

# OPCI FRANCE EUROPE IMMO

BULLETIN SEMESTRIEL AU 30/06/2017

## ÉDITO

L'OPCI FRANCE EUROPE IMMO a renforcé l'internationalisation de son patrimoine immobilier en acquérant au mois d'avril, pour un montant avoisinant 54 M€, un immeuble de bureaux situé sur la prestigieuse avenue Louise à Bruxelles. Sur cette artère, notamment connue pour l'implantation de commerces de luxe, l'immeuble « Le Louise Centre » a bénéficié d'une rénovation contemporaine de haut standing en 2014, avant de recevoir un label de qualité durable BREEAM de niveau « excellent ». L'actif offre de nouveaux espaces de travail optimisés, à la fois modernes et flexibles. La nouvelle façade contribue à une plus grande visibilité et lui confère une identité forte. Il réunit une trentaine de locataires conformes aux utilisateurs habituels du quartier.

La société de gestion poursuit activement la recherche d'actifs immobiliers en adéquation avec la stratégie d'investissement et la collecte réalisée. Des projets d'acquisitions, en zone Euro et en France, sont sélectionnés.

Le taux d'occupation financier des immeubles de l'OPCI, qui est l'expression de la performance locative, se maintient à un niveau satisfaisant, 88,21% au titre du 2ème trimestre. Il faut noter que ce taux n'intègre pas les franchises de loyers en cours, mesures d'accompagnement temporaires, qui se montent à 2,87%.

## INFORMATIONS ESSENTIELLES

### STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

La stratégie d'investissement de la SPPICAV 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<sup>er</sup> à 3<sup>es</sup> et au 5<sup>es</sup> 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.

### VALEURS LIQUIDATIVES ET DIVIDENDES AU 30 JUIN 2017

	Actions P FR0010665661	Actions I FR0010679993
Valeurs liquidatives	108,03	108,66
Actif net	268 179 521,62	208 334 515,62
Nombre d'actions	2 482 314,77	1 917 165,57
Derniers dividendes*	0,10	0,30

\* Versés le 28 avril 2017

### PRINCIPAUX RATIOS AU 30 JUIN 2017

Ratio de la poche immobilière (entre 60 et 65 % de l'actif) : 57,83 %

Ratio de liquidités\*\* (minimum 5 % de l'actif) : 15,87 %

Ratio de la poche financière (entre 15 % et 30 % de l'actif) : 26,30 %

\*\* hors OPCVM monétaires rattachés à la poche financière

### PERFORMANCES ARRÊTÉES AU 30 JUIN 2017

	1 an	3 ans	5 ans
Action P	1,85 %	11,70 %	22,95 %
Action I	2,67 %	14,42 %	28,08 %

Les performances affichées sont calculées dividendes réinvestis.  
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.  
Sources : AEW Ciloger

### ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE



## CONJONCTURE IMMOBILIÈRE(1)

### MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Dans un contexte de diminution de l'offre de produits d'investissement et d'attente liée aux élections, 8,9 Mds€ ont été investis en immobilier d'entreprise en France au premier semestre, en baisse de 18% par rapport au premier semestre 2016.

L'activité, tant en bureaux qu'en commerces, est toutefois susceptible de se reprendre au second semestre, portée par un climat économique positif et des transactions en cours qui devraient se finaliser d'ici la fin de l'année.

Les taux de rendement des meilleurs actifs de bureaux (« prime ») franciliens sont restés stables au 2<sup>ème</sup> trimestre, à 3% à Paris QCA (Quartier Central des Affaires), mais la compression continue ou se propage aux autres marchés. Le taux de rendement prime à La Défense est passé à 4,00% / 4,25% et devrait se compresser dans le Croissant Ouest ou la première Couronne.

Le Croissant Ouest, notamment le marché Péri-Défense et la Boucle Sud (Boulogne-Billancourt / Issy-les-Moulineaux), se démarque avec des montants d'investissement en hausse annuelle de 28%.

La concurrence sur les produits les plus sécurisés et la recherche de rendement semblent orienter les investisseurs vers des actifs à valeur ajoutée (« Value-add »), témoin le regain pour les VEFA (vente en état future d'achèvement).

En matière de commerces, les montants investis s'élèvent à un peu moins d'1 Md€ sur les cinq premiers mois de l'année 2017, contre 1,4 Md€ en 2016 à la même période.

Depuis plusieurs années, la tendance est à la compression des taux sur l'ensemble des typologies d'actifs et ils pourraient à nouveau se contracter au cours de l'année 2017. En pieds d'immeubles, le taux prime est désormais sous la barre des 3% pour les produits exceptionnels à Paris et à environ 4% pour les grandes métropoles régionales. On observe également une tendance à la compression en retail park et pour les centres commerciaux avec un taux prime inférieur à 5%.

