



OPCI FRANCEUROPE IMMO
RAPPORT ANNUEL

EXERCICE 2016

BANQUE & ASSURANCE

ADDITIONNER LES FORCES
MULTIPLIER LES CHANCES







RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	2
COMPTES DE L'EXERCICE	31
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	48
PROJETS DE RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE	50

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réuni en Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire conformément aux dispositions légales et statutaires afin notamment de soumettre à votre approbation les comptes clos au 31 décembre 2016, de vous rendre compte de l'activité de votre société au cours de cet exercice social, de vous soumettre le changement de société de gestion dans le cadre de la restructuration interne du groupe AEW Europe et de vous proposer quelques modifications statutaires conformément à la nouvelle réglementation.

Nous vous proposons d'examiner successivement :

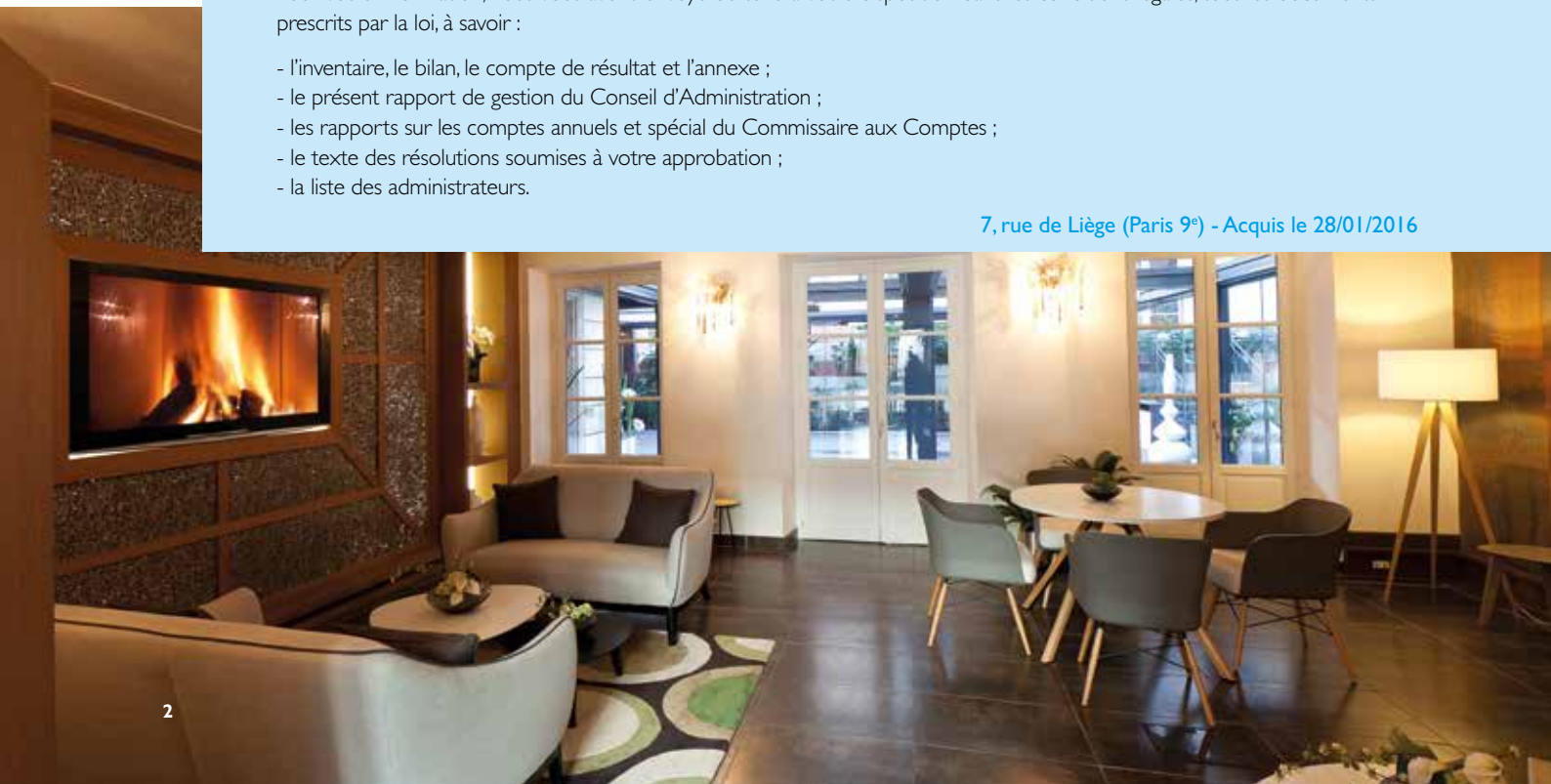
- Évolution des marchés immobiliers et financiers,
- Activité de la société,
- La gestion immobilière, administrative et financière,
- Examen des comptes et commentaires sur les comptes sociaux, valeurs liquidatives et dividendes,
- Évaluation des actifs,
- Contrôle du Commissaire aux comptes,
- Actionnariat de la SPPICAV,
- Informations relatives aux organes sociaux,
- Le changement de société de gestion dans le cadre de la restructuration interne du groupe AEW Europe,
- Les propositions de modifications statutaires,
- Information requise par la réglementation AIFM,
- Conventions de délégation et de sous-traitance consenties par la société de gestion,
- Informations relatives au respect des règles de bonne conduite et de déontologie applicables à la société de gestion,
- L'application de la Directive MIF par NAMI - AEW Europe,
- Les comptes annuels,
- Les tableaux annexes.

