



OPCI FRANCEUROPE IMMO

Document trimestriel d'information Au 31 décembre 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

Dynamisés par les investisseurs étrangers et un rebond en fin d'année, les investissements en immobilier d'entreprise dépassent légèrement les 31 Mds€ en 2018 (+12% par rapport à 2017) et enregistrent un nouveau record historique.

Le bureau concentre toujours la grande majorité des investissements, et plus particulièrement l'Île-de France, même si les volumes des marchés régionaux progressent de 16 % sur cette typologie, Le commerce affiche une progression de l'ordre de 10 % des volumes grâce aux pieds d'immeubles.

Les taux de rendement des emplacements sont restés globalement stables, à un niveau très bas (Bureaux- QCA de Paris : 3% à 4,25% ; La Défense : 4,15% à 5,75% ; Régions : 4% à 7,35% ; Pieds d'immeuble commerces : 2,75% à 5,75% ; Centres commerciaux : 3,50% à 6,50%).

Sur le parc de bureaux en Île-de-France les taux de vacances restent faibles, à 5,3% en région parisienne et 1,3% à Paris intramuros, et les loyers orientés à la hausse sur les zones tertiaires les plus recherchées.

Dans un contexte de compétition accrue, mais de conjugaison du commerce en ligne avec le commerce physique, les valeurs locatives des magasins devraient rester stables, avec toutefois une polarisation grandissante entre localisations.

Pour 2019, les perspectives d'investissement restent bien orientées, mais le climat économique et social plus incertain pourrait pousser à davantage de sélectivité.


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° à 3° et au 5° 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.

Au cours du quatrième trimestre, FRANCEUROPE IMMO a fait l'acquisition des murs d'un Village de Vacances situé à Val Thorens pour un prix de revient de 30M€ loué à MMV et l'acquisition des parts de société détenant un immeuble situé à la Défense et nommé Tour Prisma, loué à 100% à 4 locataires de qualité pour une valeur Acte en Main de 218M€.



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

Au 31 décembre 2018, les immeubles détenus directement et indirectement représentent 43,01% de l'actif net de FRANCEUROPE IMMO, soit 241,16 M€. Ce patrimoine est réparti sur 16 sites différents, totalisant près de 67 695 m², et compte 195 locataires.

Le taux d'occupation financier des immeubles de FRANCEUROPE IMMO augmente et s'élève à 95,20%. 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 63,00% de l'actif net, soit 353,19 M€.

La performance de la poche financière a terminé le mois de décembre en baisse de 2,23% par rapport au 1^{er} janvier, en liaison avec l'indice composite de référence (10% MSCI Europe NR € + 30% EONIA Capitalisé + 60% EuroMTS (3-5Y) qui a baissé de 1,30% depuis le début de l'année.

Sur les marchés actions, les sources d'inquiétude se sont multipliées (resserrement monétaire de la Réserve Fédérale, Brexit, politique commerciale américaine). L'incertitude croissante a donné lieu à un fort rebond de la volatilité sur ces marchés en fin d'année, à une période de liquidité réduite, avec une remise en cause des perspectives de croissance de l'économie américaine qui paraissaient jusqu'alors solides.

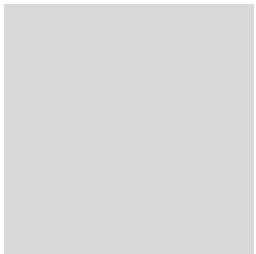
Les liquidités s'asséchant sur le marché et le risque inflationniste ont créé une tendance baissière sur le marché obligataire.

Depuis le 1^{er} octobre 2018, les valeurs liquidatives au 31 décembre sont en diminution de -2,00% pour les parts I et de -2,22% pour les parts P.

Au mois d'octobre, l'OPCI n'a pas versé de coupons.

- Les revenus immobiliers de l'exercice ont principalement été perçus au 1^{er} semestre de l'année et versés aux mois d'avril et juillet.
- Compte tenu de la volatilité sur les marchés actions, les plus-values réalisées sur cessions d'actifs financiers ne seront versées qu'au mois de janvier 2019.

