

## CHIFFRES CLES

Actif net global	562 531 749,16 €
Performance 2020 <sup>(1)</sup>	Parts P -3,40 % Parts I -2,56 %
Performance 2021 <sup>(1)</sup>	Parts P +1,32 % Parts I +2,16 %
Société de gestion	AEW

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

## ACTUALITÉ DU FONDS

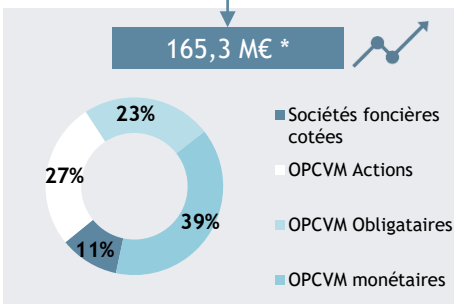
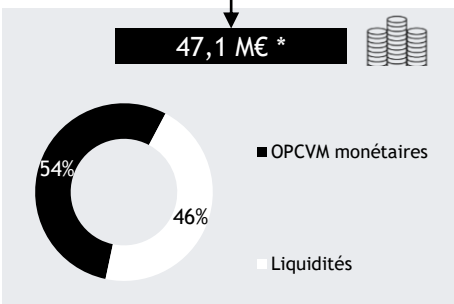
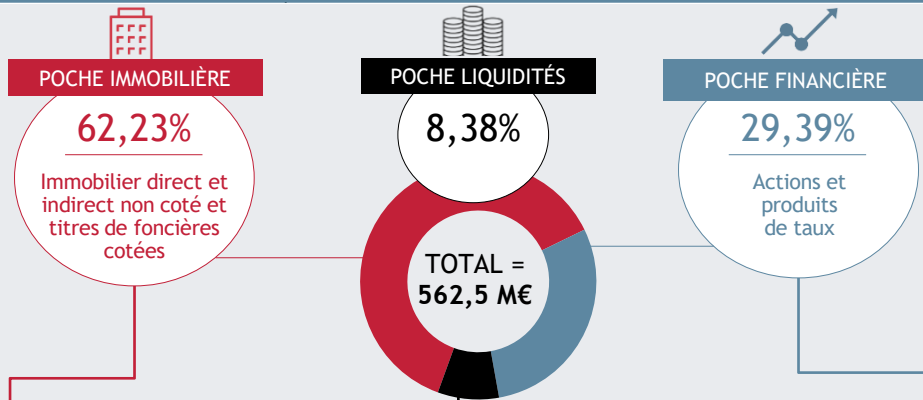
L'OPCI FRANCEUROPE IMMO a obtenu la labélisation ISR le 19 juillet 2021 et a changé de nom le 11 octobre 2021 pour s'appeler OPCFI FRANCEUROPE IMMO ISR.

Au 31 décembre 2021, l'OPCI FRANCEUROPE IMMO offre une performance, dividendes réinvestis, de +1,32% pour la part P et de +2,16% pour la part I.

Sur le trimestre, l'actif net total a augmenté de 8,6M€ pour atteindre 563M€ soit une progression de 1,55%. Cette variation est principalement due aux souscriptions reçues (collecte +0,53% sur la période), à la variation des actifs immobiliers détenus (+0,39%), à la variation des OPCVM (+0,37%) et au résultat (après distribution) de (+0,21%).

Le ratio de liquidité au 31 décembre 2021 est de 8,38%.

## L'ACTIF NET



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

## ACTIFS IMMOBILIERS DETENUS EN DIRECT ET PARTS DE SOCIETES (HORS SCPI) AU 31/12/2021

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

Valeur estimée du patrimoine immobilier hors droits <sup>(2)</sup>	269,8 M€
Sites	17
Taux d'occupation financier trimestriel <sup>(3)</sup>	83,47%

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

Au 31 décembre 2021, l'OPCI Franceurope Immo détient 9 actifs en détention directe et 6 participations détenant 8 actifs.

La valeur vénale globale des actifs immobiliers à périmètre constant est restée stable sur le trimestre, augmentant de 0,06%, soit une variation de +152 K€.

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

➤ **Bureaux (+0,51%)** : tendance haussière des actifs de bureaux détenus en France (Paris rue de Liège +2,23%) comme à l'étranger : Belgique (+0,91%) et Allemagne (Dortmund (+0,30%) Brême (+0,55%)). Les actifs situés à Colomiers perdent de la valeur (-12,54%) suite aux congés ou à la réduction de surface de plusieurs locataires libérant 740M2.

➤ **L'hôtel situé à Val Thorens** s'est resté apprécié de (+0,29%) sur le trimestre.

