

CHIFFRES CLES

Actif net global 580 793 775,76€

Performance 2018⁽¹⁾ Parts P -2,11 %

Parts I -1,25%

Performance YTD⁽¹⁾ Parts P +2,32 %

Parts I +3,02%

Société de gestion AEW CILOGER

⁽¹⁾ Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis

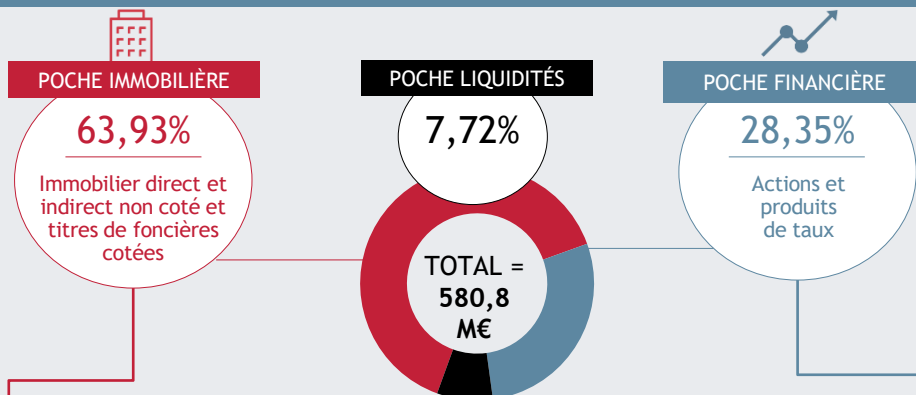
ACTUALITÉ DU FONDS

Au 30 septembre 2019, l'OPCI FRANCEUROPE IMMO offre une performance, dividendes réinvestis, de 2,32% pour la part P et de 3,02% pour la part I.

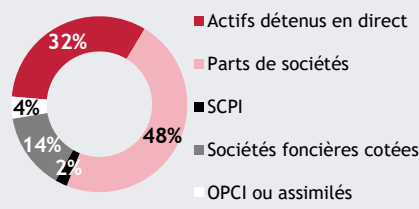
Sur le trimestre, les valeurs liquidatives au 30 septembre ont augmenté de +1,18% pour les parts P et de +1,41% pour les parts I. Cette variation est principalement due aux marchés financiers : SIIC (+1,54%), Actions (+0,36%), titres Obligataires et Monétaires (+0,59%) ainsi qu'à la contribution des actifs immobiliers (+0,77%),

L'actif net total a augmenté de 7,8 M€ pour atteindre 581 M€ soit une augmentation de 1,36% sur le trimestre. Les principales variations proviennent de la collecte (+2,4 M€) et de l'augmentation de valorisation des actions foncières cotées pour (+4,2 M€).

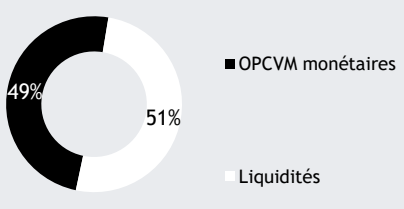
L'ACTIF NET



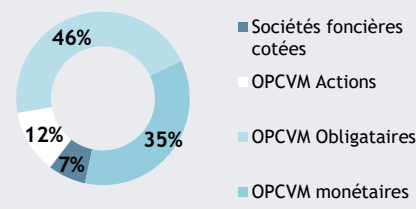
371,3 M€ *



44,8 M€ *



164,7 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⁾	290,4 M€
Sites	16
Taux d'occupation financier trimestriel ⁽³⁾	86,44%

⁽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	42%
Centres commerciaux	26%	Belgique	23%
Commerces	8%	Allemagne	11%
Hotel Tourisme	10%	Paris	11%
		Ile-de-France	13%

Au 30 septembre 2019, la valeur trimestrielle des actifs immobiliers détenus par l'OPCI à périmètre contant est restée en global relativement stable (+0,07%), soit une diminution de (-1,17%) depuis le début de l'année.

Les principales variations par secteur sur le trimestre sont les suivantes :




- ➡ Les actifs de bureaux situés à l'étranger ont augmenté de (+3,77%) grâce à l'actif situé en Avenue Louise à Bruxelles dont la valeur a progressé de (+6,3%),
- ➡ Les commerces en Province ont, eux, poursuivis leur baisse et notamment les centres commerciaux situés à Marseille (-4%), à Chalons-en-Champagne (-2,7%) ainsi que le retail-park situé à Chambly (-3,7%).
- ➡ La valeur des autres actifs (hôtels, bureaux en France et commerces à Paris) est restée stable au 30/09/2019.

