

OPCI FRANCEUROPE IMMO

RAPPORT ANNUEL

Exercice 2018



OPCI FRANCEUROPE IMMO
Société de Placement à prépondérance immobilière à 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

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 3 MAI 2019

I. RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION.....	3
II. COMPTE DE L'EXERCICE.....	20
III. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS.....	44
IV. RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES.....	73
V. RESOLUTIONS PROPOSEES A L'ASSEMBLEE GENERALE.....	76

PREAMBULE

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réuni en Assemblée Générale Ordinaire 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 2018, des résultats de cette activité et des perspectives d'avenir, et soumettre à votre approbation les comptes annuels.

Nous vous rappelons l'ordre du jour de la présente Assemblée:

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 2018 ;
2. Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018 et quitus aux administrateurs ;
3. Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2018 ;
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. Constatation de la variation nette du capital de la Société à la clôture de l'exercice ;
6. Quitus à la Société de Gestion ;
7. Pouvoirs pour formalités.

Pour votre information, nous vous avons envoyé ou tenu à votre disposition dans les conditions légales, tous les documents prescrits par la loi, à savoir :

- l'inventaire, le bilan, le compte de résultat et l'annexe ;
- le présent rapport de gestion du Conseil d'Administration ;
- les rapports sur les comptes annuels et spécial du Commissaire aux Comptes ;
- le texte des résolutions soumises à votre approbation ;
- la liste des administrateurs.

I. 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.

Les revenus provenant de la location des immeubles ou des dividendes des sociétés en portefeuille seront pour l'essentiel distribués sous forme d'un dividende annuel. A cet effet, des acomptes trimestriels pourront être versés en cours d'exercice, sur décision du Conseil d'Administration.

2. STRATEGIE D'INVESTISSEMENT

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

- Poche immobilière représentant au minimum 60 % et au maximum 65 % de l'actif brut de la SPPICAV (dont 9 % maximum de l'actif brut de la SPPICAV en titres de sociétés foncières cotées françaises et européennes). Les actifs mentionnés aux 1° 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.

Stratégie d'endettement - Emprunts d'espèces

Le prospectus de l'OPCI autorise le recours à l'endettement bancaire et non bancaire direct et indirect, pour les acquisitions immobilières et les travaux réalisés. 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.

Par ailleurs, à titre temporaire, des emprunts d'espèces peuvent être conclus par la SPPICAV en cas de demandes de rachat excédant les disponibilités immédiates. Ces emprunts ne pourront dépasser 10% des actifs non immobiliers.

B. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

1. EVOLUTION DES MARCHE IMMOBILIERS

FRANCE

Le contexte économique relativement favorable en 2018, l'écart qui reste attractif de l'actif immobilier par rapport aux rendements obligataires et l'afflux de capitaux qui cherchent à se placer en immobilier ont contribué à soutenir l'activité en investissement immobilier.

Ainsi, dynamisés par les investisseurs étrangers, dont la part est estimée en hausse à 45% des volumes, et un rebond en fin d'année, les investissements en immobilier d'entreprise dépassent légèrement les 31Mds€ en 2018 (+12 % par rapport à 2017) et enregistrent un nouveau record historique.

Les taux de rendement des emplacements sont restés globalement stables à un niveau très bas, confirmant une tendance annuelle.

Fourchette de taux de rendements	T3 2018	T4 2018	Tendance
Bureaux Paris Centre-Ouest (QCA)	3,00% - 4,25%	3,00% - 4,25%	→
Bureaux La Défense	4,25% - 5,75%	4,15% - 5,75%	↓
Bureaux Croissant Ouest	3,45% - 7,25%	3,45% - 7,25%	→
Bureaux 1 ^{ère} Couronne	3,90% - 8,50%	3,90% - 8,50%	→
Bureaux 2 ^{nde} Couronne	5,75% - 11,00%	5,65% - 11,00%	↓
Bureaux - Régions	4,00% - 7,35%	4,00% - 7,35%	→
Logistique Classe A - France	4,50% - 5,75%	4,50% - 5,75%	→
Pieds d'immeuble - France	2,75% - 5,75%	2,75% - 5,75%	→
Centres commerciaux - France	3,50% - 6,50%	3,50% - 6,50%	→
Retail parks - France	4,25% - 9,00%	4,25% - 9,00%	→

Le bureau concentre toujours la grande majorité des investissements, et plus particulièrement l'Île-de-France, même si les volumes des marchés régionaux progressent de 16 % sur cette typologie.

Pour l'année 2018, la demande placée en bureaux en Ile-de-France s'élève à un peu plus de 2,5 millions de m², soit une baisse de 5% par rapport à 2017, tout en restant supérieure à la moyenne décennale (2,3 millions de m²). Après un premier semestre dynamique, les transactions utilisateurs ont baissé au second semestre avant de rebondir en fin d'année.

Le taux de vacance en baisse, à 5,3% en moyenne en Ile-de-France à fin 2018, rend les recherches de surfaces modernes et adaptées plus compliquées pour les entreprises sur des offres existantes. Les utilisateurs continuent de se positionner sur des pré-commercialisations (70% des surfaces de première main).

Paris intra-muros continue d'engranger la demande malgré une disponibilité de bureaux très limitée (1,3% de taux de vacance). La Défense pâtit d'un manque de transactions de grandes surfaces, segment qui porte ce marché traditionnellement, du fait d'une absence de surfaces neuves proposées à la location. La situation devrait évoluer avec plusieurs projets significatifs en livraison à partir de 2019.

Les loyers faciaux sont à la hausse dans Paris et restent stables dans le reste de la région parisienne.

En régions, les besoins immobiliers de regroupement du secteur public ont alimenté la demande en surfaces de bureaux, par exemple à Lille par la Métropole Européenne de Lille. A Lyon, des marchés en dehors du quartier central de la Part-Dieu confirment leur envol, tels que Gerland, Techlid ou Carré de Soie. Faute de produits de grand gabarit disponibles, les demandes de surfaces de plus de 5 000 m² concernent en particulier des comptes-propres. Les loyers devraient rester relativement stables, une caractéristique des marchés de Province, avec une pression haussière sur les localisations centrales.

Le commerce quant à lui affiche une progression de l'ordre de 10 % des volumes grâce aux pieds d'immeubles.

Dans un contexte de compétition accrue, mais de conjugaison du commerce en ligne avec le commerce physique, les valeurs locatives des magasins devraient rester stables, avec toutefois une polarisation grandissante entre localisations.

Pour préserver ou renforcer l'attrait du commerce dans les petites et moyennes métropoles, des politiques favorables au commerce sont mises en place par les autorités publiques tant au niveau local qu'au niveau national, telles que le plan « Action Cœur de Ville ».

Du côté des enseignes, l'adaptation passe par l'implémentation d'une stratégie omnicanal, c'est-à-dire de la combinaison de points de ventes physiques et des outils digitaux pour accompagner la montée en puissance du e-commerce.

En termes d'offre commerciale, des secteurs en progressions comme les loisirs, la restauration, le sport, le bien-être, le segment du bio prennent le pas sur des secteurs traditionnellement phares mais en perte de vitesse comme en particulier le prêt-à-porter.

Pour 2019, les perspectives d'investissement restent bien orientées, mais le climat économique et social plus incertain pourrait pousser à davantage de sélectivité.

BELGIQUE

La demande placée (surfaces de bureaux commercialisées aux utilisateurs) devrait atteindre 300 000 à 325 000 m² en 2018, comparé aux 418 000 m² enregistrés en 2017.

Le taux de vacance moyen à Bruxelles est en baisse à environ 8,2% du parc de bureaux au 4^{ème} trimestre 2018. Cependant les développements de bureaux en blanc en cours de livraison devraient augmenter le taux de vacance, combinés à la libération de locaux de seconde main.

Les loyers avaient augmenté en 2017 avec une combinaison de pénurie d'offre de qualité et marché de la demande dynamique. La progression des loyers à terme devrait être limitée, compte-tenu de la hausse prévue de la vacance.

L'année 2019 s'annonce plus favorable avec des négociations en cours sur des grandes surfaces, notamment des recherches de la Communauté Flamande, des Chemins de Fer belges, de la Banque Nationale de Belgique et de l'Union Européenne.



La demande interne reste solide en Belgique en fin d'année 2018. La croissance de la consommation privée devrait passer de 0.9% en 2018 à 1.4% en 2019.

Les valeurs locatives prime des commerces de pieds d'immeuble à Bruxelles sont en baisse sur un an, reflétant une adaptation aux nouveaux modes de consommation liés au commerce en ligne, mais aussi au report de l'offre commerciale vers des artères secondaires du fait des travaux de rénovation en centre-ville.

Les taux de rendement pour le commerce de centre-ville à Bruxelles sont stables au 4^{ème} trimestre 2018, à 3,25%, comme les taux de rendement prime des centres commerciaux à 4,00%.

ALLEMAGNE

L'économie allemande devrait terminer l'année 2018 avec une progression du PIB de 1,5%, après une croissance de 2,5% en 2017. La projection pour 2019 est de 1,4%.

La demande interne est soutenue par des indicateurs encourageants comme la progression mensuelle des ventes au détail au mois de novembre et les créations d'emplois.

L'inflation devrait également ralentir en 2019 à 1,7% (contre 1,9% en 2018) ce qui devrait produire un effet positif sur le revenu réel des ménages.

2. INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS

La collecte inscrite dans les comptes de la SPICAV FRANCEUROPE IMMO, d'un montant de 47 M€ en 2018, a permis de réaliser les acquisitions suivantes :

- Un actif de bureau situé à Dortmund en Allemagne, pour un total de 10 596m² sur 6 niveaux en superstructure et disposant de 177 parkings. Cet actif, acquis pour un prix de revient de 33,2M€, est loué à 100% à une administration fédérale allemande.
- Des parts de société détenant un immeuble situé à la Défense, nommé Tour Prisma, tour IGH (Immeuble de Grande Hauteur) d'environ 23 000 m² louée à 100% à 4 locataires de qualité. La valeur conventionnelle de l'actif s'élève à 218 M€ Acte en Main. La quote-part de Franceurope Immo est d'environ 29 M€.



- Les murs d'un Village de Vacances situé à Val Thorens, loué à MMV, opérateur hôtelier à la montagne. Surface totale de 7 120m², 187 chambres, cet actif a été acquis pour un prix de revient de 30M€.

3. INVESTISSEMENTS FINANCIERS A CARACTERE IMMOBILIER

Le marché des foncières cotées, mesuré par l'indice FTSE EPRA Eurozone Capped, a subi une année particulièrement difficile en 2018 (-7.5%), une performance toutefois supérieure au marché (-12.7% pour l'indice Msci Emu).

Les performances entre sous-secteurs ont été très disparates :

- Les grands perdants ont été les titres de Centres commerciaux qui ont perdu 26% en moyenne, le marché s'inquiétant de la concurrence accrue de l'e-commerce. De plus, les opérations de M&A n'ont pas aidé : l'acquisition en haut de cycle de la société américaine Westfield par Unibail (-31% sur l'année) et la tentative de bid de Klepierre (-21%) sur l'anglais Hammerson ont soulevé beaucoup d'interrogations. Les manifestations des « gilets jaunes » lors des derniers week-ends clés de fin d'années sont venues achever cette année noire.
- Les titres de Bureaux ont perdu quant à eux 9%, une performance en ligne avec le secteur.
- Une année de plus, les titres de Résidentiel allemand (+6% en moyenne sur l'année) ont surperformé le secteur. Le marché allemand offrant une croissance à venir très visible ces prochaines années avec notamment un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements qui va perdurer. Une des principales positions du portefeuille, Deutsche Wohnen, opérant principalement à Berlin, a pris 14% sur l'année. A noter également la très bonne performance de la plus grande conviction actuelle du fonds, Aroundtown (+19%), société allemande qui investit principalement sur les hôtels et les bureaux en Allemagne et dont le business model repose sur le redressement d'affaires mal gérés.
- Les principaux mouvements dans le portefeuille ont consisté à alléger les titres de Centres commerciaux, à recentrer le portefeuille sur les titres de Résidentiel allemand, et à initier quelques convictions comme Aroundtown, Immobiliaria Colonial (bureaux primes à Paris, Madrid et Barcelone), et Aedifica (maisons de retraite en Belgique, Allemagne et Pays-Bas).

