

CHIFFRES CLES

Actif net global	557 635 796,19€
Performance 2019 ⁽¹⁾	Parts P +3,06 % Parts I +4,02 %
Performance 2020 ⁽¹⁾	Parts P -4,36 % Parts I -4,15 %
Société de gestion	AEW CILOGER

⁽¹⁾ Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis

ACTUALITÉ DU FONDS

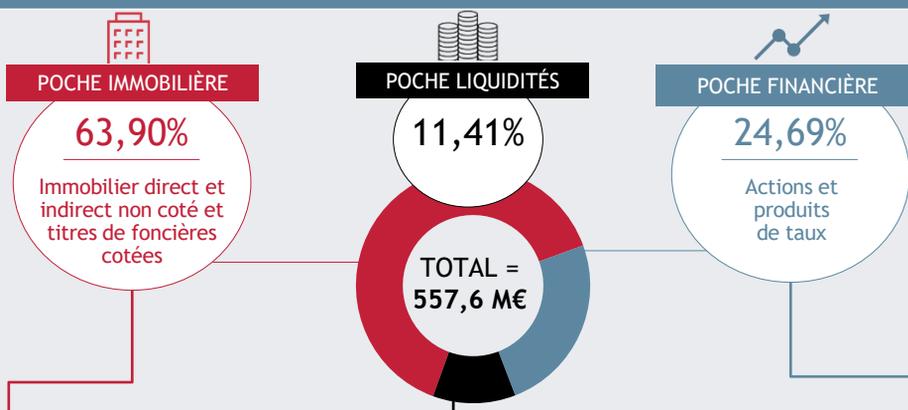
Au 31 mars 2020, l'OPCI FRANCEUROPE IMMO offre une performance, dividendes réinvestis, de -4,36% pour la part P et de -4,15% pour la part I. L'actif net total a diminué de 30,8 M€ pour atteindre 558M€ soit une diminution de 5,23% sur le trimestre.

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

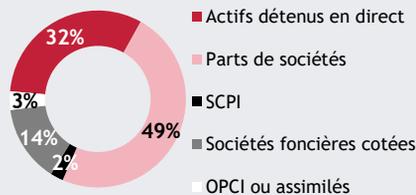
- des actions foncières cotées pour (-2,90%),
- des OPC cotés (-0,90%),
- des actifs immobiliers détenus (-0,70%).

Le ratio de liquidité au 31 mars 2020 est de 11,41%.

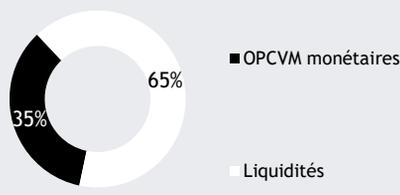
L'ACTIF NET



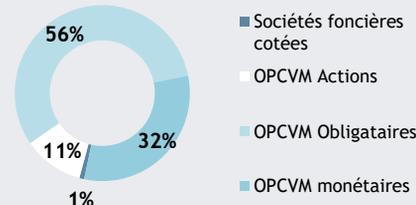
356,3 M€ *



63,6 M€ *



137,7 M€ *



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

ACTIFS IMMOBILIERS DETENUS EN DIRECT ET PARTS DE SOCIETES (HORS SCPI) AU 31/03/2020

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

Valeur estimée du patrimoine immobilier hors droits ⁽²⁾	279,1 M€
Sites	15
Taux d'occupation financier trimestriel ⁽³⁾	90,67%

⁽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	57%	Province	42%
Centres commerciaux	25%	Belgique	24%
Commerces	8%	Allemagne	11%
Hotel Tourisme	10%	Paris	13%
		Ile-de-France	10%

Au 31 mars 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 -0,9 M€ depuis le début de l'année, soit un impact de -0,10% de l'actif net.

Les valeurs vénales ont partiellement 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 0,66% sur le 1er trimestre 2020, soit une variation de -1,857 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 depuis le 1^{er} janvier sont les suivantes :

➔ Les commerces ont connu une baisse de leurs valeurs et notamment les centres commerciaux situés en province : à Chalons-en-Champagne (-5,4%) ainsi que le retail-park situé à Chambly (-6,8%), impact des mesures d'accompagnement dues au COVID 19 et de la décompression des taux de rendement retenus,

➔ Les actifs de bureaux en France et à l'étranger se sont maintenus ou ont augmenté : immeuble de bureaux à la Défense (+0,70%) ou à Bruxelles (+0,60%),

➔ La valeur des autres actifs (hôtels, commerces à Paris) est restée stable au 31/03/2020 (légère tendance baissière).

