

# OPCI FRANCEUROPE IMMO

BULLETIN SEMESTRIEL AU 31/12/2017

## ÉDITO

Au 31 décembre 2017, les immeubles détenus directement et indirectement représentent 38,07% de l'actif net de FRANCEUROPE IMMO, soit 201,38 M€. Ce patrimoine est réparti sur 13 sites différents, totalisant un peu plus de 42 000 m<sup>2</sup>, et compte 195 locataires. 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 53,17% de l'actif net, soit 281,15 M€.

Après une acquisition à Bruxelles en avril 2017, l'internationalisation du patrimoine immobilier sera poursuivie début 2018 par l'acquisition, pour un montant avoisinant 30 M€, d'un immeuble de bureaux situé en Allemagne et loué à une administration fédérale.

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

Le taux d'occupation financier des immeubles de l'OPCI, qui est l'expression de la performance locative, se maintient à un niveau satisfaisant, 88,70% au titre du 4<sup>ème</sup> trimestre. Il faut noter que ce taux n'intègre pas les franchises de loyers en cours, mesures d'accompagnement temporaires, qui se montent à 2,47%.

## 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>o</sup> à 3<sup>o</sup> et au 5<sup>o</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 31 DECEMBRE 2017

	Actions P FR0010665661	Actions I FR0010679993
Valeurs liquidatives	108,92	109,57
Actif net	298 902 421,79	230 117 311,75
Nombre d'actions	2 744 018,550	2 100 039,569
Derniers dividendes*	0,10	0,30

\* Versés le 30 octobre 2017

### PRINCIPAUX RATIOS AU 31 DECEMBRE 2017

Ratio de la poche immobilière (entre 60 et 65 % de l'actif) : 53,17 %

Ratio de liquidités\*\* (minimum 5 % de l'actif) : 20,93 %

Ratio de la poche financière (entre 15 % et 30 % de l'actif) : 25,90 %

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

### PERFORMANCES ARRÊTÉES AU 31 DECEMBRE 2017

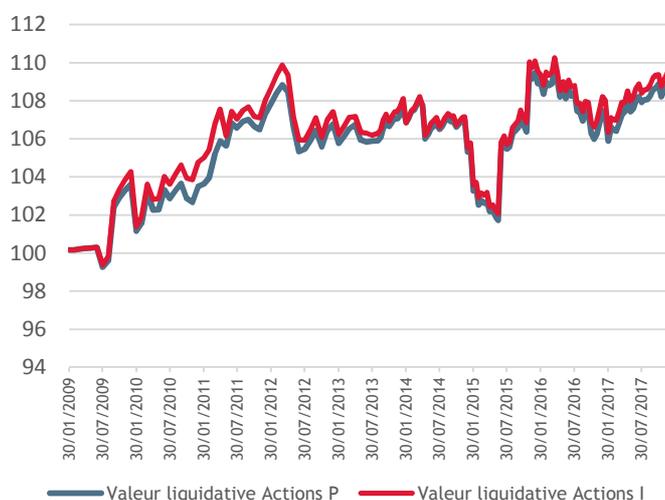
	1 an	3 ans	5 ans
Action P	2,66%	12,61%	18,69%
Action I	3,47%	15,10%	22,67%

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<sup>(1)</sup>

### MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Sur l'année 2017, 26,1 Mds€ ont été investis en immobilier d'entreprise en France, un volume légèrement en baisse par rapport à 2016 (-3 %), mais qui reste à un niveau élevé. Le marché a été porté par les grandes transactions de plus de 200 M€ qui représentent 36 % du volume. Reflet de la forte collecte enregistrée sur les SCPI et OPCI, ces fonds sont devenus les investisseurs les plus actifs en représentant un peu plus du quart des transactions.

Le bureau reste le type d'actif majoritaire avec près des deux-tiers du volume total d'investissement. Sur ce segment, les acquisitions en VEFA (Vente en l'état futur d'achèvement) se sont montrées particulièrement dynamiques, avec plus de 4 Mds€ engagés, meilleur volume enregistré depuis 2007. Sur le plan locatif, portée par les transactions de plus de 5 000 m<sup>2</sup>, la demande placée (locations et ventes à utilisateurs) des bureaux en Île-de-France clôture avec une performance globale 2017 à 2,6 millions de m<sup>2</sup>, soit une hausse annuelle de 8 %. Le taux de vacance diminue à 6,4 % en Île-de-France, niveau le plus bas depuis 2009. A Paris, la situation de sous-offre est accentuée et le taux de vacance est de 3 % en moyenne.