Les investissements financiers à caractère immobilier de la SPPICAV s'élèvent à 44 591 404,82€. La composition détaillée est disponible dans les comptes annuels au 31 décembre 2018 ainsi que dans le Document d'Information Périodique au 31 décembre 2018.

4. INVESTISSEMENTS FINANCIERS A CARACTERE NON IMMOBILIER

L'année 2018 a été marquée par une forte baisse des marchés d'actions internationaux, avec un recul de l'indice MSCI World de -4,8% en euros et une baisse bien plus sensible des marchés d'actions de la zone euro (-12,5% pour le MSCI EMU). L'ensemble des classes d'actifs dites « à risque » - y compris le crédit - ont affiché des performances négatives. Quant aux marchés de dette souveraine, s'ils ont en partie joué un rôle d'amortisseur - avec une performance positive de 0,9% - ils ont été freinés par l'écartement des primes de risque de la dette italienne (qui affiche un rendement négatif de -1,3% sur un indice composite représentatif de l'ensemble des maturités).

Les principaux mouvements dans la poche ont consisté à alléger les allocations Actions et Taux au profit de supports monétaires et alternatifs (H2O) afin de réduire l'exposition au directionnel de marchés.

L'allocation Actions, pondérée à presque 20% en début d'année, a été sensiblement réduite en cours d'année, avec la neutralisation de l'exposition aux actions de petites et moyennes capitalisations (Dorval), en privilégiant les supports à faible volatilité (Seeyond).

Au sein de l'allocation Taux, le crédit, qui offre un couple rendement/risque peu favorable, a été fortement réduit.

Les investissements financiers à caractère non immobilier de la SPPICAV s'élèvent à 153 172 249,60€. La composition détaillée est disponible dans les comptes annuels au 31 décembre 2018 ainsi que dans le Document d'Information Périodique au 31 décembre 2018.

C. GESTION DES ACTIFS

1. VARIATION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE

Poste de l'inventaire	Début de l'exercice	Fin de l'exercice	variation en €
Actifs à caractère immobiliers	281 258 405	353 188 161	
Immeubles détenus en direct	46 400 000	107 190 000	
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 I-2°	127 739 670	136 361 703	
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36 I 4°	43 294 697	44 591 405	
Autres actifs à caractère immobilier	63 824 038	65 045 053	
Dépôts et instruments financiers non immobiliers	164 834 042	153 172 250	
Trésorerie	82 927 287	54 258 338	
Dettes et créances	-3 242 570	-3 089 315	
Emprunt			
Disponibilités	86 169 857	57 347 652	
Actif net total en EUR	529 019 734	560 618 748	31 599 015

Commentaires sur les variations de l'actif net

L'Actif Net varie de 32M€. Les principaux mouvements sont les suivants :

- Une collecte nette 2018 inscrite dans l'actif de la SPPICAV qui s'élève à 46,9M€,
- La plus ou moins value latente des sociétés foncières cotées SIIC qui a baissé de 7,4M€,
- La plus ou moins value latente des actifs financiers (actions, obligations...) qui a baissé de 5,5M€,
- La plus ou moins value latente des actifs immobiliers (détenus en direct, indirect et SCPI) qui a baissé de 3,3M€.

Performances sur l'exercice

Exercice 2018	Part P	Part I
Variation des VL dividendes réinvestis	-2,11%	-1,25%

Rappel des performances passées :

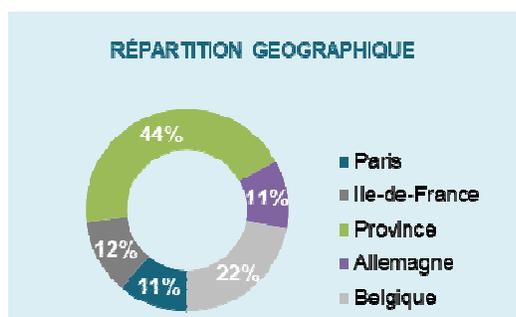
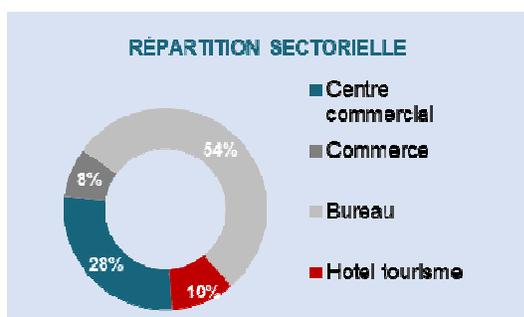
Exercices	2014	2015	2016	2017
Parts P	2,34%	8,71%	1,16%	2,66%
Parts I	3,13%	9,53%	1,93%	3,47%

GESTION DES ACTIFS IMMOBILIERS

	Au 31/12/2018	Au 31/12/2017
Taux d'occupation financier moyen annuel * :	90,79%	88,98%
Total loyers nets du patrimoine détenu en direct (hors taxes hors charges) :	4,6 M€	3,1 M€
Valeur d'expertise du patrimoine détenu en direct (hors droits) :	119 590 000 €	59 260 000 €
Valeur d'expertise du patrimoine détenu en direct et en indirect (hors droits)** :	293 856 667 €	211 320 000 €

A périmètre constant, la variation des immeubles détenus en direct et en indirect au titre de l'exercice 2018 est de (-2,54%) contre (-0,02%) pour l'exercice 2017.

Le patrimoine détenu en direct et indirect



* 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 exclusion 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 pas eu encore de valorisation) sans retraitement de la valeur actuelle nette actualisée du Crédit-bail de l'actif sis 7 rue de Liège à Paris 9.

Principaux Mouvements locatifs

Locations en 2018			
Immeuble (Adresse & surface immeuble)	Typologie	Locataire	Surface
Immeuble KAPPA (4.334 m ²) 37, chemin des Ramassiers à Colomiers (31770)	Bureau	SQUAD	234 m ²
Centre commercial BONNEVEINE (10.212 m ²) 112, Avenue de Hambourg à Marseille (13008)	Commerce (QP 50%)	HAPPE SMOKE EROS P (dérogatoire) PARADISE (dérogatoire)	38 m ² 112 m ² 33 m ²
Centre commercial CROIX DAMPIERRE (11.234 m ²) Avenue du Président Roosevelt à Châlons (51000)	Commerce (QP 50%)	TAPE A L'CEIL MOA	108 m ² 26 m ²
Immeuble SIGMA (2.217 m ²) 39, Chemin des Ramassiers à Colomiers (31770)	Bureau	PROCESSIA SOLUTIONS	263 m ²
Immeuble LOUISE CENTER (17.254 m ²) 277-289, avenue Louise à Bruxelles	Bureau	GREEN FISH	931 m ²

Surfaces vacantes au 31/12/2018			
Immeuble (Adresse & surface immeuble)	Typologie	Ancien locataire	Surface
Retail Park LES PORTES DE L'OISE (5.262 m ²) Rue Henri Becquerel à Chambly (60230)	Commerce	Chauss Expo Le Deal	600 m ² 500 m ²
Immeuble SIGMA (2.217 m ²) 39, Chemin des Ramassiers à Colomiers (31770)	Bureau	Vacant	402 m ²
Immeuble KAMMENSTRAAT (1.470 m ²) 36-38 Kammentraat à Anvers	Résidentiel	Vacant	83 m ²
Immeuble LOUISE CENTER (17.254 m ²) 277-289, avenue Louise à Bruxelles	Bureau	Multiplés locataires	2.675m ²
Centre commercial de BONNEVEINE (10.212 m ²) 112, Avenue de Hambourg à Marseille (13008)	Commerce (QP 50%)	Zara France Divers locataires	1.378m ² 398 m ²
Centre commercial CROIX DAMPIERRE (11.234 m ²) Avenue du Président Roosevelt à Châlons (51000)	Commerce (QP 50%)	Multiplés locataires	588 m ²

Renouvellements actés en 2018			
Immeuble (Adresse & surface immeuble)	Typologie	Locataire	Surface
Immeuble LOUISE CENTER (17.254 m ²) 277-289, avenue Louise à Bruxelles	Bureau	RODON SRL BERTOUILLE	113 m ² 981 m ²
Retail Park LES PORTES DE L'OISE (5.262 m ²) Rue Henri Becquerel à Chambly (60230)	Commerce	FESTI MAXITOYS	400 m ² 1.262 m ²
Centre commercial CROIX DAMPIERRE (11.234 m ²) Avenue du Président Roosevelt à Châlons (51000)	Commerce (QP 50%)	CHAUSSEA	808 m ²
PARIS MOUFFETARD (190 m ²) 121, rue Mouffetard à Paris (75005)	Commerce	PICARD SURGELES	190 m ²
Centre commercial de BONNEVEINE (10.212 m ²) 112, Avenue de Hambourg à Marseille (13008)	Commerce (QP 50%)	LOVE BAG JEFF DE BRUGES PARADISE	45 m ² 40 m ² 93 m ²

Arbitrages

Aucun Arbitrage sur l'année 2018

Livraison

RAS

2. 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.

Le plan de travaux fait ressortir pour les 5 prochains exercices un montant estimé à 2,9 M€.

3. SITUATION DE L'ENDETTEMENT ET DE LIQUIDITE DE L'ORGANISME

Il n'y a pas d'endettement de la SPPICAV au 31 décembre 2018.

La trésorerie disponible de la SPPICAV s'élève à 76 388 007,63 euros composée de parts d'OPCVM « OSTRUM SUSTAINABLE TRESORERIE I », « OSTRUM SUSTAINABLE TRESORERIE IC », « NATIXIS CASH EURIBOR I », « OSTRUM 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 2018 est de 13,63%.

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 DERNIERS EXERCICES INCLUANT LES DISTRIBUTIONS EFFECTUEES

Merci de vous reporter en page 36 du présent rapport.

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 9 février 2010 sous le n°GP-10000007 (Agrément AIFM le 17 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 Natixis IM.

Le RCCI présente à la Direction Générale d'AEW Ciloger, à la Direction Compliance et risques de Natixis IM et au Conseil d'Administration d'AEW Ciloger le résultat de ses travaux, portant sur le dispositif de contrôle permanent, la mise en œuvre de 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, il est rattaché au RCCI. Il opère à ce titre divers contrôles qui interviennent tant à l'investissement, qu'en cours de vie de l'OPCI et lors de l'arbitrage des actifs immobiliers.

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 leurs 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 contraintes réglementaires.

Les dispositions en matière de classification de la clientèle s'appliquent à l'ensemble de nos investisseurs. 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 2018.

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 pages 15 à 18 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 ORGANES 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 2018, 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 INVESTMENT MANAGERS INTERNATIONAL (anciennement NATIXIS ASSET MANAGEMENT puis OSTRUM ASSET MANAGEMENT), représenté par Monsieur Franck NICOLAS ;
- BANQUE POPULAIRE AUVERGNE RHONE 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 ;
- Madame Thu Huyen NGUYEN THI.

