

CHIFFRES CLES

Actif net global 539 968 379,06€

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

Performance 2020⁽¹⁾ Parts P -3,40 %
Parts I -2,56 %

Société de gestion AEW CILOGER

⁽¹⁾ Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis

ACTUALITÉ DU FONDS

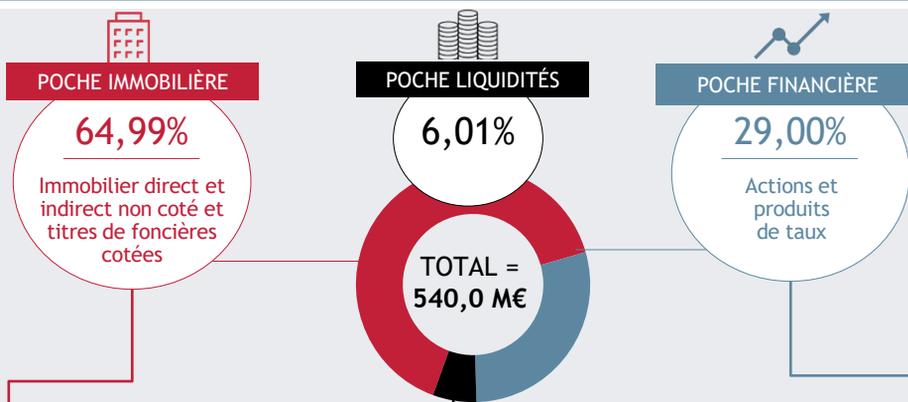
Au 31 décembre 2020, l'OPCI FRANCEUROPE IMMO offre une performance, dividendes réinvestis, de -3,40% pour la part P et de -2,56% pour la part I. L'actif net total a diminué de 1,9M€ pour atteindre 540M€ soit une diminution de 0,34% sur le trimestre.

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 :

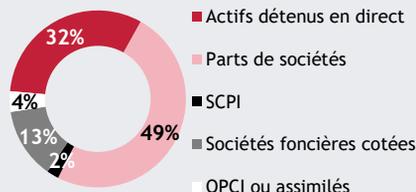
- collecte pour (-1,43%),
- actions foncières cotées pour (+1,19%),
- actifs immobiliers détenus (-0,66%),
- OPC cotés et non cotés (+0,47%).

Le ratio de liquidité au 31 décembre 2020 est de 6,01%.

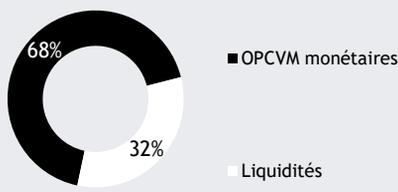
L'ACTIF NET



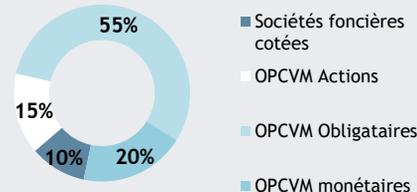
350,9 M€ *



32,5 M€ *



156,6 M€ *



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

ACTIFS IMMOBILIERS DETENUS EN DIRECT ET PARTS DE SOCIETES (HORS SCPI) AU 31/12/2020

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

Valeur estimée du patrimoine immobilier hors droits ⁽²⁾ 262,5 M€

Sites 15

Taux d'occupation financier trimestriel ⁽³⁾ 82,62%

⁽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	24%	Belgique	24%
Commerces	7%	Allemagne	13%
Hotel Tourisme	11%	Paris	13%
		Ile-de-France	10%

Au 31 décembre 2020, l'OPCI Franceurope Immo détient 9 actifs en détention directe et 6 participations détenant 6 actifs. La valeur des actifs immobiliers et des participations immobilières à périmètre constant a diminué de -17 M€ depuis le début de l'année soit (-2,91%) de l'actif net.

L'OPCI a acquis en décembre des parts de la société SCI PC7 destinée à acquérir des actifs en Allemagne. La première acquisition sera réalisée au 1^{er} janvier 2021 dans un immeuble de bureaux situé à Cologne.

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 2,06% sur le 4^{ème} trimestre 2020, soit une variation de -5,519 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 quatrième trimestre sont les suivantes :

Côté Bureaux :

- En Allemagne, l'actif de bureaux situé à Dormund s'est apprécié de (+7%) sur le trimestre,
- En Belgique, la valeur de l'actif de bureaux situé Avenue Louise à Bruxelles a baissé de (-7,3%) suite à la mise en faillite d'un locataire,
- En France, la valeur de la tour située à la Défense a baissé de (-3,5%)

➤ Les commerces ont à nouveau connu une baisse de leurs valeurs ce trimestre ; les plus grosses variations ont concerné les centres commerciaux situés à Marseille (-4%), à Chalons en Champagne (-3%) ainsi qu'à Anvers en Belgique (-2,9% et -2,6%), impact des mesures d'accompagnement dues au COVID 19 et de la décompression des taux de rendement retenus, les commerces parisiens étant restés stables,