Pour ce qui concerne les commerces, le marché se contracte de 23 % par rapport à 2016, en raison d'un manque de produits. Il se maintient toutefois à un niveau élevé avec 3,6 Mds€ échangés en 2017. Les valeurs locatives des meilleurs actifs sont stables pour les petites surfaces de centre-ville qui demeurent des cibles de développement pour les enseignes. Elles devraient baisser à terme pour les localisations secondaires.

D'une manière générale, les taux de rendements des actifs immobiliers semblent avoir atteint un plancher : 2,25 % pour les meilleurs commerces parisiens, 3,5 % pour les centres commerciaux, 4,25 % pour les parcs d'activités commerciales et de 3,00 % à 3,25 % pour les meilleurs bureaux parisiens.

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 31/12/2017

## MARCHÉ DE BUREAUX

### Île-de-France

Le stock vacant passe sous le seuil des 3,4 millions de m<sup>2</sup>, soit un taux de vacance de 6,4%, taux le plus bas depuis 2009. L'offre de première main reste faible et ne représente plus que 14% de l'offre totale. A Paris, la situation de sous-offre est accentuée avec un taux de vacance de 3% en moyenne.

Dû à un manque d'offre, la demande placée à Paris est en légère baisse fin 2017 (-2%). Cependant, le Quartier Central des Affaires (QCA) réalise une belle performance en 2017 en dépassant 480 000 m<sup>2</sup> de demande placée, niveau observé pour la dernière fois en 2007.

En 2017, c'est la première périphérie qui domine avec 48% de la demande placée (1<sup>ère</sup> Couronne, Croissant Ouest et La Défense), avec une progression des transactions de 40% dans le Croissant Ouest et de 52% en Première Couronne. La Défense clôt l'année avec un recul de 36% des transactions par rapport à son record de 2016, faute de grandes offres et de produits neufs disponibles immédiatement.

Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2017, le loyer prime facial est en hausse pour atteindre 775 €/m<sup>2</sup>/an dans le QCA et 510 €/m<sup>2</sup>/an à La Défense.

### Régions

Le marché des bureaux en régions enregistre un nouveau record au 1<sup>er</sup> semestre 2017, avec une hausse de 6% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2016 et de 22% par rapport à la moyenne 10 ans.

La hausse est portée par les transactions neuves, qui comptent pour 30% du volume global, et par les surfaces supérieures à 5000 m<sup>2</sup>.

Lyon, Lille et Toulouse, concentrent 57% de la demande placée globale au 1<sup>er</sup> semestre 2017. Tandis que les marchés de Lille, Bordeaux et Aix-Marseille progressent, les autres métropoles accusent un repli allant de -1,5% pour Toulouse à -16% pour Lyon, dû à un manque de transactions significatives. Lyon reste en première position avec une demande placée de 109 000 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> semestre 2017.

En raison de la rareté de l'offre neuve sur certains marchés régionaux, les valeurs locatives moyennes augmentent dans le neuf. A l'inverse, les valeurs locatives moyennes de seconde main sont sous tension dû à l'excès d'offre de seconde main qui n'a cessé d'être en hausse depuis 2011.

De nombreuses livraisons sont attendues pour 2018 notamment les projets de développement Euratlantique à Bordeaux, Euralille et Confluence.

## MARCHÉ DES COMMERCES

Le contexte économique reste favorable au marché des commerces avec une reprise économique durable basée sur des taux d'intérêts bas. Après 1,9 % de croissance sur l'année 2017, l'acquis de croissance mi-2018 s'établirait à 1,7 %.

En 2017, tous les secteurs ont pu profiter de la hausse des ventes, en particulier le secteur de l'habillement et de l'équipement de la maison. Les concepts changent et les gammes s'élargissent dans l'ensemble des secteurs.

Les valeurs locatives prime restent stables pour les petites surfaces des centres villes, qui restent des cibles de développement pour les enseignes. Dans les autres localisations secondaires, les valeurs locatives devraient connaître à terme une tendance baissière, car les enseignes, notamment internationales, ont davantage de force de négociation vis-à-vis des propriétaires.

A Paris, le pôle de la Rive Droite reste très demandé et totalise près de 75% des ouvertures parisiennes cumulées sur 2017. Le secteur de l'équipement de la personne (45%) est le secteur le plus actif en centre-ville suivi de la restauration (18%) et des services (11%).

En province, à Lyon et Marseille, les commercialisations de projets de centre-ville continuent de capter une majeure partie des transactions locatives.

Les centres commerciaux ont été favorisés par la conjoncture accompagnée d'une hausse de la fréquentation en fin d'année (+3,4% en novembre). Le cumul des ouvertures au 3<sup>ème</sup> trimestre totalise près de 70 000 m<sup>2</sup> dont une majorité portant sur des extensions ou rénovations de sites existants (80%). En 2018, les surfaces de création seront majoritaires à 54%.

### Foncières cotées

L'année 2017 a été très positive pour les principaux indices boursiers, soutenue par une poursuite de la reprise aux Etats-Unis et un PIB de la zone Euro qui a progressé de 2,6%. En France, le rendement moyen des foncières cotés a avoisiné 4%

## SOUSCRIPTIONS - RACHATS

Mouvements du 1 juillet au 31 décembre 2017				
Actions P	Nbre de titres	Montants des Souscriptions <sup>(1)</sup>	Commissions Acquisées en €	Montant Capitalisé <sup>(2)</sup>
Rachats	22 788,98	2 479 804,10	0,00	2 479 804,10
Souscriptions	284 492,76	31 881 979,69	927 661,34	30 954 318,35
TOTAL	261 703,78	29 402 175,59	927 661,34	28 474 514,25

Mouvements du 1 juillet au 31 décembre 2017				
Actions I	Nbre de titres	Montants des Souscriptions <sup>(1)</sup>	Commissions Acquisées en €	Montant Capitalisé <sup>(2)</sup>
Rachats	640,00	69 510,40	0,00	69 510,40
Souscriptions	183 514,00	20 590 721,14 €	599 700,89	19 991 020,25
TOTAL	182 874	20 521 210,74	599 700,89	19 921 509,85

Deux porteurs détiennent plus de 10 % des actions de la SPPICAV.

(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 31 DECEMBRE 2017

IMMEUBLES ET DROITS RÉELS			
Eléments de l'état du patrimoine	Date d'acquisition	Valeur d'expertise au 30/06/2017 en €	Valeur d'expertise au 31/12/2017 en €
Retail Park - Les portes de l'Oise - 60230 CHAMBLY	22/07/2009	7 480 000,00	7 600 000,00
Le Pascal - 21-27, rue Pascal, 9, rue de la Gare - 92000 NANTERRE	10/09/2009	10 250 000,00	9 900 000,00
121, rue Mouffetard - 75005 PARIS	04/05/2012	2 920 000,00	2 920 000,00
9, rue Volney - 75002 PARIS	15/06/2012	530 000,00	540 000,00
110, boulevard de Courcelles - 75017 PARIS	15/06/2012	910 000,00	950 000,00
7, rue de Liège - 75009 PARIS*	28/01/2016	11 275 000,00	12 640 000,00
"KAPPA" - 39, chemin des Ramassiers - 31770 COLOMIERS	23/03/2016	8 020 000,00	8 040 000,00
"SIGMA" - 39, chemin des Ramassiers - 31770 COLOMIERS	23/03/2016	3 790 000,00	3 810 000,00
TOTAL Immobilier direct		45 175 000,00	46 400 000,00
TITRES DE PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES			
SCI Marveine	30/09/2016	60 280 983,15	57 350 620,94
SCI Elysées Châlons	30/09/2016	11 244 948,02	11 230 930,09
SAS FEI Anvers	21/12/2016	5 110 683,02	5 042 218,16
SAS Cornaline	29/03/2017	31 117 499,05	31 604 636,87
TOTAL Immobilier indirect		107 754 113,24	105 228 406,06
Comptes-courants		49 529 379,63	49 751 824,64
TOTAL IMMEUBLES		202 458 492,87	201 380 230,70