En matière de performance depuis le début de l'année, la variation des valeurs liquidatives avec dividendes réinvestis est en diminution de (-1,25%) pour la part I et de (-2,11%) pour la part P.



I. CHIFFRES CLÉS AU 31 DECEMBRE 2018

Date de création :	07 janvier 2009	Valeur liquidative :	
Terme statutaire :	06 janvier 2108	Parts P :	105,91 €
Nombre d'actions :		Parts I :	106,69 €
Parts P :	2 751 023,362 actions		
Parts I :	2 523 542,480 actions		

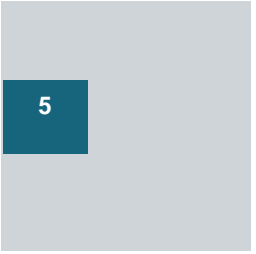
Montant de l'actif net : 560 618 748,37 €

Nombre d'immeubles détenus en direct : 10

Nombre d'immeubles à détention indirecte : 6

Évolution de la valeur liquidative :

	15/10/18	31/10/18	15/11/18	30/11/18	15/12/18	31/12/18
Part P	107,32	107,54	107,51	107,43	107,24	105,91
Part I	107,90	108,17	108,18	108,14	107,99	106,69



II. DÉTAIL DE L'ACTIF NET

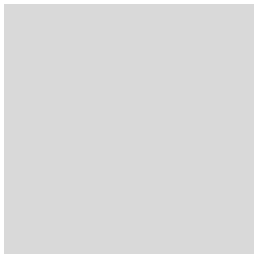
ACTIF NET	31/12/2018	30/09/2018
Actifs à caractère immobilier		
Immeubles détenus en direct	107 190 000	79 005 000
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 I-2°	179 440 819	155 071 511
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36 I 4°	44 591 405	49 457 180
Autres actifs à caractère immobilier	21 965 937	42 807 530
Total	353 188 161	326 341 220
Dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	153 172 250	172 589 072
Instruments financiers à terme		
Total	153 172 250	172 589 072
Emprunts		
Dettes et créances	-3 089 315	6 066 950
Dépôts à vue	57 347 652	54 792 352
Total	54 258 337,54	60 859 302,04
ACTIF NET A LA DATE D'ARRETE	560 618 748	559 789 594

En euros

III. TRANSACTIONS

L'OPCI a acquis le 29 octobre 2018 les murs d'un Village de Vacances 4* Les Arolles, situé à Val Thorens pour un prix de revient de 30,3 M€. Situé au centre de la station de ski, au pied des pistes et des remontées mécanique, il développe une capacité d'hébergement de plus de 200 chambres et est entièrement loué à Mer Montagne Vacances (MMV) dans le cadre d'un bail long terme (durée ferme résiduelle de 11 ans).

L'OPCI a également acquis le 31 octobre 2018 des parts de société détenant un immeuble situé à la Défense, nommé Tour Prisma, tour IGH (Immeuble Grande Hauteur) d'environ 23 000m² louée à 100% à 4 locataires de qualité. La valeur de l'immeuble a été fixée à 218 M€ Acte en Main.



IV. ÉTAT DU PATRIMOINE

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

Localisation	Type	Date d'acquisition	Prix de revient	Valorisation hors droits au 31/12/2018	Variation Valorisation HD/Prix de revient
Retail Park - Les portes de l'Oise 60230 CHAMBLY	C	22/07/09	7 605 135	7 100 000	-6,64%
Le Pascal - 21-27 rue Pascal, 9 rue de la Gare 92000 NANTERRE	B	10/09/09	6 989 197	8 300 000	18,75%
121, rue Mouffetard 75005 PARIS	C	04/05/12	2 388 745	2 740 000	14,70%
9, rue Volney 75002 PARIS	C	15/06/12	478 214	560 000	17,10%
110, boulevard de Courcelles 75017 PARIS	C	15/06/12	883 661	1 000 000	13,17%
7, rue de Liège 75009 PARIS*	B	28/01/16	10 139 383	15 600 000	53,86%
"KAPPA" - 39, chemin des Ramassiers 31770 COLOMIERS	B	23/03/16	8 525 171	8 200 000	-3,81%
"SIGMA" - 39, chemin des Ramassiers 31770 COLOMIERS	B	23/03/16	4 032 931	3 890 000	-3,54%
Semerteichstrasse 47-49 DORTMUND - Allemagne	B	01/01/18	32 956 175	31 200 000	-5,33%
"Les Arolles" - Place des Arolles, Grande Rue 73440 VAL THORENS	H	29/10/18	30 333 584	28 600 000	-5,72%
Total patrimoine			104 332 194	107 190 000	2,74%

LEGENDE

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 31/12/2018	Variation Valorisation HD/Prix de revient
SCI MARVEINE	EUR	30/09/2016	2 162 230,00	67 552 886,39	51 763 526,73	-23,37%
SCI ELYSEES CHALONS	EUR	30/09/2016	252,00	10 888 293,56	11 102 203,27	1,96%
FEI ANVERS SA	EUR	21/12/2016	59 999,00	6 746 031,48	5 128 841,12	-23,97%
CORNALINE HOUSE SA	EUR	29/03/2017	1 879 999,00	30 630 479,97	32 828 166,54	7,17%
SC TOUR PRISMA	EUR	31/10/2018	6 440 762,00	30 812 412,71	28 020 918,44	-9,06%
COMPTES COURANTS ASSOCIES				49 037 636,60	50 597 163,01	
				195 667 740,71	179 440 819,11	

Parts de sociétés de personnes non admises au marché réglementé

Désignation	Devise	Nombre de parts	Prix de revient	Valorisation 31/12/2018	Variation Valorisation/ Prix de revient
SCPI ACCES VALEUR PIERRE	EUR	5 298,00	2 583 374,64	2 596 020,00	0,49%
SCPI ACTIPIERRE 2	EUR	1 622,00	500 048,86	502 820,00	0,55%
SCPI ACTIPIERRE 3	EUR	1 578,00	499 975,02	489 180,00	-2,16%
SCPI ALLIANZ PIERRE	EUR	5 014,00	1 468 099,20	1 500 188,80	2,19%
SCPI PLACEMENT PIERRE	EUR	587,00	175 841,72	182 445,47	3,76%
SCPI FRANCE INVESTIPIERRE	EUR	3 200,00	739 622,23	778 144,00	5,21%
SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT	EUR	1 579,00	1 393 230,18	1 365 613,94	-1,98%
SCA FONCIERE D HABITATION	EUR	705,00	100 110,00	103 635,00	3,52%
TOTAL			7 460 301,85	7 518 047,21	
AEW-CORE PROP-C	EUR	9 198 910,1774	14 858 998,69	14 447 890,00	-2,77%
			14 858 998,69	14 447 890,00	
TOTAL			22 319 300,54	21 965 937,21	

L'OPCI a soldé sa position dans la SCPI LAFITTE PIERRE (vente des 53 554 parts présentes au 30 09 2018).

Autres actifs à caractère immobilier

Désignation des valeurs	Devise	Qté, Nbre	Valeur boursière	% Actif Net
Pays Emetteur : Autriche CA IMMOBILIEN ANL	EUR	40 783	1 126 426,46	0,20%
Pays Emetteur : France ALTAREA	EUR	2 647	438 873	0,08%
ICADE	EUR	9 325	620 113	0,11%
COVIVIO SA	EUR	29 621	2 494 088	0,44%
GECINA-NOMINATIVE	EUR	24 965	2 821 045	0,50%
KLEPIERRE	EUR	131 281	3 539 336	0,63%
UNIBAIL-RODAMCO-WEST	EUR	23 173	3 137 624	0,56%
MERCIALYS	EUR	27 417	328 181	0,06%
Pays Emetteur : Allemagne DEUTSCHE EUROSHOP AG	EUR	39 588	1 003 160	0,18%
TAG TEGERNSEE IMMO	EUR	76 852	1 530 123	0,27%
DEUTSCHE WOHNEN AG	EUR	102 047	4 081 880	0,73%
ALSTRIA OFFICE	EUR	71 871	876 826	0,16%
TLG IMMOBILIEN A	EUR	28 207	683 174	0,12%
VONOVIA N NAMEN	EUR	106 481	4 215 583	0,75%
LEG IMMOBILIEN AG	EUR	33 942	3 092 795	0,55%
Pays Emetteur : Royaume-Uni LAND SECURITIES REIT	GBP	49 227	441 181	0,08%
Pays Emetteur : Belgique COFINIMMO	EUR	14 526	1 576 071	0,28%
BEFIMMO	EUR	9 400	456 370	0,08%
WAREHOUSES DE PAUW	EUR	4 194	483 149	0,09%
AEDIFICA SA	EUR	9 985	785 820	0,14%
Pays Emetteur : Espagne MERLIN PROPRTIE	EUR	138 757	1 496 494	0,27%
INMO COLO SA	EUR	283 517	2 306 411	0,41%
Pays Emetteur : Luxembourg GRAND CITY PROPERTIES	EUR	64 490	1 222 086	0,22%
ADO PROPERTIES SA	EUR	30 453	1 386 221	0,25%
AROUNDTOWN SA	EUR	405 672	2 928 952	0,52%
Pays Emetteur : Pays-Bas EUROCOMMERCIAL PROPERTY	EUR	42 890	1 157 172	0,21%
WERELDHAVE	EUR	13 323	362 252	0,06%
Actions et valeurs assimilées		Total	44 591 405	

Au cours du quatrième trimestre, toutes les lignes présentes au 30 septembre 2018 ont été maintenues ou augmentées à l'exception :

- Des lignes COVIVIO SA, COFINIMMO, WAREHOUSES DE PAUW, EUROCOMMERCIAL PROPERTY et WERELDHAVE qui ont été diminuées,
- Des lignes TLG IMMOBILIEN et AEDIFICA SA qui ont été initiées.

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
NATI.GL.INF.I/A 3DEC	EUR	8 038,2350	1 172 618	0,21%
OSTRUM SUSTAINABLE TRES IC (1)	EUR	427,5592	5 345 119	0,95%
OSTRUM CASH EURIB.I 4D (1)	EUR	58,5950	6 000 594	1,07%
OSTRUM TRESORERIE PLUS (1)	EUR	189,0000	19 570 806	3,50%
H2O BARRY SHORT FUND	EUR	39 000,00	3 720 990	0,66%
OSTRUM EU BO12M IAC	EUR	56,2676	3 088 382	0,55%
OSTRUM EU STCR IAC	EUR	732,7836	7 756 309	1,39%
NAT AM S EU M IAC	EUR	158,0491	2 898 134	0,52%
OSTRUM CREDIT OPPORTUNITIES	EUR	39 000,00	3 926 520	0,70%
NATGLAGGHER	EUR	35,40	3 460 048	0,62%
SEFY EU MKT NEU I/D	EUR	15 000,00	1 465 800	0,26%
H2O BARRY ACTIVE VAL	EUR	52 000,00	5 441 280	0,97%
OSTRUM SOUV.EUR3-5CI	EUR	6 190,2443	19 228 384	3,43%
OSTRUM SOUV.EUR 5-7	EUR	1 000,6458	5 164 073	0,92%
OSTRUM SOUV.EUR.1-3 I	EUR	1 524,4338	4 970 371	0,89%
OSTRUM TRESORERIE RESP I	EUR	34,00	3 820 716	0,68%
OSTRUM SUSTAINABLE TRES (1)	EUR	12 360,00	4 674 552	0,84%
SEFYOND EQT CAP OPT	EUR	250	2 530 643	0,45%
DNCA INV ALPHA BDS	EUR	78 000	7 714 980	1,38%
DNCA INV FLEX INF	EUR	52 000	5 148 520	0,92%
H2O MULTISTRATEGIES I	EUR	11	3 475 943	0,62%
H2O EURO AGGREGATE	EUR	260	17 822 477	3,18%
VEGA FRANCE OPPORTUNITE IC	EUR	65	8 063 641	1,44%
LYXOR MSCI EMU GROWTH	EUR	37 300	4 117 174	0,74%
OSSIAM MSCI USA	EUR	26 000	2 594 176	0,46%
Actions et valeurs assimilées		Total	153 172 250	

(1) OPCVM affectés à la poche liquidité

Au cours du quatrième trimestre, toutes les lignes présentes au 30 septembre 2018 ont été maintenues ou augmentées à l'exception :

- des lignes OSTRUM SUSTAINABLE TRES IC, OSTRUM CASH EURIBOR, OSTRUM EU BO12M, OSTRUM STCR, OSTRUM CREDIT OPPORTUNITIES, OSTRUM SOUV EUR 3-5, OSTRUM SOUV EUR 5-7, OSTRUM SUSTAINABLE TRES qui ont été diminuées,
- des lignes SPDR BRC US TIPS, DNCA IN VAL EU IC, OSTRUM ULTRA SHORT BOND, NATIXIS SOUV EUR et DORVAL MAN EUROPE qui ont été soldées,
- des lignes LYXOR MSCI EMU GROWTH et OSSIAM MSCI USA qui ont été initiées.

V. PERFORMANCE ET RÉSULTAT DE L'OPCI

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

RESULTAT	31/12/2018	30/09/2018
	3 mois	3 mois
Résultat de l'activité immobilière		
Produits nets de l'activité immobilière	1 029 756	806 157
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	1 921 771	442 958
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	318 227	318 227
Total	3 269 755	1 567 342
Résultat de l'activité financière		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	130 880	274 836
Autres charges financières	- 36 614	- 24 014
Total	94 266	250 822
Frais de gestion et de fonctionnement		
Autres Produits	3 322	2 827
Autres Charges		
Frais de gestion et de fonctionnement	- 2 084 104	- 1 731 221
Total	- 2 080 783	- 1 728 394
Résultat sur cessions d'actifs		
Plus ou moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	29 578	- 1 647
Plus ou moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	- 691 412	238 671
Total	- 661 835	237 024
Comptes de régularisation	186 018	129 041
RESULTAT NET	807 421	455 835

En euros



L'actif net varie sur cette période de + 829 K€ soit + 0,15%. Cette variation s'explique par :

Postes	Valeurs en M€	Variation / actif net
Collecte	12,90	2,3%
Résultat de la période (hors comptes de régularisation)	0,62	0,1%
Valeur des actifs immobiliers	-5,86	-1,0%
Valeur des SIIC	-4,79	-0,9%
Valeur des OPC	-2,04	-0,4%
Différence de change réalisée sur trésorerie	0,00	0,0%
	0,83	0,15%

VI. POINT SUR LA LIQUIDITÉ

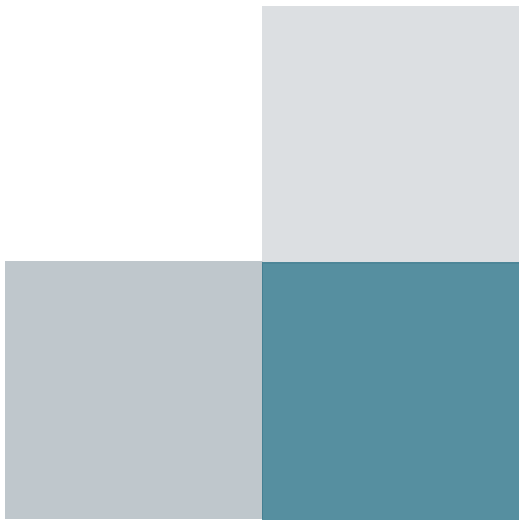
Liquidités

La trésorerie disponible de la SPPICAV s'élève à 76 388 008 euros composée de parts d'OPCVM affectés à la poche liquidité présentés dans le tableau page 10 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 décembre 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 2 751 023,362 parts P et 2 523 542,480 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