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 2018

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

MANDAT MONSIEUR ALAIN BLANCHARD, REPRESENTANT PERMANENT BP VAL DE FRANCE, AU COURS DE L'EXERCICE 2018

ENTITE	FORME JURIDIQUE	RCS/SIRET	NATURE DU MANDAT	TITULAIRE DU MANDAT	A TITRE PERSONNEL OU EN TANT QUE REPRESENTANT D'UNE PERSONNE MORALE
Banque Populaire Développement	SA	378 537 690	Administrateur	Alain Blanchard	RP Banque Populaire Val de France

Discovery Investissement	SAS	833 554 470	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	SPPICAV	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 JOEL PIERSON, REPRESENTANT PERMANENT BP DE L'OUEST, AU COURS DE L'EXERCICE 2018

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 2018

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

MANDAT DE MONSIEUR FRANCK NICOLAS, REPRESENTANT PERMANENT NATIXIS INVESTMENT MANAGERS INTERNATIONAL (anciennement NATIXIS ASSET MANAGEMENT puis OSTRUM ASSET MANAGEMENT), AU COURS DE L'EXERCICE 2018

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 INVESTMENT MANAGERS INTERNATIONAL)
-----------------------	--------------	---

MANDAT DE MADAME VALERIE BARANOFF, REPRESENTANT PERMANENT BP AUVERGNE RHONE ALPES, AU COURS DE L'EXERCICE 2018

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

MANDAT DE MONSIEUR JEAN-CHARLES ROUMAT, REPRESENTANT PERMANENT BP AQUITAINE CENTRE ATLANTIQUE, AU COURS DE L'EXERCICE 2018

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

MANDAT DE MONSIEUR ALAIN GEOFFROY, REPRESENTANT PERMANENT BP ALSACE LORRAINE CHAMPAGNE, AU COURS DE L'EXERCICE 2018

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

MANDAT DE MONSIEUR PHILIPPE PINAULT AU COURS DE L'EXERCICE 2018

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 MADAME SHIRLEY EMBAREK AU COURS DE L'EXERCICE 2018

ENTITE	FORME JURIDIQUE	FONCTION
OPCI FRANCEUROPE IMMO	SPPICAV - SA	Administrateur

MANDAT DE MONSIEUR NICOLAS DENOJEAN AU COURS DE L'EXERCICE 2018

ENTITE	FORME JURIDIQUE	FONCTION
OPCI FRANCEUROPE IMMO	SPPICAV - SA	Administrateur
IMMO EVOLUTIF	SCPI	Membre du CS (représentant permanent de BPCE VIE)

MANDAT DE MADAME THU HUYEN NGUYEN THI AU COURS DE L'EXERCICE 2018

ENTITE	FORME JURIDIQUE	FONCTION
OPCI FRANCEUROPE IMMO	SPPICAV - SA	Administrateur
FRUCTIPIERRE	SCPI	Membre du CS (représentant permanent de BPCE VIE)
LAFFITTE PIERRE	SCPI	Membre du CS (représentant permanent de BPCE VIE)

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. 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 au-delà de 40% prévu au prospectus (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	=	87%
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€

II. COMPTES DE L'EXERCICE

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 2018 ressort à 6 791 569,37 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 4 852 595,66 euros sur l'exercice clos au 31 décembre 2018, soit :

- 1 266 899,14 euros pour les parts P ;
- 3 585 696,52 euros pour les parts I ;

et un résultat sur cessions d'actifs de 1 938 973,71 euros soit :

- 1 011 748,15 euros pour les parts P ;
- 927 225,56 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 0,82 euros pour les parts P, de 1,71 euros pour les parts I) afin d'obtenir les sommes restantes à affecter au titre de l'exercice clos, soit 844 033,44 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 : 844 030,14 €

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 2018.

BILAN AU 31 DECEMBRE 2018 EN EUROS - ACTIF

	31/12/2018	31/12/2017
Actifs à caractère immobilier ⁽¹⁾	353 188 162	281 258 405
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels ⁽²⁾	91 590 000	33 760 000
Contrats de crédit-bail	15 600 000	12 640 000
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 I-2°	98 301 061	90 989 180
Parts et actions des sociétés article L.214-36 I-3°	38 060 643	36 750 490
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36 I-4°	44 591 405	43 294 697
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents article L.214-36 I-5°	14 447 890	14 072 213
Avance preneur sur crédit bail		
Autres actifs à caractère immobilier ⁽³⁾	50 597 163	49 751 825
Dépôts et instruments financiers non immobiliers	153 172 250	164 834 042
Dépôts		
Actions et valeurs assimilées		
Obligations et valeurs assimilées		
Titres de créances		
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	153 172 250	164 834 042
Opérations temporaires sur titres		
Contrats financiers		
Créances locataires	48 106	68 430
Autres créances	2 796 254	4 786 389
Dépôts à vue	57 347 652	87 963 561
Total de l'actif	566 552 424	538 910 827

⁽¹⁾ 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)

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

⁽³⁾ Comprend les avances en compte courant et les dépôts et cautionnements versés

BILAN AU 31 DECEMBRE 2018 EN EUROS - PASSIF

	31/12/2018	31/12/2017
Capitaux propres (= actif net)	560 618 748	529 019 734
Capital	556 405 395	526 064 658
Report des plus-values nettes ⁽²⁾	-3	0
Report des résultats nets antérieurs ⁽²⁾	850 032	- 1 266 535
Résultat de l'exercice ⁽²⁾	6 791 569	7 336 936
Acomptes versés au cours de l'exercice ⁽²⁾	- 3 428 245	- 3 115 326
Provisions	0	0
Instruments financiers		
Opérations de cessions		
Opérations temporaires sur titres		
Contrats financiers		
Dettes	5 933 676	9 891 094
Dettes envers les établissements de crédit		1 793 704
Dépôts de garantie reçus	264 980	265 882
Autres dettes d'exploitation	5 668 696	7 831 507
Total du passif	566 552 424	538 910 827

⁽²⁾ Y compris comptes de régularisation

COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2018 EN EUROS

	31/12/2018	31/12/2017
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers	5 264 804	3 588 127
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	6 426 038	6 667 656
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	1 267 930	1 124 681
Total I	12 958 772	11 380 464
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières	1 664 585	1 307 515
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		
Total II	1 664 585	1 307 515
Résultat de l'activité immobilière (I - II)	11 294 187	10 072 949
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	625 050	382 426
Autres produits financiers		
Total III	625 050	382 426
Charges sur opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	0	0
Autres charges financières	119 670	102 244
Total IV	119 670	102 244
Résultat sur opérations financières (III - IV)	505 380	280 182
Autres produits (V)	0	0
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	7 283 614	5 130 400
Autres charges (VII)		2
Résultat net (au sens de l'article L.214-51) (I - II + III - IV + V - VI - VII)	4 515 953	5 222 729
Produits sur cessions d'actifs		
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	1 767 294	32 566
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	2 894 143	1 881 983
Total VIII	4 661 437	1 914 549
Charges sur cessions d'actifs		
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	1 581 188	172
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	1 292 525	489 046
Total IX	2 873 713	489 218
Résultat sur cession d'actifs (VIII - IX)	1 787 724	1 425 331
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)	6 303 677	6 648 060
Comptes de Régularisation (X)	487 892	688 876
Résultat de l'exercice (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)	6 791 569	7 336 936

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'€uro.

La durée de l'exercice est de 12 mois.

1- REGLES D'EVALUATION 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 SPPICAV 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 recouplement 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 SPPICAV 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 SPPICAV 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 OPC, 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 SPICAV tel qu'arrêté comptablement à la date d'établissement de la Valeur Liquidative concernée.

3- MODE DE COMPTABILISATION DES COÛTS 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 créateurs 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 2018, la provision pour dépréciation des créances locatives s'élève à 264 570,53 euros.

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 2018, il n'a pas été constitué de provision pour risques.

2 EVOLUTION DE L'ACTIF NET

		31/12/2018	31/12/2017
Actif net en début d'exercice	+	529 019 733,54	329 787 130,24
Impact de la fusion			
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI) ⁽¹⁾	+	54 411 990,66	196 067 800,94
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI)	-	1 262 284,08	2 803 714,07
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)	-	0	304,48
Différences de change	+ / -	- 38 463,08	- 323 444,78
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	+ / -	-17 256 202,65	2 833 015,50
Différence d'estimation exercice N :		- 20 662 663,83	
Différence d'estimation exercice N-1 :		3 406 461,18	
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers	+ / -	-5 141 769,28	3 708 469,60
Différence d'estimation exercice N :		- 2 993 103,37	
Différence d'estimation exercice N-1 :		- 2 148 665,91	
Distribution de l'exercice précédent ¹	-	2 218 163,64	4 054 407,15
Résultat de l'exercice avant compte de régularisation	+ / -	6 303 677,87	6 648 059,69
Acomptes versés au cours de l'exercice :			
sur résultat net ¹	-	3 199 770,97	2 842 871,95
sur cessions d'actifs ¹	-		
Autres éléments ²	+ / -		
Actif net en fin d'exercice	=	560 618 748,37	529 019 733,54

(1) Capitaux versés par les porteurs au cours de l'exercice y compris les appels de fonds incluant 6 273 960,03 € de commission acquise à l'OPCI utilisée au titre des acquisitions de l'exercice.

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

3 COMPLEMENTS D'INFORMATION

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

	Exercice 31/12/2017	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2018	Frais d'acquisition
▪ Terrains nus						
▪ Terrains et constructions	33 760 000		63 289 758,68	- 5 459 758,68	91 590 000	5 679 497,53
▪ Constructions sur soi d'autrui						
▪ Autres droits réels						
▪ Immeubles en cours de construction	12 640 000			2 960 000,00	15 600 000	
▪ Autres						
Total	46 400 000		63 289 758,68	-2 499 758,68	107 190 000	5 679 497,53
Total frais inclus				-		-

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

Secteur d'activité	31/12/2018	31/12/2017
Bureaux, dont		
Paris	15 600 000	12 640 000
Ile de France	8 300 000	9 900 000
Province	12 090 000	11 850 000
Etranger	31 200 000	
Commerces, dont		
Paris	4 300 000	4 410 000
Ile de France		
Province	7 100 000	7 600 000
Etranger		
Hôtels, dont		
Paris		
Ile de France		
Province	28 600 000	
Etranger		
Total	107 190 000	46 400 000

Inventaire détaillé des actifs à caractère immobilier détenus en direct

Localisation	Type	Date d'acquisition	Prix de revient	Valorisation hors droits au 31/12/2018	Variation Valorisation HD/Prix de revient
Retail Park - Les portes de l'Oise 60230 CHAMBLY	C	22/07/09	7 605 135	7 100 000	-6,64%
Le Pascal - 21-27 rue Pascal, 9 rue de la Gare 92000 NANTERRE	B	10/09/09	6 989 197	8 300 000	18,75%
121, rue Mouffetard 75005 PARIS	C	04/05/12	2 388 745	2 740 000	14,70%
9, rue Volney 75002 PARIS	C	15/06/12	478 214	560 000	17,10%
110, boulevard de Courcelles 75017 PARIS	C	15/06/12	883 661	1 000 000	13,17%
7, rue de Liège 75009 PARIS*	B	28/01/16	10 139 383	15 600 000	53,86%
"KAPPA" - 39, chemin des Ramassiers 31770 COLOMIERS	B	23/03/16	8 525 171	8 200 000	-3,81%
"SIGMA" - 39, chemin des Ramassiers 31770 COLOMIERS	B	23/03/16	4 032 931	3 890 000	-3,54%
47-49 Semerteichstrasse 41141 DORTMUND - Allemagne	B	01/01/18	32 956 175	31 200 000	-5,33%
"Les Arolles" - Place des Arolles - Les Belleville 73440 VAL THORENS	H	29/10/18	30 333 584	28 600 000	-5,72%
Total patrimoine			104 332 194	107 190 000	2,74%

