

CHIFFRES CLES

Actif net global	539 038 701,84€
Performance 2020 ⁽¹⁾	Parts P -3,40 % Parts I -2,56 %
Performance 2021 ⁽¹⁾	Parts P -0,83 % Parts I -0,62 %
Société de gestion	AEW CILOGER

⁽¹⁾ Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis

ACTUALITÉ DU FONDS

Au 31 mars 2021, l'OPCI FRANCEUROPE IMMO offre une performance, dividendes réinvestis, de -0,83% pour la part P et de -0,62% pour la part I.

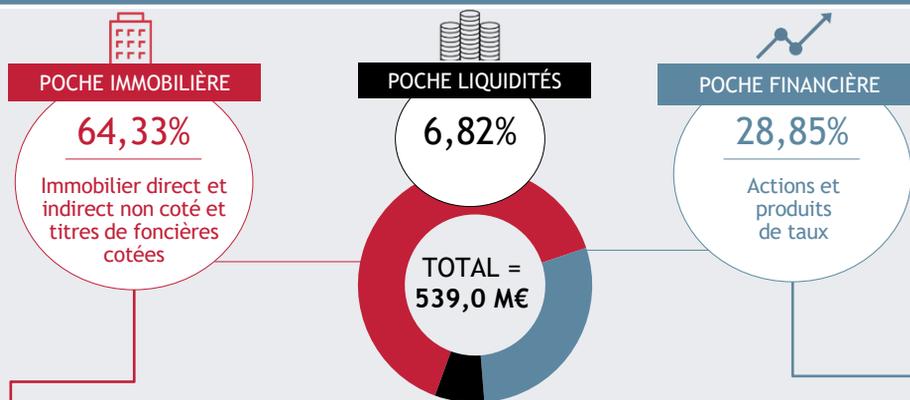
L'actif net total a diminué de 0,9M€ pour atteindre 539M€ soit une diminution de 0,17% sur le trimestre.

Cette variation est principalement due à la baisse des valeurs des actifs immobiliers suite à la pandémie du COVID-19 et de ses impacts sur le marché immobilier :

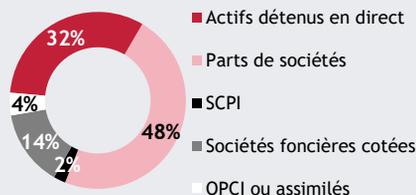
- collecte (+1,16%),
- actifs immobiliers détenus (-1,07%),
- actions foncières cotées pour (-0,25%),
- OPC cotés et non cotés (+0,09%)
- Résultat - Distribution (-0,10%).

Le ratio de liquidité au 31 mars 2021 est de 6,82%.

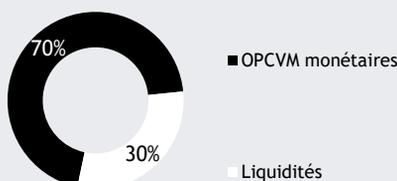
L'ACTIF NET



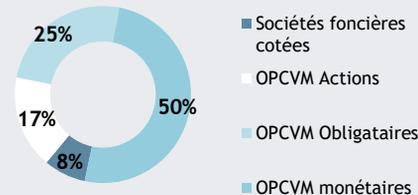
346,8 M€ *



36,7 M€ *



155,5 M€ *



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

ACTIFS IMMOBILIERS DETENUS EN DIRECT ET PARTS DE SOCIETES (HORS SCPI) AU 31/03/2021

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

Valeur estimée du patrimoine immobilier hors droits ⁽²⁾	272,1 M€
Sites	16
Taux d'occupation financier trimestriel ⁽³⁾	82,84%

⁽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	59%	Province	38%
Centres commerciaux	22%	Belgique	23%
Commerces	9%	Allemagne	18%
Hotel Tourisme	10%	Paris	13%
		Ile-de-France	8%

Au 31 mars 2021, l'OPCI Franceurope Immo détient 9 actifs en détention directe et 6 participations détenant 7 actifs.

