



OPCI FRANCEUROPE IMMO

Document trimestriel d'information

Au 30 juin 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

Le marché de l'investissement français en immobilier d'entreprise a gagné en dynamisme au cours du second trimestre 2018 ; avec 4,3 Mds€ investis, les volumes ont enregistré une hausse de 20% par rapport au 2ème trimestre 2017.

Le bureau reste le type d'actif majoritaire avec 76% du volume total d'investissement. Les commerces ne représentent que 6% du volume total investi, contre 17% en moyenne ces dix dernières années, ce qui reflète le peu d'offre de qualité sur le marché, Les taux de rendement « prime » se stabilisent à des niveaux bas record (Bureaux - QCA de Paris : 3% à 4,25% ; La Défense : 4% à 5,65% ; Régions : 4% à 7,35% / Pieds d'immeuble commerces : 2,75% à 5,75% / Centres commerciaux : 3,25% à 6,25%).

Sur le plan locatif, les surfaces de bureaux commercialisées en Ile-de-France au 1er semestre 2018 sont en hausse de 14% par rapport à la même période en 2017. Le taux de vacance continue de baisser pour atteindre 5,3% en Ile-de-France, 2,2% à Paris Centre Ouest et 5,3% à La Défense. A Paris, les valeurs locatives restent orientées à la hausse. Toutefois, en Ile-de-France, la différence entre le loyer facial du bail et le loyer économique (loyer facial moins les mesures d'accompagnement telles que les franchises) demeure élevée à près de 21%.

En ce qui concerne les commerces, les loyers prime demeurent stables tant en centres commerciaux qu'en commerces en pieds d'immeuble. Les nouveaux concepts contribuent au dynamisme des meilleures artères parisiennes et au renouvellement des métropoles régionales. Quant aux centres commerciaux, ils adaptent leur modèle à la concurrence du e-commerce avec des ouvertures dans les secteurs alimentation bio, restauration, sport et beauté.

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 deuxième trimestre, FRANCEUROPE IMMO a renforcé sa position dans les SCPI avec l'acquisition de 40 000 parts supplémentaires de LAFFITTE PIERRE pour 15,5 M€ (une SCPI en immobilier de bureau investie en Ile de France et régions).

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



Au 30 juin 2018, les immeubles détenus directement et indirectement représentent 33,13% de l'actif net de FRANCEUROPE IMMO, soit 182,66 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 reste stable et s'élève à 89,55%. 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 60,77% de l'actif net, soit 335,04 M€.

La performance de la poche financière a terminé le mois de juin en baisse de 0,96% 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 0,43% depuis le début de l'année.

Au cours du 1^{er} semestre, les tensions commerciales et géopolitiques ont maintenu une pression haussière sur les anticipations d'inflation et les taux longs.

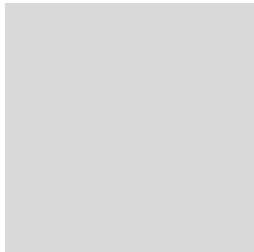
La zone euro a été frappée par un risque politique supplémentaire (Italie, tarifs sur l'automobile) qui entretient l'attentisme, malgré une prime de risque « actions » toujours élevée.

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} avril 2018, les valeurs liquidatives au 30 juin sont en augmentation de 0,26% pour les parts I et de 0,21% pour les parts P.

Le dividende relatif au deuxième trimestre 2018 a été mis en paiement le 31 juillet 2018, pour un montant net de 0,44 euro par action I et 0,18 euro par action P.

En matière de performance pour le 1^{er} semestre 2018, la variation des valeurs liquidatives avec dividendes réinvestis est en progression (+ 0,68%) pour la part I et en légère progression pour la part P (0,26%).



