# OPCI Franceurope Immo

**PARTS P**

AEW CILOGER

## SYNTHÈSE MENSUELLE D'INFORMATION AU 30/06/2019

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 30/06/2019

| | |
|---|---|
| Valeur liquidative | 106,33 € |
| Nombre de parts | 2 752 331,683 parts |
| Actif net global | 573 008 178,21 € |
| Performance[2] YTD | 1,13% |
| Dernier coupon versé<br>Prochain coupon | 0,39 € (29/04/19)<br>Fin juillet 2019 |

## SOUSCRIPTION ET RACHAT [1]

| | |
|---|---|
| Valeur liquidative | Bimensuelle |
| Minimum de souscription | 100 € minimum pour la souscription initiale |
| Commissions de souscription / frais sur versement | • CTO : 5% maximum (dont 2% maximum revenant au distributeur)<br>• Assurance-vie : Frais CTO + Frais sur versement selon les conditions des contrats concernés |
| Affectation des revenus potentiels | • CTO : acompte trimestriel possible<br>• 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 | • 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.<br>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.<br>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 creation de la part [5] | 03/11/2008 |
| Durée de placement recommandée | 8 ans minimum |
| Echelle de risque* | 1 2 3 **4** 5 6 7<br>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.*

## COMMENTAIRE DE GESTION

**Actifs immobiliers :**

Au 30 juin 2019, la valeur des actifs immobiliers détenus par l'OPCI à périmètre contant a diminué de (-1,20%) depuis le début de l'année. Cette baisse est quasi exclusivement concentrée sur les centres commerciaux situés à Marseille et Chalons en Champagne.

La valeur des autres actifs (bureaux, hôtels ainsi que l'actif situé à Dortmund et loué à l'Administration Allemande ou les actifs de bureaux et de commerces situés en Belgique) est restée stable.

Le marché des foncières cotées, mesuré par l'indice FTSE EPRA Eurozone Capped, a perdu -3,41% sur le mois de juin. Les sociétés de Résidentiel allemand (-11%) sous-performent massivement les Bureaux (+2%) et les Centres Commerciaux (-1%). Le sénat de Berlin a approuvé une proposition de loi qui vise un plafonnement des loyers pendant 5 ans à partir de 2020. De longs mois seront nécessaires avant de savoir si ce projet est constitutionnel. Deutsche Wohnen, dont 70% du portefeuille est exposé à Berlin, a perdu 22% sur le mois.

L'exposition au résidentiel Allemand a été réduite dans ce contexte incertain et la position en Unibail-Westfield dont la valorisation devient intéressante a été renforcée.

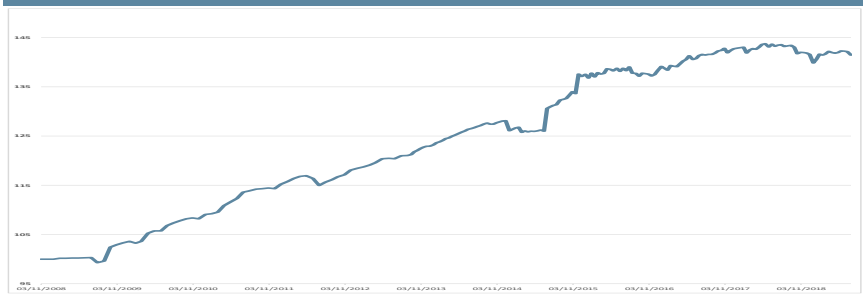
**Actifs financiers :**

Au cours du 2ème trimestre, dans le cadre du passage à une gestion socialement responsable de la poche financière, et l'environnement étant porteur (actions des banques centrales, compression des rendements, tensions géopolitiques plus faibles), l'ensemble des lignes de votre portefeuille a été vendu afin de réorienter les allocations de votre portefeuille financier. Dans ce contexte ces ventes ont généré des plus values, et fin juin la poche financière est investie principalement en titres monétaires.

La gestion de la poche financière orientera son approche de sélection à partir d'un processus quantitatif (sous forme de score socialement responsable) et qualitative des fonds.

Au cours du mois de juin, votre OPCI a commencé à investir dans des titres répondant à ces critères.

## EVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE DIVIDENDES REINVESTIS (Base 100)




| VARIATION DETAILLEE DE LA VALEUR LIQUIDATIVE (Dividendes réinvestis) | SUR LE MOIS | YTD |
|---|---|---|
| Variation actifs immobiliers | -0,78% | -0,10% |
| Variation actifs financiers | 0,14% | 0,47% |
| Trésorerie [3] | 0,08% | 0,76% |
| | -0,56% | 1,13% |

| LES PERFORMANCES [4] | YTD | Depuis 1 an | Depuis 3 ans | Depuis 5 ans | Depuis l'origine[5] |
|---|---|---|---|---|---|
| Variation des valeurs liquidatives | 0,40% | -2,14% | -2,12% | -0,31% | 6,33% |
| Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis | 1,13% | -1,26% | 1,91% | 11,77% | 41,42% |
| Volatilité[6] | 1,31% | 2,73% | 2,93% | 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% | 0,40% |
| Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis | 2,34% | 8,71% | 1,16% | 2,66% | -2,11% | 1,13% |
| Dividendes versés dans l'année | 4,50 € | 5,00 € | 3,25 € | 1,42 € | 0,73 € | 0,78 € |

(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*

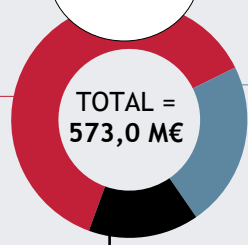
DOCUMENT INFORMATIF ET NON CONTRACTUEL NE CONSTITUANT PAS UN CONSEIL EN INVESTISSEMENT

## L'ACTIF NET AU 30/06/2019

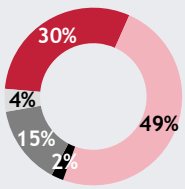
**POCHE IMMOBILIÈRE**
62,15%
Immobilier direct et indirect non coté et titres de foncières cotées

**POCHE LIQUIDITÉS**
15,15%

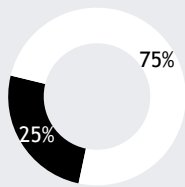
**POCHE FINANCIÈRE**
22,70%
Actions et produits de taux



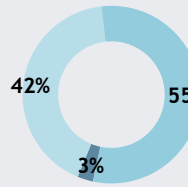

**356,1 M€ ***




**86,8 M€ ***




**130,1 M€ ***




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

### ACTIFS IMMOBILIERS DETENUS EN DIRECT ET PARTS DE SOCIETES (HORS SCPI / OPCI) AU 30/06/2019

| | |
|---|---|
| Valeur estimée du patrimoine immobilier hors droits [8] | 290,2 M€ |
| Sites | 16 |
| Taux d'occupation financier trimestriel[10] | 86,34% |

*[8] Valeur d'expertise ou valeur d'acquisition*

Répartition typologique et géographique [9] :

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bureaux | 55% | Province | 43% |
| Centres commerciaux | 27% | Belgique | 22% |
| Commerces | 8% | Allemagne | 11% |
| Hotel Tourisme | 10% | Paris | 11% |
| | | Ile-de-France | 13% |

*[9] En valeur vénale*

### LES 5 PRINCIPALES FONCIERES COTEES

| |
|---|
| UNIBAIL-RODAMCO WEST |
| VONOVIA SE |
| DEUTSCHE WOHNEN |
| KLEPIERRE |
| INMOBILIARIA COLONIAL SA |

## LES DERNIERES ACQUISITIONS IMMOBILIERES :

### BUREAUX

| | |
|---|---|
| Ville | Tour Prisma - 8 avenue d'Alsace - Courbevoie |
| Date | Octobre 2018 |

### HOTELLERIE

| | |
|---|---|
| Ville | « Les Arolles, Place des Arolles, Grande Rue - Val Thorens |
| Date | Octobre 2018 |

### BUREAUX

| | |
|---|---|
| Ville | Semerteichstrasse 47-49 - Dortmund Allemagne |
| Date | Janvier 2018 |

*(10) Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, et d'autre part le montant des loyers facturés si l'ensemble du patrimoine était loué à la valeur de marché. Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclure d'immeubles, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient intégrés dans un plan d'arbitrage*

## AVERTISSEMENT

Cette synthèse mensuelle simplifiée est exclusivement conçue à des fins d'information. Du fait de leur simplification, les informations contenues dans ce document sont partielles. Elle ne constitue ni un élément contractuel ni un conseil en investissement. Le prospectus complet, le DICI et les statuts sont disponibles auprès d'AEW Ciloger ou sur le site www.aewciloger.com. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.
**OPCI FRANCEUROPE IMMO -** Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV) agréée par l'Autorité des Marchés Financiers le 28/08/2008 sous le numéro d'agrément SPI20080020 - Soumise au droit français - RCS PARIS 509 763 322 - Il est géré par AEW Ciloger, Société de gestion de portefeuille - Agrément AMF n° GP-07 000043 en date du 10/07/2007 - Agrément AIFM du 24/06/2014 au titre de la directive 2011/61/UE - Société par actions simplifiée au capital de 828 510 € - Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 Paris - RCS PARIS 329 255 046 - Tél : 01 78 40 53 00 - www.aewciloger.com - Crédits photos et illustrations : tous droits de reproduction réservés.

DOCUMENT INFORMATIF ET NON CONTRACTUEL NE CONSTITUANT PAS UN CONSEIL EN INVESTISSEMENT