FRANCEUROPE IMMO a acquis une participation de 15,2 M€ dans une SCI (quote-part de 22%) détenant un immeuble de bureaux dans l'un des principaux quartiers d'affaires de Cologne (Allemagne). Le transfert de propriété a été opéré le 1^{er} janvier 2021. Situé sur l'Erna-Scheffler-Straße, l'immeuble est relié au centre-ville par bus, tramway, piste cyclable et périphérique routier.

Livré en 2013, et avec notamment 0% émission carbone et un toit végétalisé, il bénéficie d'une certification de durabilité DGNB Gold.

Il développe une surface de 11.500m² et dispose de 214 emplacements de stationnement. Il est par ailleurs, intégralement loué à 4 locataires, présentant une excellente solvabilité. L'actif bénéficie d'une durée d'engagement locatif moyen de 6 ans.

La valeur vénale des actifs immobiliers à périmètre constant a diminué de 1,75% sur le 1^{er} trimestre 2021, soit une variation de -4,586 M€.

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

➤ **Côté Bureaux (-1,60%)** : les valeurs des actifs de bureaux sont restées stables à l'exception de la Tour Prisma située à la Défense dont la valeur a baissé de 9,6% sur le trimestre suite à la réception du congé d'un locataire dans un secteur de la péri-Défense présentant une vacance locative importante actuellement.

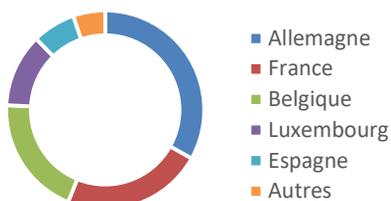
➤ **Les Commerces (-2,61%)** : les plus grosses variations ont concerné les centres commerciaux en Province : Chalons en Champagne (-3,9%), Marseille (-2,9%), Chambly (-1,1%), impact des mesures d'accompagnement dues au COVID 19 et de la décompression des taux de rendement retenus, les commerces parisiens et belges étant restés stables.

TITRES FINANCIERS A CARACTERE IMMOBILIER

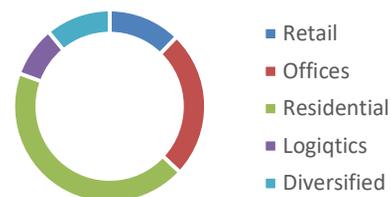
LES 5 PRINCIPALES FONCIERES COTEES

VONOVIA SE	
LEG IMMOBILIEN	
GCINA NOMINATIVE	
AEDIFICA SA	
AROUNDTOWN	

Répartition géographique



Répartition par nature



• En continuité du dernier trimestre 2020, les sociétés de centres commerciaux, qui avaient le plus souffert de la crise sanitaire, ont surperformé : Unibail-Rodamco-Westfield gagne +6%, Xavier Niel détient désormais 15.5% du capital, Klepierre +8%, Mercialis +30%.

• Le parcours des sociétés de Bureaux est hétérogène : Merlin Properties gagne 12%, Colonial +3%, Icade +2%, mais Gecina perd 5%.

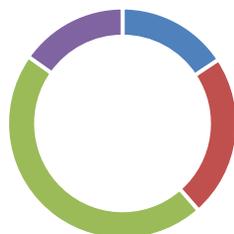
• Après avoir largement surperformées en 2020, les sociétés de résidentiel allemand reculent : LEG Immobilien -12%, Vonovia -7%, Deutsche Wohnen -9%. Le marché s'inquiète du risque politique en Allemagne avec la progression des Verts dans les sondages. Leur programme contient des mesures pouvant ralentir sensiblement la croissance à venir des loyers.

La poche des foncières cotées a baissé de 1.93% sur le premier trimestre 2021, en ligne avec son indicateur de référence, l'indice EPRA Eurozone Capped (-1.77%).

Sur le mois, nous avons renforcé Kojamo, spécialisée dans le résidentiel finlandais, WDP, expert logistique qui profite de l'expansion de l'e-commerce, et Cofinimmo qui se recentre sur les activités de santé. Nous avons pris quelques bénéfiques sur Aedifica et nous avons sorti CA Immo.

MARCHÉS FINANCIERS

Répartition par typologie



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

Les perspectives de croissance économique se sont améliorées outre-Atlantique, sous l'effet du maintien d'une politique monétaire très accommodante par la Réserve Fédérale, l'adoption de nouvelles mesures de relance massives permises par la « vague bleue » démocrate et une campagne de vaccination plus rapide qu'escompté initialement.