\* Contrat de crédit-bail immobilier

# OPCI FRANCEUROPE IMMO

BULLETIN SEMESTRIEL AU 31/12/2017

Foncières cotées	Code ISIN	Typologie d'actifs	Place de cotation	Devises	Nombre de titres	Valeur en €
COFINIMMO	BE0003593044	Bureaux, santé, divers	Belgique	EUR	21 610	2 371 697,50
BEFIMMO S.C.A	BE0003678894	Bureaux	Belgique	EUR	32 400	1 735 020,00
WAREHOUSES DE PAUW	BE0003763779	Logistique	Belgique	EUR	10 962	1 024 179,66
DEUTSCHE EUROSHP AG	DE0007480204	Commerces	Allemagne	EUR	65 588	2 227 040,54
ALSTRIA OFFICE	DE000A0LD2U1	Bureaux	Allemagne	EUR	326 871	4 216 635,90
MERLIN PROPRIÉTÉ	ES0105025003	Bureaux-logistique-commerces-hotels	Espagne	EUR	99 165	1 120 564,50
ALTAREA	FR0000033219	commerces, promotion	France	EUR	3 735	777 253,50
ICADE	FR0000035081	Bureaux, promotion, santé	France	EUR	18 325	1 501 367,25
FONCIERE DES REGIONS	FR0000064578	Bureau, Résidentiel, hotels	France	EUR	45 394	4 288 825,12
KLEPIERRE	FR0000121964	Commerces	France	EUR	131 281	4 813 417,87
UNIBAIL RODAMCO	FR0000124711	Commerces, bureaux	France	EUR	22 378	4 699 380,00
GECINA NOMINATIVE	FR0010040865	Bureaux, santé	France	EUR	34 120	5 251 068,00
MERCIALYS	FR0010241638	Commerces	France	EUR	60 417	1 114 391,57
HAMMERSON	GB0004065016	Commerces	Royaume-Uni	GBP	28 768	177 278,16
LAND SECURITIES PLC	GB0031809436	Commerces, bureaux	Royaume-Uni	GBP	49 227	559 013,30
BENI STABILI SPA	IT0001389631	Bureaux	Italie	EUR	2 418 592	1 864 734,43
EUROCOMMERCIAL PROP	NL0000288876	Commerces	Pays-Bas	EUR	64 328	2 335 749,68
WERELDHAVE	NL0000289213	Commerces, bureaux	Pays-Bas	EUR	80 427	3 217 080,00
<b>TOTAL</b>						<b>43 294 696,98</b>

Parts de SCPI	Code ISIN	Typologie d'actifs	Nombre de titres	Valeur en €
Accès Valeur Pierre	SFR000010886	Bureaux, Commerces, Entrepôts	5 298,00	2 658 642,36
ActiPierre 2	SFR000010977	Bureaux, Commerces	1 622,00	510 930,00
ActiPierre 3	SFR000010985	Bureaux, Commerces	1 578,00	489 180,00
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	780 800,00
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>22 407 628,76</b>

OPCI & assimilés (FIA Immobiliers de Droits Etranger)	Code ISIN	Typologie d'actifs	Devises	Nombre de titres	Valeur en €
AEW Core Property Fund	GP00BBPV9966	Bureaux, commerces, activités	GBP	9 198 910,18	14 072 213,29