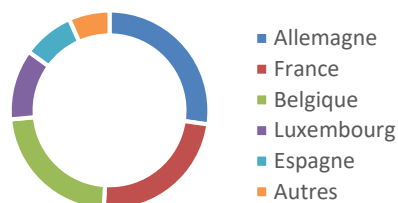
➤ **Commerces (-0,96%)** : augmentation de la valeur du centre commercial de Chambly (+5,75%) et stabilité des commerces parisiens. En province le Centre Commercial de Marseille baisse de (-2,13%) notamment suite à la prise en compte des travaux budgétés pour cet actif sur les prochains exercices, Chalons en Champagne (-0,06%). Les commerces belges diminuent respectivement de (-0,52%) et (-3,97%).

## TITRES FINANCIERS A CARACTERE IMMOBILIER

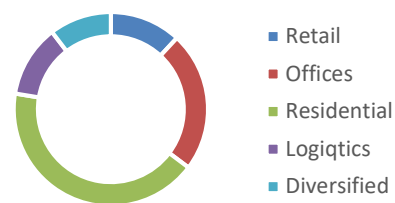
### LES 5 PRINCIPALES FONCIERES COTEES

VONOVIA SE	
LEG IMMOBILIEN	
GCINA NOMINATIVE	
UNIBAIL-RODAMCO-WEST	
KOJAMO OYJ	

### Répartition géographique



### Répartition par nature



Sur le dernier trimestre de l'année 2021, la poche des Foncières cotées a largement surperformé (+3,31%) son indicateur de référence, l'indice FTSE EPRA Eurozone Capped. Depuis le début de l'année, la poche (+10,03%) surperforme son benchmark.

La saison de publications des résultats a été, dans l'ensemble, de bonne facture.

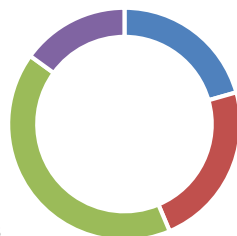
Le trimestre a été marqué par quelques opérations M&A : La société suédoise Heimstaden Bostad (non listée) a déclaré être entrée au capital de Kojamo (+19% sur le trimestre) à hauteur de 10%. Heimstaden avait acheté récemment une partie du portefeuille d'Akelius pour plus de 9bn€ (29 000 appartements en Allemagne, Suède et Danemark). La société de bureaux allemande Alstria (+24% sur le trimestre) a reçu une offre de la part de Brookfield. Vonovia a finalisé l'acquisition de Deutsche Wohnen.

Dans ce contexte, les sociétés de Logistique (WDP +21%, Montea +16%), de stockage (Shurgard +21%) et de Santé (Aedifica et Cofinimmo +7%) ont surperformé les sociétés de Résidentiel (Vonovia -1%, LEG Immobilien +1%), de Bureaux (Gecina +6%, Covivio -1%, Colonial -2%) et de Centre commerciaux (Unibail -3%, Klepierre +7%).

Sur le trimestre, nous avons pris des bénéfices sur Alstria et WDP et nous sommes renforcés en Shurgard, Colonial, LEG Immobilien, Unibail et Xior.

## MARCHÉS FINANCIERS

### Répartition par typologie



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

Alors que l'incertitude sur l'évolution des politiques monétaires continuait de peser sur les marchés obligataires, les annonces de résultats des sociétés pour le 3<sup>ème</sup> trimestre ont généralement surpris favorablement aux Etats-Unis et en Europe et ont soutenu les marchés d'actions en début de période.

De part et d'autre de l'Atlantique, les grandes banques centrales ont confirmé en décembre l'inflexion de leurs politiques dans un sens moins accommodant face au rebond de la demande et à l'accélération de l'inflation.

La rapide propagation du variant Omicron, apparu fin novembre, plus transmissible que les précédents, a rappelé que la crise sanitaire n'était pas terminée et que la prudence s'imposait aussi bien aux autorités monétaires qu'aux états enclins à rétablir des mesures de restriction de l'activité. L'apparente efficacité des traitements existants a cependant rassuré les investisseurs.

Sur l'ensemble du 4<sup>ème</sup> trimestre, la plupart des marchés d'actions se sont appréciés en euro, tandis que les marchés obligataires se sont légèrement repliés.

Dans ce contexte, la Poche Financière a continué de privilégier les marchés d'actions au détriment des produits de taux au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre.

La Poche Financière est investie à hauteur de 90,8% de son actif en fonds disposant du Label ISR.