Le 10 juillet 2019, l'OPCI a levé de manière anticipée l'option de crédit-bail sur l'actif situé rue de Liège à Paris pour un montant de 11,9M€. Portant ainsi le prix d'acquisition total à 23,5M€. Cet actif est loué à la société Chateauform', spécialisée dans les événements professionnels (séminaires, salles de réunion et événementiel).

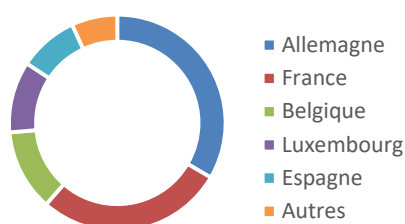
Les surfaces vacantes ayant légèrement progressées, le TOP à fin septembre est de 88,05% (contre 89,24% au 30 06 2019) avec un TOF qui se maintient à 86,44% (contre 86,34% au trimestre précédent).

TITRES FINANCIERS A CARACTERE IMMOBILIER

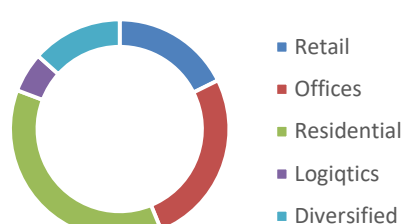
LES 5 PRINCIPALES FONCIERES COTEES

VONOVIA SA	
UNIBAIL-RODAMCO WEST	
GEKINA 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 7,2% sur le troisième trimestre.

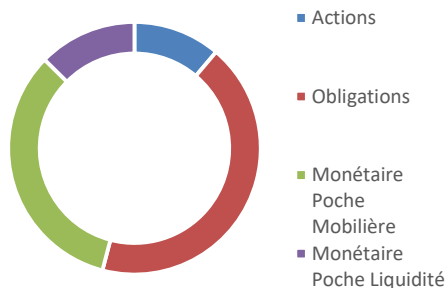
Les performances par sous-secteurs ont été homogènes : Bureaux (+9%), Logistiques (+11%), Centres commerciaux (+6%) et Résidentiel (+7%). A noter la très bonne performance de deux fortes convictions de la poche : Aedifica (maisons de retraite en Belgique, Pays-Bas, Allemagne et au Royaume-Uni) +27% et Kojamo (résidentiel en Finlande) +15%.

Le secteur a été aidé par des résultats financiers très solides, des conditions d'endettement très favorables, ainsi que par des statistiques sur le marché des bureaux parisiens très encourageantes.

Dans cet environnement, le fonds a renforcé ses positions dans les titres Aroundtown, Vonovia, Leg Immobilien et Gecina.

MARCHÉS FINANCIERS

Répartition par typologie



Après un accès de faiblesse en août, les marchés d'actions ont rebondi en septembre. La légère détente sur le front de la guerre commerciale, ainsi que la perspective de banques centrales encore plus accommodantes ont permis d'effacer les pertes récentes. A fin septembre, le MSCI World DNR en euros progressait de +5% sur le trimestre, portant la hausse à +23% depuis début d'année.

Malgré les banques centrales, les rendements obligataires se sont sensiblement tendus. Les marchés obligataires ont acté les nouvelles décisions de politiques monétaires. Les taux des obligations d'Etats sont ainsi remontés, à 1.7% pour le 10 ans américain (contre 1.4% fin août) et à -0.5% pour le 10 ans allemand (contre -0.7%). Les taux italiens ont poursuivi leur resserrement face au bund allemand (+1.3% d'écart).

Au cours du 2^{ème} trimestre, dans le cadre du passage à une gestion socialement responsable de la poche financière, les lignes d'investissement risquées ont été vendues dans un environnement porteur.

Au 3^{ème} trimestre la phase de redéploiement de l'allocation est en cours. L'allocation Actions a été augmentée avec le fonds Mirova Actions Europe, et la prudence a été adoptée face à l'exposition Taux en raison de la forte performance de cette classe d'actifs et de la compression des rendements.