A ces niveaux de taux, l'immobilier demeure cependant attractif par rapport aux autres classes d'actifs si l'on considère la prime de risque avec les taux obligataires.

Sources : AEW Ciloger, MBE Conseil, Immostat, BNP Paribas Real Estate, CBRE, JLL, Cushman&Wakefield, Notaires de France, Notaires de Paris, Ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer, Ministère du Logement, Banque de France, observatoire Crédit Logement/CSA, INSEE, Natixis, Immo-Week, Oxford Economics

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

# OPCI FRANCEUROPE IMMO

BULLETIN SEMESTRIEL AU 30/06/2017

## MARCHÉ DE BUREAUX

### Île-de-France

La demande placée (locations et ventes à utilisateurs) au premier semestre 2017 atteint 1 165 000 m<sup>2</sup>, soit une hausse de 4% par rapport à la même période en 2016.

Néanmoins, l'activité utilisateur a notablement ralenti au 2<sup>ème</sup> trimestre alors que le début d'année avait été particulièrement actif.

Pour autant, le rythme de mi-année s'inscrit dans la fourchette haute des performances historiques et les grands mouvements d'entreprises (plus de 5 000 m<sup>2</sup>) devraient reprendre en seconde partie d'année.

Le taux de vacance en Ile-de-France est en moyenne de 6,7%, avec 3,5 millions de m<sup>2</sup> immédiatement disponibles. Paris intra-muros est en situation de sous-offre avec un taux de vacance proche de 3%.

Le manque d'offre de surface de bureaux disponibles joue donc un rôle dans le ralentissement des transactions utilisateurs, tandis que la demande reste dynamique.

Les loyers prime faciaux restent stables, avec quelques poches de légère pression à la hausse comme dans Paris QCA et le Croissant Ouest, dans un contexte de contraction de l'offre de qualité.

### Régions

Le marché des bureaux en Régions (16 villes) a franchi la barre des 1,5 million de m<sup>2</sup> placés en 2016. Il s'agit d'un record historique, qui représente une hausse de 8 % par rapport à 2015 et de 15 % par rapport à la moyenne décennale. Contrairement à 2015, année portée par les grandes transactions, le marché en 2016 est plus équilibré.

En baisse depuis 2013, les transactions dans le neuf retrouvent du dynamisme et affichent une hausse de 19 %. Elles représentent 24 % du volume global de transactions.

Le marché a été dynamisé en 2016 par le secteur des technologies de l'information et de la communication, qui représente 23 % des volumes placés sur les transactions supérieures à 1 000 m<sup>2</sup>.

Cette belle performance est portée essentiellement par l'entreprise Orange qui a signé 8 transactions supérieures à 1 000 m<sup>2</sup> pour un total de 78 120 m<sup>2</sup>, avec notamment une des plus grandes transactions de 2016 : le compte-propre à la Part-Dieu de 26 000 m<sup>2</sup>.

Le secteur public et l'industrie viennent juste après, pour respectivement 19 % et 18 % des transactions.

L'offre neuve augmente de manière significative. Cette hausse s'explique par le lancement de nombreux programmes. Depuis 2014, le volume des offres en chantier augmente, preuve d'une dynamique positive sur le marché des bureaux en Régions.

## MARCHÉ DES COMMERCES

Les valeurs locatives de boutiques de pied d'immeuble se maintiennent à un niveau stable à Paris.

A Lyon, les enseignes se sont principalement implantées sur la Presqu'île et la commercialisation du Grand Hôtel Dieu avance.

A Marseille, l'hyper centre-ville concentre également une partie des nouvelles implantations ainsi que la zone du Prado.

A Lille, l'évènement a été créé par l'ouverture du premier Drive piéton à l'enseigne E. Leclerc.

Environ 206 000 m<sup>2</sup> ont été livrés en 2016 en surfaces de centres commerciaux: 60% concernent des ouvertures et 40% des extensions (part en nette hausse par rapport aux années précédentes).

Les extensions de centres commerciaux existants incluent systématiquement une rénovation assez importante. Ce phénomène souligne la maturité du marché des centres commerciaux français. Ces travaux sont souvent l'occasion de repenser les espaces intérieurs, les circulations, l'implantation de nouvelles enseignes et d'y intégrer un marketing événementiel et digital, dans l'objectif d'améliorer la fréquentation et donc le chiffre d'affaires.

Le retail park, quant à lui, est devenu un produit hybride, répondant davantage aux besoins des consommateurs et se présente donc de plus en plus comme une alternative au centre commercial.

Bien qu'il ne s'agisse pas exactement d'un retail park l'arrivée du géant américain Costco, à Villebon-sur-Yvette sur 18 000 m<sup>2</sup> devrait marquer le secteur de la distribution non spécialisée avec une offre à large de gamme réduite (seulement 4 000 références) mais concentrée sur de très gros volumes avec une politique de bas prix hard discount.

