

## CHIFFRES CLES

Actif net global	545 597 711,69€
Performance 2019 <sup>(1)</sup>	Parts P +3,06 % Parts I +4,02 %
Performance 2020 <sup>(1)</sup>	Parts P -4,85 % Parts I -4,43 %
Société de gestion	AEW CILOGER

<sup>(1)</sup> Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis

## ACTUALITÉ DU FONDS

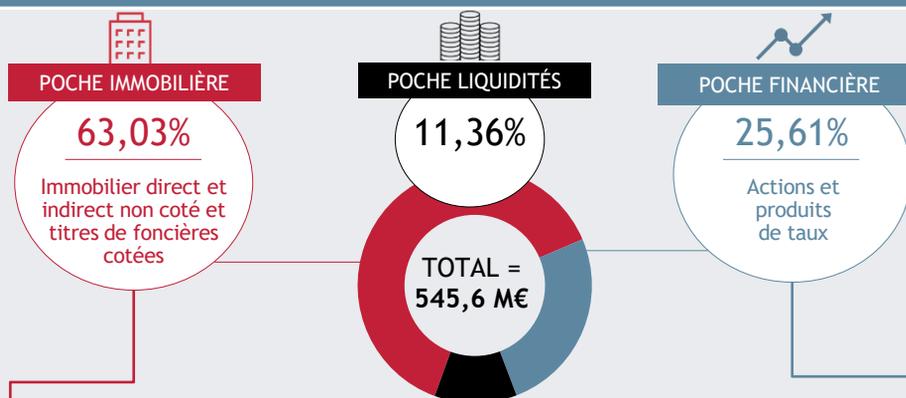
Au 30 juin 2020, l'OPCI FRANCEUROPE IMMO offre une performance, dividendes réinvestis, de -4,85% pour la part P et de -4,43% pour la part I. L'actif net total a diminué de 12,0 M€ pour atteindre 546M€ soit une diminution de 2,16% sur le trimestre.

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

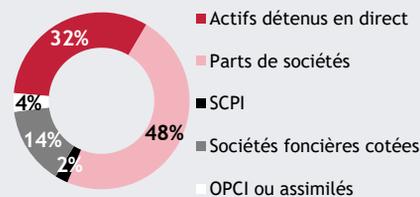
- des actions foncières cotées pour (-2,13%),
- des actifs immobiliers détenus (-1,21%),
- des OPC cotés et non cotés (-0,78%).

Le ratio de liquidité au 30 juin 2020 est de 11,36%.

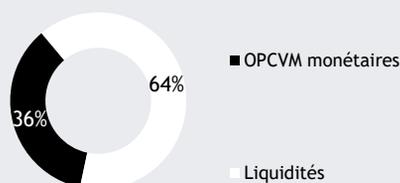
## L'ACTIF NET



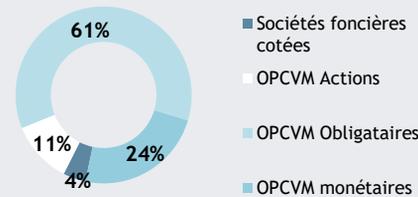
343,9 M€ \*



62,0 M€ \*



139,7 M€ \*



## ACTIFS IMMOBILIERS DETENUS EN DIRECT ET PARTS DE SOCIETES (HORS SCPI) AU 30/06/2020

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

Valeur estimée du patrimoine immobilier hors droits <sup>(2)</sup>	269,4 M€
Sites	15
Taux d'occupation financier trimestriel <sup>(3)</sup>	88,80%

<sup>(2)</sup> Valeur d'expertise ou valeur d'acquisition  
<sup>(3)</sup> Hors Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA)  
<sup>(4)</sup> En valeur vénale

### Répartition typologique et géographique <sup>(4)</sup> :

Bureaux	58%	Province	41%
Centres commerciaux	24%	Belgique	24%
Commerces	7%	Allemagne	12%
Hotel Tourisme	11%	Paris	13%
		Ile-de-France	10%

Au 30 juin 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 -12 M€ depuis le début de l'année dont -10,6 M€ depuis le 31 03 2020.