LEGENDE

C = Commerce

B = Bureau

H = Hôtel

* 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 NÉGOCIÉES SUR UN MARCHÉ RÉGLEMENTÉ

	Exercice 31/12/2017	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2018	Frais d'acquisition
▪ Parts des sociétés de personnes article L.214-36 I - 2°)	90 989 179,79	14 776 409,79	30 812 412,71	- 8 724 122,10	98 301 060,65	1 811 285,74
▪ Parts et actions des sociétés article L.214-36 I 3°)	36 750 490,03		504,41	+ 1 309 648,22	38 060 642,66	
Total	127 739 669,82	14 776 409,79	30 812 917,12	- 7 414 473,88	136 361 703,31	1 811 285,74
Total frais inclus					136 361 703,31	

Tableau des filiales et participations

	Prix d'acquisition des titres	Valeur actuelle des titres au 31/12/2018	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue (en %)
Participations : SCI MARVEINE Commerces	67 552 886	51 763 527	4 324 460	1 901 562	41 904 351	50,00%
Participations : SCI ELYSEES CHALONS Commerces	10 888 294	11 102 203	1 500	1 650 486	16 158 076	16,80%
Participations : FEI ANVERS SA Commerces	6 746 031	5 128 841	6 000 000	- 94 783	5 449 146	99,99%
Participations : CORNALINE HOUSE SA Bureaux	30 630 480	32 828 167	10 500 000	-384 682	4 275 403	99,99%
Participations : SC TOUR PRISMA Bureaux	30 812 413	28 020 918	71 056 154	- 1 741 381	126 173 109	13,78%

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 2018	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
5 298,00	SCPI ACCES VALEUR PIERRE	2 583 374,64	2 596 020,00	EUR	0,46%
1 622,00	SCPI ACTIPIERRE 2	500 048,86	502 820,00	EUR	0,09%
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	1 500 188,80	EUR	0,27%
587,00	SCPI PLACEMENT PIERRE	175 841,72	182 445,47	EUR	0,03%
3 200,00	SCPI FRANCE INVESTIPIERRE	739 622,23	778 144,00	EUR	0,14%
1 579,00	SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT	1 393 230,18	1 365 613,94	EUR	0,24%
705,00	SCA FONCIERE D HABITATION	100 110,00	103 635,00	EUR	0,02%
Total patrimoine		7 460 302	7 518 047		

LEGENDE

C = Commerce
B = Bureau

3 - CONTRATS DE CREDIT-BAIL

Ventilation par contrat	Assiette du contrat	Exercice 31/12/2017	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2018
▪ Paris, 7 rue de Liège	9 500 000	12 640 000			+ 2 960 000,00	15 600 000
Total	9 500 000	12 640 000	-		+2 960 000,00	15 600 000

Engagement de Crédit-Bail				
	Redevances payées		Redevances restant à payer	Levée d'option
	de l'exercice	exercices antérieurs		
Paris, 7 rue de Liège	847 378	1 451 743	5 521 589	8 658 900
TOTAL	847 378	1 451 743	5 521 589	8 658 900

4 - AUTRES ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER

Quantité	Libellé	Évaluation	Devise de cotation	% de l'actif net
40 783	CA IMMOBILIER ANL	1 126 426,46	EUR	0,20
14 526	COFINIMMO SA	1 576 071,00	EUR	0,28
9 400	BEFIMMO S.C.A	456 370,00	EUR	0,08
4 194	WAREHOUSES DE PAUW	483 148,80	EUR	0,09
9 985	AEDIFICA SA	785 819,50	EUR	0,14
39 588	DEUTSCHE EUROSHOP AG	1 003 159,92	EUR	0,18
76 852	TAG TEGERNSEE IMMO	1 530 123,32	EUR	0,27
102 047	DEUTSCHE WOHNEN	4 081 880,00	EUR	0,73
71 871	ALSTRIA OFFICE	876 826,20	EUR	0,16
28 207	TLG IMMOBILIEN A	683 173,54	EUR	0,12
106 481	VONOVIA SE	4 215 582,79	EUR	0,75
33 942	LEG IMMOBILIEN AG	3 092 795,04	EUR	0,55
138 757	MERLIN PROPRTIE	1 496 494,25	EUR	0,27
283 517	INMO COLO SA	2 306 410,80	EUR	0,41
2 647	ALTAREA	438 872,60	EUR	0,08
9 325	ICADE	620 112,50	EUR	0,11
29 621	COVIVIO SA	2 494 088,20	EUR	0,44
131 281	KLEPIERRE	3 539 335,76	EUR	0,63
24 965	GECINA NOMINATIVE	2 821 045,00	EUR	0,51
27 417	MERCIALYS	328 181,49	EUR	0,06
23 173	UNIB-RODAMCO-WEST	3 137 624,20	EUR	0,56
49 227	LAND SECURITIES REIT	441 180,98	GBP	0,08
64 490	GRAND CITY PROPRTIE	1 222 085,50	EUR	0,22
30 453	ADO PROPERTIES SA	1 386 220,56	EUR	0,25
405 672	AROUNDTOWN SA	2 928 951,84	EUR	0,52
42 890	EUROCOMMERCIAL PROP	1 157 172,20	EUR	0,21
13 323	WERELDHAVE	362 252,37	EUR	0,06
Total		44 591 404,82		7,96

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	Evaluation	Devise de cotation	% de l'actif net
9 198 910,1774	AEW-CORE PROP-C	14 447 890,01	EUR	2,58
6190,2443	OSTRUM SOUVER 3-5 I	19 228 384,45	EUR	3,43
11	H2O MULTISTRAT. I	3 475 942,69	EUR	0,62
1 000,6458	OSTRUM SOUV.EUR 5-7	5 164 072,81	EUR	0,92
1 524,4338	OSTRUM SOU EUR 13 I	4 970 370,67	EUR	0,89
34	OSTRUM TRESO RESP I	3 820 715,97	EUR	0,68
260	H2O EUROAGGREGA SI B	17 822 477,40	EUR	3,18
65	VEGA FCE OPPORTUN IC	8 063 641,30	EUR	1,44
250	SEYOND EQT CAP OPT	2 530 642,50	EUR	0,45
12 360	OSTRUM SUSTA TRS I 1	4 674 552,00	EUR	0,83
427,5592	OSTRUM SUSTA TRES IC	5 345 118,51	EUR	0,95
189	OSTRUM TRES PLUS IC	19 570 806,36	EUR	3,49
58,595	OSTRUM CASH EURIB I	6 000 594,42	EUR	1,07
37 300	LYX MSCI EMU GROWTH	4 117 174,00	EUR	0,73
52 000	H2O BARRY ACTIVE VAL	5 441 280,00	EUR	0,97
39 000	H2O BARRY SHORT FUND	3 720 990,00	EUR	0,66
8 038, 235	NATI.GL.INF.I/A 3DEC	1 172 617,72	EUR	0,21
56,2676	OSTREBO12MIA	3 088 382,27	EUR	0,55
732,7836	OSTREUSTCRIAEU	7 756 309,23	EUR	1,38
158,0491	NAT AM S EU M IAC	2 898 133,70	EUR	0,52
39 000	OSTRCROPPSIAEU	3 926 520,00	EUR	0,70
35,4	NATGLAGGHER	3 460 047,68	EUR	0,62
15 000	SEYEU MKT NEU I/D	1 465 800,00	EUR	0,26
26 000	OSSIAM MSCI USA 1C E	2 594 176,00	EUR	0,46
78 000	DNCAIN-AL BD-SIEUR	7 714 980,00	EUR	1,38
52 000	DNCA IN-FLXI-SIEUR	5 148 520,00	EUR	0,92
Total		167 620 139,69	EUR	29,89

5 - DECOMPOSITION DES CREANCES

Décomposition des postes du bilan	31/12/2018	31/12/2017
Créances locataires		
▪ Créances locataires	938,29	
▪ Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	311 738,17	234 159,84
▪ Dépréciations des créances locataires	-264 570,53	-165 729,87
Total	48 105,93	68 429,97

Évolution des dépréciations	31/12/2017	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	31/12/2018
▪ Dépréciations des créances locataires	165 729,87	98 840,66		264 570,53

Décomposition des postes du bilan	31/12/2018	31/12/2017
Autres créances		
▪ Intérêts ou dividendes à recevoir	46 441,94	219 851,75
▪ État et autres collectivités	1 447 688,47	1 551 080,06
▪ Syndics et ADB		
▪ Autres débiteurs	229 105,60	2 316 186,37
▪ Charges constatées d'avance	19 780,20	17 368,09
▪ Charges récupérables à refacturer	1 053 238,04	681 902,96
Total	2 796 254,25	4 786 389,23

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	10 530,41502	1 140 386,42	34 211,93
▪ Rachats réalisés	3 525,60302	381 762,63	
Montants nets	7 004,81200	758 623,79	34 211,93

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	431 633,113	46 997 644,20	1 409 466,95
▪ Rachats réalisés	8 130,202	880 521,45	
Montants nets	423 502,911	46 117 122,75	1 409 466,95

Décomposition du poste au bilan	31/12/2018	31/12/2017
Capital	556 405 395,47	526 064 658,45
Report des plus-values nettes (*)		
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes	-3,41	
Report des résultats nets antérieurs (**)	766 843,80	- 794 811,77
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	83 187,91	- 471 722,89
Résultat de l'exercice	6 303 677,87	6 648 059,69
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	487 891,50	688 876,48
Acomptes versés au cours de l'exercice	-3 199 770,97	-2 842 871,95
Compte de régularisation sur les acomptes versés	-228 473,80	-272 454,47
Total des capitaux propres	560 618 748,37	529 019 733,54

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

	2014	Action I	Action P	2015	Action I	Action P	2016	Action I	Action P	2017	Action I	Action P	2018	Action I	Action P
I- Situation financière en fin d'exercice															
b) Actif net	5 269 905	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	560 618 748	269 248 649	291 370 099
c) Nombre d'actions émises (à la clôture de l'exercice)	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	5 274 566	2 523 542,48	2 751 023,36
II- Résultat global des opérations effectives															
a) Chiffre d'affaires hors taxe	1 446 173			1 431 363			2 836 990			3 140 321			4 601 419		
b) Résultat de l'activité immobilière	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	7 847 005	4 523 615	3 323 390
c) Résultat sur opérations financières	-1 247	-1 048	-199	-1 992	-1 557	-434	579 790	333 989	318 693	-1 911 630	-419 170	-1 492 460	-2 791 166	-739 606	-2 051 560
d) Résultat sur cession d'actifs	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	1 938 974	927 226	1 011 748
e) Résultat de l'exercice	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	6 791 569	4 512 922	2 278 647
III- Résultat des opérations réduits à une seule action															
a) Résultat de l'activité immobilière	5,16	5,3	4,5	3,71	3,93	3,08	1,72	2,24	1,69	1,75	1,98	1,57	1,49	1,79	1,21
b) Résultat sur opérations financières	0	0	0	-0,01	-0,01	0	0,19	0,25	0,19	-0,39	-0,2	-0,54	-0,53	-0,29	-0,75
c) Résultat sur cession d'actifs	1,64	1,69	1,43	0,35	0,37	0,29	0,33	0,43	0,33	0,32	0,33	0,32	0,37	0,37	0,37
d) Résultat de l'exercice	5,61	5,77	4,9	3,74	3,96	3,11	2,38	3,11	2,35	1,51	2	1,13	1,29	1,79	0,83
e) 85 % du résultat net hors plus-values immobilières	3,38	3,47	2,95	2,88	3,05	2,39	1,75	2,27	1,72	1,76	1,96	1,61	1,09	1,52	0,70
f) 50 % des plus-values immobilières	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
g) Dividende versé		5,25	4,5		4,2	3,35		3,7	2,95		1,65	0,67		1,8	0,82
h) Valeur liquidative		105,53	105,31		110,09	109,48		108,22	107,48		109,57	108,92		106,69	105,91