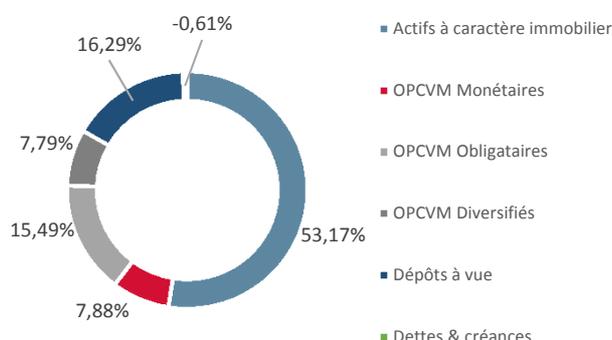
7, rue de Liège - Paris

# OPCI FRANCEUROPE IMMO

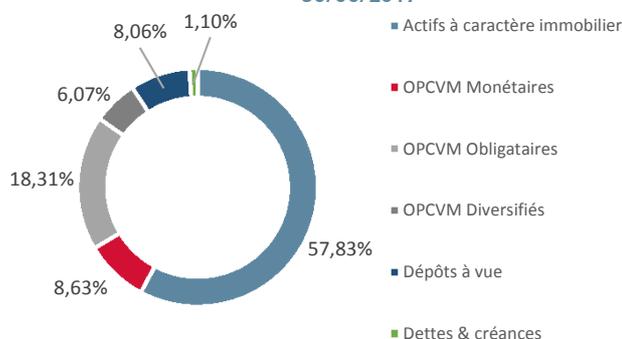
BULLETIN SEMESTRIEL AU 31/12/2017

## INVENTAIRE DU PATRIMOINE

INVENTAIRE DU PATRIMOINE AU 31/12/2017



RAPPEL DE L'INVENTAIRE DU PATRIMOINE AU 30/06/2017



## ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2017

Eléments de l'état du patrimoine	Au 31/12/2017 en €	Au 30/06/2017 en €	Acquisitions en €	Cessions en €
<b>Actifs mentionnés à l'article R214-160 du code monétaire et financier</b>	<b>281 258 404,73</b>	<b>279 520 700,78</b>		
<i>dont parts et actions des sociétés</i>	185 106 580,10	184 816 321,15	471 282,50	31 677,85
Avoirs bancaires	86 169 857,16	38 804 415,34		
Autres actifs détenus par l'OPCI	164 834 042,11	164 852 010,22		
<i>dont OPCVM</i>	164 834 042,11	159 584 273,89		
<b>Total des actifs détenus par l'OPCI</b>	<b>532 262 304,00</b>	<b>483 338 398,83</b>		
Passif	3 242 570,46	6 824 361,59		
<b>Valeur nette d'inventaire</b>	<b>529 019 733,54</b>	<b>476 514 037,24</b>		

## PORTEFEUILLE DES VALEURS MOBILIÈRES AU 31 DECEMBRE 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 31/12/2017	Valeur au 31/12/2017 en €
FR0011645639	DORVAL M.SM.CAP EUR	Actions	2 980,00	6 824 110,60
FR0011059302	DORVAL MANAG.EUROPE	Actions	211,00	5 140 502,27
LU0935229152	Seeyond Europe MinVariance	Actions	54,05	1 038 008,10
LU0274209740	DB X-TRACKERS MSCI JAPAN	Actions	26 000,00	1 346 800,00
FR0010702084	INSERT.EMPLOIS DYNAMIQUE	Actions	41,80	8 327,62
FR0013247764	DW SMID CAP EURO I	Actions	5 200,00	5 521 048,00
FR0013270345	DNCA OPP ZONE EURO F	Actions	18 000,	1 848 240,00
LU1612456829	Seeyond Europe Market Neutral	Actions	15 000,00	1 514 850,00
LU0284395984	DNCA IN VAL EU IC	Actions	10 400,00	1 981 720,00
LU1655103486	OSSIAM-MEERNR-1CEUR	Actions	26 000,00	2 648 256,00
<b>Total Actions</b>				<b>27 871 862,59</b>
LU0935221761	NATIXIS EUR SH CR IA	Obligataire	2 000,78	21 420 529,28
LU0935220524	NATIXIS E.CRED.I.A	Obligataire	571	6 466 226,69
LU0935225598	NATIXIS CRED.OPPOR.I ACCU	Obligataire	143,00	8 235 364,28
LU1118014106	NAT AM EU AGG SIDD	Obligataire	60 000,00	6 035 400,00
FR0010036400	NAT. SOUV.EUR3-5CI	Obligataire	3 910,24	12 299 790,75
FR0010201699	NATIX.SOUVER.EURO 5-7	Obligataire	1 540,65	8 026 548,93
FR0010208421	NAT.SOUV.EUR.1-3 CAPI.FCP 4DEC	Obligataire	2 304,43	5 015 600,62
FR0010655456	NATIXIS SOUV.EURO IC	Obligataire	10,00	1 610 554,70
LU1335431984	NATGLAGGHER	Obligataire	46,40	4 783 619,14
IE00BZ0G8977	SPDR US TIPS USD	Obligataire	26 000,00	670 461,36
LU0255251166	IXIS EU INFL I	Obligataire	8 038,24	1 217 310,31
LU0935219609	NATIXIS Euro Bonds Opportunity 12 m	Obligataire	111,27	6 141 346,20
<b>Total obligataire</b>				<b>81 922 752,26</b>
IE00BYVMHY58	H2O BARRY ACTIVE VALUE D	Diversifié	39 000,00	4 280 640,00
IE00BD8RG057	H2O MULTI AGGREGATE	Diversifié	52 000,00	5 240 040,00
IE00BYVMJB61	H2O BARRY SHORT	Diversifié	39 000,00	3 840 330,00
<b>Total diversifié</b>				<b>13 361 010,00</b>
FR0010885236	NATIXIS TRESORIE PLUS FCP	Monétaire	89,18	9 259 963,83
<b>Total monétaires affectés à la poche financière</b>				<b>9 259 963,83</b>
FR0007075122	NAT. TRESO PLUS3MOIS	Monétaire	687,56	8 620 596,62
FR0000281099	CNP ASSUR MONET	Monétaire	21 360,00	8 110 605,60
FR0010831693	NAT.CASH EURIB.I 4D	Monétaire	83,60	8 587 488,64
FR0010369835	NAT.SUST.TRES.EURO	Monétaire	22,00	2 480 152,57
FR0007053749	NATIXIS ULT. SHORT SI	Monétaire	3 000	4 619 610,00
<b>Total monétaires affectés à la poche liquidités</b>				<b>32 418 453,43</b>
<b>Total OPCVM</b>				<b>164 834 042,11</b>