Les anticipations de réouverture des économies à plus ou moins brève échéance et d'un redémarrage de la croissance mondiale, tirée par la demande américaine, ont entraîné une hausse des cours des matières premières et de l'énergie et laissé entrevoir une montée du risque inflationniste.

Dans ce contexte, les taux de rendement obligataires souverains se sont tendus aux Etats-Unis et, dans une moindre mesure, en Europe, où les plans de relance et la campagne de vaccination apparaissaient moins ambitieux.

Contrairement aux marchés de taux, les marchés d'actions développés ont été bien orientés au 1^{er} trimestre en intégrant les prévisions d'accélération de l'activité et la diminution du risque déflationniste.

Dans ce contexte, la Poche Financière a continué de privilégier les investissements en actions au détriment des produits de taux sur l'ensemble du 1^{er} trimestre.

Dans le cadre du processus de labellisation ISR, nous avons procédé à des arbitrages visant à détenir plus de 90% de l'actif en fonds disposant du label ISR. Ces arbitrages ont conduit à réduire de façon significative la pondération en fonds de dettes souveraines de la zone euro et à relever l'exposition en fonds monétaires et en fonds de dettes d'émetteurs privés et aggregate disposant du label ISR. A noter que les fonds actions en portefeuille étaient également détenteurs du label.

ETAT DU PATRIMOINE

ACTIF NET	31/03/2021	31/12/2020
Actifs à caractère immobilier		
Immeubles détenus en direct	111 230 000	111 315 000
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 I-2°	165 043 318	173 111 294
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36 I-4°	60 527 379	61 712 252
Autres actifs à caractère immobilier	21 979 555	20 968 497
Total	358 780 252	367 107 043
Dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	169 256 907	162 378 755
Instruments financiers à terme		
Total	169 256 907	162 378 755
Dettes et créances	-1 344 269	-1 052 216
Dépôts à vue	12 345 812	11 534 797
Total	11 001 543	10 482 581
ACTIF NET A LA DATE D'ARRETE	539 038 702	539 968 379

LIQUIDITÉS ET ENDETTEMENT

La trésorerie disponible de la SPPICAV s'élève à 36 736 198,83 euros composée de parts d'OPCVM (25 734 655,36€) et de disponibilités (dettes et créances incluses).

La SPPICAV n'a pas recours à l'endettement au 31 mars 2021 (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 31/03/2021

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) et 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 31/03/2021

Valeur liquidative	101,91 €
Nombre de parts	2 835 488,577 parts
Actif net	288 986 309,78 €
Performance ⁽²⁾ 2020	-3,40%
Performance ⁽²⁾ YTD	-0,83%
Dernier coupon versé	0,44 € (29/01/2021)

SOUSCRIPTION ET RACHAT ⁽¹⁾

Valeur liquidative	Bi mensuelle
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

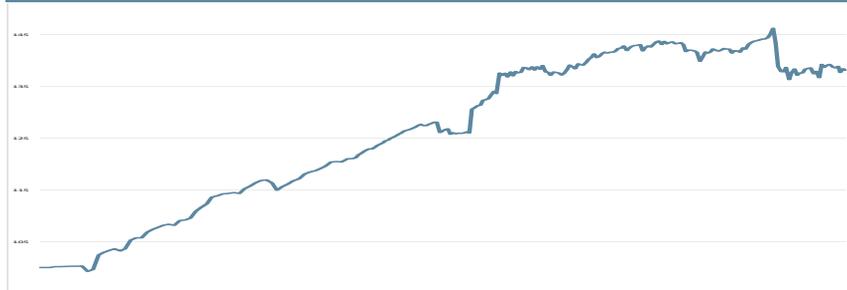
Forme juridique	SPPICAV
Code ISIN	FR0010665661
Date de création de la part ⁽⁵⁾	03/11/2008
Durée de placement recommandée	8 ans minimum
Echelle de risque*	
Agrément AMF de l'OPCI	SPI20080020

