

OPCI  
FRANCEUROPE  
IMMO

# RAPPORT ANNUEL

Exercice 2017





# SOMMAIRE

## OPCI FRANCEUROPE IMMO

Société de Placement à prépondérance immobilière  
A capital variable au capital initial de 1 000 000 €  
Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 PARIS  
509 763 322 R.C.S. PARIS

I. Rapport de gestion du conseil d'administration .....	3
II. Comptes de l'exercice .....	23
III. Ordre du jour et projet de résolutions à l'assemblée générale ordinaire.....	50

## PREAMBULE

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis conformément aux dispositions légales et statutaires pour vous rendre compte de l'activité de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017, des résultats de cette activité et des perspectives d'avenir, et notamment soumettre à votre approbation les comptes annuels, la ratification du transfert de siège social, le renouvellement de deux administrateurs ainsi que la ratification de la cooptation de Madame Thu Huyen NGUYEN THI en qualité d'administrateur en remplacement de Monsieur Tony CESAR démissionnaire.

Nous vous rappelons l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale ordinaire :

1. Lecture du rapport de gestion établi par le Conseil d'Administration et du rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017 ;
2. Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017 et quitus aux administrateurs ;
3. Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2017 ;
4. Lecture et approbation du rapport du Commissaire aux Comptes relatif aux conventions soumises à l'article L.225-38 du Code de commerce ;
5. Lecture et prise d'acte du rapport du Commissaire aux Comptes requis en vertu de l'article L823-12 du Code de Commerce ;
6. Constatation de la variation nette du capital de la Société à la clôture de l'exercice ;
7. Quitus à la Société de Gestion ;
8. Ratification du transfert de siège social ;
9. Renouvellement de la BANQUE POPULAIRE ACQUITAINE CENTRE ATLANTIQUE en qualité d'Administrateur ;
10. Renouvellement de BANQUE POPULAIRE des ALPES en qualité d'Administrateur ;
11. Ratification de la cooptation de Madame Thu Huyen NGUYEN THI ;
12. Pouvoirs pour formalités.

# RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

## A. ORIENTATION DES PLACEMENTS

### 1. OBJECTIF DE GESTION

L'objectif de gestion est de proposer une distribution régulière de dividendes sur un horizon d'investissement et de détention long terme (durée moyenne d'investissement recommandée : 8 ans) d'un patrimoine immobilier investi dans différentes typologies d'actifs d'immobilier d'entreprise complété par des actifs financiers.

### 2. STRATEGIE D'INVESTISSEMENT

#### Stratégie d'investissement globale de la SPPICAV

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° 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.**

Les actifs immobiliers pourront être acquis par recours à l'endettement bancaire et non bancaire direct et indirect dans la limite de 40 % de la valeur des actifs mentionnés aux 1° à 3° et au 5° du I de l'Article L. 214-36 du Code monétaire et financier.

L'endettement bancaire et non bancaire direct et indirect pourra également permettre à la SPPICAV de faire face, à titre temporaire et dans l'attente de la cession d'actifs immobiliers, à des demandes de rachat de parts ou actions par les porteurs ou actionnaires de l'organisme.

L'engagement de la SPPICAV sur des instruments financiers à terme est limité à la couverture des risques de taux ou de devises.

#### Stratégie adoptée sur la poche immobilière

La stratégie d'investissement s'appuie sur la constitution d'une poche immobilière représentant au minimum 60 % et au maximum 65 % de l'actif brut de la SPPICAV :

- composée de bureaux, de locaux d'activité et d'entrepôts, de locaux commerciaux et hôteliers, de résidences service et, le cas échéant de façon marginale, d'habitations et de terrains à bâtir détenus directement ou indirectement ;
- localisée majoritairement en France (51 % et plus de la poche immobilière) et de façon complémentaire (au minimum 20 %) en Europe (pays membres de l'Union Européenne) ; pour la détermination de ce ratio, il sera tenu compte du patrimoine direct et indirect hors actions de sociétés à prépondérance immobilière cotées ;
- composée de parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier et de parts, actions ou droits détenus dans des organismes de droit étranger ayant un objet équivalent, quelle que soit leur

- forme, dans la limite de 10 % de l'actif de la SPPICAV ;
- composée d'actions de sociétés à prépondérance immobilière cotées sur un marché réglementé français ou européen, dans la limite de 9 % de l'actif de la SPPICAV.

La SPPICAV se réserve la possibilité d'acquérir des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier et des parts, actions ou droits détenus dans des organismes de droit étranger gérés par une société du groupe AEW Europe ou une société liée.

Les actifs seront détenus, soit directement soit indirectement par la SPPICAV, en fonction des opportunités du marché de l'investissement et des règles de division du risque locatif et patrimonial. La poche immobilière comportera des immeubles détenus en direct, loués ou offerts à la location, représentant ensemble au moins 20 % des actifs immobiliers.

A titre accessoire, la SPPICAV peut acquérir, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers par un tiers.

Cette allocation d'actifs vise à constituer un patrimoine diversifié investi en immobilier d'entreprise. Cette approche tient compte de l'impératif de liquidité à terme de tout ou partie des actifs composant la poche immobilière.

Du reste, lors des acquisitions d'actifs, l'impératif de liquidité sera pris en compte. Dans ce cadre, les actifs libres de tout engagement ou suretés représenteront au moins 50 % de la poche immobilière en valeur.

LA SPPICAV s'attache à maintenir son patrimoine en conformité avec les exigences du marché locatif par la réalisation de travaux tels que prévus dans le plan d'entretien. Ces travaux pourront, le cas échéant, porter sur la restructuration totale de certains actifs.

Pour le développement de bâtiments neufs sur des terrains acquis par l'OPCI, le recours à des contrats de promotion immobilière sera privilégié.

RÈGLES D'ÉLIGIBILITÉ ET LIMITES D'INVESTISSEMENT	
Conditions d'éligibilité par rapport à l'actif net	Limites d'investissement
<b>Actifs immobiliers détenus en direct</b>	
<p>Immeubles mentionnés au 1° du I de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier :</p> <p>1° immeubles loués ou offerts à la location à la date de leur acquisition par l'organisme ;</p> <p>2° immeubles qu'il fait construire, réhabiliter ou rénover en vue de la location ;</p> <p>3° terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme ;</p> <p>4° droits détenus en qualité de crédit-preneur afférents à des contrats de crédit-bail portant sur des immeubles en vue de leur location.</p> <p>Les immeubles mentionnés au 2° peuvent être acquis par des contrats de vente à terme, de vente en l'état futur d'achèvement ou de vente d'immeubles à rénover ou à réhabiliter.</p> <p>L'organisme de placement collectif immobilier peut conclure des contrats de promotion immobilière en vue de la construction d'immeubles mentionnés au 2°.</p> <p>La SPPICAV peut être bénéficiaire des droits réels suivants sur les immeubles :</p> <p>1° La propriété, la nue-propriété et l'usufruit ;</p> <p>2° L'emphytéose ;</p> <p>3° Les servitudes ;</p> <p>4° Les droits du preneur d'un bail à construction ou d'un bail à réhabilitation ;</p> <p>5° Tout droit réel conféré par un titre ou par un bail emphytéotique à raison de l'occupation d'une dépendance du domaine public de l'Etat, d'une collectivité territoriale, ou d'un établissement public sur les ouvrages, constructions et</p>	<p>Les immeubles construits, loués ou offerts à la location, représentent au moins 20 % des actifs immobiliers mentionnés aux 1° à 3° du I de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier.</p> <p>Jusqu'à 65 % de l'actif brut de la SPPICAV (pouvant toutefois atteindre, de manière passive, 95 % de l'actif brut de la SPPICAV dans l'attente de la cession d'une fraction des actifs immobiliers.</p>

installations de caractère immobilier réalisés sur cette dépendance ;  
 6° Les autres droits de superficie ;  
 7° Tout droit relevant d'un droit étranger et comparable à l'un des droits mentionnés aux 1° à 6°.

#### Participations immobilières dans des sociétés contrôlées par la SPPICAV

Les participations directes ou indirectes dans des sociétés mentionnées aux 2° et 3° du I de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier respectant les conditions suivantes :

1° Ces sociétés établissent des comptes annuels et des comptes intermédiaires d'une fréquence au moins semestrielle ;

2° Les immeubles et droits réels à l'actif de ces sociétés satisfont aux conditions énoncées aux articles ci-dessus pour les actifs immobiliers détenus en direct ;

3° Les relations entre l'organisme de placement collectif immobilier et ces sociétés correspondent à l'un des cas suivants :

a) L'organisme de placement collectif immobilier détient directement ou indirectement la majorité des droits de vote dans ces sociétés ;

b) L'organisme de placement collectif immobilier ou sa Société de Gestion désigne, pendant deux exercices successifs, la majorité des membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance de ces sociétés. L'organisme de placement collectif immobilier est présumé avoir effectué cette désignation lorsqu'il a disposé au cours de cette période, directement ou indirectement, d'une fraction supérieure à 40 % des droits de vote, et qu'aucun autre associé ou actionnaire ne détenait, directement ou indirectement, une fraction supérieure à la sienne ;

c) L'organisme de placement collectif immobilier ou sa Société de Gestion dispose du droit d'exercer une influence dominante sur ces sociétés en vertu d'un contrat ou de clauses statutaires, lorsque le droit applicable le permet ;

d) L'organisme de placement collectif immobilier ou sa Société de Gestion exerce l'un des droits ou pouvoirs mentionnés aux 1° à 3° conjointement avec d'autres organismes mentionnés au 5° du I de l'article L. 214-36 qui sont gérés soit par la Société de Gestion de l'organisme de placement collectif immobilier, soit, au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce, par une société qui est contrôlée par elle, par une société qui la contrôle ou par une société contrôlée par une société qui la contrôle ;

e) Ces sociétés s'engagent, par un accord écrit avec l'organisme de placement collectif immobilier ou sa Société de Gestion, à transmettre à la Société de Gestion de l'organisme les informations qui lui sont nécessaires, en vue notamment de l'évaluation des actifs et passifs de ces sociétés, au calcul des limites et quotas d'investissement en actifs immobiliers de l'organisme, de la limite d'endettement mentionnée à l'article L. 214-39 et

Jusqu'à 65 % de l'actif brut de la SPPICAV.

à la détermination et la mise à disposition des sommes distribuables par l'organisme, définies aux articles L. 214-69 et L. 214-81.	
<b>Participations immobilières dans des sociétés non contrôlées</b>	
Participations directes ou indirectes dans des sociétés à prépondérance immobilière qui ne répondent pas aux conditions fixées aux 2 et 3 figurant ci-dessus en ce compris le cas échéant les SCPI gérés par AEW Ciloger et ses affiliés.	Jusqu'à 20 % de l'actif immobilier de la SPPICAV.
<b>Investissements en titres immobiliers</b>	
Parts ou actions d'organisme de placement collectif immobilier et d'organisme de placement collectif immobilier professionnel et parts, actions ou droits détenus dans des organismes de droit étranger ayant un objet équivalent, quelle que soit leur forme, mentionnés au 5° du I de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier et respectant la condition suivante : les organismes établissent des comptes annuels et des comptes intermédiaires d'une fréquence au moins semestrielle.	Jusqu'à 10 % des actifs de la SPPICAV.
<b>Investissements en titres financiers</b>	
Actions de sociétés à prépondérance immobilière cotées sur un marché réglementé français ou européen.	Jusqu'à 9 % de l'actif brut de la SPPICAV.

### Stratégie de financement

Dans les conditions des articles L 214-39 et R 214-103 du Code monétaire et financier, les acquisitions immobilières et les travaux réalisés sont financés sur fonds propres et par recours à l'endettement bancaire et non bancaire direct et indirect. Le montant de la dette ne doit pas dépasser 40 % des actifs mentionnés aux 1° à 3° et au 5° du I de l'Article L. 214-36 du Code monétaire et financier.

La SPPICAV pourra également recourir à des emprunts d'espèces dans les conditions de l'article 3.3.4.

Conformément à l'article 421-34 du RG AMF transposant la directive AIFM en droit français et au règlement UE du 12 décembre 2012, les informations suivantes sont précisées concernant l'effet de levier de la SPPICAV.

<b>INFORMATIONS REQUISES PAR LA REGLEMENTATION</b>	
<b>Circonstances du recours à l'effet de levier</b>	Financement d'investissements immobiliers à conformes la stratégie d'investissement de l'OPCI
<b>Type d'effet de levier</b>	Financement immobilier
<b>Source effet de levier</b>	Établissements bancaires ainsi que les éventuels instruments financiers à terme
<b>Risques associés à l'effet de levier</b>	Voir « avertissement - profil de risques »
<b>Restrictions à l'utilisation de l'effet de levier/ effet de levier maximal.</b> Par ailleurs, à titre temporaire des emprunts d'espèces peuvent être conclu par la SPPICAV en cas de demandes de rachat excédant les disponibilités immédiates.	40 % de la valeur de la poche immobilière 10 % des actifs non immobiliers
<b>Effet de levier maximum autorisé selon la méthode de l'engagement*</b>	200 %



Effet de levier maximum autorisé selon la méthode brute*	280 %
--	-------

\* La société de gestion a souhaité, pour compléter l'information des investisseurs et des associés, afficher des limites maximum à l'effet de levier déterminées selon la méthode de l'engagement et de la valeur brute fondée, notamment, sur (i) l'endettement maximum autorisé par le Prospectus, (ii) un scénario de baisse maximum de la valeur des actifs immobiliers de 50 % et (iii) une couverture totale de l'endettement. Ces limites n'ont pas vocation à évoluer, ni à être dépassées, sauf modification de l'endettement autorisé par le Prospectus.

Ces ratios d'endettement devront être respectés à chaque valeur liquidative de la SPPICAV. En cas de dépassement de ces ratios d'endettement, la société de gestion devra proposer aux Actionnaires des mesures appropriées.

Dans le cadre des emprunts souscrits par la SPPICAV, cette dernière pourra consentir toute sûreté réelle sur ses actifs, et notamment les revenus présents ou futurs et les droits de créances lui appartenant. La SPPICAV pourra également consentir des sûretés réelles ou personnelles en garantie des emprunts souscrits par ses filiales visées au 2° et 3° du I de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier.

Dans le cadre des emprunts souscrits par la SPPICAV ou par ses filiales ou participations, la SPPICAV pourra également prendre toute forme d'engagement au bénéfice des prêteurs conformément à la réglementation applicable, notamment dans le cadre de tout accord de subordination conclu avec ses créanciers ou ceux de ses filiales.

Pour sécuriser ses conditions de financement, la SPPICAV peut recourir à des produits de couverture. L'endettement bancaire et non bancaire direct et indirect pourra également permettre à la SPPICAV de faire face, à titre temporaire, à des demandes de rachat de parts ou actions par les porteurs ou actionnaires de l'organisme.

### Stratégie adoptée sur la poche financière

La gestion de la poche financière, assurée par Natixis Asset Management, retient une stratégie de diversification reposant principalement sur une exposition dynamique aux marchés de taux et d'actions internationaux représentant au maximum 35 % de l'actif brut de la SPPICAV réduite jusqu'à 15 % en cas de décollecte. La stratégie d'investissement privilégie une exposition au risque modérée. La SPPICAV a pour objectif une gestion discrétionnaire pour profiter des opportunités des marchés. Les actifs financiers sont exposés au marché actions et taux dans les proportions exposées ci-dessous, sur un horizon moyen/long terme et dans un cadre de diversification des investissements.

Au sein de la poche financière, les expositions nettes (déduites des positions de couverture) par classe d'actifs pourront atteindre un maximum de :

- 25 % de la poche financière pour les actions ;
- 100 % de la poche financière pour les actifs obligataires (emprunts d'Etat, obligations émises par des entités privées) dont 20 % maximum de la poche financière pour les obligations émises par des entités privées ;
- 100 % de la poche financière pour les actifs monétaires.

Enfin, le risque de change (lié à l'évolution des taux de change entre devises) est limité à 20 % de l'actif de la poche financière.

Techniques et instruments utilisés. Actifs utilisés (hors dérivés intégrés) :

RÈGLES D'ÉLIGIBILITÉ ET LIMITES D'INVESTISSEMENT	
Conditions d'éligibilité par rapport à l'actif net	Limites d'investissement
<p>Au ligne à ligne et/ou en OPC Actions :</p> <p>Actions avec une diversification éventuelle (hors pays émergents) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Par zone géographique : libellé en Euro et en devises</li> <li>• Par style de gestion (valeurs boursières de croissance, valeurs boursières de rendement, ...)</li> <li>• Par taille de capitalisation</li> </ul>	<p>L'engagement net « actions » en titres en direct ou via des OPC sera limité à 25 % de la poche financière.</p> <p>À aucun moment, la SPPICAV ne détiendra plus de 10 % des parts émises par un même OPC, ou d'une même catégorie d'instruments financiers émis par un même émetteur.</p> <p>À aucun moment la SPPICAV n'investira une part supérieure à 5 % de ses actifs dans un même OPC ou dans les instruments financiers d'un même émetteur.</p>

<p>Au ligne à ligne et/ou en OPC obligataire, monétaire ou diversifié :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Obligations avec une diversification éventuelle <ul style="list-style-type: none"> <li>- Par zone géographique</li> <li>- Par niveau de notations</li> <li>- Par nature d'obligations (émetteurs publics ou privés, indexées taux fixe ou taux variable,...) ;</li> </ul> </li> <li>• Toutes devises, par exemple EUR, USD, JPY, GBP, CHF ;</li> <li>• Monétaires et/ou OPC monétaires court terme avec une diversification éventuelle des bons du Trésor, titres de créances négociables et autres instruments monétaires (billets de trésorerie, certificats de dépôts,...) des pays de l'OCDE ;</li> <li>• OPC dits de « performance absolue » visant à surperformer l'Eonia sur un horizon de 6 à 18 mois en intervenant sur plusieurs types de marchés (actions, obligations, ...).</li> </ul> <p>(*) Capitalisation : valeur globale d'une société en Bourse. On l'obtient en multipliant le nombre d'actions de la société par son cours boursier.</p> <p>Il est précisé que les parts et/ou actions des OPC détenus par la SPPICAV sont des parts et / ou actions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• d'OPC de droit français (à l'exclusion des FCPR, FCPI et FIP, des FIA déclarés ouverts à des investisseurs professionnels et des fonds d'épargne salariale), et/ou d'OPCVM de droit européen.</li> </ul> <p>Il est précisé que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'ensemble de ces OPC / fonds d'investissement pourra revêtir la forme d'OPC d'OPC ;</li> <li>• la SPPICAV pourra investir jusqu'à la totalité de son actif net relevant de la partie « autres actifs financiers » en OPC ;</li> <li>• les OPC sélectionnés seraient principalement gérés par des sociétés de gestion du Groupe Natixis.</li> </ul>	<p>L'engagement net « obligataire » en titres en direct, ou via des OPC pourra atteindre 100 % de la poche financière. La sensibilité de la poche ne pourra pas dépasser 4.</p> <p>À aucun moment, la SPPICAV ne détiendra plus de 10 % des parts émises par un même OPC, ou d'une même catégorie d'instruments financiers émis par un même émetteur.</p> <p>À aucun moment la SPPICAV n'investira une part supérieure à 5 % de ses actifs dans un même OPC ou dans les instruments financiers d'un même émetteur.</p>
<p>Titres intégrant des dérivés.</p>	<p>À aucun moment la SPPICAV n'investira dans des titres intégrant des dérivés.</p>
<p><b>Instruments financiers à terme</b></p> <p>Dans le cadre de la stratégie d'investissement, le gérant peut avoir recours à des instruments financiers à terme, pour protéger les actifs de la SPPICAV des risques de taux ou de devises.</p> <p>Les instruments pouvant être utilisés sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Instruments financiers à terme fermes ou optionnels négociés sur un marché réglementé.</li> <li>• Instruments financiers à terme de gré à gré simples (contrats d'échange de taux).</li> <li>• Futures et options de change sur marchés réglementés, et change à terme à des fins de couverture sur les devises.</li> </ul> <p>La méthode retenue par la société de gestion pour le calcul du ratio d'engagement de la SPPICAV sur les instruments financiers à terme est la méthode linéaire.</p>	<p>L'engagement de la SPPICAV sur des instruments financiers à terme est limité à la couverture des risques de taux ou de devises.</p>

<p><b>Opérations d'acquisition et de cession temporaire de titres</b></p> <p>La SPPICAV peut effectuer des opérations d'acquisition et de cession temporaire de titres (prises et mises en pension, prêts et emprunts de titres). Ces opérations ont vocation notamment à optimiser la gestion de la trésorerie, à améliorer la performance de la SPPICAV et à gérer l'exposition au risque de change.</p>	<p>La SPPICAV peut intervenir sur des opérations de cession temporaire dans la limite de 30 % de l'actif net et sur des opérations d'acquisition temporaire dans la limite de 5 % de l'actif net. La rémunération de ces opérations est intégralement acquise à la SPPICAV.</p>
<p><b>Emprunts d'espèces</b></p> <p>La SPPICAV aura la possibilité de conclure à titre temporaire des emprunts d'espèces en cas de demandes de rachat excédant les disponibilités immédiates.</p>	<p>Dans la limite de 10 % des actifs non immobiliers.</p>

### Stratégie adoptée sur la poche de liquidité

Le montant de l'actif brut comprend au moins 5 % d'actifs liquides affectés principalement à la satisfaction des demandes de rachat.

Ces actifs sont gérés sans risque par le Délégué de la Gestion Financière et peuvent comprendre des dépôts à vue ou à terme, des bons du Trésor, des titres négociables à court terme et à moyen terme, des obligations d'Etat et assimilées ainsi que des parts et actions d'OPC dont l'actif est composé à 90 % des titres mentionnés ci avant. La gestion de la poche de liquidités est assurée par Natixis Asset Management.

RÈGLES D'ÉLIGIBILITÉ ET LIMITES D'INVESTISSEMENT	
Conditions d'éligibilité par rapport à l'actif net	Limites d'investissement
<p>Des instruments financiers à caractère liquide mentionnés au 8 du I de l'article L. 214-36 sont :</p> <p>1° Les bons du Trésor ;</p> <p>2° Les instruments du marché monétaire habituellement négociés sur un marché monétaire, qui sont liquides, dont la valeur peut être déterminée à tout moment dont et dont la rémunération ne dépend pas, directement ou indirectement, de la valeur d'un ou plusieurs contrats financiers ;</p> <p>3° Les obligations négociées sur un marché mentionné aux articles L. 421-3, L. 422-1 et L. 423-1 qui sont émises ou garanties par un Etat membre de l'Organisation de coopération et de développement économique, par les collectivités territoriales d'un Etat membre de la Communauté européenne ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen, ou par un organisme international à caractère public dont un ou plusieurs Etats membres de la Communauté européenne ou parties à l'accord sur l'Espace économique européen font partie ou qui sont émises par la caisse d'amortissement de la dette sociale ;</p> <p>4° Les parts ou actions d'organismes de placement collectif en valeurs mobilières qui satisfont aux deux conditions suivantes :</p>	<p>Ces actifs doivent être libres de toutes sûretés ou droits au profit de tiers. Ils doivent représenter conjointement au moins 5 % de l'actif brut de la SPPICAV.</p>

<p>a) Ces organismes sont des organismes de placement collectif en valeurs mobilières de droit français relevant de la section 1 ou des FIA relevant du paragraphe 1 de la sous-section 2 de la section 2 du chapitre IV du titre Ier du livre II ou des OPCVM de droit étranger agréés conformément à la directive 2009/65/ CE du Parlement européen et du Conseil du 13 juillet 2009 ;</p> <p>b) Ces organismes sont investis et exposés à plus de 90 % de leur actif net sur des titres mentionnés aux 1<sup>o</sup> à 3<sup>o</sup> ou sur des dépôts ou liquidités mentionnés aux 4<sup>o</sup> et 6<sup>o</sup> du I de l'article L. 214-24-55.</p>	
<p>Des dépôts mentionnés au 8<sup>o</sup> du I de l'article L. 214-36 sont des dépôts à terme satisfaisant aux quatre conditions suivantes :</p> <p>1<sup>o</sup> Ils sont effectués auprès d'un établissement de crédit avec lequel est passée une convention écrite. Le siège de cet établissement est établi dans un Etat membre de la Communauté européenne ou partie à l'accord ; sur l'Espace économique européen, ou dans un autre Etat, dans la mesure où cet établissement répond alors à des critères de sécurité suffisants fixés par l'Autorité des marchés financiers ;</p> <p>2<sup>o</sup> Leur terme est inférieur ou égal à douze mois ;</p> <p>3<sup>o</sup> Ils peuvent être remboursés ou retirés à tout moment à la demande de l'organisme de placement collectif immobilier pour une mise à disposition des fonds sous 24 heures maximum sous réserve des heures limites de paiement en devises ;</p> <p>4<sup>o</sup> La somme versée en réponse à une demande de remboursement y compris intérêts éventuels est supérieure ou égale à la valeur initiale du dépôt.</p>	<p>Les dépôts à terme mentionnés à l'article R. 214-92 effectués auprès d'un même établissement de crédit par l'organisme de placement collectif immobilier ne peuvent représenter plus de 10 % de son actif brut. Ce ratio ne s'applique pas aux dépôts à terme effectués auprès du dépositaire de l'organisme.</p>
<p>Des liquidités mentionnées au 9<sup>o</sup> du I de l'article L. 214-36 sont :</p> <p>1<sup>o</sup> Les dépôts à vue effectués auprès du dépositaire de l'organisme de placement collectif immobilier, qui satisfont aux conditions 3<sup>o</sup> et 4<sup>o</sup> de l'article R. 214-92 et dont la rémunération ne dépend pas, directement ou indirectement, de la valeur d'un ou plusieurs instruments financiers à terme. Ces dépôts à vue sont effectués par l'organisme dans la stricte limite des besoins liés à la gestion de ses flux ;</p> <p>2<sup>o</sup> Les créances d'exploitation de l'organisme de placement collectif immobilier.</p>	

## B. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

### 1. EVOLUTION DES MARCHÉ IMMOBILIERS ET DE LA CONJONCTURE ECONOMIQUE AU COURS DE L'EXERCICE

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 Ile-de-France clôture avec 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 Ile-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.

En régions, en raison de la rareté de l'offre neuve, les valeurs locatives moyennes augmentent dans le neuf ; à l'inverse, les valeurs locatives de seconde main sont sous tension dû à l'excès d'offre de seconde main, en hausse depuis 2011.

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.

## 2. INVESTISSEMENTS POCHE IMMOBILIERE

La collecte réalisée par FRANCEUROPE IMMO lui a permis de réaliser l'acquisition d'un actif pour un montant d'environ 54 M€.

AEW Ciloger a acquis le 29 mars 2017, pour le compte de l'OPCI FRANCEUROPE IMMO, l'immeuble de bureaux Louise Centre à Bruxelles.

Cet actif de 16 146 m<sup>2</sup> est idéalement situé au cœur de Bruxelles sur la prestigieuse avenue Louise et offre une multitude de services à proximité : commerces, espaces culturels, hôtels, restaurants, services administratifs, activités scolaires ou sportives et accès aux transports en commun.



Le « Louise Centre », bâtiment emblématique, 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.

L'immeuble affiche un taux d'occupation moyen de 90% avec une trentaine de locataires parmi lesquels les Nations-Unies, le centre d'affaires Tribes ou encore Altavia.

Cette nouvelle acquisition illustre parfaitement l'évolution de la stratégie d'investissement de l'OPCI Franceurope Immo, intégrant désormais une dimension européenne affirmée.

## 3. INVESTISSEMENTS POCHE MOBILIERE

La poche mobilière de la SPPICAV s'élève à 133 625 241,80€.

La composition détaillée de la poche financière est disponible dans les comptes annuels au 31 décembre 2017 ainsi que dans le Document d'Information Périodique au 31 décembre 2017.

## C. GESTION DES ACTIFS

### 1. VARIATION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE

#### Estimation en valeur boursière

Poste de l'inventaire	Début de l'exercice	Fin de l'exercice	variation en €
Actifs à caractère immobiliers	213 807 218	281 258 405	67 451 187
Immeubles détenus en direct	44 680 000	46 400 000	
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 I-2°	97 864 358	127 739 670	
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36 I 4°	29 458 265	43 294 697	
Autres actifs à caractère immobilier	41 804 595	63 824 038	
Dépôts et instruments financiers non immobiliers	99 925 973	164 834 042	64 908 069
Trésorerie	16 053 939	82 927 287	66 873 348
Dettes et créances	-832 135	-3 242 570	
Emprunt			
Disponibilités	16 886 074	86 169 857	
<b>Actif net total en EUR</b>	<b>329 787 130</b>	<b>529 019 734</b>	<b>199 232 604</b>

#### Commentaires sur les variations

L'actif net s'accroît de 199 M€ en 2017. Les principales variations sont les suivantes :

- Actifs à caractère immobilier : + 67 M€.
  - ✓ La valeur des actifs détenus en direct a progressé de 1,7M€,
  - ✓ Une nouvelle SCI et son compte courant ont intégré le portefeuille pour 50,8M€,
  - ✓ La valeur des actions à caractère immobilier présentes au 31 décembre 2016, ajoutées à celles acquises grâce aux fonds issus de la collecte, a progressé de 13,8M€ sur l'exercice.
- 61,8M€ provenant des fonds collectés ont été investis dans des dépôts et instruments financiers non immobiliers au cours de l'exercice 2017. La valeur de l'ensemble de ces titres a progressé de 3M€ en 2017.
- La trésorerie a augmenté de + 67 M€ notamment dû au niveau de collecte.

#### Performances sur l'exercice

Exercice 2017	Part P	Part I
Variation des VL dividendes réinvestis	2,66%	3,47%

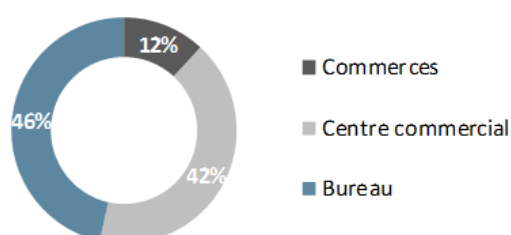
## 2. GESTION DES ACTIFS IMMOBILIERS

### Le patrimoine

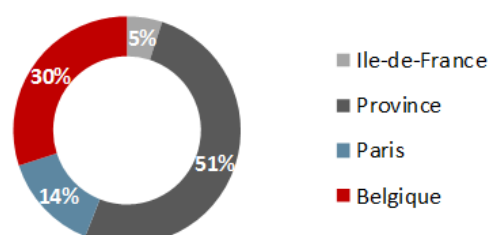
Au 31/12/2017

Taux d'occupation financier moyen annuel * :	88,98%
Total loyers bruts sur le patrimoine détenu en direct et en indirect (hors taxes hors charges) :	8 900 000 €
Valeur d'expertise du patrimoine détenu en direct et en indirect (hors droits) ** :	211 320 000 € - A périmètre constant, la variation est de -0,02%.

RÉPARTITION SECTORIELLE



RÉPARTITION GEOGRAPHIQUE



\* Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de l'OPCI. 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 facturés si l'ensemble du patrimoine était loué à la valeur de marché. Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclure d'immeubles, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient intégrés dans un plan d'arbitrage.

\*\* Valeur estimée HD correspondant aux valeurs d'experts ou valeurs d'acquisition (s'il n'y a pas eu encore de valorisation) sans retraitement du Crédit-bail Immobilier de l'Immeuble sis 7 rue de Liège (75009 PARIS)

### Mouvements locatifs

Locations	Libérations
<p>Châlons-en-Champagne (51000) (Quote-part FRANCEUROPE IMMO : 50%)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 15/09/2017 - 24 m<sup>2</sup></li> <li>▪ 06/04/2017 - 307 m<sup>2</sup></li> <li>▪ 20/06/2017 - 150 m<sup>2</sup></li> <li>▪ 19/10/2017 - 34 m<sup>2</sup></li> <li>▪ 20/10/2017 - 18 m<sup>2</sup></li> </ul>	<p>Marseille (13008) (Quote-part FRANCEUROPE IMMO : 50%)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 31/01/2017 - 86 m<sup>2</sup></li> <li>▪ 09/10/2017 - 57 m<sup>2</sup></li> </ul>
<p>Colomiers (31) - 01/07/2017 - 150 m<sup>2</sup></p>	<p>Châlons-en-Champagne (51000) - 17/08/2017 - 34m<sup>2</sup> (Quote-part FRANCEUROPE IMMO : 50%)</p>
<p>Marseille (13008) - 09/10/2017 - 74 m<sup>2</sup> (Quote-part FRANCEUROPE IMMO : 50%)</p>	<p>Bruxelles Louise Center - 01/07/2017 - 485 m<sup>2</sup></p>
<p>Bruxelles Louise Center</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 30/06/2017 - 354 m<sup>2</sup></li> <li>▪ 01/09/2017 - 169 m<sup>2</sup></li> <li>▪ 15/12/2017 - 367 m<sup>2</sup></li> </ul>	<p>Colomiers (31) - 30/06/2017 - 150 m<sup>2</sup></p>



Renouvellements actés	Demandes de renouvellements
Bruxelles Louise Center - 01/07/2017 - 338 m <sup>2</sup>	-

### 3. PLAN DE TRAVAUX

Conformément aux dispositions légales, la société de gestion a établi un plan de travaux à effectuer dans les 5 ans. Le plan est mis à jour selon une périodicité adaptée aux caractéristiques des actifs. Le plan prend notamment en compte les impératifs et recommandations en matière d'hygiène, d'environnement et d'économie d'énergie.

### 4. SITUATION DE L'ENDETTEMENT ET DE LIQUIDITE DE L'ORGANISME

Il n'y a pas d'endettement de la SPPICAV au 31 décembre 2017.

La trésorerie disponible de la SPPICAV s'élève à 115 345 740 euros composée de parts d'OPCVM « CNP ASSUR-MONET », « NATIXIS ULTRA SHORT », « NATIXIS SUSTAINABLE TRESORERIE », « NATIXIS TRESORERIE IC », « NATIXIS CASH EURIBOR I » 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.

Le ratio liquidité/actif net au 31 décembre 2017 est de 21,80%.

### D. EVOLUTIONS PREVISIBLES

---

Dans le cadre des objectifs de gestion définis dans le prospectus, la SPPICAV investira les fonds issus de la collecte en fonction des opportunités du marché immobilier.

La poche financière sera, quant à elle, investie conformément à la stratégie énoncée dans le prospectus.

### E. EVENEMENTS POST-CLOTURE

---

Néant

### F. TABLEAU DES CINQ PREMIERS EXERCICES INCLUANT LES DISTRIBUTIONS EFFECTUEES

---

Ce tableau présente les résultats des cinq derniers exercices d'activité.



	2013	Action I	Action P	2014	Action I	Action P	2015	Action I	Action P	2016	Action I	Action P	2017	Action I	Action P
<b>I- Situation financière en fin d'exercice</b>															
b) Actif net	28 639 171	23 207 729	5 431 441	28 902 710	23 632 805	5 269 905	38 965 600	28 781 059	10 184 541	329 787 130	183 389 542	146 397 589	529 019 734	230 117 312	298 902 422
c) Nombre d'actions émises (à la clôture de l'exercice)	266 063,58	215 445,88	50 617,70	273 966,80	223 925,00	50 041,79	354 445,84	261 425,00	93 020,84	3 058 941,15	1 352 695,16	1 706 245,99	4 844 058,12	2 100 039,57	2 744 018,55
<b>II- Résultat global des opérations effectives</b>															
a) Chiffre d'affaires hors taxe	1 451 144			1 446 173			1 431 363			2 836 990			3 140 321		
b) Résultat de l'activité immobilière	1 430 169	1 151 435	278 734	1 412 661	1 187 231	225 430	1 314 718	1 027 993	286 726	5 248 539	3 023 430	2 884 968	8 469 046	4 159 675	4 309 371
c) Résultat sur opérations financières	- 659	- 531	- 128	- 1 247	- 1 048	- 199	- 1 992	- 1 557	- 434	579 790	333 989	318 693	- 1 911 630	- 419 170	- 1 492 460
d) Résultat sur cession d'actifs	190 311	153 220	37 091	449 585	377 841	71 744	123 536	96 594	26 942	1 010 134	581 889	555 241	1 570 174	682 727	887 447
e) Résultat de l'exercice	1 262 638	1 016 555	246 083	1 537 595	1 292 228	245 367	1 324 675	1 035 777	288 897	7 294 594	4 202 063	4 009 624	7 336 936	4 220 385	3 116 551
<b>III- Résultat des opérations réduits à une seule action</b>															
a) Résultat de l'activité immobilière	5,38	5,34	5,51	5,16	5,30	4,50	3,71	3,93	3,08	1,72	2,24	1,69	1,75	1,98	1,57
b) Résultat sur opérations financières	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-0,01	-0,01	0,00	0,19	0,25	0,19	-0,39	-0,20	-0,54
c) Résultat sur cession d'actifs	0,72	0,71	0,73	1,64	1,69	1,43	0,35	0,37	0,29	0,33	0,43	0,33	0,32	0,33	0,32
d) Résultat de l'exercice	4,75	4,72	4,86	5,61	5,77	4,90	3,74	3,96	3,11	2,38	3,11	2,35	1,51	2,00	1,13
e) 85 % du résultat net hors plus-values immobilières	3,43	3,41	3,51	3,38	3,47	2,95	2,88	3,05	2,39	1,75	2,27	1,72	1,76	1,96	1,61
f) 50 % des plus-values immobilières	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
g) Dividende versé		5,55	4,50		5,25	4,50		4,20	3,35		3,70	2,95		1,65	0,67
h) Valeur liquidative		107,71	107,30		105,53	105,31		110,09	109,48		108,22	107,48		109,57	108,92

## G. CHANGEMENTS DE METHODES DE VALORISATION ET LEURS MOTIFS DANS LA PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS

Aucun changement notable des méthodes de présentation des comptes et de valorisation n'est intervenu au cours de l'exercice écoulé.

## H. INFORMATIONS RELATIVES AU RESPECT DES REGLES DE BONNE CONDUITE ET DE DEONTOLOGIE APPLICABLES A LA SOCIETE DE GESTION DE L'ORGANISME

La gestion de votre OPCI est assurée par AEW Ciloger, agréée en tant que société de gestion de portefeuilles par l'Autorité des marchés financiers le 10 juillet 2007 sous le n° GP 07000043 (Agrément AIFM le 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/ UE dite "Directive AIFM").

À ce titre et conformément aux dispositions réglementaires, AEW Ciloger a mis en place un dispositif de contrôle permanent indépendant des fonctions opérationnelles couvrant le contrôle interne, la déontologie, les risques opérationnels, la gestion des conflits d'intérêt, la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme.

Ce dispositif est déployé par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI). Ce dernier est en charge de contrôler et d'évaluer, de manière régulière, l'adéquation et l'efficacité des politiques, procédures et mesures mises en place par AEW Ciloger. Il conseille et assiste également la Direction Générale et les collaborateurs d'AEW Ciloger afin que la société de gestion de portefeuille exerce son activité conformément aux dispositions légales et réglementaires qui lui sont applicables.

Le dispositif de contrôle AEW Ciloger est mis en œuvre conformément aux principes suivants :

- La couverture de l'ensemble des activités et des risques ;
- La responsabilisation de l'ensemble des acteurs ;
- Une séparation effective des fonctions opérationnelles et de contrôle interne ;
- Des normes et procédures formalisées ;
- Des systèmes de surveillance et de maîtrise des risques.

Le système de contrôle s'organise en trois niveaux :

- Les contrôles de premier niveau sont réalisés par les opérationnels préalablement ou simultanément à l'exécution des opérations qu'ils réalisent dans le cadre de leur fonction. Il s'agit du socle indispensable du système de contrôle interne ;
- Les contrôles permanents de second niveau sont réalisés par le RCCI. Il vérifie notamment le respect de la réglementation et des règles professionnelles, la conformité et la mise en œuvre de procédures, ainsi que l'existence, la permanence et la pertinence des contrôles de premier niveau;

- Les contrôles périodiques de troisième niveau par des audits externes menés par Natixis IM. La nature des audits est précisée en début d'année, ils sont réalisés par un cabinet d'audit externe ;

Le RCCI est rattaché hiérarchiquement à la Direction Générale d'AEW Ciloger et fonctionnellement à la Direction Compliance et Risques de AEW mais également de Natixis IM.

Le RCCI présente à la Direction Générale d'AEW Ciloger, à la Direction Compliance et Risques de AEW et de Natixis IM le résultat de ses travaux, portant sur le dispositif de contrôle permanent, la mise en œuvre des principales recommandations formulées par des missions internes ou externes et plus largement, les anomalies identifiées.

D'autre part, la Direction Générale s'appuie sur un Risk Manager en charge de la gestion des risques d'investissement rattaché au RCCI. Il opère à ce titre divers contrôles qui interviennent tant à l'investissement, qu'en cours de vie et à l'arbitrage des actifs.

## L'APPLICATION DE LA DIRECTIVE MIF2 PAR AEW CILOGER

La directive sur les marchés d'instruments financiers (MIF) visait la construction d'un marché européen en définissant dans un cadre réglementaire homogène, et une plus grande transparence sur les marchés d'instruments financiers ainsi qu'un renforcement accru de la protection des investisseurs.

La Directive (MIF2) complète la précédente obligation, elle est applicable à l'ensemble des pays de l'Union Européenne depuis le 3 janvier 2018. MIF 2 vise principalement les distributeurs de produits financiers. L'entrée en vigueur de MIF2 renforce la réglementation sur le conseil en investissement, elle concerne également les producteurs de produits financiers lorsque ces producteurs commercialisent directement leur produits vers des clients directs.

AEW Ciloger, société de gérance de votre OPCI entre dans le champ d'application de cette Directive. À ce titre, la société de gestion a mis en place un dispositif de classification de la clientèle, et d'organisation interne permettant à celle-ci de respecter ces nouvelles contraintes réglementaires.

Les dispositions en matière de classification de la clientèle s'appliquent à l'ensemble de nos investisseurs. Pour assurer une plus grande protection de ses actionnaires en termes d'information et de transparence, AEW Ciloger a fait le choix de classer l'ensemble de ses clients porteurs de parts OPCI, en fonction de leur nature (professionnelle ou non professionnelle), et laisse la possibilité à ceux qui le souhaitent de changer de catégorie. À leur demande et sur proposition documentée, ces mêmes clients pourront à l'issue de contrôles de la société de gestion demander le changement de catégorie.

En ce qui concerne les nouveaux clients porteurs de parts OPCI, ils sont également classés selon leur nature (professionnelle ou non professionnelle). Les demandes de souscription sont désormais accompagnées d'un questionnaire à remplir par le client ayant pour objectif d'apprécier son expérience en matière d'investissement et de l'adéquation du produit souscrit / acheté à son profil et à ses objectifs. Cette obligation revient aux distributeurs puisque la société de gestion ne tient pas le registre des actions pour les OPCI.

Pour répondre aux obligations de la directive MIF2 en termes d'organisation, AEW Ciloger s'est dotée d'un dispositif de gestion des conflits d'intérêts pour prévenir l'existence de tels conflits. Par ailleurs, la société de gestion dispose d'une procédure de traitement rapide des réclamations des investisseurs. En particulier, AEW Ciloger gère différents FIA. À ce titre, des règles d'affectation des opportunités d'investissement identifiées aux structures gérées ont été définies.

Elles visent, notamment, l'adéquation de l'actif ou du portefeuille à l'allocation d'actif stratégique, le montant des capitaux disponibles à l'investissement et la date depuis laquelle ils le sont, le respect des ratios réglementaires. Les critères d'affectation d'un actif à une structure sont documentés.

Par ailleurs, une procédure de sélection des prestataires est mise en œuvre afin de rechercher la meilleure exécution et d'assurer la sécurité opérationnelle et juridique.

## **I. INVENTAIRE FAISANT APPARAÎTRE LES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER ET D'INSTRUMENTS FINANCIERS DE L'ORGANISME NE FIGURANT PAS DANS LES COMPTES ANNUELS**

---

Non applicable.

## **J. VIE DE LA SPPICAV**

---

### **1. SITUATION DE LA SOCIÉTÉ ET ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS SURVENUS AU COURS DE L'EXERCICE**

Néant.

### **2. ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE**

Aucun événement important n'est survenu depuis la clôture de l'exercice.

## **K. RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE (ARTICLE L.225-37 C COM)**

---

### A) Modalités d'exercice de la direction générale

Il n'y a eu aucune modification des modalités d'exercice de la Direction Générale, la dissociation des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général (ie la Société de Gestion) étant prévue par le Code monétaire et financier en OPCI.

### B) Conventions réglementées

En application des dispositions de l'article L.225-37-4 du Code de commerce, nous vous indiquons qu'aucune convention n'est intervenue, directement ou par personne interposée, entre :

i. d'une part la Société de Gestion / l'un des administrateurs ou l'un des actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 %, de la SPPICAV,

ii. et d'autre part, une société dont la SPPICAV possède, directement ou indirectement, plus de la moitié du capital,

à l'exclusion des conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales.

Par ailleurs, votre Commissaire aux comptes a été avisé de l'absence de conventions conclues au cours de l'exercice écoulé et autorisées en application de l'article L.225-38 du Code de commerce ainsi que de conventions dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

### C) Informations concernant les mandataires sociaux

- Rémunération des mandataires sociaux et jetons de présence

N/A

- Liste des mandats

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37-4 du Code de commerce, nous vous communiquons en page 19 et 20 du rapport la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires sociaux de la SPPICAV durant l'exercice.

D) Délégations de compétence et de pouvoirs en matière d'augmentation de capital

N/A

## **L. INFORMATIONS RELATIVES AUX ORGANISMES SOCIAUX**

---

Les Sociétés de placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable ou SPPICAV sont des sociétés commerciales qui peuvent adopter la forme de société anonyme ou de société par actions simplifiée.

Si la SPPICAV prend la forme d'une société anonyme, le droit commun des sociétés anonymes s'applique pour l'essentiel et notamment en matière de gouvernance.

Ainsi, elle dispose d'un Conseil d'administration ou, s'il s'agit d'une société anonyme à directoire, d'un Conseil de surveillance, ainsi que d'une Assemblée générale des actionnaires se réunissant au moins une fois par an.

Les principales adaptations, conformément au Code monétaire et financier, tiennent au fait que c'est la Société de Gestion, désignée dans les Statuts de la SPPICAV, qui exerce les fonctions de Directeur général, ou de Président du directoire selon que la société est à Conseil d'administration ou à directoire, par l'intermédiaire de son représentant permanent.

L'OPCI FRANCEUROPE IMMO est une SPPICAV à Conseil d'administration dans laquelle AEW Ciloger exerce, en sa qualité de Société de Gestion, les fonctions de Directeur général.

Le représentant permanent de la Société de gestion est actuellement Madame Isabelle ROSSIGNOL.

Les informations relatives aux modalités d'organisation et de fonctionnement de la société sont présentées dans le prospectus complet de la société.

### **1. COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Le Conseil d'administration était, au 31 décembre 2017, constitué de 12 membres :

- Monsieur Philippe KOTT, administrateur et Président du Conseil d'administration ;
- BANQUE POPULAIRE VAL DE France, représentée par Monsieur Alain BLANCHARD ;
- BANQUE POPULAIRE DE L'OUEST, représentée par Monsieur Joël PIERSON ;
- BPCE, représentée par Monsieur Jean-Marie LOUZIER ;
- NATIXIS ASSET MANAGEMENT, représenté par Monsieur Franck NICOLAS ;
- BANQUE POPULAIRE DES ALPES, représentée par Madame Valérie BARANOFF ;
- BANQUE POPULAIRE AQUITAINE CENTRE ATLANTIQUE, représentée par Monsieur Jean-Charles ROUMAT ;
- BANQUE POPULAIRE ALSACE LORRAINE CHAMPAGNE, représentée par Monsieur Alain GEOFFROY ;
- Monsieur Philippe PINAULT ;
- Madame Shirley EMBAREK ;
- Monsieur Nicolas DENOJEAN ;
- Monsieur Tony CESAR.

## 2. INFORMATIONS RELATIVES AUX MANDATAIRES SOCIAUX

Conformément aux dispositions légales, vous trouverez ci-après la liste de l'ensemble des fonctions et mandats exercés dans toute société par chacun des mandataires sociaux au cours de l'exercice.

Il est précisé que les mandataires sociaux ne reçoivent pas de jetons de présence au titre de leur mandat.

### MANDAT DE MONSIEUR PHILIPPE KOTT AU COURS DE L'EXERCICE 2017

ENTITE	FORME JURIDIQUE	FONCTION
OPCI FRANCEUROPE IMMO	SPPICAV - SA	Président du Conseil d'administration

### MANDAT DE MONSIEUR ALAIN GEOFFROY, REPRESENTANT PERMANENT BP ALSACE LORRAINE CHAMPAGNE, AU COURS DE L'EXERCICE 2017

ENTITE	FORME JURIDIQUE	FONCTION
OPCI FRANCEUROPE IMMO	SPPICAV - SA	Administrateur (représentant permanent BP ALSACE LORRAINE CHAMPAGNE)

### MANDAT DE MADAME SHIRLEY EMBAREK AU COURS DE L'EXERCICE 2017

ENTITE	FORME JURIDIQUE	FONCTION
OPCI FRANCEUROPE IMMO	SPPICAV - SA	Administrateur

### MANDAT M ALAIN BLANCHARD, REPRESENTANT PERMANENT BP VAL DE France, AU COURS DE L'EXERCICE 2017

ENTITE	FORME JURIDIQUE	RCS/SIRET	NATURE DU MANDAT	TITULAIRE DU MANDAT	A TITRE PERSONNEL OU EN TANT QU REPRESENTANT D'UNE PERSONNE MORALE
Banque Populaire Développement	SA	378 537 690	Administrateur	Alain Blanchard	RP Banque Populaire Val de France
Discovery Investissement	SAS	832 554 470	Président	Alain Blanchard	RP Foncière Val de France
FINANCIERE VECTEUR	SASU	402 673 719	Président	Alain Blanchard	ATP
Foncière Val de France	SASU	832 935 035	Président	Alain Blanchard	ATP
OPCI FRANCEUROPE IMMO	SPPI	509 763 322	Administrateur	Alain Blanchard	RP Banque Populaire Val de France
IMMOBILIERE BOETIE (ex Geforop)	EURL	379 541 444	Gérant	Alain Blanchard	ATP
LORIENT CAMARUCHE	SCI	491 547 121	Gérant	Alain Blanchard	ATP
LES FLAMBOYANTS	SARL	384 436 929	Gérant	Alain Blanchard	ATP
LES PRES AUX CHEVAUX	SARL	509 366 118	Gérant	Alain Blanchard	ATP
NEWTON GESTION	SARL	435 014 816	Gérant	Alain Blanchard	ATP
NEWTON IMMOBILIER	SAS	492 659 032	Président	Alain Blanchard	RP Newton Gestion
RIVIERA DEVELOPPEMENT	SASU	800 720 526	Président	Alain Blanchard	RP Val de France Immo
SCI DU FAMIN	SCI	528 379 662	Gérant	Alain Blanchard	ATP
SCIENTIPOLE Ile de France CAPITAL	SAS	491 117 578	Membre du Comité de Surveillance	Alain Blanchard	RP Banque Populaire Val de France
SFAM	SARL	323 377 580	Gérant	Alain Blanchard	ATP
SOCFIM	SA	390 348 779	Membre du CS	Alain Blanchard	RP Banque Populaire Val de France
Val de France Immo	SASU	345 307 813	Président	Alain Blanchard	ATP

**MANDAT DE MONSIEUR PHILIPPE PINAULT AU COURS DE L'EXERCICE 2017**

ENTITE	FORME JURIDIQUE	FONCTION
OPCI FRANCEUROPE IMMO	SPPICAV - SA	Administrateur
NAMI INVESTMENT	SPPICAV - SAS	Président du Conseil d'administrateur
SCPI ATLANTIQUE MUR REGIONS	SCPI	Membre du Conseil de surveillance (RP BPCE VIE)
SCI FRUCTIFONCIER	FIA - SCI	Membre du Conseil de surveillance

**MANDAT DE MONSIEUR NICOLAS DENOJEAN AU COURS DE L'EXERCICE 2017**

ENTITE	FORME JURIDIQUE	FONCTION
OPCI FRANCEUROPE IMMO	SPPICAV - SA	Administrateur

**MANDAT DE MONSIEUR TONY CESAR AU COURS DE L'EXERCICE 2017**

ENTITE	FORME JURIDIQUE	FONCTION
OPCI FRANCEUROPE IMMO	SPPICAV - SA	Administrateur

**MANDAT DE MONSIEUR JEAN-CHARLES ROUMAT, REPRESENTANT PERMANENT BP AQUITAINE CENTRE ATLANTIQUE, AU COURS DE L'EXERCICE 2017**

ENTITE	FORME JURIDIQUE	FONCTION
OPCI FRANCEUROPE IMMO	SPPICAV - SA	Administrateur (représentant permanent BP ACQUITAINE CENTRE ATLANTIQUE)

**MANDAT DE MONSIEUR FRANCK NICOLAS, REPRESENTANT PERMANENT NATIXIS ASSET MANAGEMENT, AU COURS DE L'EXERCICE 2017**

ENTITE	FORME JURIDIQUE	FONCTION
NATIXIS CAC 40	SICAV	Représentant permanent de NATIXIS ASSET MANAGEMENT, Administrateur
NATIXIS STRATEGIE MIN VARIANCE EUROPE	SICAV	Représentant permanent de NATIXIS ASSET MANAGEMENT AUSTERLITZ 1, Administrateur
CNP ASSUR AMERIQUE	SICAV	Directeur général délégué
CNP ASSUR ASIE (Dissoute le 31 août 2017)	SICAV	Directeur général délégué
CNP ASSUR UNIVERS	SICAV	Directeur général délégué
LE LIVRET PORTEFEUILLE	SICAV	Administrateur
CNP ASSUR VALEURS	SICAV	Directeur général délégué
IMPACT ES	SICAV	Membre du conseil consultatif NATIXIS ASSET MANAGEMENT
OPCI FRANCEUROPE IMMO	SPPICAV - SA	Administrateur (RP NATIXIS ASSET MANAGEMENT)

**MANDAT DE MONSIEUR JOEL PIERSON, REPRESENTANT PERMANENT BP DE L'OUEST, AU COURS DE L'EXERCICE 2017**

ENTITE	FORME JURIDIQUE	FONCTION
OPCI FRANCEUROPE IMMO	SPPICAV - SA	Administrateur (RP BP de L'OUEST)
FRUCTIRESIDENCE BBC	SCPI	Membre du Conseil de surveillance

**MANDAT DE MONSIEUR JEAN-MARIE LOUZIER, REPRESENTANT PERMANENT DE BPCE, AU COURS DE L'EXERCICE 2017**

ENTITE	FORME JURIDIQUE	FONCTION
OPCI FRANCEUROPE IMMO	SPPICAV - SA	Administrateur (RP BPCE)

**MANDAT DE MADAME VALERIE BARANOFF, REPRESENTANT PERMANENT BP DES ALPES, AU COURS DE L'EXERCICE 2017**

ENTITE	FORME JURIDIQUE	FONCTION
OPCI FRANCEUROPE IMMO	SPPICAV - SA	Administrateur (RP des Alpes)
SOCAMI DES ALPES	Société de caution mutuelle	Administrateur

**M. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES ISSUES D'AIFM****1. GESTION DE LA LIQUIDITE**

L'OPCI FRANCEUROPE IMMO est un FIA dont le prospectus prévoit que les rachats sont exécutés sur la base de la valeur liquidative dans un délai de 8 à 10 jours ouvrés dans des conditions normales de marché et si les contraintes de liquidité de la SPPICAV le permettent (ce délai pouvant aller jusqu'à 2 mois maximum). Il est également rappelé que le rachat des actions de la SPPICAV peut être suspendu à titre provisoire dans les conditions prévues par le Prospectus et la réglementation (notamment en cas de circonstances exceptionnelles et dans l'intérêt de l'ensemble des actionnaires ou, lorsqu'un actionnaire détenant plus de 20 % et moins de 99 % des actions de la SPPICAV demande le rachat d'un nombre d'actions supérieur à 2 % du nombre total d'actions de la SPPICAV).

Dans la mesure où le FIA est susceptible d'avoir recours à l'endettement, la liquidité du FIA est régulièrement testée (en réalisant au moins une fois par an, des « stress-test de liquidité » dans des conditions normales et exceptionnelles de marché).

Aucun actif du FIA ne fait l'objet à ce jour d'un traitement spécial du fait de leur nature non liquide.

**2. LE PROFIL DE RISQUE ACTUEL DU FIA ET LES SYSTEMES DE GESTION DE PORTEFEUILLE POUR GERER CES RISQUES**

L'OPCI Franceurope Immo investit en immobilier d'entreprise dans un marché immobilier très concurrentiel, conséquence des taux très bas sur les autres produits d'investissement. La collecte est particulièrement dynamique, dans ce contexte les délais peuvent être allongés. Le risque de liquidité est maîtrisé compte tenu d'une collecte majoritairement réalisée via des assureurs souscrivant une collecte nette (rachats compris). La cession rapide des actifs immobiliers pourrait être défavorable aux investisseurs (vente à prix décoté). Ainsi, le risque de marché, recouvrant les investissements, la santé financière des locataires et la valorisation des actifs immobiliers, est le risque le plus sensible dans cette période économique troublée.

**3. LE CALCUL DU RISQUE GLOBAL**

La méthode retenue par la société de gestion de portefeuille pour le calcul du ratio du risque global est la méthode du calcul de l'engagement.

**4. LES INFORMATIONS SUR LES REMUNERATIONS (AIFM)**

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), AEW Ciloger a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des FIA gérés. En conformité avec l'article 22-2 de la Directive AIFM, les informations sont mentionnées dans le rapport annuel de AEW Ciloger, dont un extrait pourra être consulté dans les locaux de AEW Ciloger, à première demande.

## 5. EFFET DE LEVIER

Franceurope Immo n'aura pas recours à l'endettement pour l'acquisition des actifs immobiliers (immobilier physique direct ou indirect, et actifs financiers à caractère immobilier).  
Le calcul de levier tient compte uniquement des disponibilités du FIA :

Levier selon Méthode Brute	=	78%
Levier selon Méthode Engagement	=	100%

## 6. EXPERTS IMMOBILIERS

Les experts immobiliers des OPCI agissent en tant qu'experts en évaluation immobilière et non en tant qu'experts externes. Les experts immobiliers de l'OPCI disposent d'un contrat d'assurance RCP dans les conditions suivantes :

Experts Evaluation Immobilière	Responsabilité à hauteur de
BNP	25 M€
C&W	1,5 M€



## EXAMEN ET ARRETE DES COMPTES

### A. COMPTES DE L'EXERCICE

#### 1. PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS \*

Les comptes annuels que nous soumettons à votre approbation ont été établis conformément aux dispositions prévues par le règlement ANC n°2014-06 du 2 octobre 2014 relatif aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif immobilier.

Le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2017 ressort à 7 336 936,17 euros.

*\* Aux termes du règlement ANC n°2014-06 du 2 octobre 2014, paragraphe 41, les comptes annuels peuvent être présentés en négligeant les décimales. Les comptes présentés ci-dessous, arrondis à l'entier le plus proche, sont ceux qui ont été validés par le Commissaire aux comptes. Les arrondis ne sont en revanche pas repris dans les résolutions qui vous sont proposées.*

#### 2. AFFECTATION DU RESULTAT

Le compte de résultat fait apparaître un résultat immobilier de 5 766 762,13 euros sur l'exercice clos au 31 décembre 2017, soit :

- 2 229 104,44 euros pour les parts P ;
- 3 537 657,69 euros pour les parts I ;

et un résultat sur cessions d'actifs de 1 570 174,04 euros soit :

- 887 446,91 euros pour les parts P ;
- 682 727,13 euros pour les parts I ;

Celui-ci est corrigé du report à nouveau, des comptes de régularisation et des acomptes versés au titre de l'exercice (acompte de 0,67 euros pour les parts P, de 1,65 euros pour les parts I) afin d'obtenir les sommes restantes à affecter au titre de l'exercice clos, soit 736 911,45 euros.

Nous vous proposons d'affecter le solde de la manière suivante :

- Aux comptes de report des résultats nets antérieurs : NEANT
- Aux comptes de report des plus-values nettes : 736 911,45 €

#### 3. CONTROLE DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Vous allez prendre connaissance du rapport sur les comptes annuels du Commissaire aux comptes.

Par ailleurs, vous aurez à approuver le rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées visées à l'article L.225-38 du Code de commerce. A cet égard, nous vous précisons qu'aucune convention relevant de l'article L.225-38 du Code de Commerce n'a été conclue au cours de l'exercice 2017.

**BILAN AU 31 DECEMBRE 2017 EN EUROS - ACTIF**

	31/12/2017	31/12/2016
<b>Actifs à caractère immobilier <sup>(1)</sup></b>	<b>281 258 405</b>	<b>213 807 218</b>
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels <sup>(2)</sup>	33 760 000	33 680 000
Contrats de crédit-bail	12 640 000	11 000 000
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 I-2°	90 989 180	92 552 299
Parts et actions des sociétés article L.214-36 I-3°	36 750 490	5 312 058
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36 I-4°	43 294 697	29 458 265
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents article L.214-36 I-5°	14 072 213	13 454 592
Avance preneur sur crédit bail		
Autres actifs à caractère immobilier <sup>(3)</sup>	49 751 825	28 350 003
<b>Dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>	<b>164 834 042</b>	<b>99 925 973</b>
Dépôts		
Actions et valeurs assimilées		
Obligations et valeurs assimilées		
Titres de créances		
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	164 834 042	99 925 973
Opérations temporaires sur titres		
Contrats financiers		
<b>Créances locataires</b>	<b>68 430</b>	<b>109 419</b>
<b>Autres créances</b>	<b>4 786 389</b>	<b>2 330 949</b>
<b>Dépôts à vue</b>	<b>87 963 561</b>	<b>16 886 074</b>
<b>Total de l'actif</b>	<b>538 910 827</b>	<b>333 059 634</b>

<sup>(1)</sup> Immeubles construits ou acquis par l'OPCI, actifs à caractère immobilier définis au paragraphe 1 à 5 de l'article L214-36 du Code monétaire et financier et les autres actifs liés (avances en comptes courants, dépôts et cautionnement versés)

<sup>(2)</sup> Y compris les biens immobiliers tels que définis à l'article 113-2 du règlement ANC 2016-06

<sup>(3)</sup> Comprend les avances en compte courant et les dépôts et cautionnements versés

**BILAN AU 31 DECEMBRE 2017 EN EUROS - PASSIF**

	31/12/2017	31/12/2016
<b>Capitaux propres (= actif net)</b>	<b>529 019 734</b>	<b>329 787 130</b>
Capital	526 064 658	326 896 610
Report des plus-values nettes <sup>(2)</sup>	0	0
Report des résultats nets antérieurs <sup>(2)</sup>	- 1 266 535	979 068
Résultat de l'exercice <sup>(2)</sup>	7 336 936	7 294 594
Acomptes versés au cours de l'exercice <sup>(2)</sup>	- 3 115 326	- 5 383 142
<b>Provisions</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Instruments financiers</b>		
Opérations de cessions		
Opérations temporaires sur titres		
Contrats financiers		
<b>Dettes</b>	<b>9 891 094</b>	<b>3 272 504</b>
Dettes envers les établissements de crédit	1 793 704	0
Dépôts de garantie reçus	265 882	259 785
Autres dettes d'exploitation	7 831 507	3 012 719
<b>Total du passif</b>	<b>538 910 827</b>	<b>333 059 634</b>

<sup>(2)</sup> Y compris comptes de régularisation

**COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2017 EN EUROS**

	31/12/2017	31/12/2016
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Produits immobiliers	3 588 127	3 294 109
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	6 667 656	3 106 412
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	1 124 681	333 152
<b>Total I</b>	<b>11 380 464</b>	<b>6 733 673</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges immobilières	1 307 515	1 156 247
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier		
Autres charges sur actifs à caractère immobilier		
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier		
<b>Total II</b>	<b>1 307 515</b>	<b>1 156 247</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière (I - II)</b>	<b>10 072 949</b>	<b>5 577 427</b>
<b>Produits sur opérations financières</b>		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	382 426	289 770
Autres produits financiers		
<b>Total III</b>	<b>382 426</b>	<b>289 770</b>
<b>Charges sur opérations financières</b>		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	0	0
Autres charges financières	102 244	43 133
<b>Total IV</b>	<b>102 244</b>	<b>43 133</b>
<b>Résultat sur opérations financières (III - IV)</b>	<b>280 182</b>	<b>246 637</b>
Autres produits (V)	0	0
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	5 130 400	2 066 443
Autres charges (VII)	2	0
<b>Résultat net (au sens de l'article L.214-51) (I - II + III - IV + V - VI - VII)</b>	<b>5 222 729</b>	<b>3 757 621</b>
<b>Produits sur cessions d'actifs</b>		
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	32 566	12 251
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	1 881 983	1 348 762
<b>Total VIII</b>	<b>1 914 549</b>	<b>1 361 014</b>
<b>Charges sur cessions d'actifs</b>		
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	172	0
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	489 046	338 854
<b>Total IX</b>	<b>489 218</b>	<b>338 854</b>
<b>Résultat sur cession d'actifs (VIII - IX)</b>	<b>1 425 331</b>	<b>1 022 160</b>
<b>Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)</b>	<b>6 648 060</b>	<b>4 779 781</b>
<b>Comptes de Régularisation (X)</b>	<b>688 876</b>	<b>2 514 813</b>
<b>Résultat de l'exercice (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)</b>	<b>7 336 936</b>	<b>7 294 594</b>

## ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

### 1 RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions prévues par le comité de la réglementation comptable dans son règlement n° 2014-06 du 2 octobre 2014 relatif aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif immobilier.

Les principes généraux de la comptabilité s'appliquent :

- image fidèle, comparabilité, continuité de l'activité ;
- régularité, sincérité ;
- prudence ;
- permanence des méthodes d'un exercice à l'autre.

Les loyers sont enregistrés en produits sur la base des loyers courus et sur la base des termes du bail.

Le mode de comptabilisation retenu pour l'enregistrement des produits des titres à revenu fixe est celui des intérêts encaissés.

Les entrées d'actifs immobiliers directs et indirects sont comptabilisées frais inclus.

Les entrées et les cessions de titres sont comptabilisées frais inclus.

La devise de référence de la comptabilité est l'euro.

La durée de l'exercice est de 12 mois.

#### 1- REGLES D'ÉVALUATION DES ACTIFS

Les actifs sont enregistrés en comptabilité selon la méthode des coûts historiques et inscrits au bilan à leur valeur actuelle qui est déterminée par la dernière valeur de marché connue ou à défaut d'existence de marché par tous moyens externes ou par recours à des modèles financiers.

Les différences entre les valeurs actuelles utilisées lors du calcul de la valeur liquidative et les coûts historiques des valeurs mobilières à leur entrée en portefeuille sont enregistrées dans des comptes « différences d'estimation ».

Les valeurs qui ne sont pas dans la devise du portefeuille sont évaluées conformément au principe énoncé ci-dessous, puis converties dans la devise du portefeuille suivant le cours des devises au jour de l'évaluation.

##### 1-1 Actifs Immobiliers

Les actifs immobiliers sont évalués à leur valeur de marché sur la base de valeurs déterminées par la société de gestion. Cette évaluation est comparée à celles arrêtées par les deux évaluateurs de la SPPICAV. La société de gestion fixe trimestriellement, sous sa responsabilité, la valeur de chacun des actifs immobiliers détenus.

L'évaluation de ces actifs se fait à la valeur du marché, hors taxes et hors droits.

***a)- S'agissant des immeubles et droits réels détenus directement par la SPPICAV ou par les sociétés répondant aux conditions posées par l'article R.214-83 du Code monétaire et financier dans lesquelles la SPPICAV détient une participation directe ou indirecte***

La SPPICAV désigne deux évaluateurs immobiliers dont le mandat a une durée de 4 ans. Le premier de ces deux évaluateurs réalise pour chaque actif au moins une fois par an une expertise détaillée et au moins trois fois par an une actualisation. Dans son expertise, cet évaluateur est tenu de préciser la valeur retenue, l'intégralité des calculs effectués ainsi que les éléments ayant servi de base à son expertise.

Cette évaluation fait l'objet pour chaque actif d'un examen critique de la part du second évaluateur immobilier qui procède pour cela à au moins quatre mises à jour par exercice de la valeur de l'actif à trois mois d'intervalle maximum.

Il est organisé une rotation des évaluateurs immobiliers pour un même actif sur une base annuelle. À chaque établissement de la valeur liquidative, la valeur de ces actifs retenue pour l'évaluation de l'actif net de la SPICAV correspond à leur dernière valeur ayant fait l'objet d'un examen critique par les évaluateurs immobiliers.

Les méthodes d'évaluations retenues sont :

- La méthode par capitalisation du revenu - Méthode de calcul « Hardcore »

Dans le cas où un bien est susceptible d'intéresser le marché de l'investissement, cette approche permet d'obtenir la valeur vénale d'un bien en appliquant au revenu (réel ou potentiel) de ce bien un taux de rendement convenablement choisi et fixé par analogie au marché de l'investissement.

Cette approche aboutit à la détermination de la valeur vénale hors frais et droits, étant entendu que le régime fiscal retenu correspond aux documents visés au dossier (si régime TVA applicable) ou par défaut, à la législation de droit commun (droits d'enregistrement).

- La méthode par comparaison directe

En référence au marché des utilisateurs, cette méthode peut également être nommée « méthode par le marché ».

Elle consiste à comparer chaque bien faisant l'objet d'une expertise à des transactions effectuées sur des biens équivalents en nature et en localisation, à une date la plus proche possible de la date d'expertise.

Elle permet d'évaluer un bien ou un droit immobilier en attribuant un prix pour chaque usage à partir des ventes réalisées sur des biens similaires ou approchants. Selon les types d'immeubles, les paramètres retenus pourront être : la surface habitable, la surface utile, la surface pondérée, l'unité (parking, lit, chambre, fauteuil, etc.).

Lorsqu'aucune transaction appropriée n'est observée sur un marché donné, cette méthode est utilisée pour recoupement avec les méthodes par capitalisation des revenus.

En conclusion, la valeur vénale retenue est issue des différentes méthodes d'évaluations. Elle résulte du positionnement du bien sur les marchés de l'investissement ou des utilisateurs. Elle n'est donc pas la conséquence d'une moyenne des méthodes retenues.

***b)- S'agissant des immeubles et droits réels détenus indirectement par les sociétés ne répondant pas aux conditions fixées aux 2° et 3° de l'article R.214-83 du Code monétaire et financier dans lesquelles la SPICAV détient une participation***

La société de gestion établit la valeur de la participation et les évaluateurs immobiliers procèdent à l'examen critique des méthodes de valorisation utilisées et de la pertinence de la valeur retenue pour les actifs immobiliers. Cette évaluation est établie au moins quatre fois par an, à trois mois d'intervalle au maximum.

À chaque établissement de la valeur liquidative, la valeur de ces actifs retenue pour l'évaluation de l'actif net de la SPICAV correspondra à leur dernière valeur ayant fait l'objet d'un examen critique par les évaluateurs immobiliers.

***c)- Immeubles en cours de construction***

L'OPCI valorise les immeubles en cours de construction à la valeur actuelle déterminée par la valeur de marché en leur état au jour de l'évaluation. En cas d'utilisation de modèles financiers prospectifs, celle-ci est déterminée en prenant en compte les risques et incertitudes subsistant jusqu'à la date de livraison.

En cas d'impossibilité de déterminer la valeur actuelle de façon fiable, l'immeuble est maintenu à son coût de revient.

Lorsque la différence d'estimation calculée par comparaison entre le coût d'acquisition et la valeur actuelle correspond à une moins-value latente, elle est inscrite directement dans un compte de capital pour un montant qui ne peut excéder le coût de l'immeuble en construction inscrit au bilan.

***d) Parts de société***

Les parts de sociétés sont valorisées à leur dernière estimation connue. Les parts de Foncière Habitat et Humanisme ont été valorisées sur la base de leur prix de revient qui correspond au prix de souscription. Une valorisation de ces titres est communiquée annuellement par la société.

## **1-2 Actifs financiers**

Les dépôts d'une durée de vie résiduelle inférieure ou égale à 3 mois sont valorisés selon la méthode linéaire.

Les actions, obligations et autres valeurs négociées sur un marché réglementé ou assimilé sont évaluées sur la base du dernier cours du jour.

Les valeurs non négociées sur un marché réglementé sont évaluées sous la responsabilité de la société de gestion en utilisant des méthodes fondées sur la valeur patrimoniale et le rendement, en prenant en considération les prix retenus lors de transactions significatives récentes.

Les Titres de Créances Négociables et assimilés qui ne font pas l'objet de transactions significatives sont évalués de façon actuarielle sur la base d'un taux de référence défini ci-dessous, majoré le cas échéant d'un écart représentatif des caractéristiques intrinsèques de l'émetteur :

- TCN dont l'échéance est inférieure ou égale à 1 an : Taux interbancaire offert en euros (Euribor) ;
- TCN dont l'échéance est supérieure à 1 an : Taux des Bons du Trésor à intérêts Annuels Normalisés (BTAN) ou taux de l'OAT (Obligations Assimilables du Trésor) de maturité proche pour les durées les plus longues.

Les Titres de Créances Négociables d'une durée de vie résiduelle inférieure ou égale à 3 mois pourront être évalués selon la méthode linéaire.

Les Bons du Trésor sont valorisés au taux du marché communiqué quotidiennement par la Banque de France.

Les parts ou actions d'OPC sont évaluées sur la base de la dernière valeur liquidative connue au jour de l'évaluation.

Les opérations portant sur des instruments financiers à terme, fermes ou conditionnels, négociées sur des marchés organisés français ou étrangers sont valorisées à la valeur de marché selon les modalités arrêtées par la société de gestion (au cours de clôture).

Les contrats sur marchés à terme sont valorisés au cours de clôture.

Les opérations à terme, fermes ou conditionnelles ou les opérations d'échange conclues sur les marchés de gré à gré, autorisées par la réglementation applicable aux OPCI, sont valorisées à leur valeur de marché ou à une valeur estimée selon les modalités arrêtées par la société de gestion.

Les contrats d'échanges de taux d'intérêt et/ou de devises sont valorisés à leur valeur de marché, en fonction du prix calculé par actualisation des flux de trésorerie futurs (principal et intérêt), aux taux d'intérêt et/ou de devises de marché. Ce prix est corrigé du risque de signature.

## **2- ENDETTEMENT**

L'OPCI valorise les emprunts à la valeur contractuelle (de remboursement) c'est à dire le capital restant dû augmenté des intérêts courus.

Lorsqu'il est hautement probable que l'emprunt soit remboursé avant l'échéance, la valeur contractuelle est déterminée en prenant en compte les conditions fixées contractuellement en cas de remboursement anticipé.

Pour le calcul de l'actif net servant à l'établissement de la Valeur Liquidative, la valeur des actifs immobiliers et des actifs financiers déterminée dans les conditions indiquées ci-dessus sera diminuée du montant de l'endettement de la SPPICAV tel qu'arrêté comptablement à la date d'établissement de la Valeur Liquidative concernée.

## **3- MODE DE COMPTABILISATION DES COUTS ET DEPENSES ULTERIEURES**

Les dépenses ou les coûts qui ne répondent pas aux critères de comptabilisation d'un actif, comme les dépenses courantes d'entretien et de maintenance, sont comptabilisés en charges.

Les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément doivent être comptabilisés à l'actif en augmentation du coût d'acquisition initial de l'actif concerné. Le coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé doit être sorti de l'actif et comptabilisé en charges immobilières. Le coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé est réputé égal au coût de remplacement ou de renouvellement de l'élément.

Le principe de comptabilisation énoncé ci-dessus s'applique également aux dépenses de gros entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels qui répondent aux critères de comptabilisation d'un actif.

#### 4- LES COMMISSIONS DE SOUSCRIPTION

Il existe deux types de commissions : les commissions non acquises à l'OPCI et les commissions acquises à l'OPCI.

##### **a) Les commissions de souscription non acquises à l'OPCI**

Les commissions de souscription non acquises à l'OPCI reviennent au réseau distributeur et à la société de gestion.

##### **b) Les commissions acquises à l'OPCI**

Les commissions payées par le souscripteur et destinées à couvrir les frais d'acquisitions des actifs immobiliers sont comptabilisés en compte de créditeurs divers et portées en comptes de capitaux lors de la réalisation des opérations que ces frais couvrent.

#### 5- DEPRECIATIONS SUR CREANCES

Les créances locatives sont comptabilisées pour leur valeur nominale puis dépréciées en fonction de leur ancienneté et de la situation des locataires et sous déduction du dépôt de garantie.

Les autres créances sont comptabilisées à leur valeur nominale. Elles font l'objet d'une appréciation au cas par cas. Les créances dont le recouvrement est incertain sont provisionnées en fonction du risque d'irrecouvrabilité connu à la clôture de l'exercice.

*Sur l'exercice 2017, la provision pour dépréciation des créances locatives s'élève à 165 729,87euros.*

#### 6- PROVISIONS POUR RISQUES

Les provisions constatées sont destinées à couvrir les passifs dont l'échéance ou le montant est incertain. Ces passifs trouvent leur origine dans les obligations (juridiques ou implicites) de la société qui résultent d'événements passés et dont l'extinction devrait se traduire pour la SPICAV par une sortie de ressources.

*Sur l'exercice 2017, il n'a pas été constitué de provision pour risques.*



## EVOLUTION DE L'ACTIF NET

		31/12/2017	31/12/2016
<b>Actif net en début d'exercice</b>	+	<b>329 787 130,24</b>	<b>38 965 599,80</b>
Impact de la fusion			
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI) <sup>(1)</sup>	+	196 067 800,94	304 464 702,68
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI)	-	2 803 714,07	3 196 323,63
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)	-	304,48	27,50
Différences de change	+ / -	- 323 444,78	149 023,08
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	+ / -	2 833 015,50	- 8 169 318,53
<i>Différence d'estimation exercice N :</i>		<b>- 3 406 461,18</b>	
<i>Différence d'estimation exercice N-1:</i>		<b>- 6 239 476,68</b>	
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers	+ / -	3 708 469,60	-1 550 365,32
<i>Différence d'estimation exercice N :</i>		<b>+ 2 148 665,91</b>	
<i>Différence d'estimation exercice N-1:</i>		<b>- 1 559 803,69</b>	
Distribution de l'exercice précédent <sup>1</sup>	-	4 054 407,15	1 189 892,52
Résultat de l'exercice avant compte de régularisation	+ / -	6 648 059,69	4 779 780,91
Acomptes versés au cours de l'exercice :			
sur résultat net <sup>1</sup>	-	2 842 871,95	4 466 048,73
sur cessions d'actifs <sup>1</sup>	-		
Autres éléments <sup>2</sup>	+ / -		
<b>Actif net en fin d'exercice</b>	=	<b>529 019 733,54</b>	<b>329 787 130,24</b>

(1) Capitaux versés par les porteurs au cours de l'exercice y compris les appels de fonds incluant 1 240 590,97 € de commission acquise à l'OPCI utilisée au titre des acquisitions de l'exercice.

<sup>1</sup> Versements au sens de l'article L.214-69 du code monétaire et financier

## COMPLEMENTS D'INFORMATION

### 1 - VENTILATION DES IMMEUBLES EN COURS, CONSTRUITS OU ACQUIS ET DROITS REELS

	Exercice 31/12/2016	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2017	Frais d'acquisition
▪ Terrains nus						
▪ Terrains et constructions	33 680 000			103 607,87	33 760 000	2 317 374,59
▪ Constructions sur soi d'autrui						
▪ Autres droits réels						
▪ Immeubles en cours de construction	11 000 000			1 631 160,73	12 640 000	639 382,91
▪ Autres						
<b>Total</b>	<b>44 680 000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 734 768,60</b>	<b>46 400 000</b>	<b>2 956 757,20</b>
<b>Total frais inclus</b>				<b>-</b>	<b>46 400 000</b>	

#### Ventilation des immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels par secteur d'activité et secteur géographique

Secteur d'activité	31/12/2017	31/12/2016
Bureaux, dont		
Paris	12 640 000	11 000 000
Ile de France	9 900 000	10 230 000
Province	11 850 000	11 790 000
Etranger		
Commerces, dont		
Paris	4 410 000	4 330 000
Ile de France		
Province	7 600 000	7 330 000
Etranger		
<b>Total</b>	<b>46 400 000</b>	<b>44 680 000</b>

**Inventaire détaillé des actifs à caractère immobilier détenus en direct**

Localisation	Type	Date d'acquisition	Prix de revient	Valorisation hors droits au 31/12/2017	Variation Valorisation HD/Prix de revient
Retail Park - Les portes de l'Oise 60230 CHAMBLY	C	22/07/09	7 605 135	7 600 000	-0,07%
Le Pascal - 21-27 rue Pascal, 9 rue de la Gare 92000 NANTERRE	B	10/09/09	6 989 197	9 900 000	41,65%
121, rue Mouffetard 75005 PARIS	C	04/05/12	2 388 745	2 920 000	22,24%
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	12 640 000	24,66%
"KAPPA" - 39, chemin des Ramassiers 31770 COLOMIERS	B	23/03/16	8 525 171	8 040 000	-5,69%
"SIGMA" - 39, chemin des Ramassiers 31770 COLOMIERS	B	23/03/16	4 032 931	3 810 000	-5,53%
<b>Total patrimoine</b>			<b>41 042 436</b>	<b>46 400 000</b>	<b>13,05%</b>

**LEGENDE**

C = Commerce  
B = Bureau

\* Crédit bail immobilier

Le prix de revient des actifs immobiliers est égal au prix d'achat éventuellement majoré des coûts directement attribuables à l'acquisition.

**2 - ÉVOLUTION DE LA VALEUR ACTUELLE DES PARTS DE SOCIÉTÉS DE PERSONNES ET DES PARTS ET ACTIONS DE SOCIÉTÉS NON NEGOCIÉES SUR UN MARCHÉ RÉGLEMENTÉ**

	Exercice 31/12/2016	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2017	Frais d'acquisition
▪ Parts des sociétés de personnes article L.214-36 I - 2°)	92 552 299,41			- 1 442 358,62	90 989 179,79	
▪ Parts et actions des sociétés article L.214-36 I - 3°)	5 312 058,17		31 062 214,92 <sup>+</sup>	+ 376 216,94	36 750 490,03	
<b>Total</b>	<b>97 864 357,58</b>	<b>-</b>	<b>31 062 214,92</b>	<b>-</b>	<b>127 739 669,82</b>	
<b>Total frais inclus</b>				<b>-</b>	<b>127 739 669,82</b>	

**Tableau des filiales et participations**

	Valeur actuelle des titres au 31/12/2017	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue (en %)
Participations : SCI MARVEINE	57 350 621	4 324 460	1 973 934	45 192 141	50,00%
Participations : SCI ELYSEES CHALONS	11 230 930	1 500	1 622 990	16 777 090	16,80%
Participations : FEI ANVERS SA	5 042 218	6 000 000	- 360 711	5 639 289	99,99%
Participations : CORNALINE HOUSE SA	31 604 637	10 500 000	-854 415	4 533 337	99,99%

**Inventaire détaillé des parts de sociétés de personnes et des parts et actions de sociétés non négociées sur un marché réglementé**

Quantité	Libellé valeur	Prix de revient	Evaluation au 31 12 2017	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
5 298,00	SCPI ACCES VALEUR PIERRE	2 583 374,64	2 658 642,36	EUR	0,50%
1 622,00	SCPI ACTIPIERRE 2	500 048,86	510 930,00	EUR	0,10%
1 578,00	SCPI ACTIPIERRE 3	499 975,02	489 180,00	EUR	0,09%
5 014,00	SCPI ALLIANZ PIERRE	1 468 099,20	1 489 158,00	EUR	0,28%
587,00	SCPI PLACEMENT PIERRE	175 841,72	179 798,10	EUR	0,03%
3 200,00	SCPI FRANCE INVESTIPIERRE	739 622,23	780 800,00	EUR	0,15%
1 579,00	SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT	1 393 230,18	1 365 613,94	EUR	0,26%
38 554,00	SCPI LAFFITTE PIERRE	14 776 409,79	14 933 506,36	EUR	2,82%
705,00	SCA FONCIERE D HABITATION	100 110,00	103 635,00	EUR	0,02%
Total patrimoine		22 236 712	22 511 264		

**LEGENDE**

C = Commerce  
B = Bureau

**3 - CONTRATS DE CREDIT-BAIL**

Ventilation par contrat	Assiette du contrat	Exercice 31/12/2016	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2017
▪ Paris, 7 rue de Liège	9 500 000	11 000 000		8 839,27	+ 1 631 160,73	12 640 000
<b>Total</b>	<b>9 500 000</b>	<b>11 000 000</b>	<b>-</b>	<b>8 839,27</b>	<b>+1 631 160,73-</b>	<b>12 640 000</b>

Engagement de Crédit-Bail				
	Redevances payées		Redevances restant à payer	Levée d'option
	de l'exercice	exercices antérieurs		
Paris, 7 rue de Liège	834 855	616 888	6 388 967	8 658 900
<b>TOTAL</b>	<b>834 855</b>	<b>616 888</b>	<b>6 388 967</b>	<b>8 658 900</b>

## 4 - AUTRES ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER

Quantité	Libellé	Évaluation	Devise de cotation	% de l'actif net
21 610	COFINIMMO	2 371 697,50	EUR	0,45
32 400	BEFIMMO S,C,A	1 735 020,00	EUR	0,33
10 962	WAREHOUSES DE PAUW	1 024 179,66	EUR	0,19
65 588	DEUTSCHE EUROSHOP AG	2 227 040,54	EUR	0,42
326 871	ALSTRIA OFFICE	4 216 635,90	EUR	0,80
99 165	MERLIN PROPRTIE	1 120 564,50	EUR	0,21
3 735	ALTAREA	777 253,50	EUR	0,15
18 325	ICADE	1 501 367,25	EUR	0,28
45 394	FONCIERE DES REGIONS	4 288 825,12	EUR	0,81
131 281	KLEPIERRE	4 813 417,87	EUR	0,91
22 378	UNIBAIL RODAMCO SE	4 669 380,00	EUR	0,89
34 120	GECINA NOMINATIVE	5 251 068,00	EUR	0,99
60 417	MERCIALYS	1 114 391,57	EUR	0,21
28 768	HAMMERSON	177 278,16	GBP	0,03
49 227	LAND SECURITIES PLC	559 013,30	GBP	0,11
2 418 592	BENI STABILI SPA	1 864 734,43	EUR	0,35
64 328	EUROCOMMERCIAL PROP	2 335 749,68	EUR	0,44
80 427	WERELDHAVE	3 217 080,00	EUR	0,61
<b>Total</b>		<b>43 294 696,98</b>		<b>8,18</b>

**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)**

Quantité	Libellé	Évaluation	Devise de cotation	% de l'actif net
9 198 910,18	AEW-CORE PROP-C	14 072 213,29	GBP	2,66%
26 000,00	DB X-TRACKERS MSCI	1 346 800,00	EUR	0,25%
26 000,00	SPDR BRC US TIPS	670 461,36	USD	0,13%
8 038,24	NATI.GL.INF.I/A 3DEC	1 217 310,31	EUR	0,23%
687,56	NATIX.TRESORERIE IC	8 620 596,62	EUR	1,63%
83,60	NAT.CASH EURIB.I 4D	8 587 488,64	EUR	1,62%
89,18	NAT. TRESORERIE PLUS	9 259 963,83	EUR	1,75%
39 000,00	H2O MUL AG EUR I AC	4 280 640,00	EUR	0,81%
39 000,00	H2O BARRY SHORT FUND	3 840 330,00	EUR	0,73%
10 400,00	DNCA IN VAL EU IC	1 981 720,00	EUR	0,37%
111,27	NAT AM EU BO12M IAC	6 141 346,20	EUR	1,16%
2 000,78	NAT AM EU STCR IAC	21 420 529,28	EUR	4,05%
143,00	NAT AM CR OPP IAC	8 235 364,28	EUR	1,56%
54,05	NAT AM S EU M IAC	1 038 008,10	EUR	0,20%

60 000,00	NATIXIS EURO AGGREGA	6 035 400,00	EUR	1,14%
46,40	NATGLAGHER	4 783 619,14	EUR	0,90%
15 000,00	SEFY EU MKT NEU I/D	1 514 850,00	EUR	0,29%
26 000,00	OSSIAM-MEENR-1CEUR	2 648 256,00	EUR	0,50%
571,00	NATIXIS EURO CRED IA	6 466 226,69	EUR	1,22%
52 000,00	H2O BARRY ACTIVE VAL	5 240 040,00	EUR	0,99%
18 000,00	DNCA OPP ZONE EURO F	1 848 240,00	EUR	0,35%
3 000,00	NATIXIS ULT.SHORT SI	4 619 610,00	EUR	0,87%
3 910,24	NAT. SOUV.EUR3-5CI	12 299 790,75	EUR	2,33%
1 540,65	NATIXIS SOUV.EUR 5-7	8 026 548,93	EUR	1,52%
1 524,43	NAT. SOUV.EUR.1-3 I	5 015 600,62	EUR	0,95%
22,00	NAT.SUSTAIN.TRE.EURI	2 480 152,57	EUR	0,47%
10,00	NATIXIS SOUV.EURO I	1 610 554,70	EUR	0,30%
41,80	INSERT.EM.DYN.RC 4D	8 327,62	EUR	0,00%
211,00	DORVAL MAN.EUROPE I	5 140 502,27	EUR	0,97%
5 200,00	DM SMID CAP EURO I	5 521 048,00	EUR	1,04%
21 360,00	CNP ASSUR-MONET SI	8 110 605,60	EUR	1,53%
2 980,00	DOR.MAN.SM.CAP EUR.I	6 824 110,60	EUR	1,29%
<b>Total</b>		<b>178 906 255,40</b>		<b>33,81%</b>

## 5 - DECOMPOSITION DES CREANCES

Décomposition des postes du bilan	31/12/2017	31/12/2016
<b>Créances locataires</b>		
▪ Créances locataires		34 805,43
▪ Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	234 159,84	205,725,63
▪ Dépréciations des créances locataires	-165 729,87	-131,111,58
<b>Total</b>	<b>68 429,97</b>	<b>109 419,48</b>

Évolution des dépréciations	31/12/2016	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	31/12/2017
▪ Dépréciations des créances locataires	131 111,58	35 013,86	395,57	165 729,87

Décomposition des postes du bilan	31/12/2017	31/12/2016
<b>Autres créances</b>		
▪ Intérêts ou dividendes à recevoir	219 851,75	274 257,44
▪ État et autres collectivités	1 551 080,06	1 533 735,98
▪ Syndics et ADB		348 867,87
▪ Autres débiteurs	2 316 186,37	8 525,21
▪ Charges constatées d'avance	17 368,09	17 039,54
▪ Charges récupérables à refacturer	681 902,96	148 523,44
<b>Total</b>	<b>4 786 389,23</b>	<b>2 330 949,48</b>

## 7 - CAPITAUX PROPRES

Parts P

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
▪ Souscriptions enregistrées	1 061 689,829	113 808 078,49	3 307 678,57
▪ Rachats réalisés	23 917,270	2 600 316,17	
<b>Montants nets</b>	<b>1 037 772,559</b>	<b>111 207 762,32</b>	<b>3 307 678,57</b>

Parts I

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
▪ Souscriptions enregistrées	749 234,414	81 019 131,48	2 538 869,96
▪ Rachats réalisés	1 890,000	203 397,90	
<b>Montants nets</b>	<b>747 344,14</b>	<b>80 815 733,58</b>	<b>2 538 869,86</b>

Décomposition du poste au bilan	31/12/2017	31/12/2016
Capital	526 064 658,45	326 896 610,50
Report des plus-values nettes (*)		
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes		
Report des résultats nets antérieurs (**)	- 794 811,77	107 437,32
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	- 471 722,89	871 630,35
Résultat de l'exercice	6 648 059,69	4 779 780,91
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	688 876,48	2 514 813,22
Acomptes versés au cours de l'exercice	-2 842 871,95	-4 466 048,73
Compte de régularisation sur les acomptes versés	-272 454,47	-917 093,33
<b>Total des capitaux propres</b>	<b>529 019 733,54</b>	<b>329 787 130,24</b>

## 8 - TABLEAUX DES RESULTATS ET AUTRES ELEMENTS CARACTERISTIQUES AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	2013	Action I	Action P	2014	Action I	Action P	2015	Action I	Action P	2016	Action I	Action P	2017	Action I	Action P
<b>I- Situation financière en fin d'exercice</b>															
b) Actif net	28 639 171	23 207 729	5 431 441	28 902 710	23 632 805	5 269 905	38 965 600	28 781 059	10 184 541	329 787 130	183 389 542	146 397 589	529 019 734	230 117 312	298 902 422
c) Nombre d'actions émises (à la clôture de l'exercice)	266 063,58	215 445,88	50 617,70	273 966,80	223 925,00	50 041,79	354 445,84	261 425,00	93 020,84	3 058 941,15	1 352 695,16	1 706 245,99	4 844 058,12	2 100 039,57	2 744 018,55
<b>II- Résultat global des opérations effectives</b>															
a) Chiffre d'affaires hors taxe	1 451 144			1 446 173			1 431 363			2 836 990			3 140 321		
b) Résultat de l'activité immobilière	1 430 169	1 151 435	278 734	1 412 661	1 187 231	225 430	1 314 718	1 027 993	286 726	5 248 539	3 023 430	2 884 968	8 469 046	4 159 675	4 309 371
c) Résultat sur opérations financières	- 659	- 531	- 128	- 1 247	- 1 048	- 199	- 1 992	- 1 557	- 434	579 790	333 989	318 693	- 1 911 630	- 419 170	- 1 492 460
d) Résultat sur cession d'actifs	190 311	153 220	37 091	449 585	377 841	71 744	123 536	96 594	26 942	1 010 134	581 889	555 241	1 570 174	682 727	887 447
e) Résultat de l'exercice	1 262 638	1 016 555	246 083	1 537 595	1 292 228	245 367	1 324 675	1 035 777	288 897	7 294 594	4 202 063	4 009 624	7 336 936	4 220 385	3 116 551
<b>III- Résultat des opérations réduits à une seule action</b>															
a) Résultat de l'activité immobilière	5,38	5,34	5,51	5,16	5,30	4,50	3,71	3,93	3,08	1,72	2,24	1,69	1,75	1,98	1,57
b) Résultat sur opérations financières	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-0,01	-0,01	0,00	0,19	0,25	0,19	-0,39	-0,20	-0,54
c) Résultat sur cession d'actifs	0,72	0,71	0,73	1,64	1,69	1,43	0,35	0,37	0,29	0,33	0,43	0,33	0,32	0,33	0,32
d) Résultat de l'exercice	4,75	4,72	4,86	5,61	5,77	4,90	3,74	3,96	3,11	2,38	3,11	2,35	1,51	2,00	1,13
e) 85 % du résultat net hors plus-values immobilières	3,43	3,41	3,51	3,38	3,47	2,95	2,88	3,05	2,39	1,75	2,27	1,72	1,76	1,96	1,61
f) 50 % des plus-values immobilières	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
g) Dividende versé		5,55	4,50		5,25	4,50		4,20	3,35		3,70	2,95		1,65	0,67
h) Valeur liquidative		107,71	107,30		105,53	105,31		110,09	109,48		108,22	107,48		109,57	108,92

## 9 - DECOMPOSITION DES DETTES

Décomposition du poste au bilan	31/12/2017	31/12/2016
▪ Emprunts		
▪ Concours bancaires courants	1 793 703,94	
<b>Total des dettes envers les établissements de crédit</b>	<b>1 793 703,94</b>	
<b>Total des dépôts de garanties reçus</b>	<b>265 882,27</b>	<b>259 784,99</b>
▪ Locataires créditeurs	843 318,29	372 290,77
▪ Fournisseurs et comptes rattachés		63 783,64
▪ État et autres collectivités		
▪ Charges refacturées		
▪ Autres créditeurs	6 988 189,10	2 226 448,78
▪ Produits constatés d'avance		350 195,61
<b>Total des autres dettes d'exploitation</b>	<b>9 891 093,60</b>	<b>3 272 503,79</b>

Ventilation des emprunts par maturité résiduelle

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	1 - 5 ans	> 5 ans	Total
Emprunts à taux fixe				
▪ Emprunts amortissables				
▪ Emprunts « in fine »				
Emprunts à taux variable				
▪ Emprunts amortissables				
▪ Emprunts « in fine »				
<b>Total</b>	-	-	-	-

Ventilation des emprunts par nature d'actifs

Ventilation des emprunts par nature d'actifs	31/12/2017	31/12/2016
▪ Emprunts immobiliers		-
▪ Autres emprunts		-

## 10 - DETAIL DES PROVISIONS POUR RISQUES

Provisions	Situation Exercice 31/12/2016	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Situation Exercice 31/12/2017
▪ Provisions pour risques	-	-	-	-



## 11 - PRODUITS ET CHARGES DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE

Produits immobiliers	31/12/2017	31/12/2016
Loyers	3 140 320,79	2 893 560,18
Charges facturées	447 410,27	400 548,47
Reprise de provisions	395,57	
<b>Total</b>	<b>3 588 126,63</b>	<b>3 294 108,65</b>

Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	31/12/2017	31/12/2016
Dividendes SAS/SCPI	4 942 912,48	2 519 145,27
Dividendes Actions	1 724 743,51	587 266,76
Dividendes Obligations		
Dividendes OPCI		
<b>Total</b>	<b>6 667 655,99</b>	<b>3 106 412,03</b>

Charges immobilières	31/12/2017	31/12/2016
Charges ayant leur contrepartie en produits	17 697,45	71 318,96
Charges d'entretien courant		
Sinistres		
Charges de gros entretien		
Charges de renouvellement et de remplacement		
Charges refacturées	428 692,68	328 411,01
Redevance de Crédit-Bail	708 461,84	673 326,47
Autres charges	117 648,98	81 767,87
- Charges locatives non récupérées	1 034,47	
- Charges locatives sur locaux vacants		5 872,88
- Primes assurances non récupérées	557,86	1 040,44
- Frais huissiers		
- Honoraires d'avocat	6 412,25	14 635,00
- Honoraires divers	30 549,04	46 053,59
- Honoraires de commercialisation		
- CRL non récupérée		
- Autres charges immobilières	79 095,36	14 165,96
Dotation de provision	35 013,86	1 422,29
<b>Total</b>	<b>1 307 514,71</b>	<b>1 156 246,60</b>

	31/12/2017	31/12/2016
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	1 124 681,10	333 152,48
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	-	-

## 12 - PRODUITS ET CHARGES SUR OPERATIONS FINANCIERES

Produits sur opérations financières	31/12/2017	31/12/2016
Produits sur dépôts		
Produits sur instruments financiers non immobiliers		
Actions et valeurs assimilées		
Obligations et valeurs assimilées		
Titres de créances		
Organisme de placement collectif	382 424,60	289 770,03
Opérations temporaires sur titres		
Instruments financiers à terme		
Autres instruments		
Autres produits financiers		
<b>Total</b>	<b>382 424,60</b>	<b>289 770,03</b>

Charges sur opérations financières	31/12/2017	31/12/2016
Charges sur instruments financiers non immobiliers		
Acquisitions et cessions temporaires de titres		
Instruments financiers à terme		
Dettes financières		
Autres charges financières	102 243,67	43 132,93
<b>Total</b>	<b>102 243,67</b>	<b>43 132,93</b>

**Autres produits et autres charges**

Autres produits	-	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Autres charges	2,35	-
<b>Total</b>	<b>2,35</b>	<b>-</b>

## 13 - FRAIS DE GESTION ET DE FONCTIONNEMENT

**a) Les frais de fonctionnement**

Les frais sont calculés et provisionnés à chaque Valeur Liquidative à hauteur maximum du montant de 2,90% TTC par an de l'actif net de la SPICAV pour la part P et de 1,66% TTC de l'actif net de la SPICAV par an pour la part I.

Ces frais de fonctionnement et de gestion recouvrent l'ensemble des frais supportés de manière récurrente par la SPICAV afin d'en assurer le fonctionnement, à l'exclusion des frais liés à l'exploitation immobilière et des frais et commissions liés aux opérations de transaction.

Outre la rémunération de la Société de Gestion, la SPICAV supporte également de façon récurrente, l'ensemble des frais et charges mentionnés ci-dessous :

- les frais et charges liés à l'administration de la SPPICAV et à sa vie sociale, notamment ceux du dépositaire, du commissaire aux comptes, les frais de fonctionnement du Conseil d'administration, notamment la rémunération de ses membres, les éventuels frais de publication ;
- les honoraires liés à la valorisation des actifs, notamment ceux des évaluateurs immobiliers.

La rétrocession de frais de gestion à percevoir est prise en compte à chaque valeur liquidative. Le montant provisionné est égal à la quote-part acquise sur la période considérée.

Frais de gestion et de fonctionnement	Montant au 31/12/2017	Montant au 31/12/2016
Commission société de gestion	4 776 759,38	1 966 084,88
Commission dépositaire	184 976,70	49 652,71
Honoraires Commissaire aux comptes	16 004,81	16 094,11
Honoraires évaluateurs immobiliers	140 628,18	18 988,63
Redevance AMF		
Frais de publicité		6 637,72
Taxe professionnelle	6 936,50	894,00
Organic		
Autres frais	5 094,66	7 940,48
Frais divers		150,01
<b>Total des frais de gestion et de fonctionnement supportés en direct</b>	<b>5 130 400,23</b>	<b>2 066 442,54</b>

Le montant des frais de gestion et de fonctionnement supportés de manière indirecte s'élevant à 985 520,42€, le montant total des frais de gestion et de fonctionnement est de 6 115 920,65€, soit 1,60% TTC de l'actif net moyen pour la part P et 0,97% TTC de l'actif net moyen pour la part I.

#### b) Les frais de gestion variables

Néant.

## 14 - RESULTAT SUR CESSION D'ACTIFS

Ventilation par nature	Plus-values	Moins-values	31/12/2017	31/12/2016
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Terrains nus</li> <li>▪ Terrains et constructions</li> <li>▪ Constructions sur sol d'autrui</li> <li>▪ Autres droits réels</li> <li>▪ Immeubles en cours de construction</li> <li>▪ Autres</li> </ul>				
<b>Total Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels</b>	-	-		-
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Parts des sociétés de personnes article L214-36 I-2°</li> <li>▪ Parts et actions des sociétés article L214-36 I-3°</li> <li>▪ Actions négociées sur un marché réglementé article L214-36 I-4°</li> <li>▪ Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents</li> <li>▪ Autres actifs immobiliers</li> </ul>	-	-	-	12 251,25

Ventilation par nature	Plus-values	Moins-values	31/12/2017	31/12/2016
Total autres actifs à caractère immobilier	-	-	-	12 251,25
Total actifs à caractère immobilier	-	-	-	12 251,25
Total dépôts et instruments financiers non immobiliers	1 914 549,22	489 218,22	1 425 331,00	1 009 908,54
<b>Total</b>	<b>1 914 549,22</b>	<b>489 218,22</b>	<b>1 425 331,00</b>	<b>1 022 159,79</b>

## 15 - ENGAGEMENTS REÇUS ET DONNES

Nature de l'engagement sur les actifs à caractère immobilier	31/12/2017
Engagements réciproques	
Promesse d'achat	
Promesse de vente	
Acquisitions en état futur d'achèvement	
Engagements reçus	
Cautions	428 771,23
Engagements donnés	
Cautions	
Garanties données	

Nature de l'engagement sur les actifs financiers	31/12/2017
Marchés réglementés	
Gré à gré	
Autres engagements	

## 16 - TABLEAU D'AFFECTATION DU RESULTAT

### Parts P

	31/12/2017	31/12/2016
Résultat net	2 014 315,48	1 599 376,55
Régularisation du résultat net	214 788,96	865 537,16
Résultat sur cession d'actifs	809 697,45	534 370,69
Régularisation des cessions d'actifs	77 749,46	405 150,21
Acomptes versés au titre de l'exercice	- 918 573,10	- 2 178 349,79
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	- 96 713,76	- 608 887,10
<b>I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice</b>	<b>2 101 264,49</b>	<b>617 197,72</b>
Report des résultats nets	- 584 934,74	32 134,22
Report des plus-values nettes <sup>(1)</sup>		
Régularisation sur les comptes de reports	- 355 768,88	557 291,61
<b>II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs</b>	<b>- 940 703,62</b>	<b>589 425,83</b>
<b>Total des sommes à affecter (I + II) <sup>(2)</sup></b>	<b>1 160 560,87</b>	<b>1 206 623,55</b>
Distribution <sup>(2)</sup>	823 248,97	1 791 558,29
Report des résultats nets antérieurs <sup>(2)</sup>		-584 934,74
Report des plus-values nettes <sup>(1)</sup>	337 311,90	
Incorporation au capital		
<b>Total des sommes affectées</b>	<b>1 160 560,87</b>	<b>1 206 623,55</b>

<sup>(1)</sup> Au sens de l'article L.214-69.

<sup>(2)</sup> Sous réserve de la décision de l'Assemblée générale d'approbation des comptes 2017.

## Tableau des acomptes versés en 2017 au titre de l'exercice 2017

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2017	Reports antérieurs	31/12/2017	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
28/04/2017	247 541,10				247 541,10	0,10
28/07/2017	422 301,07				422 301,07	0,17
31/10/2017	248 730,93				248 730,93	0,10
<b>Total acomptes</b>	<b>918 573,10</b>	-	-	-	<b>918 573,10</b>	<b>0,37</b>

## Tableau des acomptes versés en 2018 au titre de l'exercice 2017

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2017	Reports antérieurs	31/12/2017	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
31/01/2018	274 416,32		548 832,65		823 248,97	0,30
<b>Total acomptes</b>	<b>274 416,32</b>		<b>548 832,65</b>		<b>823 248,97</b>	<b>0,30</b>

**Parts I**

	31/12/2017	31/12/2016
Résultat net	3 208 413,21	2 170 495,82
Régularisation du résultat net	329 244,48	971 178,34
Résultat sur cession d'actifs	615 633,55	475 537,85
Régularisation des cessions d'actifs	67 093,58	272 947,51
Acomptes versés au titre de l'exercice	- 1 924 298,85	- 2 287 698,94
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	- 175 740,71	- 308 206,23
<b>I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice</b>	<b>2 120 345,26</b>	<b>1 294 254,35</b>
Report des résultats nets	- 209 877,03	75 303,10
Report des plus-values nettes <sup>(1)</sup>		
Régularisation sur les comptes de reports	- 115 954,01	314 338,74
<b>II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs</b>	<b>- 325 831,04</b>	<b>389 641,84</b>
<b>Total des sommes à affecter (I + II) <sup>(2)</sup></b>	<b>1 794 514,22</b>	<b>1 683 896,19</b>
Distribution <sup>(2)</sup>	1 394 914,67	1 893 773,22
Report des résultats nets antérieurs <sup>(2)</sup>		- 209 877,03
Report des plus-values nettes <sup>(1)</sup>	399 599,55	
Incorporation au capital		
<b>Total des sommes affectées</b>	<b>1 794 514,22</b>	<b>1 683 896,19</b>

<sup>(1)</sup> Au sens de l'article L.214-69.<sup>(2)</sup> Sous réserve de la décision de l'Assemblée générale d'approbation des comptes 2017.

## Tableau des acomptes versés en 2017 au titre de l'exercice 2017

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2017	Reports antérieurs	31/12/2017	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
28/04/2017	515 775,75				515 775,75	0,30
28/07/2017	787 586,23				787 586,23	0,40
31/10/2017	620 936,87				620 936,87	0,30
<b>Total acomptes</b>	<b>1 924 298,85</b>	-	-	-	<b>1 924 298,85</b>	<b>1,00</b>

## Tableau des acomptes versés en 2018 au titre de l'exercice 2017

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2017	Reports antérieurs	31/12/2017	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
31/01/2018	1 137 391,96		257 522,71		1 394 914,67	0,65
<b>Total acomptes</b>	<b>1 137 391,96</b>		<b>257 522,71</b>		<b>1 394 914,57</b>	<b>0,65</b>

# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2017

A l'assemblée générale,

## **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre conseil d'administration, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société FRANCEUROPE IMMO relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

## **Fondement de l'opinion**

### ***Référentiel d'audit***

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie "Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels" du présent rapport.

### ***Indépendance***

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

## **Justification des appréciations**

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Les règles et méthodes comptables appliquées par votre société sont décrites dans les notes de l'annexe aux comptes annuels. Nous nous sommes assurés du caractère approprié des principes comptables appliqués au regard des dispositions propres aux OPCI définies par le règlement ANC n° 2014-06 du 2 octobre 2014.

La note «1-1 Actifs Immobiliers » de l'annexe aux comptes annuels précise que les actifs immobiliers sont évalués à leur valeur de marché sous la responsabilité de la société de gestion, sur la base de valeurs d'expertises déterminées par deux évaluateurs immobiliers indépendants.

Nos travaux ont consisté notamment à prendre connaissance des procédures définies par la société, à revoir les informations et les hypothèses retenues pour l'évaluation des immeubles détenus directement ou indirectement par votre société et à apprécier le caractère raisonnable des estimations retenues.

### **Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux actionnaires**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

#### *Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels*

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

#### *Informations relatives au gouvernement d'entreprise*

Nous attestons de l'existence, dans la section du rapport de gestion du Conseil d'administration consacrée au gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L. 225-37-4 du code de commerce

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

### **Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels**

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.

### **Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels**

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies



significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.
- 

Paris La Défense, le 16 avril 2018

Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés

Sylvain GIRAUD

## RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisé ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

### CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

---

#### Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 225-38 du code de commerce.

### CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

---

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention déjà approuvée par l'assemblée générale dont l'exécution se serait poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Paris La Défense, le 16 avril 2018

Le commissaire aux comptes

Deloitte & Associés

Sylvain GIRAUD

## COMMUNICATION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES FAITE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 823-12 DU CODE DE COMMERCE

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017

Aux actionnaires,

En application de la loi, nous vous signalons les irrégularités suivantes :

- Au 31 décembre 2017, la société ne respecte pas les ratios immobiliers de 51 % et 60% conformément aux dispositions de l'article L214-37 du code monétaire et financier,
- En janvier 2017, la société n'a pas respecté les dispositions de l'article L.232-12 de code de commerce. Elle a procédé au versement d'un acompte supérieur de 794 811,77 € aux sommes distribuables au 31 décembre 2016 et en l'absence de rapport du commissaire aux comptes ;

Cette distribution a été réalisée en dépassement des limites fixées par le Conseil d'administration contrairement aux dispositions de l'article 422-173 du règlement général de l'AMF ;

En avril et juillet 2017, en l'absence de régularisation de l'anomalie, les distributions d'acomptes sur dividendes, réalisées en l'absence de rapport du commissaire aux comptes, au titre du 1er et 2ème trimestre 2017 ont également été supérieures aux sommes distribuables.

Paris La Défense, le 16 avril 2018  
Le commissaire aux comptes

Deloitte & Associés

Sylvain GIRAUD

# CONVOCAATION ET ORDRE DU JOUR

## DATES ET LIEU DE LA REUNION

Nous vous proposons de convoquer l'Assemblée générale le :

Vendredi 4 Mai 2018 à 14h00

Au siège social de la SPPICAV  
22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 PARIS  
(Locaux de AEW Ciloger)

## ORDRE DU JOUR

Nous vous proposons de convoquer l'Assemblée générale ordinaire sur l'ordre du jour suivant :

1. Lecture du rapport de gestion établi par le Conseil d'Administration et du rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017 ;
2. Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017 et quitus aux administrateurs ;
3. Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2017 ;
4. Lecture et approbation du rapport du Commissaire aux Comptes relatif aux conventions soumises à l'article L.225-38 du Code de commerce ;
5. Lecture et prise d'acte du rapport du Commissaire aux Comptes requis en vertu de l'article L823-12 du Code de Commerce ;
6. Constatation de la variation nette du capital de la Société à la clôture de l'exercice ;
7. Quitus à la Société de Gestion ;
8. Ratification du transfert de siège social ;
9. Renouvellement de la BANQUE POPULAIRE ACQUITAINE CENTRE ATLANTIQUE en qualité d'Administrateur ;
10. Renouvellement de BANQUE POPULAIRE des ALPES en qualité d'Administrateur ;
11. Ratification de la cooptation de Madame Thu Huyen NGUYEN THI ;
12. Pouvoirs pour formalités.

## PROJET DE TEXTE DES RESOLUTIONS

### PREMIÈRE RÉOLUTION

Après avoir entendu le rapport de gestion du Conseil d'administration et le rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels, l'Assemblée Générale approuve les comptes de l'exercice écoulé tels qu'ils ont été présentés et faisant ressortir un résultat net de 7 336 936,17€, ainsi que la gestion de la société telle qu'elle ressort de l'examen desdits comptes et desdits rapports.

En conséquence, elle donne aux Administrateurs quitus de l'exécution de leur mandat pour ledit exercice.

### DEUXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale approuve la proposition du Conseil d'administration, et décide d'affecter le bénéfice de l'exercice, d'un montant de 7 336 936,17€, de la manière suivante :

	Total	PART D1 - P		PART D2 - I	
Résultat net de l'exercice	5 222 728,69	2 744 018,55	Unitaire	2 100 039,57	Unitaire
Compte de régularisation sur le résultat net de l'exercice	544 033,44	2 014 315,48	0,73	3 208 413,21	1,53
Résultat sur cessions d'actifs	1 425 331,00	214 788,96	0,08	329 244,48	0,16
Compte de régularisation sur cessions d'actifs	144 843,04	809 697,45	0,3	615 633,55	0,29
Résultat de la période	7 336 936,17	77 749,46	0,03	67 093,58	0,03
Report résultat net N-1	-794 811,77	3 116 551,35	1,14	4 220 384,82	2,01
Compte de régularisation sur report résultat net N-1	-471 722,89	-584 934,74		-209 877,03	
Report des plus-values nettes N-1	-	-355 768,88		-115 954,01	
Compte de régularisation sur report des plus-values nettes N-1	-				
Report à nouveau	-1 266 534,66	-940 703,62	-0,34	-325 831,04	-0,16
Total des sommes à affecter	6 070 401,51	2 175 847,73	0,79	3 894 553,78	1,85
Acomptes versés sur l'exercice	2 842 871,95	918 573,10	0,33	1 924 298,85	0,7
Compte de régularisation sur les acomptes versés sur l'exercice	272 454,47	96 713,76		175 740,71	
Montant distribuable	2 955 075,09	1 160 560,87	0,42	1 794 514,22	0,85
Acompte dividende versé en janvier 2018	2 188 231,29	823 205,57	0,3	1 365 025,72	0,65
Total des acomptes versés	5 303 557,71	1 838 492,43	0,67	3 465 065,28	1,65
Report à nouveau résultat courant	766 843,80	337 355,30	0,12	429 488,50	0,2
Dont compte de report des résultats nets antérieurs	-	-		-	
Dont compte de report des plus-values nettes	766 843,80	337 355,30		429 488,50	

Les montants distribués à chacun des actionnaires au titre du solde seront arrondis au centime inférieur.

Le montant des dividendes<sup>1</sup> versés au titre de l'exercice 2017 s'élève à 1 838 492,43€ pour les actions P et à 3 465 065,28 € pour les actions I.

Le solde sera affecté en report à nouveau.

La SPPICAV est exonérée d'impôt sur les sociétés sous réserve du respect des obligations légales de distributions des revenus et des plus-values applicables aux SPPICAV. Les revenus qu'elle distribue à ses Actionnaires ainsi que les gains réalisés par ces derniers à l'occasion de la cession des Actions de la SPPICAV sont soumis au régime fiscal des revenus de capitaux mobiliers en fonction de leur situation particulière et de leur résidence fiscale.

### TROISIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.225-38 du Code de commerce, et statuant sur ce rapport, en approuve les conclusions.

<sup>1</sup> Calcul fait sur la base de 2 744 018,550 Actions P et 2 100 039,569 Actions I en circulation au 31 décembre 2017

#### QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Commissaire aux Comptes requis en vertu de l'article L823-12 du Code de Commerce, en prend acte.

#### CINQUIEME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale prend acte qu'à la clôture de l'exercice, la variation nette du capital de la Société ressort à 199 168 047,95€, le capital étant passé de 326 896 610,50€ à 526 064 658,45€ au cours de l'exercice.

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs à la Société de gestion afin d'effectuer les formalités d'enregistrement prévues par l'Article 825 du Code Général des Impôts.

#### SIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale donne à la Société de Gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2017.

En tant que de besoin, elle lui renouvelle sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans l'intégralité de ses dispositions.

#### SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale ratifie le transfert de siège social de la Société du 8/12, rue des pirogues de Bercy à Paris (75012) au 22, rue du Docteur Lancereaux à Paris (75008) décidé par le conseil d'administration lors de sa réunion du 22 septembre 2017, conformément à l'article 4 des statuts.

#### HUITIEME RESOLUTION

Après avoir entendu la lecture du rapport du Conseil d'Administration, l'Assemblée Générale Ordinaire décide de renouveler la Banque Populaire Aquitaine Centre Atlantique, société anonyme coopérative à capital variable, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bordeaux, identifiée au SIREN sous le numéro 755 501 590, ayant son siège social au 10 Quai des Queyries 33072 Bordeaux Cedex, en qualité d'Administrateur de la Société pour une durée de six années venant à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

#### NEUVIEME RESOLUTION

Après avoir entendu la lecture du rapport du Conseil d'Administration, l'Assemblée Générale Ordinaire décide de renouveler la Banque Populaire Auvergne Rhone Alpes, société anonyme, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lyon, identifiée au SIREN sous le numéro 605 520 071, ayant son siège social au 4 bld Eugène Deruelle 69003 LYON, en qualité d'Administrateur de la Société pour une durée de six années venant à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

#### DIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale ratifie la cooptation de Madame Thu Huyen NGUYEN THI en qualité d'administrateur suite à la démission de Monsieur Tony CESAR de ses fonctions d'administrateur.

#### ONZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes afin d'effectuer toutes formalités légales de dépôt et de publicité.

# OPCI FRANCEUROPE IMMO

Société de Placement à prépondérance immobilière  
A capital variable au capital initial de 1 000 000 €  
509 763 322 RCS PARIS

Siège social :  
22, rue du Docteur Lancereaux  
75008 PARIS

Agrément AMF n°SPI 20080020 en date du 28/08/2008



**Société de gestion de portefeuille**

Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007  
Agrément AIFM en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE

Siège social :  
22, rue du Docteur Lancereaux  
75008 PARIS

Tél. : 01 78 40 53 00  
[www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com)

*Signatory of:*