I. CHIFFRES CLÉS AU 30 JUIN 2018

Date de création : 07 janvier 2009
Terme statutaire : 06 janvier 2108
Nombre d'actions :
Parts P : 2 748 904,674 actions
Parts I : 2 313 492,929 actions

Valeur liquidative :
Parts P : 108,65 €
Parts I : 109,21 €

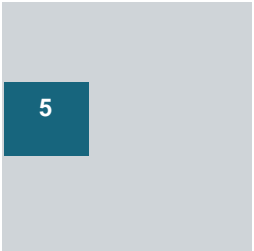
Montant de l'actif net : 551 362 793,02 €

Nombre d'immeubles détenus en direct : 9

Nombre d'immeubles à détention indirecte : 5

Évolution de la valeur liquidative :

	15/04/18	30/04/18	15/05/18	31/05/18	15/06/18	30/06/18
Part P	108,75	108,93	109,04	108,55	108,99	108,65
Part I	109,30	109,32	109,48	109,03	109,51	109,21



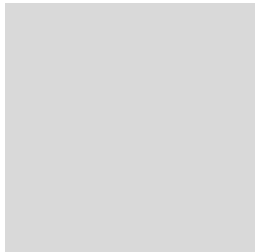
II. DÉTAIL DE L'ACTIF NET

ACTIF NET	30/06/2018	31/03/2018
Actifs à caractère immobilier		
Immeubles détenus en direct	77 990 000	78 320 000
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 I-2°	142 505 844	126 827 572
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36 I 4°	49 585 793	39 988 120
Autres actifs à caractère immobilier	64 918 811	64 372 974
Total	335 000 448	309 508 666
Dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	170 430 906	166 364 206
Instruments financiers à terme		
Total	170 430 906	166 364 206
Emprunts		
Dettes et créances	-1 783 912	-5 097 388
Dépôts à vue	47 715 351	63 744 838
Total	45 931 439,18	58 647 450,32
ACTIF NET A LA DATE D'ARRETE	551 362 793	534 520 323

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 30 juin 2018 – Immeubles détenus en direct

Localisation	Type	Date d'acquisition	Prix de revient	Valorisation hors droits au 30/06/2018	Variation Valorisation HD/Prix de revient
Retail Park - Les portes de l'Oise 60230 CHAMBLY	C	22/07/09	7 605 135	7 420 000	-2,43%
Le Pascal - 21-27 rue Pascal, 9 rue de la Gare 92000 NANTERRE	B	10/09/09	6 989 197	8 500 000	21,62%
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	14 530 000	43,30%
"KAPPA" - 39, chemin des Ramassiers 31770 COLOMIERS	B	23/03/16	8 525 171	8 070 000	-5,34%
"SIGMA" - 39, chemin des Ramassiers 31770 COLOMIERS	B	23/03/16	4 032 931	3 830 000	-5,03%
DORTMUND	B	01/01/18	32 956 175	31 200 000	-5,33%
Total patrimoine			73 998 611	77 990 000	5,39%

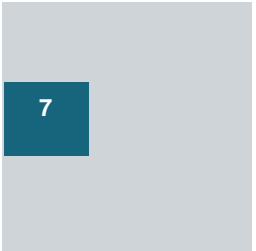
LEGENDE

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 30/06/2018	% actif net
SCI MARVEINE	EUR	30/09/2016	2 162 230,00	67 552 886,39	56 031 314,68	10,16%
SCI ELYSEES CHALONS	EUR	30/09/2016	252,00	10 888 293,56	11 446 591,72	2,08%
FEI ANVERS SA	EUR	21/12/2016	59 999,00	6 746 031,48	4 867 645,07	0,88%
CORNALINE HOUSE SA	EUR	29/03/2017	1 879 999,00	30 630 479,97	32 321 495,53	5,86%



Parts de sociétés de personnes non admises au marché réglementé

Désignation	Devise	Nombre de parts	Prix de revient	Valorisation 30/06/2018	% actif net
SCPI ACCES VALEUR PIERRE	EUR	5 298,00	2 583 374,64	2 571 808,14	0,47%
SCPI ACTIPIERRE 2	EUR	1 622,00	500 048,86	508 497,00	0,09%
SCPI ACTIPIERRE 3	EUR	1 578,00	499 975,02	489 180,00	0,09%
SCPI ALLIANZ PIERRE	EUR	5 014,00	1 468 099,20	1 489 158,00	0,27%
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	0,25%
SCPI LAFFITTE PIERRE	EUR	38 554,00	30 226 997,79	30 427 106,36	5,52%
SCA FONCIERE D HABITATION	EUR	705,00	100 110,00	103 635,00	0,02%

L'OPCI a renforcé sa position dans la SCPI LAFITTE PIERRE.

Autres actifs à caractère immobilier

Désignation des valeurs	Devise	Qté, Nbre	Valeur boursière	% Actif Net
Pays Emetteur : France				
ALTAREA	EUR	2 647	538 665	0,10%
ICADE	EUR	18 325	1 471 498	0,27%
COVIVIO SA	EUR	38 394	3 420 905	0,62%
GECINA-NOMINATIVE	EUR	24 965	3 577 485	0,65%
KLEPIERRE	EUR	131 281	4 233 812	0,77%
UNIBAIL-RODAMCO-WEST	EUR	23 173	4 369 269	0,79%
MERCIALYS	EUR	45 417	677 167	0,12%
Pays Emetteur : Allemagne				
DEUTSCHE EUROSHOP AG	EUR	65 588	1 984 693	0,36%
TAG TEGERNSEE IMMO	EUR	97 472	1 835 398	0,33%
DEUTSCHE WOHNEN AG	EUR	58 887	2 437 922	0,44%
ALSTRIA OFFICE	EUR	246 871	3 177 230	0,58%
VONOVIA N NAMEN	EUR	78 198	3 024 310	0,55%
LEG IMMOBILIEN AG	EUR	21 813	2 030 354	0,37%
Pays Emetteur : Royaume-Uni				
HAMMERSON LAND SECURITIES REIT	GBP	49 227	532 655	0,10%
Pays Emetteur : Italie				
BENI STABILI SPA	EUR	1 518 592	1 139 703	0,21%
Pays Emetteur : Belgique				
COFINIMMO	EUR	21 610	2 282 016	0,41%
BEFIMMO	EUR	32 400	1 710 720	0,31%
WAREHOUSES DE PAUW	EUR	10 962	1 188 281	0,22%
Pays Emetteur : Espagne				
MERLIN PROPRTIE	EUR	138 757	1 728 218	0,31%
Pays Emetteur : Luxembourg				
GRAND CITY PROPERTIES	EUR	36 444	810 515	0,15%
ADO PROPERTIES SA	EUR	16 938	788 633	0,14%
AROUNDTOWN SA	EUR	356 194	2 505 825	0,45%
Pays Emetteur : Pays-Bas				
EUROCOMMERCIAL PROPERTY	EUR	64 328	2 338 966	0,42%
WERELDHAVE	EUR	52 532	1 768 227	0,32%
Actions et valeurs assimilées		Total	49 572 467	

