



OPCI FRANCEUROPE IMMO

Document trimestriel d'information Au 31 mars 2018

Société de placement à prépondérance immobilière à capital variable
au capital initial de 1 000 000 euros

Agréée par l'Autorité des Marchés Financiers le 28 août 2008
sous le n° SPI20080020.

Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 PARIS

Immatriculée le 07/01/2009 au RCS de PARIS sous le numéro 509 763 322



SOMMAIRE

ÉDITORIAL

I - CHIFFRES CLÉS

II - DÉTAIL DE L'ACTIF NET

III - TRANSACTIONS

IV - ÉTAT DU PATRIMOINE

V - PERFORMANCE ET RÉSULTAT DE L'OPCI

VI - POINT SUR LA LIQUIDITÉ

Les volumes investis en immobilier d'entreprise en France au 1^{er} trimestre 2018 se sont contractés de 11 % avec 3,3 Mds€ investis contre 3,7 Mds€ au 1^{er} trimestre 2017. Toutefois, le marché de l'investissement devrait gagner en dynamisme au cours des prochains trimestres et les volumes d'investissement devraient avoisiner ceux de 2017.

Le bureau reste le type d'actif majoritaire avec 85% du volume total d'investissement. Les taux de rendement «prime» se stabilisent à des niveaux historiquement bas (QCA de Paris : 3 % à 4,25 % ; La Défense : 5 % à 5,65 %). Sur le plan locatif, les surfaces de bureaux commercialisées en Île-de-France au 1^{er} trimestre 2018 sont en hausse de 13 % par rapport à la même période en 2017. Le nombre de transactions a également progressé de 17 % sur un an, mais elles sont concentrées sur Paris QCA et le Centre Ouest parisien. À Paris, les valeurs locatives ont continué à progresser pour atteindre de nouveaux sommets dans certains quartiers.

Le marché du commerce enregistre 227 M€ investis, en recul de 56 % par rapport à la moyenne des dix dernières années. Les taux de rendement immobiliers continuent de se contracter pour les commerces en pieds d'immeubles et les centres commerciaux (entre 2,75 % et 5,75 % selon la qualité des actifs), et restent stables pour les retails parks (entre 4,25 % et 9 %).

Paris concentre la majorité des ouvertures de commerces avec le pôle de la rive droite qui continue d'attirer une majeure partie de la clientèle internationale. Lyon et Marseille ont regroupé la moitié des ouvertures de la province, Lyon s'affirmant comme le premier marché de province. Les valeurs locatives continuent de se stabiliser pour les actifs de centre-ville.

L'offre en centres commerciaux diminue avec une majorité d'extensions et de restructurations de sites, en hausse depuis 2016. Les créations pures totalisent 46 % des livraisons en 2017 alors qu'elles dépassaient 80 % en 2015, signe d'un marché qui arrive à maturité.

La stratégie d'investissement de l'OPCI FRANCEUROPE IMMO vise à constituer un portefeuille composé de différentes typologies d'actifs immobiliers complété par des actifs financiers. L'objectif d'allocation est le suivant :


- Poche immobilière représentant au minimum 60 % et au maximum 65 % de l'actif brut de la SPPICAV (dont 9 % maximum de l'actif brut de la SPPICAV en titres de sociétés foncières cotées françaises et européennes). Les actifs mentionnés aux 1^o à 3^o et au 5^o du I de l'article L.214-36 du code monétaire et financier représenteront au minimum 51 % de l'actif brut de la SPPICAV ;
- Poche financière représentant au maximum 35 % de l'actif brut de la SPPICAV réduite jusqu'à 15 % en cas de décollecte ;
- Poche de liquidités investie en produits liquides et présentant une faible exposition au risque représentant, à tout moment, au minimum 5 % de l'actif brut de la SPPICAV.

De même, en période de rachats importants non compensés par des souscriptions, la poche immobilière pourra atteindre de manière passive 95 % de l'actif brut de la SPPICAV dans l'attente de la cession d'une fraction des actifs immobiliers.

La stratégie de développement du patrimoine recherche le meilleur équilibre possible entre une régularité des loyers et une valorisation potentielle à terme du patrimoine.

Le 1^{er} janvier FRANCEUROPE a accentué sa diversification européenne en acquérant un actif de bureaux à Dortmund (Allemagne). Cet investissement, composé de deux immeubles sur 6 niveaux développant une surface de 10 600 m², a été négocié pour un montant de 33,2 M€. Il est entièrement loué à une administration fédérale allemande dans le cadre de baux longs.

La société de gestion poursuit activement la recherche d'actifs immobiliers en adéquation avec la stratégie d'investissement et la collecte réalisée.



Au 31 mars 2018, les immeubles détenus directement et indirectement représentent 32,33% de l'actif net de FRANCEUROPE IMMO, soit 205,14 M€. Ce patrimoine est réparti sur 14 sites différents, totalisant près de 57 400 m², et compte 196 locataires.

Le taux d'occupation financier des immeubles de FRANCEUROPE IMMO se maintient à un niveau satisfaisant, à 89,50%. 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 facturables (loyers actuels et valeurs locatives de marché pour les locaux vacants). Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine.

Par ailleurs, conformément à sa stratégie, l'OPCI détient des positions dans des valeurs mobilières du secteur immobilier (foncières cotées), des parts de SCPI et des parts de fonds immobiliers de droit étranger pour atteindre un niveau d'investissement de 57,90% de l'actif net, soit 309,51 M€.

Le portefeuille de titres est très majoritairement exposé à des sociétés foncières, et à des sociétés d'autres secteurs (promotion, banques spécialisées sur les financements immobiliers, construction, distribution...).

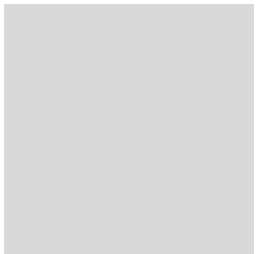
Les marchés actions de la zone euro, mesurés par l'indice Euro STOXX, ont terminé le mois de mars en baisse de 2,1%, pénalisés par les tensions commerciales entre les Etats-Unis et le reste du monde. Dans ce contexte mouvementé, les secteurs les plus défensifs comme les services aux collectivités, l'immobilier et les biens de consommation courante ont offert la meilleure résistance et ont été les seuls secteurs à achever le mois positivement au sein de l'Europe STOXX 600.

Les investissements de FRANCEUROPE IMMO en Europe sont toujours prioritaires et représentent l'intégralité des positions de la poche des actifs financiers.

Depuis le 1^{er} janvier 2018, les valeurs liquidatives au 31 mars sont de diminution de 0,58% pour les parts I et de 0,46% pour les parts P.

Le dividende relatif au premier trimestre 2018 a été mis en paiement le 30 avril 2018, pour un montant net de 0,45 euro par action I et 0,25 euro par action P.

En matière de performance pour le 1^{er} trimestre 2018, la variation des valeurs liquidatives avec dividendes réinvestis est à l'équilibre (+ 0,01%) pour la part I et en légère contraction pour la part P (-0,18%).



I. CHIFFRES CLÉS AU 31 MARS 2018

Date de création : 07 janvier 2009

Terme statutaire : 06 janvier 2108

Nombre d'actions :

Parts P : 2 746 471,362 actions

Parts I : 2 173 215,927 actions

Valeur liquidative :

Parts P : 108,42 €

Parts I : 108,93 €

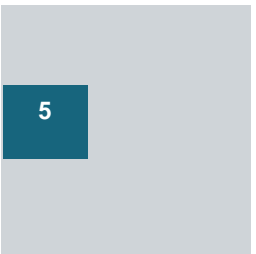
Montant de l'actif net : 534 520 322,64 €

Nombre d'immeubles détenus en direct : 9

Nombre d'immeubles à détention indirecte : 5

Évolution de la valeur liquidative :

	15/01/18	31/01/18	15/02/18	28/02/18	15/03/18	31/03/18
Part P	108,97	108,77	107,86	108,33	108,56	108,42
Part I	109,65	109,15	108,27	108,77	109,04	108,93



II. DÉTAIL DE L'ACTIF NET

ACTIF NET	31/03/2018	31/12/2017
Actifs à caractère immobilier		
Immeubles détenus en direct	78 320 000	46 400 000
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 I-2°	126 827 572	127 739 670
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36 I 4°	39 988 120	43 294 697
Autres actifs à caractère immobilier	64 372 974	63 824 038
Total	309 508 666	281 258 405
Dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	166 364 206	164 834 042
Instruments financiers à terme		
Total	166 364 206	164 834 042
Emprunts		
Dettes et créances	-5 097 388	-3 242 570
Dépôts à vue	63 744 838	86 169 857
Total	58 647 450,32	82 927 286,70
ACTIF NET A LA DATE D'ARRETE	534 520 323	529 019 734

=

En euros

III. TRANSACTIONS

L'OPCI a acquis début janvier 2018 un actif de bureau situé à Dortmund en Allemagne pour un prix de revient de 33,2 M€ et loué à une Administration fédérale Allemande.

IV. ÉTAT DU PATRIMOINE

Détail du portefeuille au 31 mars 2018 – Immeubles détenus en direct

Localisation	Type	Date d'acquisition	Prix de revient	Valorisation hors droits au 31/03/2018	Variation Valorisation HD/Prix de revient
Retail Park - Les portes de l'Oise 60230 CHAMBLY	C	22/07/09	7 605 135	7 600 000	-0,07%
Le Pascal - 21-27 rue Pascal, 9 rue de la Gare 92000 NANTERRE	B	10/09/09	6 989 197	9 450 000	35,21%
121, rue Mouffetard 75005 PARIS	C	04/05/12	2 388 745	2 950 000	23,50%
9, rue Volney 75002 PARIS	C	15/06/12	478 214	540 000	12,92%
110, boulevard de Courcelles 75017 PARIS	C	15/06/12	883 661	950 000	7,51%
7, rue de Liège 75009 PARIS*	B	28/01/16	10 139 383	13 760 000	35,71%
"KAPPA" - 39, chemin des Ramassiers 31770 COLOMIERS	B	23/03/16	8 525 171	8 060 000	-5,46%
"SIGMA" - 39, chemin des Ramassiers 31770 COLOMIERS	B	23/03/16	4 032 931	3 810 000	-5,53%
DORTMUND	B	01/01/18	33 149 903	31 200 000	-5,88%
Total patrimoine			74 192 338	78 320 000	5,56%

LEGENDE

C = Commerce
B = Bureau
M - Mixte

Le prix de revient des actifs immobiliers est égal au prix d'achat éventuellement majoré des coûts directement attribuables à l'acquisition.

Tableau des filiales et participations

Désignation	Devise	Date d'acquisition	Nombre de parts	Prix de revient	Valorisation 31/03/2018	% actif net
SCI MARVEINE	EUR	30/09/2016	2 162 230,00	67 552 886,39	56 114 992,99	10,50%
SCI ELYSEES CHALONS	EUR	30/09/2016	252,00	10 900 204,24	11 336 761,30	2,12%
FEI ANVERS SA	EUR	21/12/2016	59 999,00	6 746 031,48	4 915 916,07	0,92%
CORNALINE HOUSE SA	EUR	29/03/2017	1 879 999,00	30 630 479,97	32 026 766,20	5,99%

Parts de sociétés de personnes non admises au marché réglementé

Désignation	Devise	Nombre de parts	Prix de revient	Valorisation 31/03/2018	% actif net
SCPI ACCES VALEUR PIERRE	EUR	5 298,00	2 583 374,64	2 622 510,00	0,49%
SCPI ACTIPIERRE 2	EUR	1 622,00	500 048,86	514 174,00	0,10%
SCPI ACTIPIERRE 3	EUR	1 578,00	499 975,02	520 740,00	0,10%
SCPI ALLIANZ PIERRE	EUR	5 014,00	1 468 099,20	1 489 158,00	0,28%
SCPI PLACEMENT PIERRE	EUR	587,00	175 841,72	179 798,10	0,03%
SCPI FRANCE INVESTIPIERRE	EUR	3 200,00	739 622,23	704 000,00	0,13%
SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT	EUR	1 579,00	1 393 230,18	1 365 613,94	0,26%
SCPI LAFFITTE PIERRE	EUR	38 554,00	14 776 409,79	14 933 506,36	2,79%
SCA FONCIERE D HABITATION	EUR	705,00	100 110,00	103 635,00	0,02%

Autres actifs à caractère immobilier

Désignation des valeurs	Devise	Qté, Nbre	Valeur boursière	% Actif Net
Pays Emetteur : France				
ALTAREA	EUR	2 647	543 959	0,10%
ICADE	EUR	18 325	1 445 843	0,27%
FONCIERE DES REGIONS	EUR	45 394	4 069 572	0,76%
GECINA-NOMINATIVE	EUR	24 965	3 522 562	0,66%
KLEPIERRE	EUR	131 281	4 299 453	0,80%
UNIBAIL-RODAMCO	EUR	23 173	4 302 067	0,80%
MERCIALYS	EUR	60 417	943 109	0,18%
Pays Emetteur : Allemagne				
DEUTSCHE EUROSHOP AG	EUR	65 588	1 954 522	0,37%
DEUTSCHE WOHNEN AG	EUR	17 854	676 667	0,13%
ALSTRIA OFFICE	EUR	326 871	4 161 068	0,78%
VONOVIA N NAMEN	EUR	32 584	1 311 506	0,25%
Pays Emetteur : Royaume-Uni				
HAMMERSON	GBP	28 768	176 080	0,03%
LAND SECURITIES REIT	GBP	49 227	526 185	0,10%
Pays Emetteur : Italie				
BENI STABILI SPA	EUR	2 418 592	1 634 968	0,31%
Pays Emetteur : Belgique				
COFINIMMO	EUR	21 610	2 277 694	0,43%
BEFIMMO	EUR	32 400	1 701 000	0,32%
WAREHOUSES DE PAUW	EUR	10 962	1 107 162	0,21%
Pays Emetteur : Espagne				
MERLIN PROPERTIE	EUR	99 165	1 233 613	0,23%
Pays Emetteur : Pays-Bas				
EUROCOMMERCIAL PROPERTY	EUR	64 328	2 158 848	0,40%
WERELDHAVE	EUR	62 532	1 942 244	0,36%
Actions et valeurs assimilées		Total	39 988 120	

Inventaire détaillé des autres actifs à caractère immobilier, dépôts et instruments financiers non immobiliers (autres que les actifs immobiliers directs et parts ou actions immobilières non admis sur un marché réglementés)

Désignation des valeurs	Devise	Qté, Nbre	Valeur boursière	% Actif Net
AEW-CORE PROP-C	GBP	9 198 910,1774	14 412 710	2,70%
SPDR BRC US TIPS	USD	78 000,00	1 934 382	0,36%
NATI.GL.INF.I/A 3DEC	EUR	8 038,2350	1 210 237	0,23%
NATIX.TRESORERIE IC (1)	EUR	687,5592	8 614 560	1,61%
NAT.CASH EURIB.I 4D (1)	EUR	83,5950	8 580 513	1,61%
NAT. TRESORERIE PLUS (1)	EUR	89,1835	9 253 954	1,73%
H2O MUL AG EUR I AC	EUR	52 000,00	5 828 160	1,09%
H2O BARRY SHORT FUND	EUR	39 000,00	3 883 620	0,73%
DNCA IN VAL EU IC	EUR	10 400,00	1 904 448	0,36%
NAT AM EU BO12M IAC	EUR	86,2676	4 768 832	0,89%
NAT AM EU STCR IAC	EUR	2 000,7836	21 359 866	4,00%
NAT AM CR OPP IAC	EUR	123,00	7 057 884	1,32%
NAT AM S EU M IAC	EUR	54,0491	1 015 353	0,19%
NATIXIS EURO AGGREGA	EUR	60 000,00	6 048 600	1,13%
NATGLAGGHER	EUR	46,40	4 720 233	0,88%
SEEU EU MKT NEU I/D	EUR	15 000,00	1 528 050	0,29%
OSSIAM-MEENR-1CEUR	EUR	26 000,00	2 488 668	0,47%
H2O BARRY ACTIVE VAL	EUR	52 000,00	5 313 360	0,99%
DNCA OPP ZONE EURO F	EUR	18 000,00	1 778 040	0,33%
NATIXIS ULT.SHORT SI	EUR	3 000,00	4 623 210	0,86%
NAT. SOUV.EUR3-5CI	EUR	3 910,2443	12 327 084	2,31%
NATIXIS SOUV.EUR 5-7	EUR	1 540,6458	8 067 961	1,51%
NAT. SOUV.EUR.1-3 I	EUR	1 524,4338	5 014 838	0,94%
NAT.SUSTAIN.TRE.EURI	EUR	35,00	3 942 635	0,74%
NATIXIS SOUV.EURO I	EUR	10,00	1 634 184	0,31%
DORVAL MAN.EUROPE I	EUR	263,00	6 024 541	1,13%
DM SMID CAP EURO I	EUR	3 900,00	4 051 866	0,76%
CNP ASSUR-MONET SI (1)	EUR	21 360,00	8 102 062	1,52%
DOR.MAN.SM.CAP EUR.I	EUR	380,00	872 058	0,16%
SEYYOND EQT CAP OPT	EUR	250	2 625 828	0,49%
DNCA INV ALPHA BDS	EUR	65 000	6 597 500	1,23%
DNCA INV FLEX INF	EUR	52 000	5 191 680	0,97%
Actions et valeurs assimilées		Total	180 776 916	

(1) OPCVM affectés à la poche liquidité

Au cours du premier trimestre, toutes les lignes présentes au 31 décembre 2017 ont été maintenues ou augmentées à l'exception :

- des lignes SEYYOND EQT CAP OPT qui ont été créées,
- des lignes DOR.MAN.SM.CAP EUR.I, NAT AM EU BO12M IAC, NAT AM CR OPP IAC qui ont été diminuées,
- de la ligne INSERTEM DYN RC 4D, NATIXIS EURO CRED IA, DB X-TRACKERS MSCI qui a été soldée.

V. PERFORMANCE ET RÉSULTAT DE L'OPCI

L'analyse du résultat de la SPPICAV porte sur la période du 1^{er} janvier 2018 au 31 mars 2018.

RESULTAT	31/03/2018	31/12/2017
	3 mois	3 mois
Résultat de l'activité immobilière		
Produits nets de l'activité immobilière	871 445	561 070
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	2 204 505	1 914 849
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	311 309	326 577
Total	3 387 260	2 802 496
Résultat de l'activité financière		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	240 557	164 651
Autres charges financières	- 23 061	- 30 006
Total	217 496	134 645
Frais de gestion et de fonctionnement		
Autres Produits	736	-
Autres Charges	-	2
Frais de gestion et de fonctionnement	- 1 883 321	- 2 059 361
Total	- 1 882 585	- 2 059 363
Résultat sur cessions d'actifs		
Plus ou moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	- 686	- 1
Plus ou moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	1 471 928	399 949
Total	1 471 242	399 948
Comptes de régularisation	7 090	397 341
RESULTAT NET	3 200 502	1 675 067

En euros



L'actif net varie sur cette période de + 5,5 M€ soit + 1,04%. Cette variation s'explique par :

Postes	Valeurs en M€	Variation / actif net
Collecte	8,26	1,6%
Retraitement commission acquise	3,30	0,6%
Résultat de la période (hors comptes de régularisation)	3,19	0,6%
Distribution	-2,22	-0,4%
Valeur des actifs immobiliers	-2,14	-0,4%
Valeur des SIIC	-3,12	-0,6%
Valeur des OPC	-1,74	-0,3%
Différence de change réalisée sur trésorerie	-0,03	0,0%
	5,50	1,04%

VI. POINT SUR LA LIQUIDITÉ

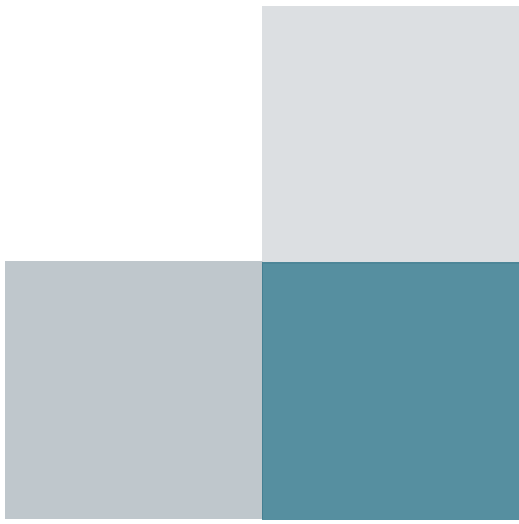
Liquidités

La trésorerie disponible de la SPPICAV s'élève à 93 198 539 euros composée de parts d'OPCVM affectés à la poche liquidité présentés dans le tableau page 11 et des disponibilités (dettes et créances incluses). Le portefeuille des FCP est constitué uniquement de valeurs émises ou garanties par un état de l'Union Européenne.

Modalités de rachats et détention des parts en circulation au 31 mars 2018

Les rachats d'actions font l'objet de restrictions mentionnées au paragraphe 4.4.2 du prospectus.

Le capital de la société est divisé en 2 746 471,362 parts P et 2 173 215,927 parts I.



Société de gestion de portefeuille
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10/07/2007
Agrément AIFM en date du 24/06/2014 au titre de la directive 2011/61/UE

Siège social et bureaux :
22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 PARIS
Tél. : 01 56 88 91 92 - www.aewciloger.com