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 3,47% sur le 2ème trimestre 2020, soit une variation de -9,699 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 second trimestre sont les suivantes :

- ➔ Les commerces ont connu une baisse de leurs valeurs, les plus grosses variations concernant les centres commerciaux situés en province : à Chalons-en-Champagne (-7,29%), à Marseille (-7,05%) ainsi que le retail-park situé à Chambly (-13,76%) ou en Belgique avec Anvers (-8,09% et -5,72%), impact des mesures d'accompagnement dues au COVID 19 et de la décompression des taux de rendement retenus,
- ➔ La valeur de l'hôtel-club situé à Val Thorens a baissé de (-3,44%),
- ➔ Les actifs de bureaux en France et à l'étranger ont quant à eux subi une baisse de leurs valeurs de (-1,18%).

Autre actif à caractère immobilier, le fonds britannique a fait varier sa valeur en suivant les recommandations de place impactant pour -0,07% l'actif net sur le trimestre.

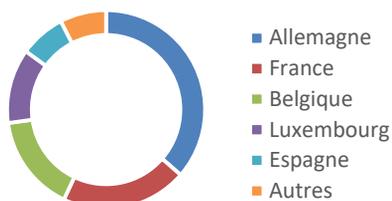
La valorisation des actifs immobiliers en portefeuille a été établie conformément aux méthodes décrites dans le prospectus de la SPPICAV, dans un contexte évolutif de crise liée au Covid-19. Elle peut ne pas refléter dans un sens ou dans l'autre le potentiel de ces actifs sur la durée de vie de la SPPICAV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

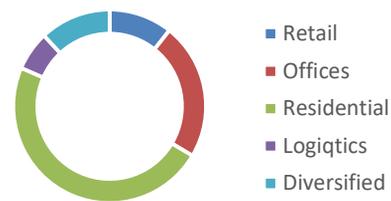
### LES 5 PRINCIPALES FONCIERES COTEES

VONOVIA SE	
DEUTSCHE WOHNEN	
LEG IMMOBILIEN	
AROUNDTOWN SA	
GECINA NOMINATIVE	

### Répartition géographique



### Répartition par nature



La poche Foncières cotées a progressé de 8,84% sur le deuxième trimestre 2020, en ligne avec l'indice FTSE EPRA Eurozone Capped (+8.83%).

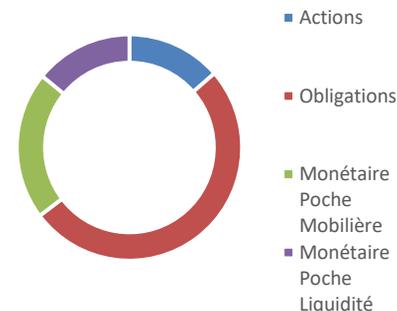
Les sociétés de Résidentiel bondissent de +17%, tirées par Vonovia (+22%) et Deutsche Wohnen (+18%). Le secteur, qui offre un profil très défensif avec des revenus extrêmement récurrents, bénéficiera des programmes de relances européens, notamment les mesures de modernisation des habitations et d'efficacité énergétique.

Les Centres commerciaux sont en hausse de +4,5%. Unibail-Westfield-Rodamco est en baisse de 3% sur le trimestre. Le titre est en baisse de 60% depuis le début de l'année et se traite désormais avec une décote de 70% par rapport au dernier ANR publié. Nous avons profité de la forte baisse du cours de bourse pour augmenter légèrement la ligne et diminuer notre sous-pondération contre le benchmark. Notre sentiment reste négatif sur ce segment : la crise de Covid-19 a accéléré la pénétration des ventes en ligne, la pression sur les loyers va s'accroître entraînant une baisse des valorisations et une pression sur les bilans.

Les Bureaux sont en hausse de seulement +1%. L'accélération du travail à domicile, et donc la baisse de la surface moyenne par employé, va entraîner une baisse structurelle des loyers sur le moyen/long terme. Nous sommes également inquiets de l'excès d'offres en région parisienne. Nous privilégions les sociétés proposant des biens sur les zones primes.