### Foncières cotées

Après une hausse quasi-linéaire entre début novembre 2016 et la mi-mai 2017, les indices actions ont entamé une consolidation, notamment suscitée par la remontée de l'euro. Dans ce contexte, le secteur Immobilier a affiché une baisse de 3,6% au cours du mois de juin.

Toutefois, depuis le début de l'année, la poche financière de FRANCE EUROPE IMMO est en hausse de 1,94%, à comparer à une hausse de 0,44% pour l'indice de référence.

## SOUSCRIPTIONS - RACHATS

Mouvements du 1 <sup>er</sup> janvier au 30 juin 2017				
Actions P	Nbre de titres	Montants des Souscriptions <sup>(1)</sup>	Commissions Acquisées en €	Montant Capitalisé <sup>(2)</sup>
Rachats	1 128,29	120 512,07	0,00	120 512,07
Souscriptions	777 197,08	85 340 892,32	2 487 132,18	82 853 760,14
<b>TOTAL</b>	<b>776 068,78</b>	<b>85 220 380,25</b>	<b>2 487 132,18</b>	<b>82 733 248,07</b>

Mouvements du 1 <sup>er</sup> janvier au 30 juin 2017				
Actions I	Nbre de titres	Montants des Souscriptions <sup>(1)</sup>	Commissions Acquisées en €	Montant Capitalisé <sup>(2)</sup>
Rachats	1 250,00	133 887,50	0,00	133 887,50
Souscriptions	565 720,41	62 860 165,35	1 832 054,12	61 028 111,23
<b>TOTAL</b>	<b>564 470,41</b>	<b>62 726 277,85</b>	<b>1 832 054,12</b>	<b>60 894 223,73</b>

Deux porteurs détiennent plus de 10 % des actions de la SPPICAV, dont un plus de 20 %.

(1) Montants de souscriptions ou rachats commissions acquises à l'OPCI comprises

(2) Montants de souscriptions ou rachats hors commissions acquises à l'OPCI

## PORTEFEUILLE IMMOBILIER AU 30 JUIN 2017

### IMMEUBLES ET DROITS RÉELS

Éléments de l'état du patrimoine	Date d'acquisition	Valeur d'expertise au 30/06/2017 en €	Valeur d'expertise au 31/12/2016 en €
Retail Park - Les portes de l'Oise - 60230 CHAMBLY	22/07/2009	7 480 000,00	7 330 000,00
Le Pascal - 21-27, rue Pascal, 9, rue de la Gare - 92000 NANTERRE	10/09/2009	10 250 000,00	10 230 000,00
121, rue Mouffetard - 75005 PARIS	04/05/2012	2 920 000,00	2 900 000,00
9, rue Volney - 75002 PARIS	15/06/2012	530 000,00	530 000,00
110, boulevard de Courcelles - 75017 PARIS	15/06/2012	910 000,00	900 000,00
7, rue de Liège - 75009 PARIS*	28/01/2016	11 275 000,00	11 000 000,00
"KAPPA" - 39, chemin des Ramassiers - 31770 COLOMIERS	23/03/2016	8 020 000,00	8 010 000,00
"SIGMA" - 39, chemin des Ramassiers - 31770 COLOMIERS	23/03/2016	3 790 000,00	3 780 000,00
<b>TOTAL Immobilier direct</b>		<b>45 175 000,00</b>	<b>44 680 000,00</b>
<b>TITRES DE PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES</b>			
SCI Marveine	30/09/2016	60 280 983,15	59 364 478,72
SCI Ellysées Châlons	30/09/2016	11 244 948,02	10 934 753,76
SAS FEI Anvers	21/12/2016	5 110 683,02	5 209 833,17
SAS Cornaline	29/03/2017	31 117 499,05	-
<b>TOTAL Immobilier indirect</b>		<b>107 754 113,24</b>	<b>75 509 065,65</b>
Comptes-courants		49 529 379,63	28 016 851,48
<b>TOTAL IMMEUBLES</b>		<b>202 458 492,87</b>	<b>148 205 917,13</b>

\* Contrat de crédit-bail immobilier - \*\* Valorisation des titres de sociétés détenant des actifs immobiliers d'une valeur de 153 368 000 €.

