

OPCI FRANCEUROPE IMMO

Document trimestriel d'information Au 30 septembre 2018

Société de placement à prépondérance immobilière à capital variable
au capital initial de 1 000 000 euros

Agréée par l'Autorité des Marchés Financiers le 28 août 2008
sous le n° SPI20080020.

Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 PARIS

Immatriculée le 07/01/2009 au RCS de PARIS sous le numéro 509 763 322



SOMMAIRE

ÉDITORIAL

I - CHIFFRES CLÉS

II - DÉTAIL DE L'ACTIF NET

III - TRANSACTIONS

IV - ÉTAT DU PATRIMOINE

V - PERFORMANCE ET RÉSULTAT DE L'OPCI

VI - POINT SUR LA LIQUIDITÉ

A la fin du 3^{ème} trimestre 2018, un peu plus de 14 Mds€ ont été investis en immobilier d'entreprise en France depuis le début de l'année, soit une légère contraction de 4% par rapport à la même période de 2017.

Le bureau reste le type d'actif le plus représenté (2/3 du volume d'investissement). Le marché du commerce, où les pieds d'immeubles sont particulièrement recherchés par des investisseurs, enregistre une hausse de 12%, avec 1,6 Mds€ investis en trois trimestres, porté par quelques grosses transactions.

Les taux de rendements des meilleurs emplacements continuent de tutoyer des niveaux bas record (Bureaux – QCA de Paris : 3% à 4,25% ; La Défense : 4,25% à 5,75% ; Régions : 4% à 7,35% / Pieds d'immeuble commerces : 2,75% à 5,75% ; Centres commerciaux : 3,50% à 6,50%).

Les surfaces de bureaux commercialisées en Ile-de-France au cours des 3 premiers trimestres 2018 sont en hausse de 13% par rapport à la même période en 2017. Le taux de vacance continue de baisser pour atteindre 5,1% en Ile-de-France et 1,8% à Paris Centre Ouest, son plus bas niveau depuis 2001.

Que cela soit en bureaux ou en commerces, les valeurs locatives des meilleurs emplacements restent stables. On observe toutefois une part record de pré-commercialisations, et une baisse qui se généralise des concessions faites aux candidats aux meilleurs emplacements.

La stratégie d'investissement de l'OPCI FRANCEUROPE IMMO vise à constituer un portefeuille composé de différentes typologies d'actifs immobiliers complété par des actifs financiers. L'objectif d'allocation est le suivant :

- Poche immobilière représentant au minimum 60 % et au maximum 65 % de l'actif brut de la SPPICAV (dont 9 % maximum de l'actif brut de la SPPICAV en titres de sociétés foncières cotées françaises et européennes). Les actifs mentionnés aux 1° à 3° et au 5° du I de l'article L.214-36 du code monétaire et financier représenteront au minimum 51 % de l'actif brut de la SPPICAV ;
- Poche financière représentant au maximum 35 % de l'actif brut de la SPPICAV réduite jusqu'à 15 % en cas de décollecte ;
- Poche de liquidités investie en produits liquides et présentant une faible exposition au risque représentant, à tout moment, au minimum 5 % de l'actif brut de la SPPICAV.

De même, en période de rachats importants non compensés par des souscriptions, la poche immobilière pourra atteindre de manière passive 95 % de l'actif brut de la SPPICAV dans l'attente de la cession d'une fraction des actifs immobiliers.

La stratégie de développement du patrimoine recherche le meilleur équilibre possible entre une régularité des loyers et une valorisation potentielle à terme du patrimoine.

Au cours du troisième trimestre, FRANCEUROPE IMMO a allégé sa position dans les SCPI avec la cession de 25 000 parts de LAFFITTE PIERRE pour 9,7 M€ (une SCPI en immobilier de bureau investie en Ile de France et régions). Ceci afin de libérer des liquidités en vue de deux acquisitions immobilières prévues fin octobre 2018.



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

Au 30 septembre 2018, les immeubles détenus directement et indirectement représentent 32,78% de l'actif net de FRANCEUROPE IMMO, soit 183,48 M€. Ce patrimoine est réparti sur 14 sites différents, totalisant près de 57 400 m², et compte 191 locataires.

Le taux d'occupation financier des immeubles de FRANCEUROPE IMMO reste stable et s'élève à 88,21%. Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, et d'autre part le montant des loyers facturables (loyers actuels et valeurs locatives de marché pour les locaux vacants). Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine.

Par ailleurs, conformément à sa stratégie, l'OPCI détient des positions dans des valeurs mobilières du secteur immobilier (foncières cotées), des parts de SCPI et des parts de fonds immobiliers de droit étranger pour atteindre un niveau d'investissement de 58,30% de l'actif net, soit 326,34 M€.

La performance de la poche financière a terminé le mois de septembre en baisse de 0,46% par rapport au 1^{er} janvier, en liaison avec l'indice composite de référence (10% MSCI Europe NR € + 30% EONIA Capitalisé + 60% EuroMTS (3-5Y) qui a baissé de 0,87% depuis le début de l'année.

Au cours de l'été, l'attention des investisseurs s'est portée sur la détérioration de la situation sur les marchés financiers émergents, alors que les craintes de guerre commerciale ont été ravivées par les déclarations de l'administration américaine.

Le ralentissement économique en Europe et la perception de la montée des risques sur le système bancaire ont pesé sur la performance relative du marché des actions euro.

Les liquidités s'asséchant sur le marché et le risque inflationniste ont créé une tendance baissière sur le marché obligataire.

Les investissements de FRANCEUROPE IMMO en Europe sont toujours prioritaires et représentent l'intégralité des positions de la poche des actifs financiers.

Depuis le 1^{er} juillet 2018, les valeurs liquidatives au 30 septembre sont en diminution de -0,31% pour les parts I et de 0,30% pour les parts P.

Au mois d'octobre, l'OPCI n'a pas versé de coupons.

- Les revenus immobiliers de l'exercice ont principalement été perçus au 1^{er} semestre de l'année et versés aux mois d'avril et juillet.
- Compte tenu de la volatilité sur les marchés actions, les plus-values réalisées sur cessions d'actifs financiers ne seront versées qu'au mois de janvier 2019.

En matière de performance depuis le début de l'année, la variation des valeurs liquidatives avec dividendes réinvestis est en progression (0,77%) pour la part I et en légère progression pour la part P (0,12%).



I. CHIFFRES CLÉS AU 30 SEPTEMBRE 2018

Date de création :	07 janvier 2009	Valeur liquidative :	
Terme statutaire :	06 janvier 2108	Parts P :	108,32 €
Nombre d'actions :		Parts I :	108,87 €
Parts P :	2 749 923,215 actions		
Parts I :	2 405 347,682 actions		
		Montant de l'actif net :	559 789 594,18 €
		Nombre d'immeubles détenus en direct :	9
		Nombre d'immeubles à détention indirecte :	5

Évolution de la valeur liquidative :

	15/07/18	31/07/18	15/08/18	31/08/18	15/09/18	30/09/18
Part P	108,84	108,73	108,45	108,53	108,61	108,32
Part I	109,44	109,12	108,87	109,00	109,12	108,87



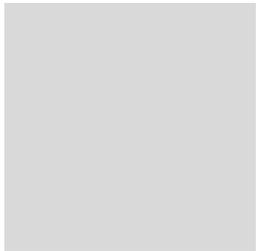
II. DÉTAIL DE L'ACTIF NET

ACTIF NET	30/09/2018	30/06/2018
Actifs à caractère immobilier		
Immeubles détenus en direct	79 005 000	77 990 000
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 I-2°	155 071 511	142 505 844
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36 I 4°	49 457 180	49 585 793
Autres actifs à caractère immobilier	42 807 530	64 918 811
Total	326 341 220	335 000 448
Dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	172 589 072	170 430 906
Instruments financiers à terme		
Total	172 589 072	170 430 906
Emprunts		
Dettes et créances	6 066 950	-1 783 912
Dépôts à vue	54 792 352	47 715 351
Total	60 859 302,04	45 931 439,18
ACTIF NET A LA DATE D'ARRETE	559 789 594	551 362 793

En euros

III. TRANSACTIONS

L'OPCI a acquis début janvier 2018 un actif de bureau situé à Dortmund en Allemagne pour un prix de revient de 33,2 M€ et loué à une Administration fédérale Allemande. Il s'agit de deux immeubles pour un total de 10 596 m² élevés sur 6 niveaux en superstructure et disposant de 177 parkings.



IV. ÉTAT DU PATRIMOINE

Détail du portefeuille au 30 septembre 2018 – Immeubles détenus en direct

Localisation	Type	Date d'acquisition	Prix de revient	Valorisation hors droits au 30/09/2018	Variation Valorisation HD/Prix de revient
Retail Park - Les portes de l'Oise 60230 CHAMBLY	C	22/07/09	7 605 135	7 420 000	-2,43%
Le Pascal - 21-27 rue Pascal, 9 rue de la Gare 92000 NANTERRE	B	10/09/09	6 989 197	8 500 000	21,62%
121, rue Mouffetard 75005 PARIS	C	04/05/12	2 388 745	2 750 000	15,12%
9, rue Volney 75002 PARIS	C	15/06/12	478 214	545 000	13,97%
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	15 500 000	52,87%
"KAPPA" - 39, chemin des Ramassiers 31770 COLOMIERS	B	23/03/16	8 525 171	8 110 000	-4,87%
"SIGMA" - 39, chemin des Ramassiers 31770 COLOMIERS	B	23/03/16	4 032 931	3 830 000	-5,03%
DORTMUND	B	01/01/18	32 956 175	31 400 000	-4,72%
Total patrimoine			73 998 611	79 005 000	6,77%

LEGENDE

C = Commerce
B = Bureau
M - Mixte

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

Tableau des filiales et participations

Désignation	Devise	Date d'acquisition	Nombre de parts	Prix de revient	Valorisation 30/09/2018	Variation Valorisation HD/Prix de revient
SCI MARVEINE	EUR	30/09/2016	2 162 230,00	67 552 886,39	55 188 001,74	-18,30%
SCI ELYSEES CHALONS	EUR	30/09/2016	252,00	10 888 293,56	11 575 655,23	6,31%
FEI ANVERS SA	EUR	21/12/2016	59 999,00	6 746 031,48	4 929 028,25	-26,93%
CORNALINE HOUSE SA	EUR	29/03/2017	1 879 999,00	30 630 479,97	32 785 565,76	7,04%



Parts de sociétés de personnes non admises au marché réglementé

Désignation	Devise	Nombre de parts	Prix de revient	Valorisation 30/09/2018	Variation Valorisation/Prix de revient
SCPI ACCES VALEUR PIERRE	EUR	5 298,00	2 583 374,64	2 596 020,00	0,49%
SCPI ACTIPIERRE 2	EUR	1 622,00	500 048,86	504 442,00	0,88%
SCPI ACTIPIERRE 3	EUR	1 578,00	499 975,02	503 382,00	0,68%
SCPI ALLIANZ PIERRE	EUR	5 014,00	1 468 099,20	1 500 188,80	2,19%
SCPI PLACEMENT PIERRE	EUR	587,00	175 841,72	182 445,47	3,76%
SCPI FRANCE INVESTIPIERRE	EUR	3 200,00	739 622,23	768 000,00	3,84%
SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT	EUR	1 579,00	1 393 230,18	1 365 613,94	-1,98%
SCPI LAFFITTE PIERRE	EUR	53 554,00	20 607 182,82	20 743 606,36	0,66%
SCA FONCIERE D HABITATION	EUR	705,00	100 110,00	103 635,00	3,52%

L'OPCI a réduit sa position de 25 000 parts dans la SCPI LAFITTE PIERRE.

Autres actifs à caractère immobilier

Désignation des valeurs	Devise	Qté, Nbre	Valeur boursière	% Actif Net
Pays Emetteur : Autriche CA IMMOBILIEN ANL	EUR	40 783	1 255 300,74	0,22%
Pays Emetteur : France ALTAREA	EUR	2 647	528 341	0,09%
ICADE	EUR	9 325	742 270	0,13%
COVIVIO SA	EUR	38 394	3 445 862	0,62%
GECINA-NOMINATIVE	EUR	24 965	3 589 967	0,64%
KLEPIERRE	EUR	131 281	4 008 009	0,72%
UNIBAIL-RODAMCO-WEST	EUR	23 173	4 014 027	0,72%
MERCIALYS	EUR	27 417	380 548	0,07%
Pays Emetteur : Allemagne DEUTSCHE EUROSHP AG	EUR	39 588	1 103 713	0,20%
TAG TEGERNSEE IMMO	EUR	76 852	1 575 466	0,28%
DEUTSCHE WOHNEN AG	EUR	102 047	4 216 582	0,75%
ALSTRIA OFFICE	EUR	71 871	918 511	0,16%
VONOVIA N NAMEN	EUR	106 481	4 480 720	0,80%
LEG IMMOBILIEN AG	EUR	30 799	3 149 198	0,56%
Pays Emetteur : Royaume-Uni LAND SECURITIES REIT	GBP	49 227	488 263	0,09%
Pays Emetteur : Belgique COFINIMMO	EUR	17 272	1 855 013	0,33%
BEFIMMO	EUR	9 400	462 010	0,08%
WAREHOUSES DE PAUW	EUR	8 771	994 631	0,18%
Pays Emetteur : Espagne MERLIN PROPRTIE	EUR	138 757	1 621 376	0,29%
INMO COLO SA	EUR	217 738	1 948 755	0,35%
Pays Emetteur : Luxembourg GRAND CITY PROPERTIES	EUR	64 490	1 439 417	0,26%
ADO PROPERTIES SA	EUR	30 453	1 571 375	0,28%
AROUNDTOWN SA	EUR	386 074	2 957 327	0,53%
Pays Emetteur : Pays-Bas EUROCOMMERCIAL PROPERTY	EUR	64 328	2 028 905	0,36%
WERELDHAVE	EUR	22 532	681 593	0,12%
Actions et valeurs assimilées		Total	49 457 180	

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)

OSTRUM TRESORERIE IC (1)	EUR	687,5592	8 601 826	1,54%
NAT.CASH EURIB.I 4D (1)	EUR	83,5950	8 567 406	1,53%
OSTRUM TRESORERIE PLUS (1)	EUR	89,0000	9 222 489	1,65%
H2O BARRY SHORT FUND	EUR	39 000,00	3 858 270	0,69%
DNCA IN VAL EU IC	EUR	13 000,00	2 799 550	0,50%
OSTRUM EU BO12M IAC	EUR	86,2676	4 712 050	0,84%
OSTRUM EU STCR IAC	EUR	960,7836	10 228 425	1,83%
NAT AM S EU M IAC	EUR	158,0491	3 148 256	0,56%
OSTRUM CREDIT OPPORTUNITIES	EUR	52 000,00	5 315 960	0,95%
NATGLAGGHER	EUR	35,40	3 472 709	0,62%
SEFY EU MKT NEU I/D	EUR	15 000,00	1 493 700	0,27%
H2O BARRY ACTIVE VAL	EUR	52 000,00	5 415 800	0,97%
OSTRUM ULT.SHORT BOND SI	EUR	3 000,00	4 622 760	0,83%
OSTRUM SOUV.EUR3-5CI	EUR	8 190,2443	25 181 070	4,50%
NATIXIS SOUV.EUR 5-7	EUR	1 540,6458	7 833 876	1,40%
NAT. SOUV.EUR.1-3 I	EUR	1 524,4338	4 946 727	0,88%
OSTRUM SUSTAIN.TRE.EURI	EUR	34,00	3 823 932	0,68%
NATIXIS SOUV.EURO I	EUR	10,00	1 587 825	0,28%
DORVAL MAN.EUROPE I	EUR	70,00	1 538 383	0,27%
CNP ASSUR-MONET SI (1)	EUR	21 360,00	8 086 255	1,44%
SEFYOND EQT CAP OPT	EUR	250	2 795 260	0,50%
DNCA INV ALPHA BDS	EUR	78 000	7 822 620	1,40%
DNCA INV FLEX INF	EUR	52 000	5 253 040	0,94%
H2O MULTISTRATEGIES I	EUR	11	3 268 966	0,58%
H2O EURO AGGREGATE	EUR	260	17 590 945	3,14%
VEGA FRANCE OPPORTUNITE IC	EUR	52	7 541 860	1,35%
Actions et valeurs assimilées		Total	187 129 268	

(1) OPCVM affectés à la poche liquidité

Au cours du trimestre trimestre, toutes les lignes présentes au 30 juin 2018 ont été maintenues ou augmentées à l'exception :

- des lignes NATGLAGGHER et DORVAL MAN EUROPE I qui ont été diminuées,
- des lignes H2O MULTI AGGREGATE, OSTRUM EURO AGGREGATE, OSSIAM-MEENR, DM SMID CAP EURO I et DORVAL MAN SM CAP EUR qui ont été soldées.

V. PERFORMANCE ET RÉSULTAT DE L'OPCI

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

RESULTAT	30/09/2018	30/06/2018
	3 mois	3 mois
Résultat de l'activité immobilière		
Produits nets de l'activité immobilière	806 157	892 860
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	442 958	1 856 804
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	318 227	314 768
Total	1 567 342	3 064 432
Résultat de l'activité financière		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	274 836	- 21 223
Autres charges financières	- 24 014	- 39 005
Total	250 822	- 60 229
Frais de gestion et de fonctionnement		
Autres Produits	2 827	1 539
Autres Charges		
Frais de gestion et de fonctionnement -	1 731 221	1 584 967
Total -	1 728 394	1 583 428
Résultat sur cessions d'actifs		
Plus ou moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	- 1 647	158 862
Plus ou moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	238 671	582 431
Total	237 024	741 293
Comptes de régularisation	129 041	165 743
RESULTAT NET	455 835	2 327 811

En euros

L'actif net varie sur cette période de + 8,4 M€ soit + 1,53%. Cette variation s'explique par :

Postes	Valeurs en M€	Variation / actif net
Collecte	10,14	1,8%
Résultat de la période (hors comptes de régularisation)	0,33	0,1%
Distribution	-1,53	-0,3%
Valeur des actifs immobiliers	0,56	0,1%
Valeur des SIIC	-0,62	-0,1%
Valeur des OPC	-0,43	-0,1%
Différence de change réalisée sur trésorerie	-0,01	0,0%
	8,43	1,53%

VI. POINT SUR LA LIQUIDITÉ

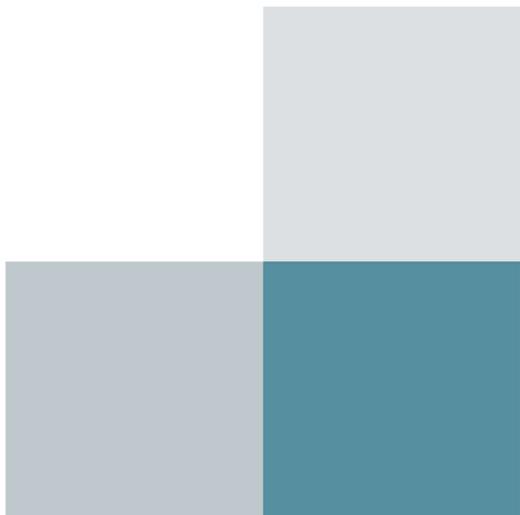
Liquidités

La trésorerie disponible de la SPPICAV s'élève à 95 337 278 euros composée de parts d'OPCVM affectés à la poche liquidité présentés dans le tableau page 11 et des disponibilités (dettes et créances incluses). Le portefeuille des FCP est constitué uniquement de valeurs émises ou garanties par un état de l'Union Européenne.

Modalités de rachats et détention des parts en circulation au 30 septembre 2018

Les rachats d'actions font l'objet de restrictions mentionnées au paragraphe 4.4.2 du prospectus.

Le capital de la société est divisé en 2 749 923,215 parts P et 2 405 347,682 parts I.



Société de gestion de portefeuille
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10/07/2007
Agrément AIFM en date du 24/06/2014 au titre de la directive 2011/61/UE

Siège social et bureaux :
22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 PARIS
Tél. : 01 56 88 91 92 - www.aewciloger.com