Le Commissaire aux Comptes de la société vous fera part ensuite de ses commentaires. Enfin, nous passerons au vote des projets de résolutions que nous soumettons à votre approbation.

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.

7, rue de Liège (Paris 9^e) - Acquis le 28/01/2016



ÉVOLUTION DES MARCHÉS IMMOBILIERS ET FINANCIERS AU COURS DE L'EXERCICE ⁽¹⁾

CONJONCTURE IMMOBILIÈRE ⁽²⁾

Marché de l'investissement

19,6 milliards d'euros ont été investis en Île-de-France en immobilier d'entreprise en 2016.

Cette performance, en léger recul par rapport à 2015 (- 4 %), reste supérieure de 45 % à la moyenne sur 10 ans.

323 transactions ont été enregistrées en 2016 sur le marché francilien de l'investissement, un nombre record supérieur à ceux enregistrés historiquement (245 en moyenne par an au cours des 10 dernières années).

Le marché francilien de l'investissement reste très nettement dominé par les investisseurs français (69 % des montants investis). Toutefois, les investisseurs étrangers ont été plus actifs en fin d'année avec plusieurs transactions d'envergure.

Les taux de rendement des bureaux sont restés stables au 4^e trimestre, à 3 % dans le QCA et à 4,25 % - 4,75 % à La Défense. L'écart entre les taux obligataires longs (232 points de base avec l'OAT) demeure attractif pour les investisseurs.

Marché de bureaux

Île-de-France

La demande placée en Île-de-France a totalisé près de 670 000 m² au 4^e trimestre 2016, portant le volume d'activité à plus de 2,4 millions de m² au cumul de l'année.

Soutenu par le dynamisme des grands mouvements d'entreprises, la demande placée en 2016 a progressé de 7 % par rapport à 2015.

Avec 65 transactions pour un total de 891 000 m², les transactions d'envergure ont davantage soutenu le marché en comparaison avec l'année 2015.

Les secteurs les plus actifs restent Paris, avec plus d'un million de m² placés, et La Défense (+ 93 % en un an).

Le taux de vacance est en diminution significative, notamment dans Paris où il ne dépasse pas 3,2 %. La Défense repasse également sous la barre des 10 % de surfaces vacantes.