## ETAT DU PATRIMOINE

ACTIF NET	31/12/2021	30/09/2021
<b>Actifs à caractère immobilier</b>		
Immeubles détenus en direct	112 230 000	111 520 000
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 I-2°	163 137 626	163 675 796
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36 I-4°	68 508 553	65 117 738
Autres actifs à caractère immobilier	24 091 503	23 015 693
<b>Total</b>	<b>367 967 682</b>	<b>363 329 227</b>
<b>Dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>		
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	173 084 876	170 909 542
Instruments financiers à terme		
<b>Total</b>	<b>173 084 876</b>	<b>170 909 542</b>
Dettes et créances	-322 801	-1 619 610
Dépôts à vue	21 801 992	21 320 294
<b>Total</b>	<b>21 479 191</b>	<b>19 700 684</b>
<b>ACTIF NET A LA DATE D'ARRETE</b>	<b>562 531 749</b>	<b>553 939 452</b>

## LIQUIDITÉS ET ENDETTEMENT

La trésorerie disponible de la SPPICAV s'élève à 47 112 278,89 euros composée de parts d'OPCVM (21 479 190,78€) et de disponibilités (dettes et créances incluses).

La SPPICAV n'a pas recours à l'endettement au 31 décembre 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 31/12/2021

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



#### CHIFFRES CLES AU 31/12/2021

Valeur liquidative	103,65 €
Nombre de parts	2 979 779,445 parts
Actif net Part P	308 881 966,93 €
Performance <sup>(2)</sup> 2020	-3,40%
Performance <sup>(2)</sup> YTD	+1,32%
Dernier coupon versé	0,12 € (fin octobre 2021)

#### 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>

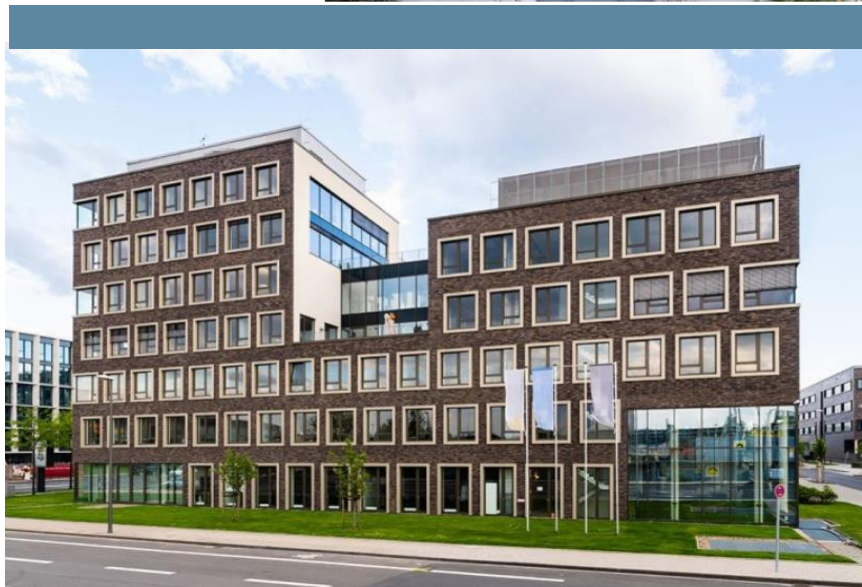
Frais de fonctionnement et de gestion	2,90% TTC par an de l'actif net. Dont une partie peut être rétrocédée aux distributeurs. 2,20% TTC par an de la valeur globale des actifs gérés. Réel 2020 : 1,70% actif net
Frais d'exploitation immobilière	1,48% TTC par an en moyenne sur 3 années glissantes de l'actif net. 2% TTC par an en moyenne sur 3 années glissantes de la valeur globale des actifs immobiliers gérés. Réel 2020 : 0,27% actif net

Des frais de gestion complémentaires liés aux contrats d'assurance-vie sont perçus par l'assureur

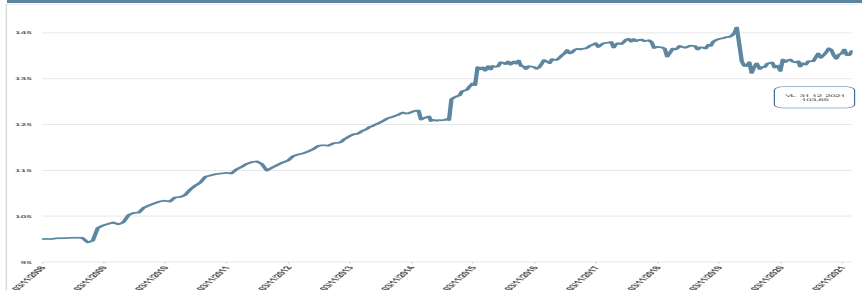
#### CARACTERISTIQUES GENERALES

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	0,22%	-0,28%
Variation actifs financiers	0,18%	0,62%
Trésorerie <sup>(3)</sup>	0,22%	0,98%
	<b>0,62%</b>	<b>1,32%</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	0,44%	0,44%	-2,13%	-3,56%	3,65%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	1,32%	1,32%	0,87%	1,41%	41,06%
Volatilité <sup>(6)</sup>	2,53%	2,53%	7,23%	7,29%	9,81%