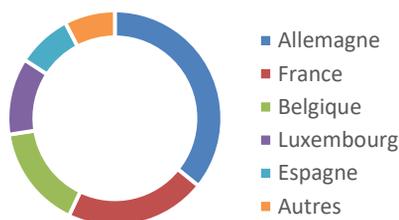
Autre actif à caractère immobilier, le fonds britannique détenu a appliqué une décote de 14% de sa valeur suivant ainsi les recommandations de place impactant pour -0,56% l'actif net.

TITRES FINANCIERS A CARACTERE IMMOBILIER

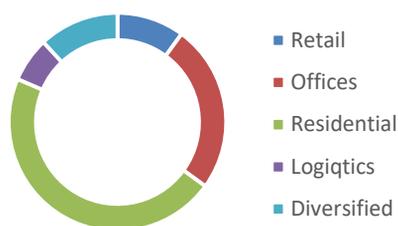
LES 5 PRINCIPALES FONCIERES COTEES

VONOVIA SE	
DEUTSCHE WOHNEN	
LEG IMMOBILIEN	
GECINA NOMINATIVE	
AROUNDTOWN SA	

Répartition géographique



Répartition par nature



La poche des Foncières cotées a baissé de 23,8% sur le premier trimestre 2020. La sélection de titres permet à la poche de surperformer de 1,9% son indicateur de référence, l'indice FTSE EPRA Eurozone Capped (-25,7%).

Les Centres commerciaux (-54%), touchés de plein fouet par le confinement, ont été les plus impactés par la crise sanitaire. Unibail et Klepierre perdent respectivement 60% et 45% sur un mois.

Les Sociétés de Bureaux ont baissé en moyenne de 31%, Covivio (-49%), Gecina (-23%), Colonial (-24%).

Les sociétés de Résidentiel (-7%) ont été largement plus résilientes, leur business model étant plus immunes à la propagation du virus, Vonovia (-7%), LEG (-3%), Kojamo (+9%).

Nous avons profité de la forte baisse du titre Xior, société belge de résidences étudiantes, pour initier une position.

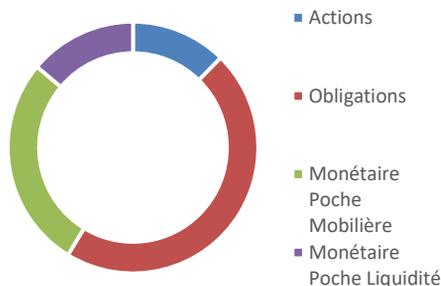
Compte tenu de la nature même de la crise que nous vivons, le secteur n'a pu profiter de son statut défensif.

L'OPCI est très peu exposé au secteur des Centres commerciaux, extrêmement impacté par la crise sanitaire et par la concurrence des ventes en ligne.

La baisse des marchés actions depuis le mois de mars offre des points d'entrée très intéressants. La valorisation du secteur est très attractive.

MARCHÉS FINANCIERS

Répartition par typologie



La détérioration des perspectives de croissance mondiale due à la propagation de la crise sanitaire en Asie, au Moyen-Orient et en Europe nous a conduit à encore réduire l'exposition aux actions.

Dans ce contexte de chute des marchés et de dislocation des actifs, les OPC qui composent l'allocation de la poche diversifiée se sont bien comportés par rapport à leur indicateur de référence, en particulier Mirova Europe Environnement, à l'exception de Mirova Actions Europe qui a été réduit en cours d'exercice.

Sur les taux, Mirova Euro Green Sustainable Bond, de part son exposition crédit a souffert en comparaison de son indicateur de référence, mais a été fortement réduit (allocation de 9% à 2% entre le début et la fin du mois).