ETAT DU PATRIMOINE

ACTIF NET	30/09/2019	30/06/2019
Actifs à caractère immobilier		
Immeubles détenus en direct	119 660 000	107 740 000
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 I-2°	176 209 512	174 134 096
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36 I-4°	63 935 048	55 295 359
Autres actifs à caractère immobilier	23 140 994	22 691 087
Total	382 945 554	359 860 542
Dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	175 114 342	148 422 333
Instruments financiers à terme		
Total	175 114 342	148 422 333
Dettes et créances	-3 158 783	-3 234 682
Dépôts à vue	25 892 662	67 959 986
Total	22 733 880	64 725 303
ACTIF NET A LA DATE D'ARRETE	580 793 776	573 008 178

LIQUIDITÉS ET ENDETTEMENT

La trésorerie disponible de la SPPICAV s'élève à 44 821 074,21 euros composée de parts d'OPCVM (22 087 194,39€) et de disponibilités (dettes et créances incluses).

La SPPICAV n'a pas recours à l'endettement au 30 septembre 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).

DOCUMENT TRIMESTRIEL D'INFORMATION AU 30/09/2019

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 30/09/2019

Valeur liquidative	107,38 €
Nombre de parts	2 770 106,467 parts
Actif net global	297 473 480,61 €
Performance ⁽²⁾ YTD	2,32%
Dernier coupon versé	0,20 € (31/07/19)

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 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

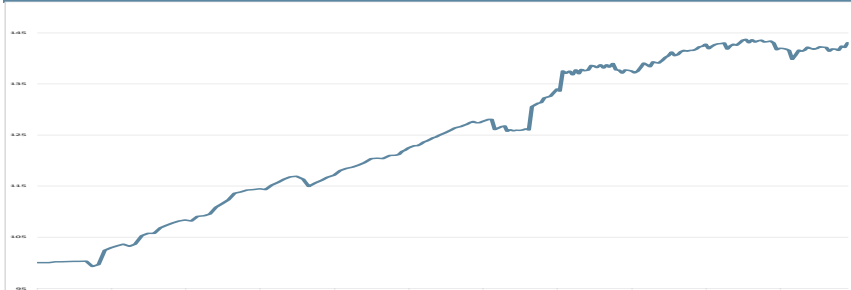
CARACTERISTIQUES GENERALES

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.



EVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE DIVIDENDES REINVESTIS (Base 100)



VARIATION DETAILLEE DE LA VALEUR LIQUIDATIVE (Dividendes réinvestis)

	SUR LE MOIS	YTD
Variation actifs immobiliers	0,50%	0,88%
Variation actifs financiers	-0,19%	0,57%
Trésorerie ⁽³⁾	0,15%	0,87%
	0,46%	2,32%

LES PERFORMANCES ⁽⁴⁾

	YTD	Depuis 1 an	Depuis 3 ans	Depuis 5 ans	Depuis l'origine ⁽⁵⁾
Variation des valeurs liquidatives	1,39%	-0,87%	-0,07%	0,44%	7,38%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	2,32%	0,05%	3,86%	12,30%	43,08%
Volatilité ⁽⁶⁾	1,38%	2,25%	2,94%	7,38%	9,76%

LES PERFORMANCES ANNUELLES ⁽⁴⁾

	2014	2015	2016	2017	2018	YTD
Variation des valeurs liquidatives	-1,85%	3,96%	-1,83%	1,34%	-2,76%	1,39%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	2,34%	8,71%	1,16%	2,66%	-2,11%	2,32%
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

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 30/09/2019

Valeur liquidative	107,90 €
Nombre de parts	2 625 553,344 parts
Actif net global	283 320 295,15 €
Performance ⁽²⁾ YTD	3,02%
Dernier coupon versé	0,45 € (31/07/19)

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*	 1 2 3 4 5 6 7 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.



EVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE DIVIDENDES REINVESTIS (Base 100)



VARIATION DETAILLEE DE LA VALEUR LIQUIDATIVE (Dividendes réinvestis)

	SUR LE MOIS	YTD
Variation actifs immobiliers	0,50%	0,88%
Variation actifs financiers	-0,19%	0,57%
Trésorerie ⁽³⁾	0,22%	1,57%
	0,53%	3,02%

LES PERFORMANCES ⁽⁴⁾

	YTD	Depuis 1 an	Depuis 3 ans	Depuis 5 ans	Depuis l'origine ⁽⁵⁾
Variation des valeurs liquidatives	1,13%	-0,89%	-0,06%	0,67%	7,90%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	3,02%	0,96%	6,56%	17,08%	57,36%
Volatilité ⁽⁶⁾	1,16%	2,06%	3,06%	7,60%	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%	1,13%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	3,13%	9,53%	1,93%	3,47%	-1,25%	3,02%
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