



OPCI FRANCEUROPE IMMO

Document trimestriel d'information Au 31 mars 2019

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

3,8 Mds € ont été investis au 1er trimestre 2019 en immobilier d'entreprise en France. Bien qu'en retrait de 13 % sur un an, ce volume est au-dessus de la moyenne décennale des premiers trimestres (2,9 Mds €). Le bureau concentre toujours la grande majorité des investissements, et plus particulièrement l'Île-de-France.

Au 1er trimestre 2019, la demande placée en bureaux en Île-de-France sur un an glissant s'élève à un peu plus de 2,5 millions de m², soit une baisse de 8 % par rapport à la même période en 2018, tout en restant supérieure à la moyenne décennale (2,3 millions de m²). Les transactions utilisateurs en régions ont connu une baisse marquée au 1er trimestre 2019 (-20 % d'une année sur l'autre), compte tenu du manque d'offres.

En matière de commerces, les enseignes s'adaptent aux nouveaux modes de consommations en conjuguant e-commerce et commerce physique, et en développant de nouveaux concepts et de nouveaux services en magasins. Paris concentre la majorité des ouvertures dans le domaine des commercialisations. Le marché provincial reste de son côté dynamique, principalement dans les grandes métropoles régionales qui ont concentré 75% des opérations de la province dont 25% sur la seule ville de Lyon.


Les taux de rendement des emplacements sont restés globalement stables : Bureaux- QCA de Paris : 3% à 4,25% ; La Défense : 4,10% à 5,75% ; Régions : 3,85% à 7,50% / Pieds d'immeuble commerces : 2,75% à 5,75% ; Centres commerciaux : 3,65% à 6,75%; Retail-parks : 4,75% à 9%.

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.



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 2019, les immeubles détenus directement et indirectement représentent 41,08% de l'actif net de FRANCEUROPE IMMO, soit 232,68 M€. Ce patrimoine est réparti sur 16 sites différents, totalisant près de 67 695 m², et compte 191 locataires.

Le taux d'occupation financier des immeubles de FRANCEUROPE IMMO diminue et s'établit à 85,60%. Ceci est principalement dû au départ au 31 décembre 2018 d'un locataire situé à Nanterre libérant 3 100m², ainsi qu'aux mesures d'accompagnement consenties à un locataire situé dans la Tour PRISMA à la Défense dans le cadre d'une prise à bail de surfaces complémentaires. 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 62,85% de l'actif net, soit 355,95 M€.

L'indice de référence MSCI Europe Immobilier a repris au cours du 1^{er} trimestre 2019 ce qu'il avait perdu lors du dernier trimestre 2018 pour atteindre 13,61%, et revenir au niveau de fin septembre.

En effet, la performance des foncières étant inversement corrélées aux taux, deux facteurs ont contribué à leur surperformance au T1: la baisse des rendements obligataires et les importantes révisions des attentes sur les taux.

La performance de la poche financière a terminé le mois de mars en hausse 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 progressé de 1,64% depuis le début de l'année.

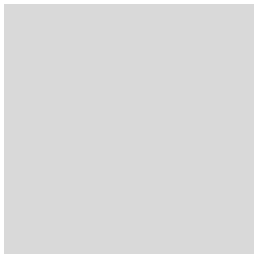
Après le rebond du mois de janvier, les marchés sont restés bien orientés en février et se sont stabilisés en mars.

Alors que les signaux de modération de l'activité se sont multipliés aux Etats-Unis et que la croissance donnait des signes d'essoufflement plus marqués en Europe, les banques centrales américaine et européenne ont confirmé une orientation plus accommodante des politiques monétaires de part et d'autre de l'Atlantique. En l'absence de déconvenue sur les négociations commerciales en cours entre les Etats-Unis et la Chine et malgré la persistance de l'incertitude sur les modalités du Brexit, les bourses se sont de nouveau appréciées en mars.

Depuis le 1^{er} janvier 2019, les valeurs liquidatives au 31 mars sont en augmentation de +0,87% pour les parts I et de +1,13% pour les parts P.

Le dividende relatif au premier trimestre 2019 a été mis en paiement le 29 avril 2019, pour un montant net de 0,63 euro par action I et 0,39 euro par action P.

En matière de performance depuis le début de l'année, la variation des valeurs liquidatives avec dividendes réinvestis est en progression de (+1,73%) pour la part I et de (+1,50%) pour la part P.