# OPCI FRANCEUROPE IMMO

BULLETIN SEMESTRIEL AU 30/06/2017

Foncières cotées	Code ISIN	Typologie d'actifs	Place de cotation	Devise	Nombre de titres	Valeur en €
COFINIMMO	BE0003593044	Bureaux, santé, divers	Belgique	EUR	21 610	2 326 316,50
BEFIMMO S.C.A	BE0003678894	Bureaux	Belgique	EUR	32 400	1 686 744,00
WAREHOUSES DE PAUW	BE0003763779	Logistique	Belgique	EUR	10 962	1 008 723,24
ALSTRIA OFFICE	DE000AOLD2U1	Bureaux	Allemagne	EUR	326 871	3 868 518,29
MERLIN PROPRIÉTÉ	ES0105025003	Bureaux-logistique-commerces-hotels	Espagne	EUR	99 165	1 096 764,90
ALTAREA	FR0000033219	commerces, promotion	France	EUR	3 735	747 000,00
ICADE	FR0000035081	Bureaux, promotion, santé	France	EUR	18 325	1 346 887,50
FONCIÈRE DES RÉGIONS	FR0000064578	Bureau, Résidentiel, hotels	France	EUR	45 394	3 686 900,68
KLEPIERRE	FR0000121964	Commerces	France	EUR	131 281	4 711 018,69
UNIBAIL RODAMCO	FR0000124711	Commerces, bureaux	France	EUR	22 378	4 937 705,70
GECINA NOMINATIVE	FR0010040865	Bureaux, santé	France	EUR	29 855	4 100 584,25
MERCIALYS	FR0010241638	Commerces	France	EUR	60 417	1 034 943,21
HAMMERSON	GB0004065016	Commerces	Royaume-Uni	GBP	28 768	188 226,37
LAND SECURITIES PLC	GB0031809436	Commerces, bureaux	Royaume-Uni	GBP	52 509	605 792,57
BENI STABILI SPA	IT0001389631	Bureaux	Italie	EUR	2 418 592	1 528 550,14
EUROCOMMERCIAL PROP	NL0000288876	Commerces	Pays-Bas	EUR	64 328	2 250 515,08
WERELDHAVE	NL0000289213	Commerces, bureaux	Pays-Bas	EUR	80 427	3 452 731,11
DEUTSCHE EUROSHOP	DE0007480204	Commerces	Allemagne	EUR	65 588	2 263 441,88
<b>TOTAL</b>						<b>40 841 364,11</b>

Parts de SCPI	Code ISIN	Typologie d'actifs	Nombre de titres	Valeur en €
Accès Valeur Pierre	SFR000010886	Bureaux, Commerces, Entrepôts	5 298,00	2 659 596,00
Actipierre 2	SFR000010977	Bureaux, Commerces	1 622,00	514 174,00
Actipierre 3	SFR000010985	Bureaux, Commerces	1 578,00	520 740,00
Allianz Pierre	SFR000011041	Bureaux, Commerces, Activité	5 014,00	1 489 158,00
Placement Pierre	SFR000011058	Bureaux, Commerces, Activité	587,00	179 798,10
France Investipierre	SFR000011066	Bureaux, Commerces, Entrepôts	3 200,00	793 600,00
Foncia Pierre Rendement	SFR000011108	Bureaux, Commerces, Hôtels, Activité	1 579,00	1 365 613,94
Laffitte Pierre	SFR000011249	Bureaux, Commerces, Activité	38 554,00	14 933 506,36
<b>TOTAL</b>			<b>57 432</b>	<b>22 456 186,40</b>

OPCI & assimilés (FIA Immobiliers de Droits Etranger)	Code ISIN	Typologie d'actifs	Devise	Nombre de titres	Valeur en €
AEW Core Property Fund	GP00BBPV9966	Bureaux, commerces, activités	GBP	9 198 910,18	13 662 432,39