9 - DECOMPOSITION DES DETTES

Décomposition du poste au bilan	31/12/2018	31/12/2017
▪ Emprunts		
▪ Concours bancaires courants		1 793 703,94
Total des dettes envers les établissements de crédit		1 793 703,94
Total des dépôts de garanties reçus	264 980,48	265 882,27
▪ Locataires créditeurs	869 938,29	843 318,29
▪ Fournisseurs et comptes rattachés		
▪ État et autres collectivités	186 971,23	
▪ Charges refacturées		
▪ Autres créditeurs	4 611 786,09	6 988 189,10
▪ Produits constatés d'avance		
Total des autres dettes d'exploitation	5 668 695,61	7 831 507,39

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 »				
Total	-	-	-	-

Ventilation des emprunts par nature d'actifs

Ventilation des emprunts par nature d'actifs	31/12/2018	31/12/2017
▪ Emprunts immobiliers		-
▪ Autres emprunts		-

10 - DETAIL DES PROVISIONS POUR RISQUES

Provisions	Situation Exercice 31/12/2017	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Situation Exercice 31/12/2018
▪ Provisions pour risques	-	-	-	-

11 - PRODUITS ET CHARGES DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE

Produits immobiliers	31/12/2017	31/12/2017
Loyers	4 601 418,58	3 140 320,79
Charges facturées	663 385,50	447 410,27
Reprise de provisions		395,57

Total	5 264 804,08	3 588 126,63
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	31/12/2017	31/12/2017
Dividendes SAS/SCPI	4 352 752,35	4 942 912,48
Dividendes Actions	2 073 285,29	1 724 743,51
Dividendes Obligations		
Dividendes OPCI		
Total	6 426 037,64	6 667 655,99

Charges immobilières	31/12/2017	31/12/2017
Charges ayant leur contrepartie en produits	333 182,37	17 697,45
Charges d'entretien courant		
Sinistres		
Charges de gros entretien	90 463,04	
Charges de renouvellement et de remplacement		
Charges refacturées	331 983,68	428 692,68
Redevance de Crédit-Bail	724 551,26	708 461,84
Autres charges	85 563,89	117 648,98
- Charges locatives non récupérées		1 034,47
- Charges locatives sur locaux vacants		
- Primes assurances non récupérées	7 218,62	557,86
- Frais huissiers		
- Honoraires d'avocat	1 050,00	6 412,25
- Honoraires divers	11 076,19	30 549,04
- Honoraires de commercialisation	3 277,12	
- CRL non récupérée	2 400,00	
- Autres charges immobilières	60 541,96	79 095,36
Dotation de provision	98 840,66	35 013,86
Total	1 664 584,90	1 307 514,71

	31/12/2018	31/12/2017
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	1 267 930,58	1 124 681,10
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	-	-

12 - PRODUITS ET CHARGES SUR OPERATIONS FINANCIERES

Produits sur opérations financières	31/12/2018	31/12/2017
Produits sur dépôts		
Produits sur instruments financiers non immobiliers		
Actions et valeurs assimilées		
Obligations et valeurs assimilées		
Titres de créances		
Organisme de placement collectif	625 049,71	382 424,60
Opérations temporaires sur titres		
Instruments financiers à terme		
Autres instruments		
Autres produits financiers		
Total	625 049,71	382 424,60

Charges sur opérations financières	31/12/2018	31/12/2017
Charges sur instruments financiers non immobiliers		
Acquisitions et cessions temporaires de titres		
Instruments financiers à terme		
Dettes financières		
Autres charges financières	119 669,54	102 243,67
Total	119 669,54	102 243,67

Autres produits et autres charges

Autres produits	-	-
Total	-	-
Autres charges	-	2,35
Total	-	2,35

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 SPPICAV pour la part P et de 1,66% TTC de l'actif net de la SPPICAV par an pour la part I.

Ces frais de fonctionnement et de gestion recouvrent l'ensemble des frais supportés de manière récurrente par la SPPICAV 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 SPPICAV 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 31/12/2018	Montant au 31/12/2017
Commission société de gestion	6 794 453,80	4 776 759,38
Commission dépositaire	330 253,17	184 976,70
Honoraires Commissaire aux comptes	36 843,11	16 004,81
Honoraires évaluateurs immobiliers	83 987,61	140 628,18
Redevance AMF		
Frais de publicité	580,40	
Taxe professionnelle	-4 193,00	6 936,50
Organic		
Autres frais	41 688,48	5 094,66
Total	7 283 613,57	5 130 400,23

b) Les frais de gestion variables

Néant.

14 - RESULTAT SUR CESSION D'ACTIFS

Ventilation par nature	Plus-values	Moins-values	31/12/2018	31/12/2017
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Terrains nus ▪ Terrains et constructions ▪ Constructions sur sol d'autrui ▪ Autres droits réels ▪ Immeubles en cours de construction ▪ Autres 				
Total Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	-	-		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Parts des sociétés de personnes article L214-36 I-2° ▪ Parts et actions des sociétés article L214-36 I-3° 	200 108,57		200 108,57	

Ventilation par nature	Plus-values	Moins-values	31/12/2018	31/12/2017
▪ Actions négociées sur un marché réglementé article L214-36 I-4°	1 567 184,94	1 581 187,30	-14 002,36	
▪ Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents				
▪ Autres actifs immobiliers				
Total autres actifs à caractère immobilier	1 767 293,51	1 581 187,30	186 106,21	
Total actifs à caractère immobilier	1 767 293,51	1 581 187,30	186 106,21	
Total dépôts et instruments financiers non immobiliers	2 894 142,87	1 292 525,21	1 601 617,66	1 425 331,00
Total	4 661 436,38	2 873 712,51	1 787 723,87	1 425 331,00

15 - ENGAGEMENTS REÇUS ET DONNES

Nature de l'engagement sur les actifs à caractère immobilier	31/12/2018
Engagements réciproques	
Promesse d'achat	
Promesse de vente	
Acquisitions en état futur d'achèvement	
Engagements reçus	
Cautions	475 171,73
Garanties bancaires	2 750 559,39
Engagements donnés	
Cautions	
Garanties données	

Nature de l'engagement sur les actifs financiers	31/12/2018
Marchés réglementés	
Gré à gré	
Autres engagements	

16 - TABLEAU D'AFFECTATION DU RESULTAT

Parts P

	31/12/2018	31/12/2017
Résultat net	1 265 465,40	2 014 315,48
Régularisation du résultat net	1 433,74	214 788,96
Résultat sur cession d'actifs	1 009 500,92	809 697,45
Régularisation des cessions d'actifs	2 247,23	77 749,46
Acomptes versés au titre de l'exercice	- 1 181 437,91	- 918 573,10
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	- 1 501,48	- 96 713,76
I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice	1 095 707,90	2 101 264,49
Report des résultats nets	337 355,30	- 584 934,74
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾		
Régularisation sur les comptes de reports	1 857,22	- 355 768,88
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	339 212,52	- 940 703,62
Total des sommes à affecter (I + II) ⁽²⁾	1 434 920,42	1 160 560,87
Distribution ⁽²⁾	1 072 899,11	823 248,97
Report des résultats nets antérieurs ⁽²⁾		
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	362 021,31	337 311,90
Incorporation au capital		
Total des sommes affectées	1 434 920,42	1 160 560,87

⁽¹⁾ Au sens de l'article L.214-69.

⁽²⁾ Sous réserve de la décision de l'Assemblée générale d'approbation des comptes 2018.

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

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2018	Reports antérieurs	31/12/2018	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
30/04/2018	686 656,15				686 656,15	0,25
30/07/2018	494 781,76				494 781,76	0,18
Total acomptes	1 181 437,91	-	-	-	1 181 437,91	0,43

Tableau des acomptes versés en 2019 au titre de l'exercice 2018

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2018	Reports antérieurs	31/12/2018	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
30/01/2019	82 530,70		990 368,41		1 072 899,11	0,39
Total acomptes	82 530,70		990 368,41		1 072 899,11	0,39

Parts I

	31/12/2018	31/12/2017
Résultat net	3 250 488,60	3 208 413,21
Régularisation du résultat net	335 207,92	329 244,48
Résultat sur cession d'actifs	778 222,95	615 633,55
Régularisation des cessions d'actifs	149 002,61	67 093,58
Acomptes versés au titre de l'exercice	- 2 018 333,06	- 1 924 298,85
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	- 226 972,32	- 175 740,71
I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice	2 267 616,70	2 120 345,26
Report des résultats nets	429 488,50	- 209 877,03
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾		
Régularisation sur les comptes de reports	81 327,28	- 115 954,01
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	510 815,78	- 325 831,04
Total des sommes à affecter (I + II) ⁽²⁾	2 778 432,48	1 794 514,22
Distribution ⁽²⁾	2 296 423,65	1 394 914,67
Report des résultats nets antérieurs ⁽²⁾		
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	482 008,83	399 599,55
Incorporation au capital		
Total des sommes affectées	2 778 432,48	1 794 514,22

⁽¹⁾ Au sens de l'article L.214-69.

⁽²⁾ Sous réserve de la décision de l'Assemblée générale d'approbation des comptes 2018.

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

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2018	Reports antérieurs	31/12/2018	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
30/04/2018	982 312,17				982 312,17	0,45
30/07/2018	1 036 020,89				1 036 020,89	0,44
Total acomptes	2 018 333,06	-	-	-	2 018 333,06	0,89

Tableau des acomptes versés en 2019 au titre de l'exercice 2018

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2018	Reports antérieurs	31/12/2018	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
30/01/2019	1 337 477,51		958 946,14		2 296 423,65	0,91
Total acomptes	1 337 477,51		958 946,14		2 296 423,65	0,91

III. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

FRANCEUROPE IMMO

Société professionnelle de placement à prépondérance immobilière à capital variable

22, rue du Docteur Lancereaux

75008 Paris

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2018

FRANCEUROPE IMMO

Société professionnelle de placement à prépondérance immobilière à capital variable

22, rue du Docteur Lancereaux

75008 Paris

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2018

À 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 SPPICAV FRANCEUROPE IMMO relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, 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^{er} janvier 2018 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.

Règles comptables applicables aux organismes de placement collectif immobilier

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 OPCV définies par le règlement ANC n°2014-06 du 2 octobre 2014.

Evaluation des actifs immobiliers

La note « Actifs Immobiliers » du paragraphe « Evaluation de l'actif net en vue de la détermination de la Valeur Liquidative » de l'annexe 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 un évaluateur immobilier indépendant. Nos travaux ont consisté 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.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

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.