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

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Variation des valeurs liquidatives	-1,83%	1,34%	-2,76%	2,12%	-4,59%	0,44%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	1,16%	2,66%	-2,11%	3,06%	-3,40%	1,32%
Dividendes versés dans l'année	3,25 €	1,42 €	0,73 €	0,98 €	1,31 €	0,90 €

(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 MENSUELLE D'INFORMATION AU 31/12/2021

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



### CHIFFRES CLES AU 31/12/2021

Valeur liquidative	104,20 €
Nombre de parts	2 434 131,432 parts
Actif net Part I	253 649 782,23€
Performance <sup>(2)</sup> 2020	-2,56%
Performance <sup>(2)</sup> YTD	+2,16%
Dernier coupon versé	0,50 € (fin octobre 2021)

### 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>

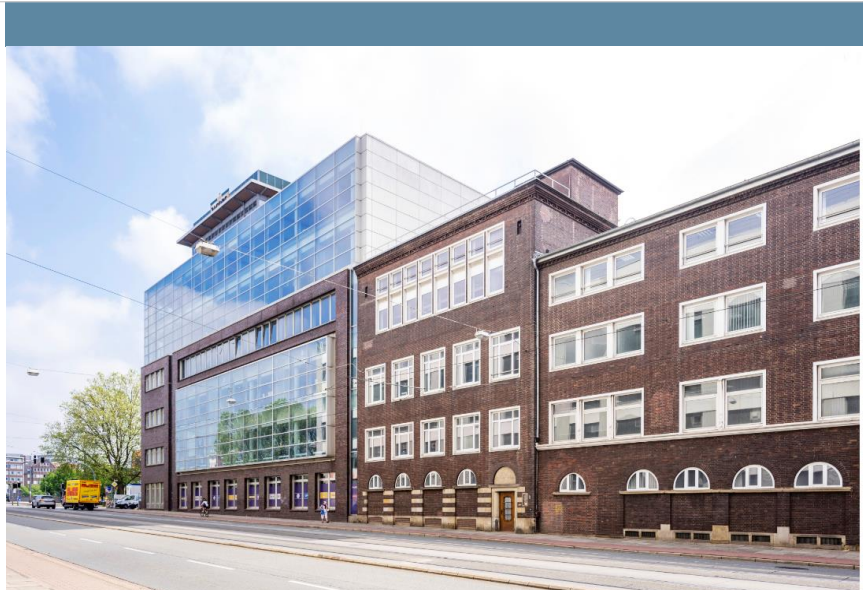
Frais de fonctionnement et de gestion	1,66% TTC par an de l'actif net. Dont une partie peut être rétrocédée aux distributeurs. 1,24% TTC par an de la valeur globale des actifs gérés. Réel 2020 : 0,88% actif net
Frais d'exploitation immobilière	1,48% TTC par an en moyenne sur 3 années glissantes de l'actif net. 2% TTC par an en moyenne sur 3 années glissantes de la valeur globale des actifs immobiliers gérés. Réel 2020 : 0,27% actif net

Des frais de gestion complémentaires liés aux contrats d'assurance-vie sont perçus par l'assureur

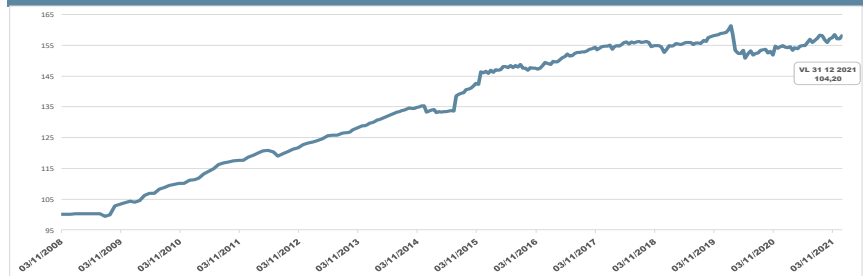
### CARACTERISTIQUES GENERALES

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	0,22%	-0,28%
Variation actifs financiers	0,18%	0,62%
Trésorerie <sup>(3)</sup>	0,30%	1,82%
	<b>0,70%</b>	<b>2,16%</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	0,30%	0,30%	-2,33%	-3,71%	4,20%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	2,16%	2,16%	3,54%	5,86%	58,15%
Volatilité <sup>(6)</sup>	2,70%	2,70%	7,14%	7,38%	10,24%

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

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Variation des valeurs liquidatives	-1,70%	1,25%	-2,63%	2,11%	-4,64%	0,30%
Variation des valeurs liquidatives dividendes réinvestis	1,93%	3,47%	-1,25%	4,02%	-2,56%	2,16%
Dividendes versés dans l'année	4,00 €	2,40 €	1,54 €	1,99 €	2,29 €	1,90 €

(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