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	14 643 779	2,66%
SPDR BRC US TIPS	USD	104 000,00	2 741 741	0,50%
NATI.GL.INF.I/A 3DEC	EUR	8 038,2350	1 200 591	0,22%
OSTRUM TRESORERIE IC (1)	EUR	687,5592	8 607 904	1,56%
NAT.CASH EURIB.I 4D (1)	EUR	83,5950	8 573 513	1,55%
OSTRUM TRESORERIE PLUS (1)	EUR	89,0000	9 228 215	1,67%
H2O MUL AG EUR I AC	EUR	52 000,00	5 869 240	1,06%
H2O BARRY SHORT FUND	EUR	39 000,00	3 858 270	0,70%
DNCA IN VAL EU IC	EUR	10 400,00	1 911 312	0,35%
OSTRUM EU BO12M IAC	EUR	86,2676	4 724 237	0,86%
OSTRUM EU STCR IAC	EUR	960,7836	10 205 472	1,85%
NAT AM S EU M IAC	EUR	54,0491	1 062 215	0,19%
OSTRUM EURO AGGREGA	EUR	50 000,00	4 979 500	0,90%
OSTRUM CREDIT OPPORTUNITIES	EUR	52 000,00	5 287 360	0,96%
NATGLAGGHER	EUR	57,40	5 693 846	1,03%
SEEV EU MKT NEU I/D	EUR	15 000,00	1 521 450	0,28%
OSSIAM-MEENR-1CEUR	EUR	26 000,00	2 632 318	0,48%
H2O BARRY ACTIVE VAL	EUR	52 000,00	5 378 360	0,98%
OSTRUM ULT.SHORT BOND SI	EUR	3 000,00	4 615 380	0,84%
OSTRUM SOUV.EUR3-5CI	EUR	4 950,2443	15 362 687	2,79%
NATIXIS SOUV.EUR 5-7	EUR	1 540,6458	7 923 834	1,44%
NAT. SOUV.EUR.1-3 I	EUR	1 524,4338	4 972 993	0,90%
OSTRUM SUSTAIN.TRE.EURI	EUR	34,00	3 826 567	0,69%
NATIXIS SOUV.EURO I	EUR	10,00	1 605 966	0,29%
DORVAL MAN.EUROPE I	EUR	122,00	2 751 579	0,50%
DM SMID CAP EURO I	EUR	1 300,00	1 364 116	0,25%
CNP ASSUR-MONET SI (1)	EUR	21 360,00	8 093 518	1,47%
DOR.MAN.SM.CAP EUR.I	EUR	380,00	862 117	0,16%
SEEVOND EQT CAP OPT	EUR	250	2 758 420	0,50%
DNCA INV ALPHA BDS	EUR	65 000	6 470 100	1,17%
DNCA INV FLEX INF	EUR	52 000	5 278 000	0,96%
H2O MULTISTRATEGIES I	EUR	11	3 388 137	0,61%
H2O EURO AGGREGATE	EUR	234	15 837 981	2,87%
VEGA FRANCE OPPORTUNITE IC	EUR	13	1 843 964	0,33%
Actions et valeurs assimilées		Total	185 074 684	

(1) OPCVM affectés à la poche liquidité

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

- des lignes OSTRUM CREDIT OPPORTUNITIES, H2O MULTISTRATEGIES I, H2O EURO AGGREGATE et VEGA France OPPORTUNITIES IC qui ont été créées,
- des lignes OSTRUM TRESORERIE PLUS, OSTRUM EU STCR IAC, OSTRUM EURO AGGREGATE, OSTRUM SUSTAINABLE TRESORERIE, DORVAL MAN EUROPE I, DM SMID CAP EURO qui ont été diminuées,
- des lignes NAT AM CR OPP IAC, DNCA OPP ZONE EURO qui ont été soldées.

V. PERFORMANCE ET RÉSULTAT DE L'OPCI

L'analyse du résultat de la SPPICAV porte sur la période du 1^{er} avril 2018 au 30 juin 2018.

RESULTAT	30/06/2018	31/03/2018
	3 mois	3 mois
Résultat de l'activité immobilière		
Produits nets de l'activité immobilière	892 860	871 445
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	1 856 804	2 204 505
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	314 768	311 309
Total	3 064 432	3 387 260
Résultat de l'activité financière		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	- 21 223	240 557
Autres charges financières	- 39 005	- 23 061
Total	- 60 229	217 496
Frais de gestion et de fonctionnement		
Autres Produits	1 539	736
Autres Charges		
Frais de gestion et de fonctionnement	- 1 584 967	- 1 883 321
Total	- 1 583 428	- 1 882 585
Résultat sur cessions d'actifs		
Plus ou moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	158 862	- 686
Plus ou moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	582 431	1 471 928
Total	741 293	1 471 242
Comptes de régularisation	165 743	7 090
RESULTAT NET	2 327 811	3 200 502

En euros

L'actif net varie sur cette période de + 16,8 M€ soit + 3,15%. Cette variation s'explique par :

Postes	Valeurs en M€	Variation / actif net
Collecte	15,58	2,9%
Résultat de la période (hors comptes de régularisation)	2,16	0,4%
Distribution	-1,67	-0,3%
Valeur des actifs immobiliers	0,33	0,1%
Valeur des SIIC	1,18	0,2%
Valeur des OPC	-0,75	-0,1%
Différence de change réalisée sur trésorerie	0,04	0,0%
	16,88	3,16%

VI. POINT SUR LA LIQUIDITÉ

Liquidités

La trésorerie disponible de la SPPICAV s'élève à 80 341 129 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 30 juin 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 2 748 904,674 parts P et 2 313 492,929 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