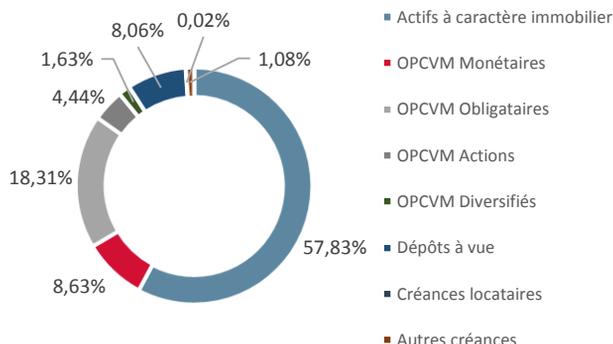


# OPCI FRANCEUROPE IMMO

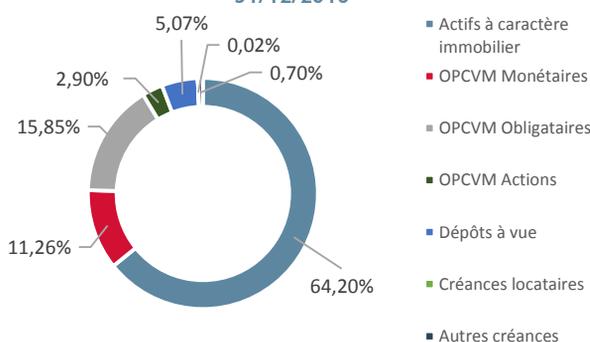
BULLETIN SEMESTRIEL AU 30/06/2017

## INVENTAIRE DU PATRIMOINE

INVENTAIRE DU PATRIMOINE AU 30/06/2017



RAPPEL DE L'INVENTAIRE DU PATRIMOINE AU 31/12/2016



## ETAT DU PATRIMOINE AU 30 JUIN 2017

Eléments de l'état du patrimoine	Au 30/06/2017 en €	Au 31/12/2016 en €	Acquisitions en €	Cessions en €
<b>Actifs mentionnés à l'article R214-160 du code monétaire et financier</b>	<b>279 520 700,78</b>	<b>213 807 217,75</b>	<b>108 493 711,32</b>	
<i>dont parts et actions des sociétés</i>	<i>184 816 321,15</i>	<i>140 777 214,27</i>	<i>58 773 907,26</i>	<i>862 333,93</i>
Avoirs bancaires	38 804 415,34	16 886 073,94		
Autres actifs détenus par l'OPCI	164 852 010,22	102 331 536,91		
<i>dont OPCVM</i>	<i>159 584 273,89</i>	<i>99 925 973,38</i>	<i>162 884 184,45</i>	<i>106 337 063,53</i>
<b>Total des actifs détenus par l'OPCI</b>	<b>483 338 398,83</b>	<b>333 024 828,60</b>		
Passif	6 824 361,59	3 237 698,36		
<b>Valeur nette d'inventaire</b>	<b>476 514 037,24</b>	<b>329 787 130,24</b>		

## PORTFEUILLE DES VALEURS MOBILIÈRES AU 30 JUIN 2017

La gestion des poches financières et de liquidités est assurée par NATIXIS ASSET MANAGEMENT (hors titres de sociétés foncières cotées dont la gestion est assurée par MIROVA).

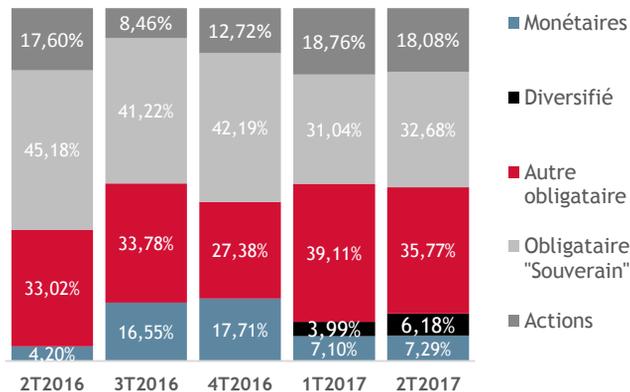
ISIN	Date acquisition	Type	Nombre de titres au 30/06/2017	Valeur au 30/06/2017 en €
FR0010042176	NATIXIS ACTIONS EURO MICRO CAPS	Actions	20 800,00	1 225 120
FR0010261198	LYX.UC.ETF MSCI EURO	Actions	13 100,00	1 690 948
FR0011645639	DORVAL M.SM.CAP EUR	Actions	2 980,00	6 261 874
FR0011059302	DORVAL MANAG. EUROPE	Actions	237,00	5 352 228
LU0935229152	Seeyond Europe MinVariance	Actions	301,05	5 698 625
LU1612456829	Seeyond Europe Market Neutral	Actions	15 000,00	1 501 050
LU0274209740	DB X-TRACKERS MSCI JAPAN	Actions	26 000,00	1 252 420
<b>Total Actions</b>				<b>22 982 265</b>
FR0010673491	INSERT.EMPLOIS SEREN.FCP 4DEC	Obligataire	8 577,43	929 021
LU0935221761	NATIXIS EUR SH CR IA	Obligataire	2 000,78	21 275 773
LU0935220524	NATIXIS E.CRED.I.A	Obligataire	701,00	7 803 287
LU0593537219	NATIX.EURO HI.INC.ID	Obligataire	10 400,00	1 022 320
LU0935225598	NATIXIS CRED.OPPOR.I ACCU	Obligataire	117,00	6 709 792
LU1118014106	NAT AM EU AGG SIDD	Obligataire	60 000,00	6 002 400
FR0010036400	NAT. SOUV.EUR3-5CI	Obligataire	3 910,24	12 263 074
FR0010201699	NATIX.SOUVER.EURO 5-7	Obligataire	1 540,65	7 944 479
FR0010208421	NAT.SOUV.EUR.1-3 CAPI.FCP 4DEC	Obligataire	2 304,43	7 599 331
FR0010655456	NATIXIS SOUV.EURO IC	Obligataire	10,00	1 593 138
FR0012686160	NAT.GL.AG.I EUR HEDGE	Obligataire	46,40	4 730 928
IE00B20G8977	SPDR US TIPS USD	Obligataire	3 000,00	81 224
LU0255251166	IXIS EU INFL I	Obligataire	8 038,24	1 200 189
LU0935219609	NATIXIS Euro Bonds Opportunity 12 m	Obligataire	111,27	6 135 053
FR0011494822	AMUNDI ETF EURO HIGH YIELD	Obligataire	8 000,00	1 727 920
<b>Total obligataire</b>				<b>87 017 928</b>
IE00BYVMHY58	H2O BARRY ACTIVE VALUE	Diversifié	39 000,00	3 949 920
IE00BYVMJB61	H2O BARRY SHORT	Diversifié	39 000,00	3 907 800
<b>Total diversifié</b>				<b>7 857 720</b>
FR0010885236	NATIXIS TRESORIE PLUS FCP	Monétaire	89,18	9 269 729
<b>Total monétaires affectés à la poche financière</b>				<b>9 269 729</b>
FR0007075122	NAT. TRESO PLUS3MOIS	Monétaire	687,56	8 631 563
FR0000281099	CNP ASSUR MONET	Monétaire	21 360,00	8 125 344
FR0010831693	NAT.CASH EURIB.1 4D	Monétaire	83,60	8 600 265
FR0010369835	NAT.SUST.TRES.EURO	Monétaire	22,00	2 483 720
FR0007053749	NATIXIS ULTRA SHORT TERM	Monétaire	3 000,00	4 615 740
<b>Total monétaires affectés à la poche liquidités</b>				<b>32 456 632</b>
<b>Total OPCVM</b>				<b>159 584 274</b>