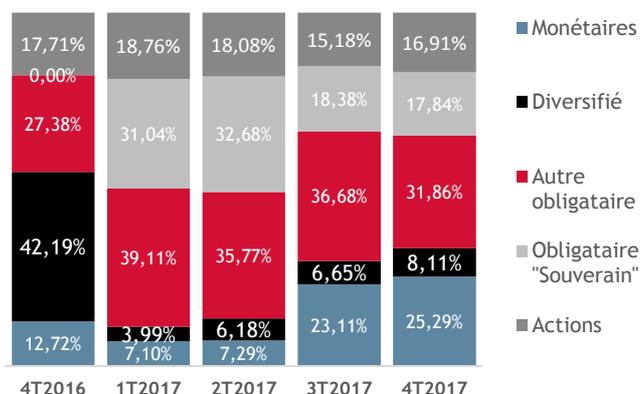
Par rapport au début de l'exercice, les poches financières et de liquidités connaissent des augmentations substantielles liée à la collecte.

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 31/12/2017

## DÉCOMPOSITION DE LA POCHE FINANCIÈRE AU 31 DECEMBRE 2017



## LIQUIDITÉS DE L'OPCI AU 31 DECEMBRE 2017

Actif liquide	Au 30/06/2017 (sur 6 mois) en €	Au 31/12/2017 (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	32 418 453,43
Dépôts à vue	38 804 415,34	86 169 857,16
Dépôts à terme		

## LES COMPTES AU 31 DECEMBRE 2017

Résultat	Au 30/06/2017 (sur 6 mois) en €	Au 31/12/2017 (sur 12 mois) en €
<b>Résultat de l'activité immobilière</b>		
Produits de l'activité immobilière	4 280 674,77	9 653 243,71
Charges de l'activité immobilière	403 430,48	-1 307 514,71
<b>Total</b>	<b>3 877 244,29</b>	<b>8 345 729,00</b>
<b>Produits sur opérations financières</b>		
Produits sur opérations financières	519 907,89	2 107 168 ,11
Charges sur opérations financières	47 666,11	
<b>Total</b>	<b>472 241,78</b>	<b>2 107 168 ,11</b>
<b>Frais de gestion et de fonctionnement</b>		
Frais de gestion et de fonctionnement	2 457 797,40	5 232 646,25
<b>Résultat sur cession d'actifs</b>		
Plus values réalisées nettes frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	1 125 438,42	1 914 549,22
Moins values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	434 254,80	489 218,22
<b>Total</b>	<b>691 183,62</b>	<b>1 425 331,00</b>
<b>Comptes de Régulation</b>		
Comptes de Régulation	191 255,34	688 876,48
<b>Total</b>	<b>2 774 127,63</b>	<b>7 336 936,17</b>

## DIVIDENDES VERSÉS EN EUROS

Dividendes part P	Trimestre 1	Trimestre 2	Trimestre 3	Trimestre 4
2017	1,05	0,10	0,17	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	0,40	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 31 décembre 2017, la SPPICAV n'avait pas recours à l'endettement.

Informations requises par la réglementation	Calcul au 31/12/2017
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 %



7, rue de liège - Paris

# OPCI FRANCEUROPE IMMO

BULLETIN SEMESTRIEL AU 31/12/2017

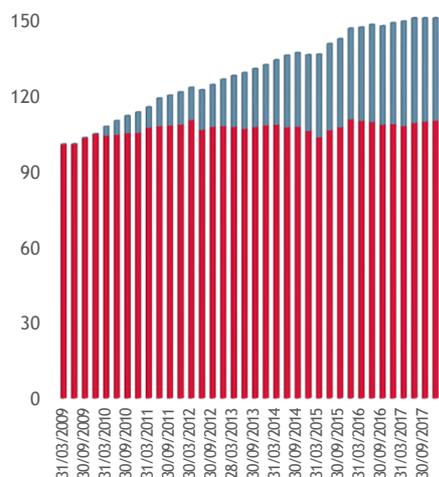
## LES FRAIS (EN TAUX ANNUALISÉ HT) AU 31 DECEMBRE 2017 (EN EURO)

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	
	2017 <sup>(*)</sup>	2017	2017 <sup>(*)</sup>	2017	2017 <sup>(*)</sup>	2017	2017 <sup>(*)</sup>	2017	2017 <sup>(*)</sup>	2017	2017 <sup>(*)</sup>	2017
Commission de gestion <sup>(1)</sup>	2 235 607	4 131 993	1,04%	0,89%	1 649 507	3 026 738	1,35%	1,17%	586 100	1 105 254	0,63%	0,54%
Total des frais de gestion et de fonctionnement (dont commission de gestion) <sup>(2)</sup>	2 457 797 5	132 240,54	1,14%	1,11%	1 775 576	3 585 755,36	1,45%	1,39%	682 221	1 546 484,66	0,73%	0,76%
Plafond du prospectus					2,90 % TTC <sup>(3)</sup>				1,66 % TTC <sup>(4)</sup>			
Total des frais d'exploitation immobilières <sup>(2)</sup>	366 977	819 698,47	0,18%	0,18%	208 219	458 112,05	0,18%	0,18%	158 758	361 586,42	0,18%	0,18%
Charges refacturables	24 024	452 816,24			13 631	272 630,13			10 393	215 186,11		
Plafond du prospectus hors charges refacturables					1,48 % TTC <sup>(5)</sup>				1,48 % TTC <sup>(5)</sup>			

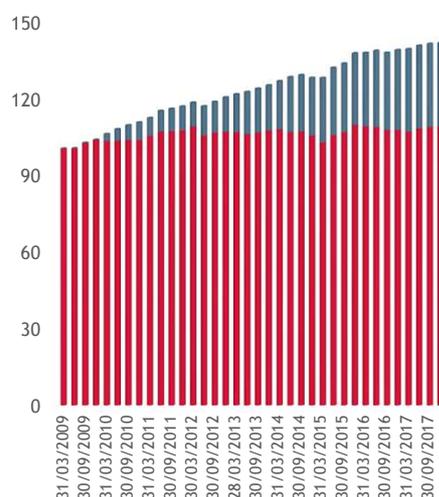
(1) Actif net moyen de la période par catégories d'actions multiplié par le taux de rémunération fixé pour chacune d'elle, soit 1,5 % HT sur les actions P et 0,4 % HT sur les actions I.  
 (2) Ventilation pour les autres catégories au prorata de l'actif net des catégories actions (3) 2,15 HT. (4) 1,38 % HT (5) 1,23 % HT  
 (\*) Montants au 30 juin 2017

## EVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE ET PERFORMANCES DE L'OPCI AU 31 DECEMBRE 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
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
31/07/2017	107,92	108,40
31/08/2017	108,06	108,61
30/09/2017	108,58	109,21
31/10/2017	108,88	109,38
30/11/2017	108,56	109,13
31/12/2017	108,92	109,57

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)

# OPCI FRANCEUROPE IMMO

BULLETIN SEMESTRIEL AU 31/12/2017

## 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