I. CHIFFRES CLÉS AU 31 MARS 2019

Date de création : 07 janvier 2009

Terme statutaire : 06 janvier 2108

Nombre d'actions :

Parts P : 2 752 128,437 actions

Parts I : 2 523 221,128 actions

Valeur liquidative :

Parts P : 107,11 €

Parts I : 107,62 €

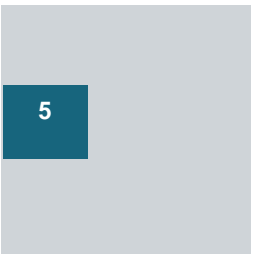
Montant de l'actif net : 566 361 336,48 €

Nombre d'immeubles détenus en direct : 10

Nombre d'immeubles à détention indirecte : 6

Évolution de la valeur liquidative :

	15/01/19	31/01/19	15/02/19	28/02/19	15/03/19	31/03/19
Part P	106,47	106,87	106,72	106,86	107,31	107,11
Part I	107,30	107,23	107,11	107,29	107,78	107,62



II. DÉTAIL DE L'ACTIF NET

ACTIF NET	31/03/2019	31/12/2018
Actifs à caractère immobilier		
Immeubles détenus en direct	107 270 000	107 190 000
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 I-2°	174 753 018	179 440 819
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36 I 4°	58 562 368	44 591 405
Autres actifs à caractère immobilier	22 950 237	21 965 937
Total	363 535 623	353 188 161
Dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	162 748 922	153 172 250
Instruments financiers à terme		
Total	162 748 922	153 172 250
Emprunts		
Dettes et créances	-7 866 827	-3 089 315
Dépôts à vue	47 943 618	57 347 652
Total	40 076 791,77	54 258 337,54
ACTIF NET A LA DATE D'ARRETE	566 361 337	560 618 748

En euros

III. TRANSACTIONS

Il n'y a pas eu de transaction d'achat ou de vente d'actifs immobiliers au cours du 1^{er} trimestre 2019.

IV. ÉTAT DU PATRIMOINE

Détail du portefeuille au 31 mars 2019 – Immeubles détenus en direct

Localisation	Type	Date d'acquisition	Prix de revient	Valorisation hors droits au 31/03/2019	Variation Valorisation HD/Prix de revient
Retail Park - Les portes de l'Oise 60230 CHAMBLY	C	22/07/09	7 605 135	6 950 000	-8,61%
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	1 010 000	14,30%
7, rue de Liège 75009 PARIS*	B	28/01/16	10 139 383	15 770 000	55,53%
"KAPPA" - 39, chemin des Ramassiers 31770 COLOMIERS	B	23/03/16	8 525 171	8 230 000	-3,46%
"SIGMA" - 39, chemin des Ramassiers 31770 COLOMIERS	B	23/03/16	4 032 931	3 910 000	-3,05%
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	107 270 000	2,82%

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 31/03/2019	Variation Valorisation HD/Prix de revient
SCI MARVEINE	EUR	30/09/2016	2 162 230,00	67 552 886,39	48 689 138,38	-27,92%
SCI ELYSEES CHALONS	EUR	30/09/2016	252,00	10 888 293,56	10 640 219,22	-2,28%
FEI ANVERS SA	EUR	21/12/2016	59 999,00	6 746 031,48	5 167 194,28	-23,40%
CORNALINE HOUSE SA	EUR	29/03/2017	1 879 999,00	30 630 479,97	33 086 991,64	8,02%
SC TOUR PRISMA	EUR	31/10/2018	6 440 762,00	30 812 412,71	27 827 445,80	-9,69%
COMPTES COURANTS ASSOCIES				49 037 636,60	49 342 027,93	
				195 667 740,71	174 753 017,25	

Parts de sociétés de personnes non admises au marché réglementé

Désignation	Devise	Nombre de parts	Prix de revient	Valorisation 31/03/2019	Variation Valorisation/ Prix de revient
SCPI ACCES VALEUR PIERRE	EUR	5 298,00	2 583 374,64	2 822 721,42	9,26%
SCPI ACTIPIERRE 2	EUR	1 622,00	500 048,86	486 600,00	-2,69%
SCPI ACTIPIERRE 3	EUR	1 578,00	499 975,02	500 273,34	0,06%
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	880 000,00	18,98%
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	7 841 477,97	
AEW-CORE PROP-C	EUR	9 198 910,1774	14 858 998,69	15 108 758,93	1,68%
			14 858 998,69	15 108 758,93	
TOTAL			22 319 300,54	22 950 236,90	

Autres actifs à caractère immobilier

Désignation des valeurs	Devise	Qté, Nbre	Valeur boursière	% Actif Net
Pays Emetteur : Autriche CA IMMOBILIEN ANL	EUR	48 528	1 562 601,60	0,28%
Pays Emetteur : France ALTAREA ICADE COVIVIO SA GECINA-NOMINATIVE KLEPIERRE UNIBAIL-RODAMCO-WEST MERCIALYS	EUR EUR EUR EUR EUR EUR EUR	2 647 10 808 19 734 24 499 118 350 25 297 27 417	486 519 814 923 1 866 836 3 228 968 3 690 153 3 696 904 342 713	0,09% 0,14% 0,33% 0,57% 0,65% 0,65% 0,06%
Pays Emetteur : Allemagne DEUTSCHE EUROSHOP AG TAG TEGERNSEE IMMO DEUTSCHE WOHNEN AG ALSTRIA OFFICE TLG IMMOBILIEN A VONOVIA N NAMEN LEG IMMOBILIEN AG	EUR EUR EUR EUR EUR EUR EUR	27 452 80 996 132 346 122 049 75 700 121 114 42 457	741 753 1 781 912 5 721 318 1 769 711 2 031 788 5 597 889 4 646 919	0,13% 0,31% 1,01% 0,31% 0,36% 0,99% 0,82%
Pays Emetteur : Royaume-Uni LAND SECURITIES REIT	GBP	49 227	521 805	0,09%
Pays Emetteur : Belgique COFINIMMO SA BEFIMMO S.C.A. WAREHOUSES DE PAUW AEDIFICA SA MONTEA S.C.A. XIOR STUDENT HOUSING NV	EUR EUR EUR EUR EUR EUR	7 972 9 400 11 250 21 981 13 907 2 738	943 885 493 500 1 608 750 1 870 583 1 023 555 115 817	0,17% 0,09% 0,28% 0,33% 0,18% 0,02%
Pays Emetteur : Espagne MERLIN PROPRTIE INMO COLO SA	EUR EUR	160 118 312 338	1 867 776 2 862 578	0,33% 0,51%
Pays Emetteur : Luxembourg GRAND CITY PROPERTIES ADO PROPERTIES SA AROUNDTOWN SA SHURGARD SELF-STORAGE	EUR EUR EUR EUR	87 675 18 922 498 118 13 997	1 885 013 958 399 3 661 167 412 002	0,33% 0,17% 0,65% 0,07%
Pays Emetteur : Pays-Bas EUROCOMMERCIAL PROPERTY	EUR	29 916	769 440	0,14%
Pays Emetteur : Finlande KOJAMO OYJ	EUR	147 921	1 587 192	0,28%
Actions et valeurs assimilées		Total	58 562 368	

Au cours du premier trimestre, toutes les lignes présentes au 31 décembre 2018 ont été maintenues ou augmentées à l'exception :

- Des lignes MONTEA S.C.A., XIOR STUDENT HOUSING NV, SHURGARD SELF-STORAGE, KOJAMO OYJ qui ont été initiées,
- Des lignes COVIVIO SA, GECINA-NOMINATIVE, KLEPIERRE, DEUTSCHE EUROSHOP AG, COFINIMMO SA, ADO PROPERTIES SA, EUROCOMMERCIAL PROPERTY qui ont été diminuées,
- De la ligne WERELDHAVE qui a été soldée.

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	1 214 336	0,21%
OSTRUM SUSTAINABLE TRES IC (1)	EUR	733,1653	9 160 057	1,62%
OSTRUM CASH EURIB.I 4D (1)	EUR	58,5950	5 996 997	1,06%
OSTRUM TRESORERIE PLUS (1)	EUR	267,0000	27 634 711	4,88%
H2O BARRY SHORT FUND	EUR	65 000,00	6 006 650	1,06%
OSTRUM EU BO12M IAC	EUR	56,2676	3 086 676	0,55%
OSTRUM EU STCR IAC	EUR	732,7836	7 835 538	1,38%
NAT AM S EU M IAC	EUR	496,0491	10 036 909	1,77%
OSTRUM CREDIT OPPORTUNITIES	EUR	39 000,00	4 007 640	0,71%
NATGLAGGHER	EUR	48,40	4 878 069	0,86%
SEEEY EU MKT NEU I/D	EUR	15 000,00	1 455 300	0,26%
H2O BARRY ACTIVE VAL	EUR	26 000,00	2 722 980	0,48%
OSTRUM SOUV.EUR3-5CI	EUR	6 190,2443	19 339 252	3,41%
OSTRUM SOUV.EUR 5-7	EUR	1 000,6458	5 253 571	0,93%
OSTRUM SOUV.EUR.1-3 I	EUR	1 524,4338	4 969 578	0,88%
OSTRUM SUSTAINABLE TRES (1)	EUR	12 360,00	4 670 992	0,82%
SEEEYOND EQT CAP OPT	EUR	250	2 767 488	0,49%
DNCA INV ALPHA BDS	EUR	34 760	3 483 995	0,62%
H2O EURO AGGREGATE	EUR	234	16 357 136	2,89%
VEGA FRANCE OPPORTUNITE IC	EUR	52	7 204 839	1,27%
LYXOR MSCI EMU GROWTH	EUR	6 500	703 170	0,12%
LYXOR EUROMTS 3-5Y	EUR	91 000	13 963 040	2,47%
Actions et valeurs assimilées		Total	162 748 922	

(1) OPCVM affectés tout ou partie à la poche liquidité

Au cours du premier trimestre, toutes les lignes présentes au 31 décembre 2018 ont été maintenues ou augmentées à l'exception :

- des lignes H2O BARRY ACTIVE VAL, DNCA INV ALPHA BONDS, H2O EUROAGGREGATE, VEGA FRANCE OPPORTUNITE IC, LYXOR MSCI EMU GROWTH qui ont été diminuées,
- des lignes DNCA INV FLEX INF, H2O MULTISTRATEGIES, OSSIAM MSCI USA qui ont été soldées,
- de la ligne LYXOR EUROMTS 3-5Y qui a été initiée.

V. PERFORMANCE ET RÉSULTAT DE L'OPCI

L'analyse du résultat de la SPPICAV porte sur la période du 1^{er} janvier 2019 au 31 mars 2019.

RESULTAT	31/03/2019	31/12/2018
	3 mois	3 mois
Résultat de l'activité immobilière		
Produits nets de l'activité immobilière	1 353 353	1 029 756
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	2 813 104	1 921 771
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	304 750	318 227
Total	4 471 207	3 269 755
Résultat de l'activité financière		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	130 880
Autres charges financières	- 53 485	- 36 614
Total	- 53 485	94 266
Frais de gestion et de fonctionnement		
Autres Produits	699	3 322
Autres Charges	-	-
Frais de gestion et de fonctionnement	- 1 742 546	- 2 084 104
Total	- 1 741 847	- 2 080 783
Résultat sur cessions d'actifs		
Plus ou moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	1 311 907	29 578
Plus ou moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	- 1 036 170	- 691 412
Total	275 737	- 661 835
Comptes de régularisation	- 109	186 018
RESULTAT NET	2 951 503	807 421

En euros

L'actif net varie sur cette période de + 5,7M€ soit + 1,02%. Cette variation s'explique par :

Postes	Valeurs en M€	Variation / actif net
Collecte	0,08	0,0%
Résultat de la période (hors comptes de régularisation)	2,95	0,5%
Distribution	-3,37	-0,6%
Valeur des actifs immobiliers	-2,37	-0,4%
Valeur des SIIC	5,70	1,0%
Valeur des OPC	2,74	0,5%
Différence de change réalisée sur trésorerie	0,01	0,0%
	5,74	1,02%

VI. POINT SUR LA LIQUIDITÉ

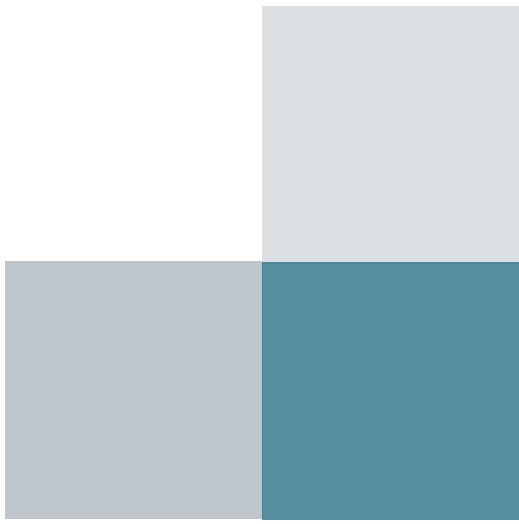
Liquidités

La trésorerie disponible de la SPPICAV s'élève à 62 193 188 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 mars 2019

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 2 752 128,437 parts P et 2 523 221,128 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