Par rapport au début de l'exercice, les poches financières et de liquidités connaissent des augmentations substantielles liée à la collecte. Dans un contexte de mouvements marqués sur les taux, l'OPCI FRANCEUROPE IMMO maintient une politique de gestion relativement prudente tout en essayant de capter les opportunités de marché.

# OPCI FRANCEUROPE IMMO

BULLETIN SEMESTRIEL AU 30/06/2017

## DÉCOMPOSITION DE LA POCHÉ FINANCIÈRE AU 30 JUIN 2017



## DIVIDENDES VERSÉS EN EUROS

Dividendes part P	Trimestre 1	Trimestre 2	Trimestre 3	Trimestre 4
2017	1,05	0,10		
2016	0,75	1,10	0,40	1,00

Dividendes part I	Trimestre 1	Trimestre 2	Trimestre 3	Trimestre 4
2017	1,40	0,30		
2016	1,00	1,45	0,55	1,00

Le traitement fiscal des dividendes versés, imposés entre les mains des actionnaires, est fonction de la situation de chaque actionnaire. Une note fiscale est disponible auprès de la société de gestion.

## LA SITUATION DE L'ENDETTEMENT

Les acquisitions immobilières, réalisées dans le passé, ont été financées au moyen des capitaux collectés. Ainsi au 30 juin 2017, la SPPICAV n'avait pas recours à l'endettement.

## LIQUIDITÉS DE L'OPCI AU 30 JUIN 2017

Actif liquide	Au 30/06/2017 (sur 6 mois) en €	Au 31/12/2016 (sur 12 mois) en €
<b>Titres liquides</b>		
Bons du trésor		
Titres de créances négociables respectant le I et II du R214-2 (fonctionnement régulier)		
Obligations émises ou garanties par un Etat membre de l'OCDE, par collectivités territoriales de la CE, organisme international à caractère public ou CADES		
OPCVM investis et exposés à plus de 90 % sur les titres des rubriques ci-dessus	32 456 632,18	24 056 667,52
<b>Liquidités</b>		
Dépôts à vue	38 804 415,34	16 886 073,94
Dépôts à terme		

Informations requises par la réglementation	Calcul au 30/06/2017
Circonstances du recours à l'effet de levier	Financement d'investissements immobiliers conformes à la stratégie d'investissement de l'OPCI
Type d'effet de levier	Financement bancaire et levier
Source de l'effet de levier	Sans objet
Risques associés à l'effet de levier	Voir « Avertissement - Profil de risques »
Restriction à l'utilisation de l'effet de levier / effet de levier maximal	40 % de la valeur de la poche immobilière
Montant total du levier	Sans objet
Levier calculé selon la méthode de l'engagement telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012	Sans objet
Levier calculé selon la méthode brute telle que ressortant du Règlement UE de l'engagement	Sans objet
Effet de levier maximum autorisé selon la méthode de l'engagement telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012	200 %
Effet de levier maximum autorisé selon la méthode de brute telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012	280 %