## MARCHÉS FINANCIERS

### Répartition par typologie



L'adoption de mesures de confinement a provoqué un arrêt brutal de la croissance dans le monde en mars-avril, comme reflété par la chute des indicateurs avancés PMI publiés en début de trimestre, aussi bien dans le secteur manufacturier que dans les services.

Afin de limiter les effets négatifs de la crise sur l'emploi et maintenir le fonctionnement des marchés de capitaux, la Réserve Fédérale et la BCE ont amplifié leurs injections de liquidités.

Dans ce contexte de réouverture des économies et de soutiens monétaires et budgétaires exceptionnels afin de contenir les effets des crises économique et sanitaire, les indices MSCI des grands marchés d'actions développés exprimés en euros ont enregistré de nets rebonds sur le trimestre : zone euro (EMU) +17%, Monde hors zone euro +16,6% dont Etats-Unis +18,8% et Japon +9%.

Alors que l'aversion pour le risque diminuait, le rendement des obligations souveraines à 10 ans est ressorti quasi-stable aux Etats-Unis de fin mars à fin juin, à 0,66%, soutenu par les achats massifs de dette publique de la Réserve Fédérale.

Les rendements des emprunts d'Etat ont également fait preuve de relative stabilité sur les marchés cœurs de la zone euro sous l'effet des programmes d'achats d'actifs et des annonces de la BCE.

Les programmes d'achats de dette privée des banques centrales, aussi bien aux Etats-Unis qu'en zone euro, ont contribué au resserrement des spreads de crédit.

## ETAT DU PATRIMOINE

ACTIF NET	30/06/2020	31/03/2020
<b>Actifs à caractère immobilier</b>		
Immeubles détenus en direct	110 455 000	113 010 000
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 I-2°	164 498 021	172 555 436
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36 I 4°	54 898 437	51 417 221
Autres actifs à caractère immobilier	19 856 060	20 558 794
<b>Total</b>	<b>349 707 519</b>	<b>357 541 451</b>
<b>Dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>		
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	155 936 379	158 478 925
Instruments financiers à terme		
<b>Total</b>	<b>155 936 379</b>	<b>158 478 925</b>
Dettes et créances	-2 601 438	-11 859 378
Dépôts à vue	42 555 252	53 474 798
<b>Total</b>	<b>39 953 814</b>	<b>41 615 421</b>
<b>ACTIF NET A LA DATE D'ARRETE</b>	<b>545 597 712</b>	<b>557 635 796</b>

## LIQUIDITÉS ET ENDETTEMENT

La trésorerie disponible de la SPPICAV s'élève à 61 968 615,45 euros composée de parts d'OPCVM (22 014 801,03€) et de disponibilités (dettes et créances incluses).

La SPPICAV n'a pas recours à l'endettement au 30 juin 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 TRIMESTRIELLE D'INFORMATION AU 30/06/2020

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)<sup>(1)</sup> pour satisfaire les demandes de remboursements éventuels.



#### CHIFFRES CLES AU 30/06/2020

Valeur liquidative	101,97 €
Nombre de parts	2 778 178,193 parts
Actif net global	283 293 394,23 €
Performance <sup>(2)</sup> 2019	3,06%
Performance <sup>(2)</sup> YTD	-4,85%
Dernier coupon versé	0,16 € (29/04/2020)

#### SOUSCRIPTION ET RACHAT <sup>(1)</sup>

Valeur liquidative	Bimensuelle
Minimum de souscription	100 € minimum pour la souscription initiale
Commissions de souscription / frais sur versement	<ul style="list-style-type: none"> <li>CTO : 5% maximum (dont 2% maximum revenant au distributeur)</li> <li>Assurance-vie : Frais CTO + Frais sur versement selon les conditions des contrats concernés</li> </ul>
Affectation des revenus potentiels	<ul style="list-style-type: none"> <li>CTO : acompte trimestriel possible</li> <li>En assurance-vie : acompte trimestriel possible, réinvestissement automatique sur le support en euros</li> </ul>
Centralisation des rachats	Dernier jour ouvré de la quinzaine
Demande de rachats	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>
Frais de sortie	Néant