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

DERNIERES ACQUISITIONS : VAL THORENS



EVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE DIVIDENDES REINVESTIS (Base 100)



VARIATION DETAILLEE DE LA VALEUR LIQUIDATIVE (Dividendes réinvestis)

	SUR LE MOIS	YTD
Variation actifs immobiliers	-0,41%	-1,33%
Variation actifs financiers	0,21%	0,09%
Trésorerie ⁽³⁾	0,49%	0,41%
	0,29%	-0,83%

LES PERFORMANCES ⁽⁴⁾

	YTD	Depuis 1 an	Depuis 3 ans	Depuis 5 ans	Depuis l'origine ⁽⁵⁾
Variation des valeurs liquidatives	-1,25%	-0,72%	-6,00%	-6,42%	1,91%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-0,83%	0,18%	-3,17%	0,26%	38,07%
Volatilité ⁽⁶⁾	1,54%	1,84%	7,30%	7,81%	9,79%

LES PERFORMANCES ANNUELLES ⁽⁴⁾

	2016	2017	2018	2019	2020	YTD
Variation des valeurs liquidatives	-1,83%	1,34%	-2,76%	2,12%	-4,59%	-1,25%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	1,16%	2,66%	-2,11%	3,06%	-3,40%	-0,83%
Dividendes versés dans l'année	3,25 €	1,42 €	0,73 €	0,98 €	1,31 €	0,44 €

(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 31/03/2021

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 31/03/2021

Valeur liquidative	102,41 €
Nombre de parts	2 441 582,508 parts
Actif net global	250 052 392,06 €
Performance ⁽²⁾ 2020	-2,56%
Performance ⁽²⁾ YTD	-0,62%
Dernier coupon versé	0,84 € (29/01/2021)

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

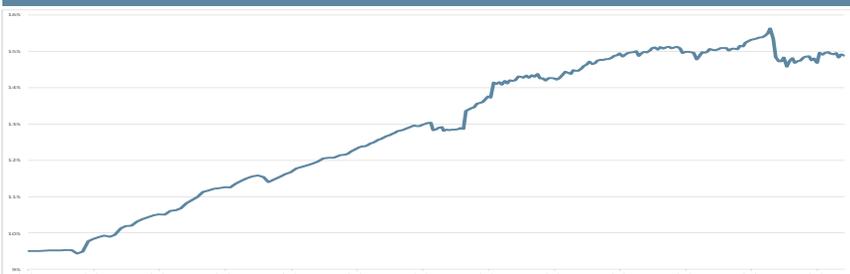
Forme juridique	SPPICAV
Code ISIN	FR0010679993
Date de création de la part ⁽⁵⁾	03/11/2008
Durée de placement recommandée	8 ans minimum
Echelle de risque*	
Agrément AMF de l'OPCI	SPI20080020

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

DERNIERES ACQUISITIONS : COLOGNE



EVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE DIVIDENDES REINVESTIS (Base 100)



VARIATION DETAILLEE DE LA VALEUR LIQUIDATIVE (Dividendes réinvestis)

	SUR LE MOIS	YTD
Variation actifs immobiliers	-0,41%	-1,33%
Variation actifs financiers	0,21%	0,09%
Trésorerie ⁽³⁾	0,56%	0,62%
	+0,36%	-0,62%

LES PERFORMANCES ⁽⁴⁾

	YTD	Depuis 1 an	Depuis 3 ans	Depuis 5 ans	Depuis l'origine ⁽⁵⁾
Variation des valeurs liquidatives	-1,42%	-0,72%	-5,99%	-6,47%	2,41%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-0,62%	1,03%	-0,54%	4,64%	53,85%
Volatilité ⁽⁶⁾	1,80%	2,04%	7,26%	7,91%	10,22%

LES PERFORMANCES ANNUELLES ⁽⁴⁾

	2016	2017	2018	2019	2020	YTD
Variation des valeurs liquidatives	-1,70%	1,25%	-2,63%	2,11%	-4,64%	-1,42%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	1,93%	3,47%	-1,25%	4,02%	-2,56%	-0,62%
Dividendes versés dans l'année	4,00 €	2,40 €	1,54 €	1,99 €	2,29 €	0,84 €

- (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