Dans les marchés les plus actifs au niveau locatif et avec une forte tension sur l'offre, les loyers commencent à se négocier à la hausse sur les bureaux de première main. Les loyers faciaux de seconde main restent globalement stables.

Régions

Le marché lyonnais cumule près de 200 000 m² à fin septembre 2016.

Les grandes transactions ont permis d'atteindre ce résultat en hausse de 10 % par rapport à la fin du 3^e trimestre 2015.

Le segment de surfaces inférieures à 500 m² reste toujours très

actif, représentant 81 % du nombre de transactions signées en 2016, en hausse par rapport à la moyenne décennale.

Le loyer prime reste stable à 300 € HT/m²/an sur les immeubles de grande hauteur sur le secteur Part-Dieu ainsi que sur le cœur historique de la Presqu'île.

L'offre immédiate est en légère baisse après plusieurs trimestres de hausse consécutive. Avec 375 000 m² de bureaux disponibles, la région lyonnaise affiche un taux de vacance de 6,3 %.

Marché des commerces

Selon l'INSEE, après avoir vivement progressé au premier trimestre 2016 (+ 1,1 %), dopée notamment par le changement de standard de diffusion télévisuelle et la vente des billets de l'Euro de football, la consommation des ménages a stagné pendant deux trimestres. D'ici mi-2017, elle redémarrerait pour retrouver une croissance plus proche de celle du pouvoir d'achat (+ 0,5 % au quatrième trimestre 2016 puis + 0,3 % par trimestre au premier semestre 2017). Mi-2017, l'acquis de croissance de la consommation s'établirait à + 1,0 % après + 1,5 % en moyenne en 2016.

En décembre 2016, la confiance des ménages reste stable : l'indicateur qui la synthétise se maintient à 99, juste au-dessous de sa moyenne de longue période (100).

Sur le marché immobilier, la demande est portée par les secteurs de la beauté haut-de-gamme et la restauration. Le secteur de la mode reste également actif.

La compétition entre les enseignes établies et les nouveaux entrants internationaux est exacerbée, entraînant des repositionnements dans le réseau de distribution en privilégiant les magasins les plus performants.

Dans les métropoles régionales, les enseignes recherchent particulièrement des emplacements avec de grandes surfaces sur les axes les plus fréquentés, de manière à améliorer leur visibilité.

En réponse à cette demande, les projets de rénovation ou d'extension se multiplient dans les villes comme Paris, Lyon, Nice, Nantes et Lille.

Les loyers restent stables à l'exception de Paris sur les artères de luxe.

ÉVOLUTION DES MARCHÉS FINANCIERS AU COURS DE L'EXERCICE ⁽³⁾

La croissance mondiale est restée très modérée au cours de l'année 2016. Le ralentissement des pays développés n'a pas pu être compensé par une dynamique plus soutenue des pays émergents. Ceci s'est accompagné d'une faible progression du commerce mondial. L'accord des pays de l'OPEP a contribué à la stabilisation du prix du pétrole autour de 50 \$ qui s'est traduite par une hausse temporaire de l'inflation. Au-delà de

(1) Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

(2) Sources : AEW Europe, MBE Conseil, Immostat, BNP Paribas Real Estate, CBRE, JLL, Cushman & Wakefield, LLDI, Procos, Commissariat Général du Développement Durable, Indices Notaires-Insee, Banque de France, Observatoire Crédit Logement/CSA, INSEE, Natixis, Immo-Week, Oxford Economics.