#### FRAIS COURANTS <sup>(1)</sup>

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

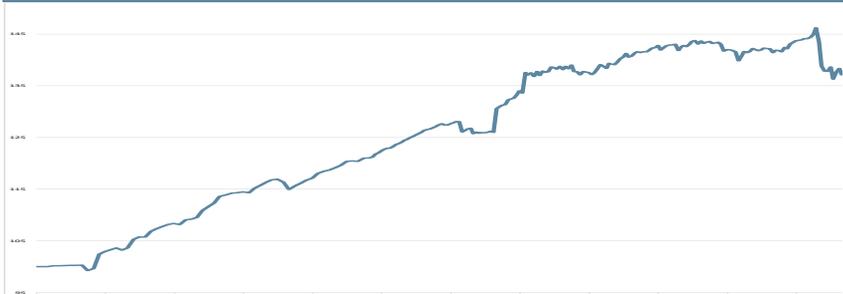
#### CARACTERISTIQUES GENERALES

Forme juridique	SPPICAV
Code ISIN	FR0010665661
Date de création de la part <sup>(5)</sup>	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%	-5,08%
Variation actifs financiers	0,05%	-0,24%
Trésorerie <sup>(3)</sup>	0,10%	0,47%
	<b>-0,35%</b>	<b>-4,85%</b>

#### LES PERFORMANCES <sup>(4)</sup>

	YTD	Depuis 1 an	Depuis 3 ans	Depuis 5 ans	Depuis l'origine <sup>(5)</sup>
Variation des valeurs liquidatives	-5,72%	-4,10%	-5,61%	-3,29%	1,97%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-4,85%	-3,03%	-2,97%	5,02%	37,13%
Volatilité <sup>(6)</sup>	7,20%	7,12%	7,18%	7,73%	9,76%

#### LES PERFORMANCES ANNUELLES <sup>(4)</sup>

	2015	2016	2017	2018	2019	YTD
Variation des valeurs liquidatives	3,96%	-1,83%	1,34%	-2,76%	2,12%	-5,72%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	8,71%	1,16%	2,66%	-2,11%	3,06%	-4,85%
Dividendes versés dans l'année	5,00 €	3,25 €	1,42 €	0,73 €	0,98 €	0,99 €

(1) Extrait du prospectus actuel disponible sur [www.aewciloger.com](http://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 TRIMESTRIELLE D'INFORMATION AU 30/06/2020

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)<sup>(1)</sup> pour satisfaire les demandes de remboursements éventuels.



#### CHIFFRES CLES AU 30/06/2020

Valeur liquidative	102,53 €
Nombre de parts	2 558 130,416 parts
Actif net global	262 304 317,46 €
Performance <sup>(2)</sup> 2019	4,02%
Performance <sup>(2)</sup> YTD	-4,43%
Dernier coupon versé	0,32 € (29/04/2020)

#### SOUSCRIPTION ET RACHAT <sup>(1)</sup>

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 <sup>(1)</sup>

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 <sup>(5)</sup>	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%	-5,08%
Variation actifs financiers	0,05%	-0,24%
Trésorerie <sup>(3)</sup>	0,17%	0,89%
	<b>-0,28%</b>	<b>-4,43%</b>

LES PERFORMANCES <sup>(4)</sup>	YTD	Depuis 1 an	Depuis 3 ans	Depuis 5 ans	Depuis l'origine <sup>(5)</sup>
Variation des valeurs liquidatives	-5,88%	-4,04%	-5,64%	-3,13%	2,53%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	-4,43%	-2,15%	-0,38%	9,58%	51,83%
Volatilité <sup>(6)</sup>	7,13%	7,05%	7,29%	7,85%	10,20%

LES PERFORMANCES ANNUELLES <sup>(4)</sup>	2015	2016	2017	2018	2019	YTD
Variation des valeurs liquidatives	4,32%	-1,70%	1,25%	-2,63%	2,11%	-5,88%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	9,53%	1,93%	3,47%	-1,25%	4,02%	-4,43%
Dividendes versés dans l'année	5,50 €	4,00 €	2,40 €	1,54 €	1,99 €	1,65 €

- (1) Extrait du prospectus actuel disponible sur [www.aewciloger.com](http://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