

# OPCI FRANCEUROPE IMMO

REPORTING TRIMESTRIEL AU 30/09/2017

## INFORMATIONS ESSENTIELLES

	Actions P FR0010665661	Actions I FR0010679993
Valeurs liquidatives	108,58	109,21
Evolution par rapport à T-1	0,51%	0,51%
Actif net	270 098 141,33	220 389 696,75
Nombre d'actions	2 487 420,997	2 018 025,569
Derniers dividendes*	0,17	0,40
Total dividendes versés depuis le 01/01/2016	1,32	2,10

\* Versés le 28.07.2017

## LE MOT DU GÉRANT

Si aucun investissement immobilier n'a été opéré au troisième trimestre, une acquisition qualitative de deux immeubles de bureaux en Allemagne est sélectionnée pour un montant avoisinant 30 M€. Elle devrait se concrétiser en janvier 2018.

Cette première acquisition en Allemagne, survenant après deux acquisitions récentes en Belgique, consolide la dimension européenne de votre OPCI.

De plus, votre OPCI est toujours investi dans des véhicules d'investissement immobiliers tels que SIIC, SCPI, OPCI et assimilés.

## PRINCIPAUX RATIOS AU 30 SEPTEMBRE 2017

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

**57,15 %**

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

**15,80 %**

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

**27,05 %**

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

## PERFORMANCES AU 30/09/2017

	3 mois	1 an	3 ans	5 ans
Action P	0,67 %	3,27 %	11,66 %	21,45 %
Action I	0,88 %	4,11 %	14,39 %	26,34 %

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



7, rue de Liège - Paris

## VOLATILITÉ AU 30/09/2017

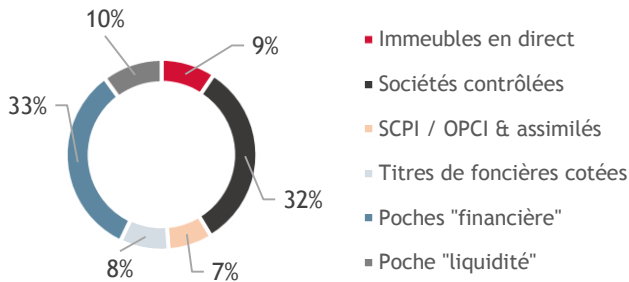
	Actions P	Actions I
Depuis le début de l'année	2,20 %	2,53 %
Sur 6 mois	1,41 %	1,58 %
Sur 1 an glissant	2,32 %	2,55 %
Sur 3 ans glissants	3,71 %	3,80 %
Sur 5 ans glissants	3,30 %	3,42 %

# OPCI FRANCEUROPE IMMO

REPORTING TRIMESTRIEL AU 30/09/2017

## PORTEFEUILLE AU 30/09/2017

TOTAL DES ACTIFS DÉTENUS PAR L'OPCI AU 30/09/2017

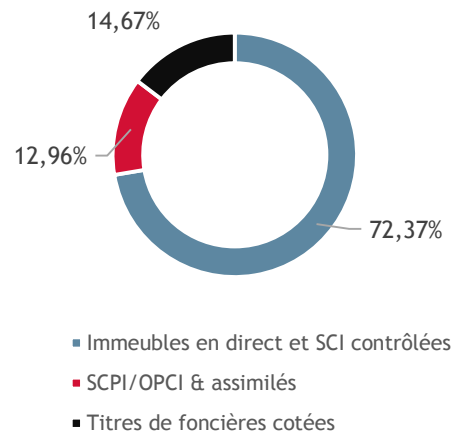


## PORTEFEUILLE IMMOBILIER AU 30/09/2017

PRINCIPALES ÉVOLUTIONS

La détention immobilière de votre OPCI est restée stable au troisième trimestre. FRANCEUROPE IMMO est toujours majoritairement investi en immobilier physique.

INDICATEURS CLÉS



## IMMEUBLES EN DIRECT

OPCI Grand public		
	30.09.2017	31.12.2016
Date de création	07/01/2009	
Immeubles	13	12
Locataires	189	151
Taux d'occupation financier	87,76%	94%

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

## ÉLÉMENTS DE L'ÉTAT DU PATRIMOINE

Éléments de l'état du patrimoine	Date d'acquisition	Valeur d'expertise au 30/09/2017	Valeur d'expertise au 31/12/2016	Valeur d'expertise au 31/12/2015
Retail Park - Les portes de l'Oise - 60230 CHAMBLY	22/07/2009	7 480 000 €	7 330 000 €	6 700 000 €
Le Pascal - 21-27, rue Pascal, 9, rue de la Gare -92000 NANTERRE	10/09/2009	10 260 000 €	10 230 000 €	9 660 000 €
121, rue Mouffetard - 75005 PARIS	04/05/2012	2 920 000 €	2 900 000 €	2 620 000 €
9, rue Volney - 75002 PARIS	15/06/2012	530 000 €	530 000 €	485 000 €
110, boulevard de Courcelles - 75017 PARIS	15/06/2012	910 000 €	900 000 €	840 000 €
7, rue de Liège - 75009 PARIS*	28/01/2016	11 790 000 €	11 000 000 €	
KAPPA - Colomiers	23/03/2016	8 020 000 €	8 010 000 €	
SIGMA - Colomiers	23/03/2016	3 800 000 €	3 780 000 €	
<b>TOTAL Immobilier direct</b>		<b>45 710 000 €</b>	<b>44 680 000 €</b>	<b>20 305 000 €</b>
<b>Titres de participations contrôlées*</b>				
SCI Marveine**	30/09/2016	59 393 409 €	59 364 479 €	
SCI Elysées Châlons**	30/09/2016	11 376 608 €	10 934 754 €	
SAS FEI Anvers**	21/12/2016	5 226 306 €	5 209 833 €	
SAS Cornaline**	29/03/2017	31 200 839 €		
<b>TOTAL Immobilier indirect</b>		<b>107 197 162 €</b>	<b>75 509 066 €</b>	
<b>Comptes-courants</b>		<b>49 845 979 €</b>	<b>28 016 851 €</b>	
<b>TOTAL IMMEUBLES</b>		<b>202 753 141 €</b>	<b>148 205 917 €</b>	<b>20 305 000 €</b>

\*Contrat de crédit-bail immobilier

\*\*Valorisation de titres de sociétés détenant des actifs immobiliers d'une valeur de 153 370 000 €

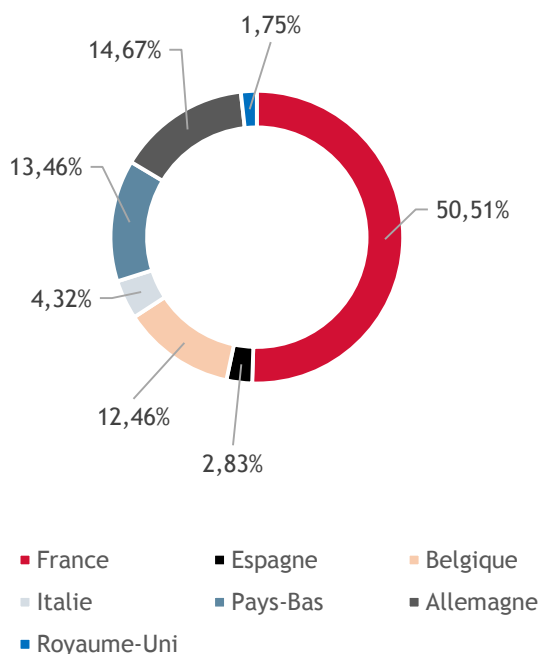
# OPCI FRANCEUROPE IMMO

REPORTING TRIMESTRIEL AU 30/09/2017

## FONCIÈRES COTÉES

Au 30/09/2017	Valeur Boursière ne €	En %
HAMMERSON	175 321	0,43%
LAND SECURITIES PLC	543 304	1,32%
ALTAREA	735 982	1,79%
MERCIALYS	1 021 047	2,48%
WAREHOUSES DE PAUW	1 046 871	2,55%
MERLIN PROPRTIE	1 162 214	2,83%
ICADE	1 382 988	3,36%
BEFIMMO S,C,A	1 729 188	4,20%
BENI STABILI SPA	1 775 247	4,32%
DEUTSCHE EUROSHOP AG	2 081 107	5,06%
EUROCOMMERCIAL PROP	2 327 387	5,66%
COFINIMMO	2 347 927	5,71%
WERELDHAVE	3 209 439	7,80%
ALSTRIA OFFICE	3 950 236	9,61%
FONCIERE DES REGIONS	3 989 679	9,70%
KLEPIERRE	4 359 842	10,60%
GECINA NOMINATIVE	4 681 264	11,38%
UNIBAIL-RODAMCO	4 604 274	11,20%
<b>Total des SIIC</b>	<b>41 123 316 €</b>	<b>100%</b>

RÉPARTITION DES FONCIÈRES COTÉES PAR LIEU DE COTATION



## PARTS DE SCPI ET FONDS

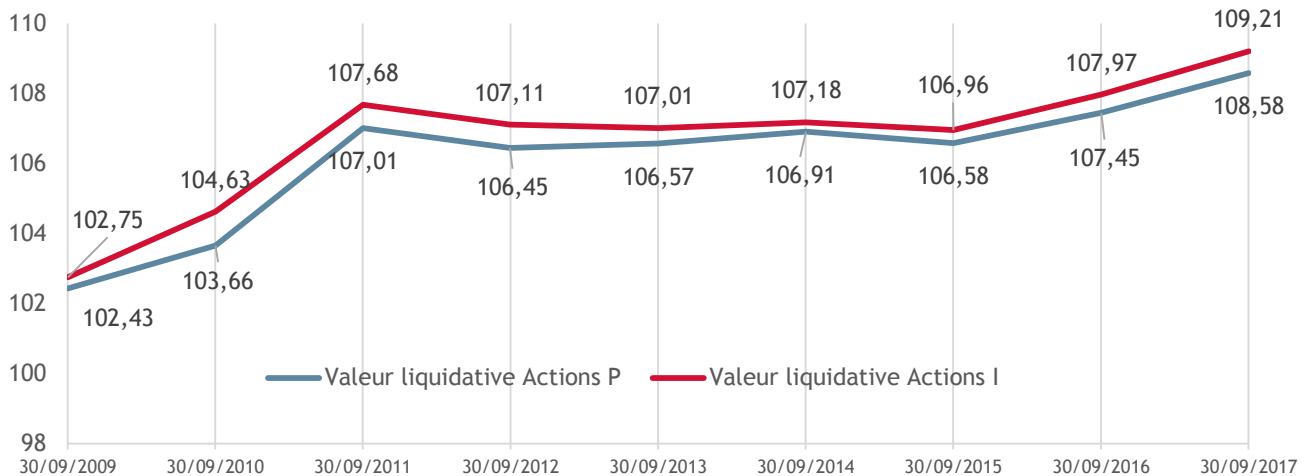
Au 30/09/2017	Valeur boursière en €	En %	Typologie / Localisation
ACCES VALEUR PIERRE	2 677 927	7,42	Bureaux / Paris, Ile-de-France
ACTIPIERRE 2	514 174	1,35	Commerces / Paris, Ile-de-France
ACTIPIERRE 3	521 718	1,48	Commerces / Paris, Ile-de-France
ALLIANZ PIERRE	1 489 158	4,05	Commerces / Paris, Ile-de-France et Province
PLACEMENT PIERRE	179 798	0,54	Diversifié / Paris, Ile-de-France et Province
FRANCE INVESTIPIERRE	793 600	2,16	Diversifié / Paris, Ile-de-France et Province
FONCIA PIERRE RENDEMENT	1 365 614	3,78	Diversifié / Paris, Ile-de-France et Province
LAFFITTE PIERRE	14 933 507	41,03	Diversifié / Paris, Ile-de-France et Province
<b>Total SCPI</b>	<b>22 475 496</b>	<b>62,38</b>	
AEW UK CORE PROPERTY FUND	13 889 973	38,19	Diversifié / UK
<b>Total OPCI &amp; assimilés</b>	<b>13 889 973</b>	<b>38,19</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>36 365 469 €</b>	<b>100 %</b>	

# OPCI FRANCEUROPE IMMO

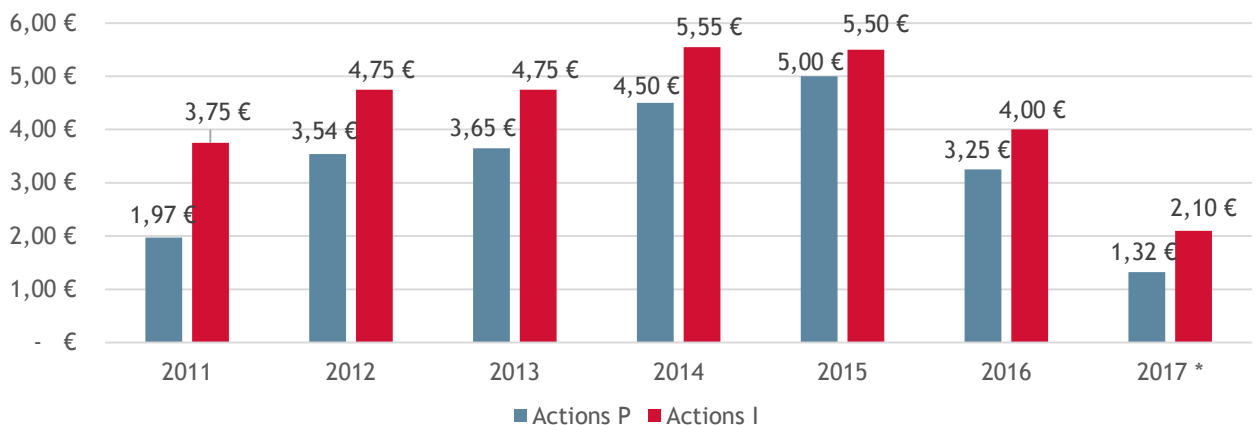
REPORTING TRIMESTRIEL AU 30/09/2017

## INVENTAIRE DU PATRIMOINE

ÉVOLUTION DES VALEURS LIQUIDATIVES PAR ACTIONS  
DU 30/09/2009 AU 30/09/2017



## ÉVOLUTION DES DIVIDENDES VERSÉS DEPUIS 2011



\* Dont solde de l'exercice 2016 versé le 30/01/2017

## DONNÉES CLÉS

Chiffres clés au 30/09/2017	Actions P FR0010665661	Actions I FR0010679993
Actif net	270 098 141 €	220 389 697 €
Nombre de parts	2 487 420,997	2 018 025,569
Périodicité de calcul de VL	Bimensuelle	
Frais de gestion et de fonctionnement (en % de l'actif net)		
- Plafond du prospectus	2,90 %	1,66 %
- Exercice 2017	0,81 %	0,39 %
Frais d'exploitation immobilière 2017	0,13 %	0,13 %
Dividendes versés depuis le 1 <sup>er</sup> janvier 2017	1,32 €	2,10 €

# OPCI FRANCEUROPE IMMO

REPORTING TRIMESTRIEL AU 30/09/2017

## FRAIS DE GESTION ET DE FONCTIONNEMENT

Frais de gestion et de fonctionnement	Total		Montant afférent aux parts P		Montant afférent aux parts I	
	Montant En €	% de l'actif net	Montant En €	% de l'actif net	Montant en €	% de l'actif net
	2017		2017		2017	
Commission de gestion <sup>(1)</sup>	2 782 181	0,62	2 041 641	0,76	80 816	0,34
Total des frais de gestion et de fonctionnement (dont commission de gestion) <sup>(2)</sup>	3 071 039	0,68	2 200 708	0,81	870 331	0,39
Plafond du prospectus			2,90 % TTC <sup>(3)</sup>		1,66% TTC <sup>(4)</sup>	
Total des frais d'exploitation immobilière <sup>(2)</sup>	601 787	0,13	331 388	0,13	270 400	0,13
Charges refacturables	36 845		20 289		16 555	
Plafond du prospectus hors charges refacturées			1,48% TTC <sup>(4)</sup>		1,48% TTC <sup>(5)</sup>	

(1) Actif net moyen de la période par catégorie d'actions multiplié par le taux de rémunération fixé pour chacune d'elle, soit 1,5 % HT sur les actions P et 0,7 % HT sur les actions I

(2) Ventilation au prorata de l'actif net des catégories actions

(3) 2,14 % HT - (4) 1,38 % HT - (5) 1,23 % HT

## 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 : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 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 : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 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