ETAT DU PATRIMOINE

ACTIF NET	31/03/2020	31/12/2019
Actifs à caractère immobilier		
Immeubles détenus en direct	113 010 000	113 540 000
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 I-2°	172 555 436	173 434 628
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36 I 4°	51 417 221	65 655 059
Autres actifs à caractère immobilier	20 558 794	23 571 712
Total	357 541 451	376 201 399
Dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	158 478 925	175 803 138
Instruments financiers à terme		
Total	158 478 925	175 803 138
Dettes et créances	-11 859 378	-2 112 643
Dépôts à vue	53 474 798	38 504 959
Total	41 615 421	36 392 316
ACTIF NET A LA DATE D'ARRETE	557 635 796	588 396 853

LIQUIDITÉS ET ENDETTEMENT

La trésorerie disponible de la SPPICAV s'élève à 63 648 885,18 euros composée de parts d'OPCVM (22 033 464,33€) et de disponibilités (dettes et créances incluses).

La SPPICAV n'a pas recours à l'endettement au 31 mars 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 31/03/2020

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 31/03/2020

Valeur liquidative	102,65 €
Nombre de parts	2 774 766,656 parts
Actif net global	284 831 594,73 €
Performance ⁽²⁾ 2019	3,06%
Performance ⁽²⁾ YTD	-4,36%
Dernier coupon versé	0,83 € (30/01/2020)

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 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

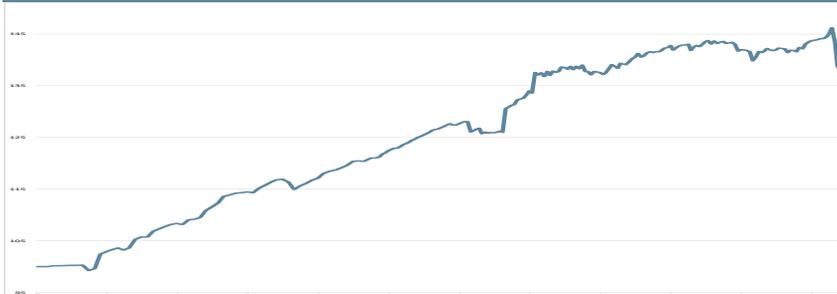
CARACTERISTIQUES GENERALES

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	-3,32%	-3,60%
Variation actifs financiers	-0,70%	-0,90%
Trésorerie ⁽³⁾	0,09%	0,14%
	-3,93%	-4,36%

LES PERFORMANCES ⁽⁴⁾

	YTD	Depuis 1 an	Depuis 3 ans	Depuis 5 ans	Depuis l'origine ⁽⁵⁾
Variation des valeurs liquidatives	-5,09%	-4,16%	-3,90%	0,04%	2,65%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-4,36%	-2,89%	-1,28%	9,53%	37,83%
Volatilité ⁽⁶⁾	5,84%	5,82%	5,93%	7,37%	9,75%

LES PERFORMANCES ANNUELLES ⁽⁴⁾

	2015	2016	2017	2018	2019	YTD
Variation des valeurs liquidatives	3,96%	-1,83%	1,34%	-2,76%	2,12%	-5,09%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	8,71%	1,16%	2,66%	-2,11%	3,06%	-4,36%
Dividendes versés dans l'année	5,00 €	3,25 €	1,42 €	0,73 €	0,98 €	0,83 €

(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 31/03/2020

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 31/03/2020

Valeur liquidative	103,15 €
Nombre de parts	2 644 675,210 parts
Actif net global	272 804 201,46 €
Performance ⁽²⁾ 2019	4,02%
Performance ⁽²⁾ YTD	-4,15%
Dernier coupon versé	1,33 € (30/01/2020)

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. Réal 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. Réal 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*	 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	-3,32%	-3,60%
Variation actifs financiers	-0,70%	-0,90%
Trésorerie ⁽³⁾	0,16%	0,35%
	-3,86%	-4,15%

LES PERFORMANCES ⁽⁴⁾

	YTD	Depuis 1 an	Depuis 3 ans	Depuis 5 ans	Depuis l'origine ⁽⁵⁾
Variation des valeurs liquidatives	-5,31%	-4,15%	-3,98%	0,11%	3,15%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-4,15%	-1,99%	1,34%	14,27%	52,28%
Volatilité ⁽⁶⁾	5,73%	5,71%	6,01%	7,58%	10,19%

LES PERFORMANCES ANNUELLES ⁽⁴⁾

	2015	2016	2017	2018	2019	YTD
Variation des valeurs liquidatives	4,32%	-1,70%	1,25%	-2,63%	2,11%	-5,31%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	9,53%	1,93%	3,47%	-1,25%	4,02%	-4,15%
Dividendes versés dans l'année	5,50 €	4,00 €	2,40 €	1,54 €	1,99 €	1,33 €

- (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