## LES COMPTES AU 30 JUIN 2017

Résultat	Au 30/06/2017 (sur 6 mois) en €	Au 31/12/2016 (sur 12 mois) en €
<b>Résultat de l'activité immobilière</b>		
Produits de l'activité immobilière	4 280 674,77	6 733 673,16
Charges de l'activité immobilière	403 430,48	1 156 246,60
<b>Total</b>	<b>3 877 244,29</b>	<b>5 577 426,56</b>
<b>Résultat sur opérations financières</b>		
Produits sur opérations financières	519 907,89	289 770,03
Charges sur opérations financières	47 666,11	43 132,93
<b>Total</b>	<b>472 241,78</b>	<b>246 637,10</b>
<b>Frais de gestion et de fonctionnement</b>		
	2 457 797,40	2 066 442,54
<b>Résultat sur cession d'actifs</b>		
Plus values réalisées nettes frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	1 125 438,42	1 361 013,57
Moins values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	434 254,80	338 853,78
<b>Total</b>	<b>691 183,62</b>	<b>1 022 159,79</b>
<b>Comptes de Régulation</b>		
	191 255,34	2 514 813,22
<b>Total</b>	<b>2 774 127,63</b>	<b>7 294 594,13</b>



7, rue de liège - Paris

# OPCI FRANCEUROPE IMMO

BULLETIN SEMESTRIEL AU 30/06/2017

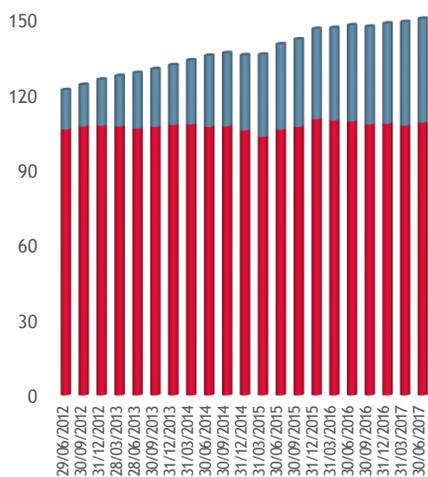
## LES FRAIS (EN TAUX ANNUALISÉ HT) AU 30 JUIN 2017 (EN EURO)

Frais de gestion et de recrutement	Total				Montant afférents aux parts P				Montant afférents aux parts I			
	Montant en €		% de l'actif net afférent à la catégorie d'actions		Montant en €		% de l'actif net afférent à la catégorie d'actions		Montant en €		% de l'actif net afférent à la catégorie d'actions	
	2016(*)	2017	2016	2017	2016(*)	2017	2016	2017	2016(*)	2017	2016	2017
Commission de gestion (1)	513 139	2 235 607	1,04%	1,04%	315 552	1 649 507	1,50%	1,35%	196 696	586 100	0,70%	0,63%
Total des frais de gestion et de fonctionnement (dont commission de gestion) (2)	567 044	2 457 797	1,15%	1,14%	338 592	1 775 576	1,61%	1,45%	227 561	682 221	0,81%	0,73%
Plafond du prospectus					2,90 % TTC (3)				1,66 % TTC (4)			
Total des frais d'exploitation immobilières (2)	334 874	366 977	0,68%	0,18%	143 130	208 219	0,68%	0,18%	191 743	158 758	0,68%	0,18%
Charges refacturables	136 914	24 024			58 519	13 631			78 395	10 393		
Plafond du prospectus hors charges refacturables					1,48 % TTC (5)				1,48 % TTC (5)			

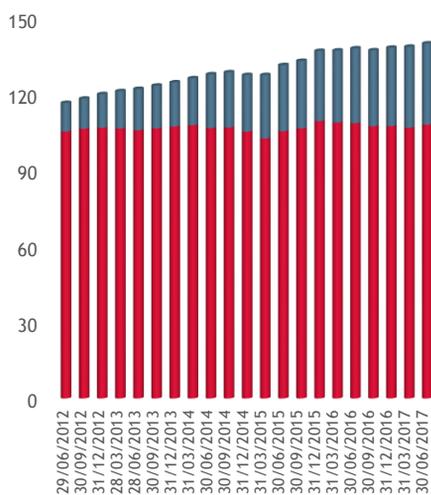
(1) Actif net moyen de la période par catégories d'actions multiplié par le taux de rémunération fixé pour chacune d'elle, soit 1,5 % HT sur les actions P et 0,4 % HT sur les actions I.  
 (2) Ventilation pour les autres catégories au prorata de l'actif net des catégories actions (3) 2,15 HT. (4) 1,38 % HT (5) 1,23 % HT  
 (\*) Montants au 30 juin 2016

## EVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE ET PERFORMANCES DE L'OPCI AU 30 JUIN 2017

### ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE DES ACTIONS I ET DIVIDENDES CUMULÉS EN MONTANT UNITAIRE



### ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE DES ACTIONS P ET DIVIDENDES CUMULÉS EN MONTANT UNITAIRE



■ Valeur liquidative ■ Dividendes cumulés en unitaire

### VALEUR LIQUIDATIVE

	Actions P	Actions I
30/09/2016	107,45	107,97
31/10/2016	106,28	106,88
30/11/2016	106,24	106,9
31/12/2016	107,48	108,22
31/01/2017	105,88	106,34
28/02/2017	106,48	107,01
31/03/2017	106,82	107,43
30/04/2017	107,42	107,91
31/05/2017	107,42	107,98
30/06/2017	108,03	108,66

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Les chiffres des performances cités ont trait aux années écoulées.

## INFORMATIONS GÉNÉRALES

### COMMISSION SOUSCRIPTIONS/RACHATS\*

	Actions P	Actions I
Commission de souscription non acquise à la SPPICAV (Revenant au distributeur)	2 % maximum	1 % maximum
Commission de souscription acquise à la SPPICAV (Pour tenir compte des frais et droits liés à la constitution du patrimoine immobilier)	3 % maximum 3 % pour 2016	3 % maximum 3 % maximum
Commission de rachat non acquise à la SPPICAV	Néant	Néant

\* Base de calcul valeur liquidative X nombre d'actions souscrites ou rachetées

Aucune commission de rachat non acquise à la SPPICAV n'est prélevée. La valeur liquidative est arrêtée le 15 et le dernier jour de chaque mois.

### CALENDRIER DE DÉTERMINATION DES VALEURS LIQUIDATIVES

#### Informations concernant les souscriptions et rachats

Les délais applicables aux souscriptions et aux rachats sont les suivants :

- Établissement de la valeur liquidative (J) : bi-mensuellement, les 15 de chaque mois et les derniers jours calendaires de chaque mois.

- Délai de centralisation : J (avant 11 heures)
- Date de publication de la valeur liquidative : J + 8 jours ouvrés
- Délai de livraison des actions souscrites : J + 10 jours ouvrés
- Délai de règlement des rachats : maximum J + 2 mois

### LIEU DE PUBLICATION DES VALEURS LIQUIDATIVES

Les valeurs liquidatives sont publiées sur : [www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com)

## PROFIL DE RISQUES

### AVERTISSEMENT À L'INVESTISSEUR

**Risques liés au marché immobilier :** les investisseurs réalisés par la SPPICAV seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers.

**Risques liés aux marchés financiers :** s'agissant, notamment, des titres de foncières cotées, des supports investis en actions et en obligations et le risque de taux.

**Risques de liquidité :** le risque de liquidité mesure la difficulté que pourrait avoir la SPPICAV à céder des actifs immobiliers pour faire face à des demandes de rachat présentées par des actionnaires de la SPPICAV.

**Risques liés à l'endettement de la SPPICAV :**

- une attrition de sa capacité de distribution et un recul du revenu distribué aux actionnaires liés, soit à la vacance durable des actifs acquis au moyen de la dette et/ou à la baisse des revenus de la SPPICAV, soit à une remontée des taux en cas d'emprunt à taux variables ;
- une dévalorisation des actifs détenus ou de ceux financés par l'effet de levier qui conduirait à accroître l'exposition au risque crédit de la SPPICAV.

**Risque de crédit sur des actifs financiers :** il s'agit du risque de baisse de la valeur d'un titre, en raison de la dégradation de la qualité de son émetteur ou de défaillance de celui-ci. En conséquence, la catégorie de risque associée à ce fonds n'est pas garantie et pourra évoluer dans le temps.



**OPCI FRANCEUROPE IMMO**  
anciennement  
**FRUCTIFRANCE IMMOBILIER**

Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV)  
Date d'agrément AMF : 28/08/2008 - N° agrément AMF : SPI20080020  
SIREN 509 763 322 RCS Paris  
Siège social : 8/12, rue des Pirogues de Bercy - 75012 PARIS  
Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) régi notamment par la Directive AIFM et les articles L.214-24 et suivants du Code Monétaire et Financier - Type de FIA :  
Organisme de Placement Collectif Immobilier (OPCI), régi notamment par les articles L.214-33 et suivants du Code Monétaire et Financier

**Société de gestion : AEW Ciloger**

SAS au capital de 828 510 €  
Siège social : 43/47 avenue de la Grande Armée 75116 Paris  
Etablissement secondaire : 8-12 rue des Pirogues de Bercy - 75 012 Paris  
RCS PARIS 329 255 046  
Agrément AMF numéro GP 07000043 du 10/07/2007  
Agrément AIFM en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE