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 :

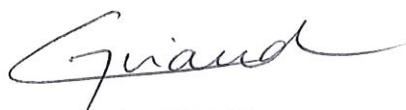
- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder 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.

À Paris-La Défense, le 18 avril 2019

Le commissaire aux comptes

Deloitte & Associés



Sylvain GIRAUD



Virginie GAITTE

BILAN AU 31 DECEMBRE 2018 EN EUROS - ACTIF

	31/12/2018	31/12/2017
Actifs à caractère immobilier ⁽¹⁾	353 188 162	281 258 405
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels ⁽²⁾	91 590 000	33 760 000
Contrats de crédit-bail	15 600 000	12 640 000
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 I-2°	98 301 061	90 989 180
Parts et actions des sociétés article L.214-36 I-3°	38 060 643	36 750 490
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36 I-4°	44 591 405	43 294 697
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents article L.214-36 I-5°	14 447 890	14 072 213
Avance preneur sur crédit bail		
Autres actifs à caractère immobilier ⁽³⁾	50 597 163	49 751 825
Dépôts et instruments financiers non immobiliers	153 172 250	164 834 042
Dépôts		
Actions et valeurs assimilées		
Obligations et valeurs assimilées		
Titres de créances		
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	153 172 250	164 834 042
Opérations temporaires sur titres		
Contrats financiers		
Créances locataires	48 106	68 430
Autres créances	2 796 254	4 786 389
Dépôts à vue	57 347 652	87 963 561
Total de l'actif	566 552 424	538 910 827

⁽¹⁾ 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)

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

⁽³⁾ Comprend les avances en compte courant et les dépôts et cautionnements versés

BILAN AU 31 DECEMBRE 2018 EN EUROS - PASSIF

	31/12/2018	31/12/2017
Capitaux propres (= actif net)	560 618 748	529 019 734
Capital	556 405 395	526 064 658
Report des plus-values nettes ⁽²⁾	-3	0
Report des résultats nets antérieurs ⁽²⁾	850 032	- 1 266 535
Résultat de l'exercice ⁽²⁾	6 791 569	7 336 936
Acomptes versés au cours de l'exercice ⁽²⁾	- 3 428 245	- 3 115 326
Provisions	0	0
Instruments financiers		
Opérations de cessions		
Opérations temporaires sur titres		
Contrats financiers		
Dettes	5 933 676	9 891 094
Dettes envers les établissements de crédit		1 793 704
Dépôts de garantie reçus	264 980	265 882
Autres dettes d'exploitation	5 668 696	7 831 507
Total du passif	566 552 424	538 910 827

⁽²⁾ Y compris comptes de régularisation

COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2018 EN EUROS

	31/12/2018	31/12/2017
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers	5 264 804	3 588 127
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	6 426 038	6 667 656
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	1 267 930	1 124 681
Total I	12 958 772	11 380 464
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières	1 664 585	1 307 515
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		
Total II	1 664 585	1 307 515
Résultat de l'activité immobilière (I - II)	11 294 187	10 072 949
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	625 050	382 426
Autres produits financiers		
Total III	625 050	382 426
Charges sur opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	0	0
Autres charges financières	119 670	102 244
Total IV	119 670	102 244
Résultat sur opérations financières (III - IV)	505 380	280 182
Autres produits (V)	0	0
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	7 283 614	5 130 400
Autres charges (VII)		2
Résultat net (au sens de l'article L.214-51) (I - II + III - IV + V - VI - VII)	4 515 953	5 222 729
Produits sur cessions d'actifs		
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	1 767 294	32 566
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	2 894 143	1 881 983
Total VIII	4 661 437	1 914 549
Charges sur cessions d'actifs		
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	1 581 188	172
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	1 292 525	489 046
Total IX	2 873 713	489 218
Résultat sur cession d'actifs (VIII - IX)	1 787 724	1 425 331
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)	6 303 677	6 648 060
Comptes de Régularisation (X)	487 892	688 876
Résultat de l'exercice (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)	6 791 569	7 336 936

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'EVALUATION 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 SPPICAV 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 SPPICAV 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 SPPICAV 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 COÛTS 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 2018, la provision pour dépréciation des créances locatives s'élève à 264 570,53 euros.

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'évènements passés et dont l'extinction devrait se traduire pour la SPPICAV par une sortie de ressources.

Sur l'exercice 2018, il n'a pas été constitué de provision pour risques.

2 EVOLUTION DE L'ACTIF NET

	31/12/2018	31/12/2017
Actif net en début d'exercice	+ 529 019 733,54	329 787 130,24
Impact de la fusion		
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI) ⁽¹⁾	+ 54 411 990,66	196 067 800,94
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI)	- 1 262 284,08	2 803 714,07
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)	- 0	304,48
Différences de change	+ /- - 38 463,08	- 323 444,78
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	+ /- -17 256 202,65	2 833 015,50
Différence d'estimation exercice N :	- 20 662 663,83	
Différence d'estimation exercice N-1:	3 406 461,18	
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers	+/- -5 141 769,28	3 708 469,60
Différence d'estimation exercice N :	- 2 993 103,37	
Différence d'estimation exercice N-1:	- 2 148 665,91	
Distribution de l'exercice précédent ¹	- 2 218 163,64	4 054 407,15
Résultat de l'exercice avant compte de régularisation	+/- 6 303 677,87	6 648 059,69
Acomptes versés au cours de l'exercice :		
sur résultat net ¹	- 3 199 770,97	2 842 871,95
sur cessions d'actifs ¹	-	
Autres éléments ²	+/-	
Actif net en fin d'exercice	= 560 618 748,37	529 019 733,54

(1) Capitaux versés par les porteurs au cours de l'exercice y compris les appels de fonds incluant 6 273 960,03 € de commission acquise à l'OPCI utilisée au titre des acquisitions de l'exercice.

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

3 COMPLEMENTS D'INFORMATION

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

	Exercice 31/12/2017	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2018	Frais d'acquisition
▪ Terrains nus						
▪ Terrains et constructions	33 760 000		63 289 758,68	- 5 459 758,68	91 590 000	5 679 497,53
▪ Constructions sur soi d'autrui						
▪ Autres droits réels						
▪ Immeubles en cours de construction	12 640 000			2 960 000,00	15 600 000	
▪ Autres						
Total	46 400 000		63 289 758,68	-2 499 758,68	107 190 000	5 679 497,53
Total frais inclus				-		-

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

Secteur d'activité	31/12/2018	31/12/2017
Bureaux, dont		
Paris	15 600 000	12 640 000
Ile de France	8 300 000	9 900 000
Province	12 090 000	11 850 000
Etranger	31 200 000	
Commerces, dont		
Paris	4 300 000	4 410 000
Ile de France		
Province	7 100 000	7 600 000
Etranger		
Hôtels, dont		
Paris		
Ile de France		
Province	28 600 000	
Etranger		
Total	107 190 000	46 400 000

Inventaire détaillé des actifs à caractère immobilier détenus en direct

Localisation	Type	Date d'acquisition	Prix de revient	Valorisation hors droits au 31/12/2018	Variation Valorisation HD/Prix de revient
Retail Park - Les portes de l'Oise 60230 CHAMBLY	C	22/07/09	7 605 135	7 100 000	-6,64%
Le Pascal - 21-27 rue Pascal, 9 rue de la Gare 92000 NANTERRE	B	10/09/09	6 989 197	8 300 000	18,75%
121, rue Mouffetard 75005 PARIS	C	04/05/12	2 388 745	2 740 000	14,70%
9, rue Volney 75002 PARIS	C	15/06/12	478 214	560 000	17,10%
110, boulevard de Courcelles 75017 PARIS	C	15/06/12	883 661	1 000 000	13,17%
7, rue de Liège 75009 PARIS*	B	28/01/16	10 139 383	15 600 000	53,86%
"KAPPA" - 39, chemin des Ramassiers 31770 COLOMIERS	B	23/03/16	8 525 171	8 200 000	-3,81%
"SIGMA" - 39, chemin des Ramassiers 31770 COLOMIERS	B	23/03/16	4 032 931	3 890 000	-3,54%
47-49 Semerteichstrasse 41141 DORTMUND - Allemagne	B	01/01/18	32 956 175	31 200 000	-5,33%
"Les Arolles" - Place des Arolles - Les Belleville 73440 VAL THORENS	H	29/10/18	30 333 584	28 600 000	-5,72%
Total patrimoine			104 332 194	107 190 000	2,74%

LEGENDE

C = Commerce

B = Bureau

H = Hôtel

* 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 NÉGOCIÉES SUR UN MARCHÉ RÉGLEMENTÉ

	Exercice 31/12/2017	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2018	Frais d'acquisition
▪ Parts des sociétés de personnes article L.214-36 I - 2°)	90 989 179,79	14 776 409,79	30 812 412,71	- 8 724 122,10	98 301 060,65	1 811 285,74
▪ Parts et actions des sociétés article L.214-36 I 3°)	36 750 490,03		504,41	+ 1 309 648,22	38 060 642,66	
Total	127 739 669,82	14 776 409,79	30 812 917,12	- 7 414 473,88	136 361 703,31	1 811 285,74
Total frais inclus					136 361 703,31	

Tableau des filiales et participations

	Prix d'acquisition des titres	Valeur actuelle des titres au 31/12/2018	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue (en %)
Participations : SCI MARVEINE Commerces	67 552 886	51 763 527	4 324 460	1 901 562	41 904 351	50,00%
Participations : SCI ELYSEES CHALONS Commerces	10 888 294	11 102 203	1 500	1 650 486	16 158 076	16,80%
Participations : FEI ANVERS SA Commerces	6 746 031	5 128 841	6 000 000	- 94 783	5 449 146	99,99%
Participations : CORNALINE HOUSE SA Bureaux	30 630 480	32 828 167	10 500 000	-384 682	4 275 403	99,99%
Participations : SC TOUR PRISMA Bureaux	30 812 413	28 020 918	71 056 154	- 1 741 381	126 173 109	13,78%

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 2018	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
5 298,00	SCPI ACCES VALEUR PIERRE	2 583 374,64	2 596 020,00	EUR	0,46%
1 622,00	SCPI ACTIPIERRE 2	500 048,86	502 820,00	EUR	0,09%
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	1 500 188,80	EUR	0,27%
587,00	SCPI PLACEMENT PIERRE	175 841,72	182 445,47	EUR	0,03%
3 200,00	SCPI FRANCE INVESTIPIERRE	739 622,23	778 144,00	EUR	0,14%
1 579,00	SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT	1 393 230,18	1 365 613,94	EUR	0,24%
705,00	SCA FONCIERE D HABITATION	100 110,00	103 635,00	EUR	0,02%
Total patrimoine		7 460 302	7 518 047		

LEGENDE

C = Commerce
B = Bureau

3 - CONTRATS DE CREDIT-BAIL

Ventilation par contrat	Assiette du contrat	Exercice 31/12/2017	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2018
▪ Paris, 7 rue de Liège	9 500 000	12 640 000			+ 2 960 000,00	15 600 000
Total	9 500 000	12 640 000	-		+2 960 000,00	15 600 000

Engagement de Crédit-Bail				
	Redevances payées		Redevances restant à payer	Levée d'option
	de l'exercice	exercices antérieurs		
Paris, 7 rue de Liège	847 378	1 451 743	5 521 589	8 658 900
TOTAL	847 378	1 451 743	5 521 589	8 658 900

4 - AUTRES ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER

Quantité	Libellé	Évaluation	Devise de cotation	% de l'actif net
40 783	CA IMMOBILIER ANL	1 126 426,46	EUR	0,20
14 526	COFINIMMO SA	1 576 071,00	EUR	0,28
9 400	BEFIMMO S.C.A	456 370,00	EUR	0,08
4 194	WAREHOUSES DE PAUW	483 148,80	EUR	0,09
9 985	AEDIFICA SA	785 819,50	EUR	0,14
39 588	DEUTSCHE EUROSHOP AG	1 003 159,92	EUR	0,18
76 852	TAG TEGERNSEE IMMO	1 530 123,32	EUR	0,27
102 047	DEUTSCHE WOHNEN	4 081 880,00	EUR	0,73
71 871	ALSTRIA OFFICE	876 826,20	EUR	0,16
28 207	TLG IMMOBILIEN A	683 173,54	EUR	0,12
106 481	VONOVIA SE	4 215 582,79	EUR	0,75
33 942	LEG IMMOBILIEN AG	3 092 795,04	EUR	0,55
138 757	MERLIN PROPRTIE	1 496 494,25	EUR	0,27
283 517	INMO COLO SA	2 306 410,80	EUR	0,41
2 647	ALTAREA	438 872,60	EUR	0,08
9 325	ICADE	620 112,50	EUR	0,11
29 621	COVIVIO SA	2 494 088,20	EUR	0,44
131 281	KLEPIERRE	3 539 335,76	EUR	0,63
24 965	GECINA NOMINATIVE	2 821 045,00	EUR	0,51
27 417	MERCIALYS	328 181,49	EUR	0,06
23 173	UNIB-RODAMCO-WEST	3 137 624,20	EUR	0,56
49 227	LAND SECURITIES REIT	441 180,98	GBP	0,08
64 490	GRAND CITY PROPRTIE	1 222 085,50	EUR	0,22
30 453	ADO PROPERTIES SA	1 386 220,56	EUR	0,25
405 672	AROUNDTOWN SA	2 928 951,84	EUR	0,52
42 890	EUROCOMMERCIAL PROP	1 157 172,20	EUR	0,21
13 323	WERELDHAVE	362 252,37	EUR	0,06
Total		44 591 404,82		7,96

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	Evaluation	Devise de cotation	% de l'actif net
9 198 910,1774	AEW-CORE PROP-C	14 447 890,01	EUR	2,58
6190,2443	OSTRUM SOUVER 3-5 I	19 228 384,45	EUR	3,43
11	H2O MULTISTRAT. I	3 475 942,69	EUR	0,62
1 000,6458	OSTRUM SOUV.EUR 5-7	5 164 072,81	EUR	0,92
1 524,4338	OSTRUM SOU EUR 13 I	4 970 370,67	EUR	0,89
34	OSTRUM TRESO RESP I	3 820 715,97	EUR	0,68
260	H2O EUROAGGREGA SI B	17 822 477,40	EUR	3,18
65	VEGA FCE OPPORTUN IC	8 063 641,30	EUR	1,44
250	SEYOND EQT CAP OPT	2 530 642,50	EUR	0,45
12 360	OSTRUM SUSTA TRS I 1	4 674 552,00	EUR	0,83
427,5592	OSTRUM SUSTA TRES IC	5 345 118,51	EUR	0,95
189	OSTRUM TRES PLUS IC	19 570 806,36	EUR	3,49
58,595	OSTRUM CASH EURIB I	6 000 594,42	EUR	1,07
37 300	LYX MSCI EMU GROWTH	4 117 174,00	EUR	0,73
52 000	H2O BARRY ACTIVE VAL	5 441 280,00	EUR	0,97
39 000	H2O BARRY SHORT FUND	3 720 990,00	EUR	0,66
8 038, 235	NATI.GL.INF.I/A 3DEC	1 172 617,72	EUR	0,21
56,2676	OSTREBO12MIA	3 088 382,27	EUR	0,55
732,7836	OSTREUSTCR1AEU	7 756 309,23	EUR	1,38
158,0491	NAT AM S EU M IAC	2 898 133,70	EUR	0,52
39 000	OSTRCROPPSIAEU	3 926 520,00	EUR	0,70
35,4	NATGLAGGHER	3 460 047,68	EUR	0,62
15 000	SEY EU MKT NEU I/D	1 465 800,00	EUR	0,26
26 000	OSSIAM MSCI USA 1C E	2 594 176,00	EUR	0,46
78 000	DNCAIN-AL BD-SIEUR	7 714 980,00	EUR	1,38
52 000	DNCA IN-FLXI-SIEUR	5 148 520,00	EUR	0,92
Total		167 620 139,69	EUR	29,89

5 - DECOMPOSITION DES CREANCES

Décomposition des postes du bilan	31/12/2018	31/12/2017
Créances locataires		
▪ Créances locataires	938,29	
▪ Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	311 738,17	234 159,84
▪ Dépréciations des créances locataires	-264 570,53	-165 729,87
Total	48 105,93	68 429,97

Évolution des dépréciations	31/12/2017	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	31/12/2018
▪ Dépréciations des créances locataires	165 729,87	98 840,66		264 570,53

Décomposition des postes du bilan	31/12/2018	31/12/2017
Autres créances		
▪ Intérêts ou dividendes à recevoir	46 441,94	219 851,75
▪ État et autres collectivités	1 447 688,47	1 551 080,06
▪ Syndics et ADB		
▪ Autres débiteurs	229 105,60	2 316 186,37
▪ Charges constatées d'avance	19 780,20	17 368,09
▪ Charges récupérables à refacturer	1 053 238,04	681 902,96
Total	2 796 254,25	4 786 389,23

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	10 530,41502	1 140 386,42	34 211,93
▪ Rachats réalisés	3 525,60302	381 762,63	
Montants nets	7 004,81200	758 623,79	34 211,93

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	431 633,113	46 997 644,20	1 409 466,95
▪ Rachats réalisés	8 130,202	880 521,45	
Montants nets	423 502,911	46 117 122,75	1 409 466,95

Décomposition du poste au bilan	31/12/2018	31/12/2017
Capital	556 405 395,47	526 064 658,45
Report des plus-values nettes (*)		
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes	-3,41	
Report des résultats nets antérieurs (**)	766 843,80	- 794 811,77
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	83 187,91	- 471 722,89
Résultat de l'exercice	6 303 677,87	6 648 059,69
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	487 891,50	688 876,48
Acomptes versés au cours de l'exercice	-3 199 770,97	-2 842 871,95
Compte de régularisation sur les acomptes versés	-228 473,80	-272 454,47
Total des capitaux propres	560 618 748,37	529 019 733,54

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

	2014	Action I	Action P	2015	Action I	Action P	2016	Action I	Action P	2017	Action I	Action P	2018	Action I	Action P
I- Situation financière en fin d'exercice															
b) Actif net	5 169 505	25 622 805	5 269 505	39 965 600	28 782 059	10 184 541	329 787 130	183 389 542	146 397 589	529 029 734	230 117 312	298 992 422	560 618 748	269 248 649	291 370 059
d) Nombre d'actions émises (à la clôture de l'exercice)	273 566,00	223 925,00	50 042,79	351 445,84	261 425,00	93 020,84	3 038 941,15	1 332 656,16	1 705 245,69	4 844 658,12	2 100 039,57	2 744 008,35	5 274 586	2 529 542,48	2 751 023,36

II- Résultat global des opérations effectives

a) Chiffre d'affaires hors taxe	1 446 173			1 431 369			2 885 990			3 140 321			4 801 419		
b) Résultat de l'activité immobilière	1 402 861	1 187 231	225 620	1 314 778	1 027 993	286 726	5 246 538	3 023 480	2 884 968	8 469 046	4 159 675	4 308 371	7 847 005	4 529 635	3 323 390
c) Résultat sur opérations financières	-1 207	-1 048	-459	-1 992	-1 557	-684	579 790	383 389	318 653	-1 911 620	-419 170	-1 492 480	-2 791 186	-739 606	-2 051 590
d) Résultat sur cession d'actifs	449 585	377 841	71 744	123 536	96 594	26 942	1 000 134	581 889	555 241	1 570 174	682 727	887 447	1 588 974	977 226	1 011 748
e) Résultat de l'exercice	1 537 395	1 292 228	245 367	1 324 675	1 057 777	288 897	7 294 594	4 202 063	4 008 624	7 336 696	4 220 385	3 115 551	6 791 569	4 512 922	2 278 647

III- Résultat des opérations redevues à une seule action

a) Résultat de l'exercice immobilière	5,16	5,3	4,5	3,71	3,93	3,08	1,72	2,24	1,69	1,75	1,98	1,57	1,49	1,79	1,21
b) Résultat sur opérations financières	0	0	0	-0,01	-0,01	0	0,19	0,25	0,19	-0,39	0,2	-0,54	-0,53	-0,29	-0,75
d) Résultat sur cession d'actifs	1,64	1,69	1,43	0,35	0,37	0,29	0,33	0,43	0,33	0,32	0,33	0,32	0,37	0,37	0,37
d) Résultat de l'exercice	5,51	5,77	4,9	3,74	3,95	3,11	2,38	3,11	2,35	1,51	2	1,13	1,29	1,79	0,83
e) 85 % du résultat net hors plus-values immobilières	3,38	3,47	2,95	2,88	3,05	2,39	1,75	2,27	1,72	1,76	1,96	1,61	1,09	1,52	0,70
f) 50 % des plus-values immobilières	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
g) Dividende versé		5,25	4,5		4,2	3,35		3,7	2,95		1,65	0,67		1,8	0,82
h) Valeur liquidative		106,53	105,31		110,09	109,48		108,22	107,48		109,57	108,92		106,69	105,91

9 - DECOMPOSITION DES DETTES

Décomposition du poste au bilan	31/12/2018	31/12/2017
▪ Emprunts		
▪ Concours bancaires courants		1 793 703,94
Total des dettes envers les établissements de crédit		1 793 703,94
Total des dépôts de garanties reçus	264 980,48	265 882,27
▪ Locataires créditeurs	869 938,29	843 318,29
▪ Fournisseurs et comptes rattachés		
▪ État et autres collectivités	186 971,23	
▪ Charges refacturées		
▪ Autres créditeurs	4 611 786,09	6 988 189,10
▪ Produits constatés d'avance		
Total des autres dettes d'exploitation	5 668 695,61	7 831 507,39

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 »				
Total	-	-	-	-

Ventilation des emprunts par nature d'actifs

Ventilation des emprunts par nature d'actifs	31/12/2018	31/12/2017
▪ Emprunts immobiliers		-
▪ Autres emprunts		-

10 - DETAIL DES PROVISIONS POUR RISQUES

Provisions	Situation Exercice 31/12/2017	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Situation Exercice 31/12/2018
▪ Provisions pour risques	-	-	-	-

11 - PRODUITS ET CHARGES DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE

Produits immobiliers	31/12/2017	31/12/2017
Loyers	4 601 418,58	3 140 320,79
Charges facturées	663 385,50	447 410,27
Reprise de provisions		395,57

Total	5 264 804,08	3 588 126,63
--------------	---------------------	---------------------

Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	31/12/2017	31/12/2017
Dividendes SAS/SCPI	4 352 752,35	4 942 912,48
Dividendes Actions	2 073 285,29	1 724 743,51
Dividendes Obligations		
Dividendes OPCI		
Total	6 426 037,64	6 667 655,99

Charges immobilières	31/12/2017	31/12/2017
Charges ayant leur contrepartie en produits	333 182,37	17 697,45
Charges d'entretien courant		
Sinistres		
Charges de gros entretien	90 463,04	
Charges de renouvellement et de remplacement		
Charges refacturées	331 983,68	428 692,68
Redevance de Crédit-Bail	724 551,26	708 461,84
Autres charges	85 563,89	117 648,98
- Charges locatives non récupérées		1 034,47
- Charges locatives sur locaux vacants		
- Primes assurances non récupérées	7 218,62	557,86
- Frais huissiers		
- Honoraires d'avocat	1 050,00	6 412,25
- Honoraires divers	11 076,19	30 549,04
- Honoraires de commercialisation	3 277,12	
- CRL non récupérée	2 400,00	
- Autres charges immobilières	60 541,96	79 095,36
Dotation de provision	98 840,66	35 013,86
Total	1 664 584,90	1 307 514,71

	31/12/2018	31/12/2017
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	1 267 930,58	1 124 681,10
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	-	-

12 - PRODUITS ET CHARGES SUR OPERATIONS FINANCIERES

Produits sur opérations financières	31/12/2018	31/12/2017
Produits sur dépôts		
Produits sur instruments financiers non immobiliers		
Actions et valeurs assimilées		
Obligations et valeurs assimilées		
Titres de créances		
Organisme de placement collectif	625 049,71	382 424,60
Opérations temporaires sur titres		
Instruments financiers à terme		
Autres instruments		
Autres produits financiers		
Total	625 049,71	382 424,60

Charges sur opérations financières	31/12/2018	31/12/2017
Charges sur instruments financiers non immobiliers		
Acquisitions et cessions temporaires de titres		
Instruments financiers à terme		
Dettes financières		
Autres charges financières	119 669,54	102 243,67
Total	119 669,54	102 243,67

Autres produits et autres charges

Autres produits	-	-
Total	-	-
Autres charges	-	2,35
Total	-	2,35

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 SPPICAV pour la part P et de 1,66% TTC de l'actif net de la SPPICAV par an pour la part I.

Ces frais de fonctionnement et de gestion recouvrent l'ensemble des frais supportés de manière récurrente par la SPPICAV 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 SPPICAV 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 31/12/2018	Montant au 31/12/2017
Commission société de gestion	6 794 453,80	4 776 759,38
Commission dépositaire	330 253,17	184 976,70
Honoraires Commissaire aux comptes	36 843,11	16 004,81
Honoraires évaluateurs immobiliers	83 987,61	140 628,18
Redevance AMF		
Frais de publicité	580,40	
Taxe professionnelle	-4 193,00	6 936,50
Organic		
Autres frais	41 688,48	5 094,66
Total	7 283 613,57	5 130 400,23

b) Les frais de gestion variables

Néant.

14 - RESULTAT SUR CESSION D'ACTIFS

Ventilation par nature	Plus-values	Moins-values	31/12/2018	31/12/2017
▪ Terrains nus				
▪ Terrains et constructions				
▪ Constructions sur sol d'autrui				
▪ Autres droits réels				
▪ Immeubles en cours de construction				
▪ Autres				
Total Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	-	-		-
▪ Parts des sociétés de personnes article L214-36 I-2°	200 108,57		200 108,57	
▪ Parts et actions des sociétés article L214-36 I-3°				

Ventilation par nature	Plus-values	Moins-values	31/12/2018	31/12/2017
▪ Actions négociées sur un marché réglementé article L214-36 I-4°	1 567 184,94	1 581 187,30	-14 002,36	
▪ Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents				
▪ Autres actifs immobiliers				
Total autres actifs à caractère immobilier	1 767 293,51	1 581 187,30	186 106,21	
Total actifs à caractère immobilier	1 767 293,51	1 581 187,30	186 106,21	
Total dépôts et instruments financiers non immobiliers	2 894 142,87	1 292 525,21	1 601 617,66	1 425 331,00
Total	4 661 436,38	2 873 712,51	1 787 723,87	1 425 331,00

15 - ENGAGEMENTS REÇUS ET DONNES

Nature de l'engagement sur les actifs à caractère immobilier	31/12/2018
Engagements réciproques	
Promesse d'achat	
Promesse de vente	
Acquisitions en état futur d'achèvement	
Engagements reçus	
Cautions	475 171,73
Garanties bancaires	2 750 559,39
Engagements donnés	
Cautions	
Garanties données	

Nature de l'engagement sur les actifs financiers	31/12/2018
Marchés réglementés	
Gré à gré	
Autres engagements	

16 - TABLEAU D'AFFECTATION DU RESULTAT

Parts P

	31/12/2018	31/12/2017
Résultat net	1 265 465,40	2 014 315,48
Régularisation du résultat net	1 433,74	214 788,96
Résultat sur cession d'actifs	1 009 500,92	809 697,45
Régularisation des cessions d'actifs	2 247,23	77 749,46
Acomptes versés au titre de l'exercice	- 1 181 437,91	- 918 573,10
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	- 1 501,48	- 96 713,76
I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice	1 095 707,90	2 101 264,49
Report des résultats nets	337 355,30	- 584 934,74
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾		
Régularisation sur les comptes de reports	1 857,22	- 355 768,88
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	339 212,52	- 940 703,62
Total des sommes à affecter (I + II) ⁽²⁾	1 434 920,42	1 160 560,87
Distribution ⁽²⁾	1 072 899,11	823 248,97
Report des résultats nets antérieurs ⁽²⁾		
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	362 021,31	337 311,90
Incorporation au capital		
Total des sommes affectées	1 434 920,42	1 160 560,87

⁽¹⁾ Au sens de l'article L.214-69.⁽²⁾ Sous réserve de la décision de l'Assemblée générale d'approbation des comptes 2018.

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

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2018	Reports antérieurs	31/12/2018	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
30/04/2018	686 656,15				686 656,15	0,25
30/07/2018	494 781,76				494 781,76	0,18
Total acomptes	1 181 437,91	-	-	-	1 181 437,91	0,43

Tableau des acomptes versés en 2019 au titre de l'exercice 2018

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2018	Reports antérieurs	31/12/2018	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
30/01/2019	82 530,70		990 368,41		1 072 899,11	0,39
Total acomptes	82 530,70		990 368,41		1 072 899,11	0,39

Parts I

	31/12/2018	31/12/2017
Résultat net	3 250 488,60	3 208 413,21
Régularisation du résultat net	335 207,92	329 244,48
Résultat sur cession d'actifs	778 222,95	615 633,55
Régularisation des cessions d'actifs	149 002,61	67 093,58
Acomptes versés au titre de l'exercice	- 2 018 333,06	- 1 924 298,85
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	- 226 972,32	- 175 740,71
I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice	2 267 616,70	2 120 345,26
Report des résultats nets	429 488,50	- 209 877,03
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾		
Régularisation sur les comptes de reports	81 327,28	- 115 954,01
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	510 815,78	- 325 831,04
Total des sommes à affecter (I + II) ⁽²⁾	2 778 432,48	1 794 514,22
Distribution ⁽²⁾	2 296 423,65	1 394 914,67
Report des résultats nets antérieurs ⁽²⁾		
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	482 008,83	399 599,55
Incorporation au capital		
Total des sommes affectées	2 778 432,48	1 794 514,22

⁽¹⁾ Au sens de l'article L.214-69.

⁽²⁾ Sous réserve de la décision de l'Assemblée générale d'approbation des comptes 2018.

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

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2018	Reports antérieurs	31/12/2018	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
30/04/2018	982 312,17				982 312,17	0,45
30/07/2018	1 036 020,89				1 036 020,89	0,44
Total acomptes	2 018 333,06	-	-	-	2 018 333,06	0,89

Tableau des acomptes versés en 2019 au titre de l'exercice 2018

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2018	Reports antérieurs	31/12/2018	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
30/01/2019	1 337 477,51		958 946,14		2 296 423,65	0,91
Total acomptes	1 337 477,51		958 946,14		2 296 423,65	0,91

IV. RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

FRANCEUROPE IMMO

Société professionnelle de placement à prépondérance immobilière à capital variable

22, rue du Docteur Lancereaux

75008 Paris

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018

FRANCEUROPE IMMO

Société professionnelle de placement à prépondérance immobilière à capital variable

22, rue du Docteur Lancereaux

75008 Paris

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018

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 et les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés 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.

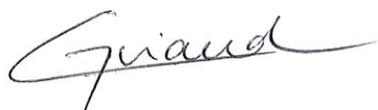
CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

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.

À Paris-La Défense, le 18 avril 2019

Le commissaire aux comptes

Deloitte & Associés



Sylvain GIRAUD



Virginie GAITTE

V. PROJET DE RESOLUTIONS A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 3 MAI 2019

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 6 791 569,37€, 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 RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale approuve la proposition du Conseil d'administration, et décide d'affecter le bénéfice de l'exercice, d'un montant de 6 791 569,37€, de la manière suivante :

	Total	PART D1 - P		PART D2 - I	
		2 751 023,36	<i>Unitaire</i>	2 523 542,48	<i>Unitaire</i>
Résultat net de l'exercice	4 515 954,00	1 265 465,40	0,46	3 250 488,60	1,29
Compte de régularisation sur le résultat net de l'exercice	336 641,66	1 433,74	0,00	335 207,92	0,13
Résultat sur cessions d'actifs	1 787 723,87	1 009 500,92	0,36	778 222,95	0,31
Compte de régularisation sur cessions d'actifs	151 249,84	2 247,23	0,00	149 002,61	0,05
Résultat de la période	6 791 569,37	2 278 647,29	0,82	4 512 922,08	1,78
Report résultat net N-1	766 843,80	337 355,30		429 488,50	
Compte de régularisation sur report résultat net N-1	83 187,91	1 857,22		81 327,28	
Report des plus-values nettes N-1	-				
Compte de régularisation sur report des plus-values nettes N-1	-				
Report à nouveau	850 031,71	339 212,52	0,12	510 815,78	0,20
Total des sommes à affecter	7 641 601,08	2 617 859,81	0,94	5 023 737,86	1,99
Acomptes versés sur l'exercice	3 199 770,97	1 181 437,91	0,43	2 018 333,06	0,80
Compte de régularisation sur les acomptes versés sur l'exercice	228 473,90	1 501,48		226 972,32	
Montant distribuable	4 213 356,21	1 434 920,42	0,52	2 778 432,48	1,10
Acompte dividende versé en janvier 2019	3 369 322,77	1 072 899,11	0,39	2 296 423,65	0,91
Total des acomptes versés	6 797 567,64	2 255 838,50	0,67	4 541 729,03	1,65
Report à nouveau résultat courant	844 033,44	362 021,31	0,13	482 008,83	0,19
Dont compte de report des résultats nets antérieurs	-	-		-	
Dont compte de report des plus-values nettes	844 033,44	362 021,31		482 008,83	

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

Le montant des dividendes¹ versés au titre de l'exercice 2018 s'élève à 2 255 838,50€ pour les actions P et à 4 541 729,03 € 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 RÉSOLUTION

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.

¹ Calcul fait sur la base de 2 751 023,362 Actions P et 2 523 542,480 Actions I en circulation au 31 décembre 2018

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale prend acte qu'à la clôture de l'exercice, la variation nette du capital de la Société ressort à 30 340 737,02€, le capital étant passé de 526 064 658,45€ à 556 405 395,47€ 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.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale donne à la Société de Gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2018.

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

SIXIÈME RÉSOLUTION

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 à 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

Société par Actions Simplifiée au capital de 828 510 €
329 255 046 RCS Paris

Siège social :
22, rue du Docteur Lancereaux
75008 PARIS

Tél. : 01 78 40 33 03
www.aewciloger.com

Signatory of:

