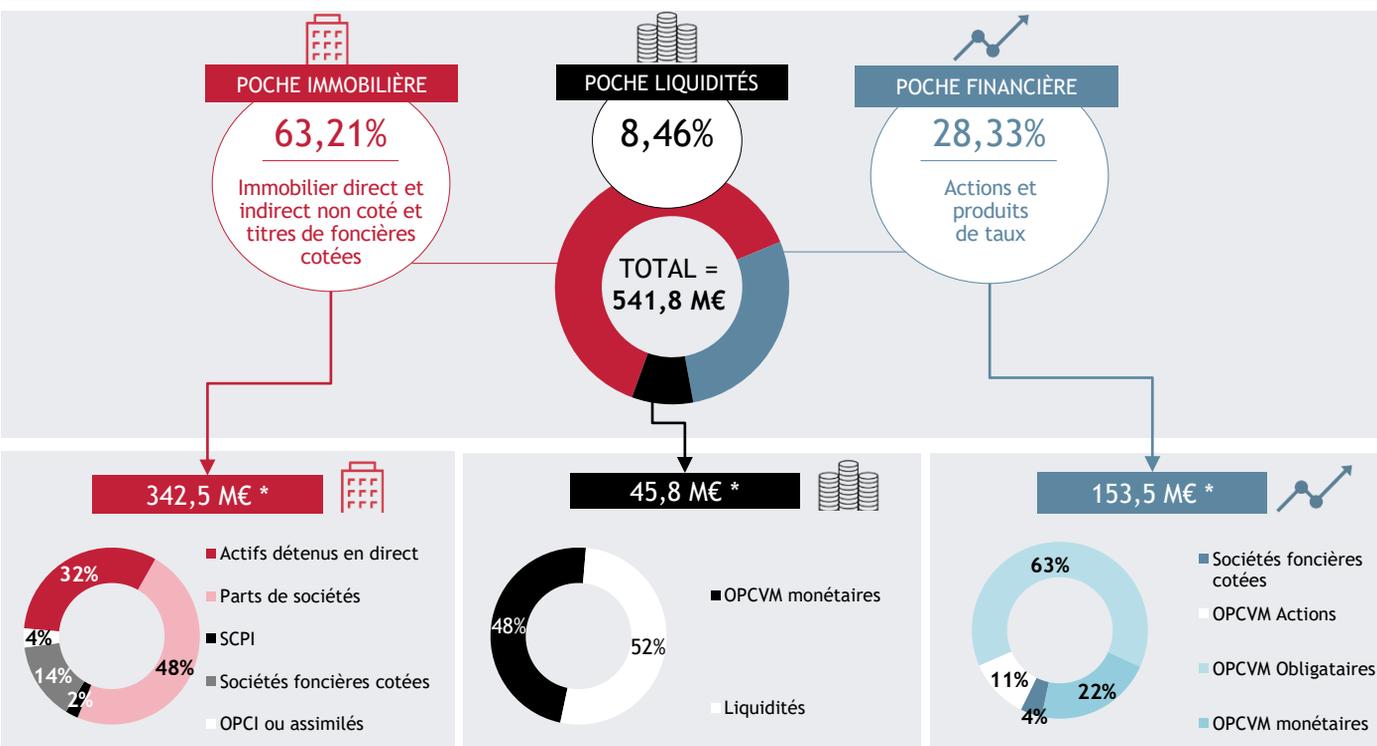
Au 30 septembre 2020, l'OPCI FRANCEUROPE IMMO offre une performance, dividendes réinvestis, de -4,65% pour la part P et de -4,01% pour la part I. L'actif net total a diminué de 3,8M€ pour atteindre 542M€ soit une diminution de 0,69% sur le trimestre.

Les principales variations proviennent de la diminution de la collecte et des valorisations suite à la pandémie du COVID-19 et de ses impacts sur les marchés :

- collecte pour (-0,79%),
- actions foncières cotées pour (-0,12%),
- actifs immobiliers détenus (-0,11%),
- OPC cotés et non cotés (+0,26%).

Le ratio de liquidité au 30 septembre 2020 est de 8,46%.

L'ACTIF NET



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

ACTIFS IMMOBILIERS DETENUS EN DIRECT ET PARTS DE SOCIETES (HORS SCPI) AU 30/09/2020

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

Valeur estimée du patrimoine immobilier hors droits ⁽²⁾ 268,0 M€

Sites 15

Taux d'occupation financier trimestriel ⁽³⁾ 89,66%

⁽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	58%	Province	40%
Centres commerciaux	25%	Belgique	25%
Commerces	7%	Allemagne	12%
Hotel Tourisme	10%	Paris	13%
		Ile-de-France	10%

Au 30 septembre 2020, l'OPCI Franceurope Immo détient 9 actifs en détention directe et 5 participations détenant 6 actifs. La valeur des actifs immobiliers et des participations immobilières à périmètre constant a diminué de -13 M€ depuis le début de l'année soit (-2,21%) de l'actif net.

Les valeurs vénales ont été impactées suite aux mesures prises par le gouvernement concernant la lutte contre le Covid 19.

La valeur vénale des actifs immobiliers à périmètre constant a donc diminué de 0,55% sur le 3ème trimestre 2020, soit une variation de -1,472 M€.

Toutefois, les conséquences économiques ne sont pas encore toutes connues notamment en ce qui concerne l'appréhension des marchés dont l'impact n'apparaît pas encore quantifiable.

Les principales variations des valeurs vénales par secteur au troisième trimestre sont les suivantes :

- ↘ La valeur de l'hôtel-club situé à Val Thorens a baissé de (-1,78%),
- ↘ Les commerces ont connu une baisse de leurs valeurs, les plus grosses variations concernant les centres commerciaux situés en à Anvers en Belgique (-6,52% et -3,70%) ainsi qu'à Marseille (-0,93%), impact des mesures d'accompagnement dues au COVID 19 et de la décompression des taux de rendement retenus, les commerces parisiens étant restés stables,
- ↘ Les actifs de bureaux en France ont subi une baisse de leurs valeurs ; on notera la baisse de valeur d'une tour située à la Défense (-4,53%) alors que ceux situés à l'étranger sont restés positifs (Bruxelles + 3,40%) ou stables (Dortmund).

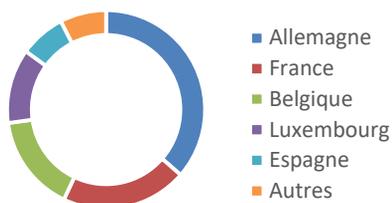
La valorisation des actifs immobiliers en portefeuille a été établie conformément aux méthodes décrites dans le prospectus de la SPPICAV, dans un contexte évolutif de crise liée au Covid-19. Elle peut ne pas refléter dans un sens ou dans l'autre le potentiel de ces actifs sur la durée de vie de la SPPICAV et l'évolution possible de leur valeur, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transaction et le contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par la société de gestion et les experts sont rendues plus difficiles dans le contexte, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées les cessions si une part de ces actifs en portefeuille devait être liquidée. La valeur liquidative résulte de la répartition de l'Actif Net comptable à la date d'arrêté des comptes. Elle est établie selon les dispositions du règlement du prospectus.

TITRES FINANCIERS A CARACTERE IMMOBILIER

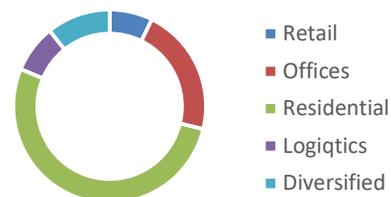
LES 5 PRINCIPALES FONCIERES COTEES

VONOVIA SE	
DEUTSCHE WOHNEN	
LEG IMMOBILIEN	
AEDIFICA SA	
GECINA NOMINATIVE	

Répartition géographique



Répartition par nature



Sur la poche Foncières cotées ce trimestre encore, les divergences de performances entre sous-secteurs ont été très prononcées.

Les sociétés de Résidentiel progressent de +8,3%, tirées par Vonovia (+10.5%), LEG Immobilien (+11.0%) et TAG Immobilien (+21%). Les résultats du premier semestre ont démontré le profil extrêmement résilient des business models. Nous restons très positifs sur ce segment qui est très peu touché par la crise sanitaire.

Les sociétés de Bureaux ont baissé de -7,6% (Icade -21%, Colonial -8%, Covivio -7%, Gecina +5%). Les entreprises vont réorganiser leur méthode de travail, avec notamment plus de travail à domicile. La surface moyenne louée par employé va forcément baisser, entraînant une baisse structurelle des loyers. Nous privilégions les sociétés proposant des biens sur les zones primes.

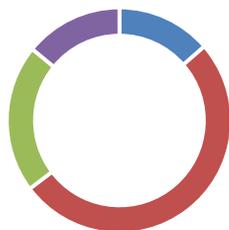
Les Centres commerciaux sont en baisse de 25% sur le mois (Unibail -37%, Klépierre -28%). Le secteur était déjà sous pression avec la hausse du commerce en ligne. La crise sanitaire a accentué les difficultés du secteur avec une forte baisse du trafic. Les bilans commencent à être très tendus et les sociétés n'arrivent pas à se délester de certains actifs non stratégiques. Résultat, les premières annonces d'augmentation de capital ont été annoncées. Nous restons négatifs sur le segment des centres commerciaux et nous restons fortement sous-pondérés malgré une valorisation au tapis, le secteur se traite en moyenne avec une décote de 70% sur le dernier ANR publié.

Nous restons très positifs sur deux segments : la Logistique avec WDP (+28% sur le trimestre) et Montea (+13%), et la Santé avec Aedifica (+7%).

MARCHÉS FINANCIERS

Répartition par typologie

- Actions
- Obligations
- Monétaire Poche Mobilière
- Monétaire Poche Liquidité



Malgré une certaine perte d'élan avec la hausse du nombre de cas au cours de l'été, la reprise économique continue de se manifester. Elle sera lente et progressive, et non sans revers, mais nous pensons qu'elle se poursuivra.

En Europe, la récente augmentation du nombre de cas ralentit l'élan économique, mais le soutien budgétaire continue d'être renforcé et la Banque centrale européenne restera ultra-accommodante.

Dans un contexte de politique monétaire ultra-accommodante des banques centrales et de mesures de soutien exceptionnel à l'économie, nous maintenons un positionnement constructif sur les actifs risqués mais pensons que nous allons rester dans un environnement volatil à l'approche des élections américaines et dans un contexte de seconde vague de la pandémie.

Nous avons donc réduit notre surexposition actions à travers l'OPC Mirova Europe Environnement. Par ailleurs, dans notre logique d'investissement socialement responsable, nous sommes rentré dans l'ETF souverains Ossiam euro Governments Bonds 3-5 Y Carbon Reduction dans la partie taux de la poche.

Depuis le début de l'année, les obligations, majoritaires sur la poche, ont contribué positivement à la performance de l'OPCI, les actions sont restées stables (baisse des valeurs compensée par des plus-value sur ventes) et le marché monétaire a été légèrement négatif.

ETAT DU PATRIMOINE

ACTIF NET	30/09/2020	30/06/2020
Actifs à caractère immobilier		
Immeubles détenus en direct	109 105 000	110 455 000
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 I-2°	164 780 988	164 498 021
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36 I 4°	54 842 851	54 898 437
Autres actifs à caractère immobilier	19 844 862	19 856 060
Total	348 573 701	349 707 519
Dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	169 424 307	155 936 379
Instruments financiers à terme		
Total	169 424 307	155 936 379
Dettes et créances	-1 831 657	-2 601 438
Dépôts à vue	25 667 012	42 555 252
Total	23 835 355	39 953 814
ACTIF NET A LA DATE D'ARRETE	541 833 363	545 597 712

LIQUIDITÉS ET ENDETTEMENT

La trésorerie disponible de la SPPICAV s'élève à 45 832 570,37 euros composée de parts d'OPCVM (21 997 215,38€) et de disponibilités (dettes et créances incluses).

La SPPICAV n'a pas recours à l'endettement au 30 septembre 2020 (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 30/09/2020

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 30/09/2020

Valeur liquidative	102,03 €
Nombre de parts	2 778 441,993 parts
Actif net	283 508 582,13 €
Performance ⁽²⁾ 2019	3,06%
Performance ⁽²⁾ YTD	-4,65%
Dernier coupon versé	0,16 € (30/07/2020)

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 rétrocédée aux distributeurs. 2,20% TTC par an de la valeur globale des actifs gérés. Réel 2019 : 1,78% 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 2019 : 0,45% 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	-0,85%	-5,39%
Variation actifs financiers	-0,01%	0,09%
Trésorerie ⁽³⁾	0,10%	0,65%
	-0,76%	-4,65%

LES PERFORMANCES ⁽⁴⁾

	YTD	Depuis 1 an	Depuis 3 ans	Depuis 5 ans	Depuis l'origine ⁽⁵⁾
Variation des valeurs liquidatives	-5,67%	-4,98%	-6,03%	-4,27%	2,03%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-4,65%	-3,95%	-3,41%	3,63%	37,43%
Volatilité ⁽⁶⁾	7,25%	7,19%	7,21%	7,74%	9,77%

LES PERFORMANCES ANNUELLES ⁽⁴⁾

	2015	2016	2017	2018	2019	YTD
Variation des valeurs liquidatives	3,96%	-1,83%	1,34%	-2,76%	2,12%	-5,67%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	8,71%	1,16%	2,66%	-2,11%	3,06%	-4,65%
Dividendes versés dans l'année	5,00 €	3,25 €	1,42 €	0,73 €	0,98 €	1,15 €

(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 30/09/2020

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 30/09/2020

Valeur liquidative	102,66 €
Nombre de parts	2 516 181,870 parts
Actif net	258 324 780,96 €
Performance ⁽²⁾ 2019	4,02%
Performance ⁽²⁾ YTD	-4,01%
Dernier coupon versé	0,32 € (30/07/2020)

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 2019 : 0,89% 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 2019 : 0,45% 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*	 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



EVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE DIVIDENDES REINVESTIS (Base 100)



VARIATION DETAILLEE DE LA VALEUR LIQUIDATIVE (Dividendes réinvestis)

	SUR LE MOIS	YTD
Variation actifs immobiliers	-0,85%	-5,39%
Variation actifs financiers	-0,01%	0,09%
Trésorerie ⁽³⁾	0,17%	1,29%
	-0,69%	-4,01%

LES PERFORMANCES ⁽⁴⁾

	YTD	Depuis 1 an	Depuis 3 ans	Depuis 5 ans	Depuis l'origine ⁽⁵⁾
Variation des valeurs liquidatives	-5,76%	-4,86%	-6,00%	-4,02%	2,66%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-4,01%	-3,09%	-0,81%	8,14%	52,50%
Volatilité ⁽⁶⁾	7,18%	7,11%	7,32%	7,86%	10,21%

LES PERFORMANCES ANNUELLES ⁽⁴⁾

	2015	2016	2017	2018	2019	YTD
Variation des valeurs liquidatives	4,32%	-1,70%	1,25%	-2,63%	2,11%	-5,76%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	9,53%	1,93%	3,47%	-1,25%	4,02%	-4,01%
Dividendes versés dans l'année	5,50 €	4,00 €	2,40 €	1,54 €	1,99 €	1,97 €

(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