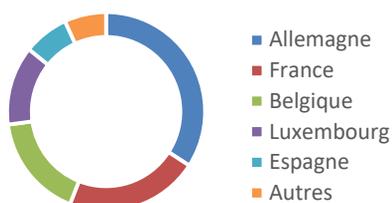
La valorisation des actifs immobiliers en portefeuille a été établie conformément aux méthodes décrites dans le prospectus de la SPICAV, dans un contexte évolutif de crise liée au Covid-19. Elle peut ne pas refléter dans un sens ou dans l'autre le potentiel de ces actifs sur la durée de vie de la SPICAV 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'arrêt des comptes. Elle est établie selon les dispositions du règlement du prospectus.

TITRES FINANCIERS A CARACTERE IMMOBILIER

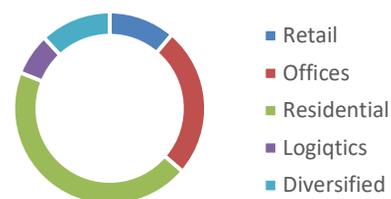
LES 5 PRINCIPALES FONCIERES COTEES

VONOVIA SE	
AROUNDTOWN	
AEDIFICA SA	
LEG IMMOBILIER	
GECINA NOMINATIVE	

Répartition géographique



Répartition par nature



La poche des foncières cotées a progressé sur le dernier trimestre 2020.

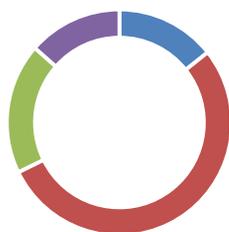
Cette fin d'année a été marquée par les annonces prometteuses des vaccins anti-Covid et l'envolée des sociétés qui avaient été malmenées depuis le début de l'année : Unibail-Rodamco-Westfield rebondit de 105%, les investisseurs estiment que les niveaux de valorisation (80% de décote vs ANR au plus bas) ne prennent pas en compte la réouverture graduelle des économies et le nouveau plan de secours de Xavier Niel et de son équipe. Klepierre progresse de 53%. Les sociétés de Bureaux ont également profité de cet élan d'optimisme : Icade +31%, Covivio +25%, Alstria +25%. Les sociétés de résidentiel, qui avaient jusqu'ici démontré la résilience de leur business model ont sous-performé : Vonovia +2%, Deutsche Wohnen +2%. Le marché se traite sur des niveaux de valorisation légèrement en deçà de sa moyenne historique : 26% de décote vs ANR (17% de décote en historique). Les Centres commerciaux se traitent en moyenne sur une décote de 60% vs ANR.

Sur le trimestre, nous avons pris des bénéfices sur quelques sociétés de résidentiel en arbitrarrant sur des sociétés de bureaux. Nous avons également profité de la baisse du titre pour renforcer la position en Shurgard, société de stockage qui profite de l'urbanisation et du manque de place dans les villes.

MARCHÉS FINANCIERS

Répartition par typologie

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



Dans un contexte de reprise anticipée de la croissance mondiale en 2021, soutenue par des politiques monétaires ultra-accommodantes et des politiques budgétaires expansionnistes, avec des attentes de diffusion graduelle de traitements efficaces contre la pandémie et de réouverture des économies, la poche financière est restée surpondérée sur les marchés d'actions au détriment des investissements sur les produits de taux.

L'exposition en actions a évolué de 15,5% de l'actif de la poche à fin septembre à 16,3% fin décembre, contre 10% dans l'indice de référence.

Une position a été initiée sur le fonds Mirova US Climate Ambition en octobre, un fonds susceptible de bénéficier de l'éventuel changement d'orientation de la politique américaine en matière de lutte contre le réchauffement climatique en cas de retour au pouvoir du Parti Démocrate lors des élections du mois de novembre, comme indiqué par les sondages.

Inversement, des prises de bénéfices ont été réalisées sur le fonds Mirova Europe Environmental Equity en novembre.

La gestion va continuer de privilégier des fonds déployant des stratégies d'investissement socialement responsable.

ETAT DU PATRIMOINE

ACTIF NET	31/12/2020	30/09/2020
Actifs à caractère immobilier		
Immeubles détenus en direct	111 315 000	109 105 000
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 I-2°	173 111 294	164 780 988
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36 I 4°	61 712 252	54 842 851
Autres actifs à caractère immobilier	20 968 497	19 844 862
Total	367 107 043	348 573 701
Dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	162 378 755	169 424 307
Instruments financiers à terme		
Total	162 378 755	169 424 307
Dettes et créances	-1 052 216	-1 831 657
Dépôts à vue	11 534 797	25 667 012
Total	10 482 581	23 835 355
ACTIF NET A LA DATE D'ARRETE	539 968 379	541 833 363

LIQUIDITÉS ET ENDETTEMENT

La trésorerie disponible de la SPPICAV s'élève à 32 455 678,88 euros composée de parts d'OPCVM (21 973 098,13€) et de disponibilités (dettes et créances incluses).

La SPPICAV n'a pas recours à l'endettement au 31 décembre 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 31/12/2020

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 31/12/2020

Valeur liquidative	103,20 €
Nombre de parts	2 777 269,491 parts
Actif net	286 633 455,35€
Performance ⁽²⁾ 2019	3,06%
Performance ⁽²⁾ YTD	-3,40%
Dernier coupon versé	0,16 € (29/10/2020)

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. Reel 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. Reel 2019 : 0,45% actif net

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

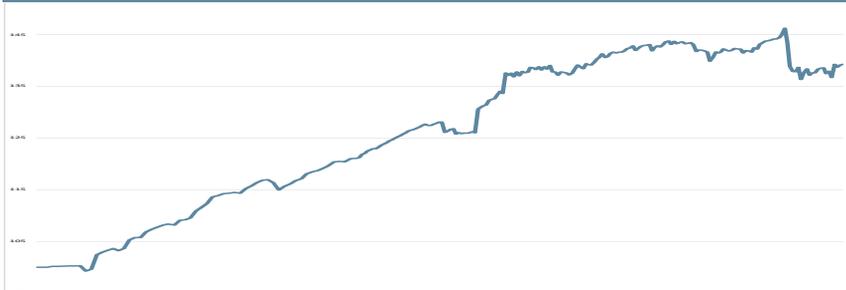
CARACTERISTIQUES GENERALES

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.



EVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE DIVIDENDES REINVESTIS (Base 100)



VARIATION DETAILLEE DE LA VALEUR LIQUIDATIVE (Dividendes réinvestis)

	SUR LE MOIS	YTD
Variation actifs immobiliers	0,23%	-4,59%
Variation actifs financiers	0,12%	0,38%
Trésorerie ⁽³⁾	0,05%	0,81%
	0,40%	-3,40%

LES PERFORMANCES ⁽⁴⁾

	YTD	Depuis 1 an	Depuis 3 ans	Depuis 5 ans	Depuis l'origine ⁽⁵⁾
Variation des valeurs liquidatives	-4,59%	-4,59%	-5,25%	-5,74%	3,20%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-3,40%	-3,40%	-2,54%	1,25%	39,22%
Volatilité ⁽⁶⁾	7,29%	7,29%	7,26%	7,78%	9,78%

LES PERFORMANCES ANNUELLES ⁽⁴⁾

	2015	2016	2017	2018	2019	YTD
Variation des valeurs liquidatives	3,96%	-1,83%	1,34%	-2,76%	2,12%	-4,59%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	8,71%	1,16%	2,66%	-2,11%	3,06%	-3,40%
Dividendes versés dans l'année	5,00 €	3,25 €	1,42 €	0,73 €	0,98 €	1,31 €

(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 31/12/2020

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 31/12/2020

Valeur liquidative	103,89 €
Nombre de parts	2 438 314,873 parts
Actif net	253 334 923,71 €
Performance ⁽²⁾ 2019	4,02%
Performance ⁽²⁾ YTD	-2,56%
Dernier coupon versé	0,32 € (29/10/2020)

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

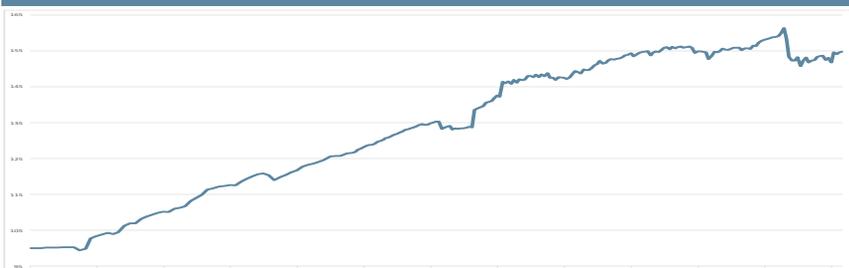
CARACTERISTIQUES GENERALES

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*	
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 MOIS	YTD
Variation actifs immobiliers	0,23%	-4,59%
Variation actifs financiers	0,12%	0,38%
Trésorerie ⁽³⁾	0,12%	1,65%
	0,47%	- 2,56%

LES PERFORMANCES ⁽⁴⁾

	YTD	Depuis 1 an	Depuis 3 ans	Depuis 5 ans	Depuis l'origine ⁽⁵⁾
Variation des valeurs liquidatives	-4,64%	-4,64%	-5,18%	-5,63%	3,89%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-2,56%	-2,56%	0,09%	5,67%	54,81%
Volatilité ⁽⁶⁾	7,20%	7,20%	7,36%	7,88%	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%	-4,64%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	9,53%	1,93%	3,47%	-1,25%	4,02%	-2,56%
Dividendes versés dans l'année	5,50 €	4,00 €	2,40 €	1,54 €	1,99 €	2,29 €

- (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