(3) Source : Direction de la Recherche Économique - Natixis Asset Management Aline GOUPIIL-RAGUENES – Économiste

cet effet de base qui va rapidement se dissiper, l'inflation est demeurée faible dans la plupart des pays traduisant l'absence de tensions sur l'appareil productif et le marché de l'emploi. Cela a justifié le maintien de politiques monétaires accommodantes, voire plus accommodantes comme au Japon et en zone Euro. Les indices actions ont finalement bien résisté au vote en faveur du « Brexit » (sortie du Royaume-Uni de l'Union Européenne) et profité de l'élection de Donald Trump à la présidence des États-Unis. Celle-ci a en revanche accentué les tensions sur les marchés obligataires souverains en fin d'année alors qu'ils avaient atteint pour la plus grande partie d'entre eux de nouveaux plus bas historiques durant l'été.

Environnement macro-économique

Un point majeur de l'année 2016 a résidé dans la stabilisation du prix du pétrole autour de 50 \$ et la hausse mécanique de l'inflation qui en a résulté. Après avoir fortement baissé à partir de juin 2014, pour atteindre un point bas de 27,8 \$ le 20 janvier 2016, le prix du baril de Brent s'est repris pour évoluer autour de 50 \$ à partir du mois de juin. L'accord de réduction de la production des pays de l'OPEP, annoncé le 28 septembre, et l'annonce de la participation de certains pays non membres (dont la Russie) en ont été pour grande partie à l'origine. En clôturant à 56,7 \$ le 30 décembre, le prix du pétrole s'inscrit en hausse de 58,9 % sur l'année mais reste encore faible au regard des niveaux qui prévalaient en juin 2014 (- 48 %), traduisant le maintien d'un excès d'offre. Il est peu probable que les prix augmentent fortement suite à l'accord compte tenu du niveau très élevé des stocks. Par ailleurs, il n'est pas sûr que les pays signataires respectent leurs engagements dans un contexte de faible dynamique de la demande mondiale. Les prix devraient ainsi se stabiliser entre 50 et 55 \$. En retrouvant des niveaux comparables à ceux de l'année 2015, le prix du pétrole a cessé de peser négativement sur l'inflation. Il y a même fortement contribué au mois de décembre en raison d'une comparaison défavorable sur un an. En zone Euro, notamment, l'inflation s'est établie à 1.1 % en décembre contre 0,6 % en novembre. Cette accélération n'est que temporaire et résulte d'un effet de base. L'inflation devrait encore accélérer fortement sur les deux premiers mois de l'année avant de revenir rapidement vers le taux d'inflation sous-jacent (hors alimentation et énergie) qui reste faible (0,9 %) et bien inférieur à la cible de 2 % de la Banque Centrale Européenne (BCE).

Aux États-Unis, la croissance a ralenti au cours de l'année 2015. Le premier semestre s'est révélé particulièrement décevant en raison de la faiblesse de la demande domestique. Sur la deuxième partie de l'année, la croissance a bénéficié du raffermissement des dépenses des ménages et les enquêtes menées auprès des industriels en décembre laissaient anticiper d'une croissance plus dynamique. L'amélioration du marché de l'emploi s'est poursuivie sans pour autant générer une hausse excessive des salaires qui progressent à un rythme mesuré. Des progrès peuvent encore être réalisés comme l'attestent le maintien à un niveau encore élevé de la part des personnes travaillant à temps partiel mais désirant travailler à temps plein

ainsi que le faible taux d'emploi des 25-54 ans. En 2017, le programme de Donald Trump laisse présager d'une croissance plus vigoureuse liée à la réduction massive et durable des impôts qui devrait être adoptée. Celle-ci dopera la demande interne. En raison de la modération de la croissance et d'une inflation toujours inférieure à la cible de 2 %, la banque centrale américaine (Fed) a laissé ses taux inchangés une bonne partie de l'année et attendu un an avant de procéder à son deuxième relèvement des taux directeurs. Le 14 décembre, elle a porté la fourchette d'évolution du taux des fonds fédéraux à 0,50 % ; 0,75 %, contre 0,25 % ; 0,50 % depuis décembre 2015. Cette hausse permet à la Fed de se donner des marges de manœuvre dans la conduite de sa politique monétaire qui reste encore accommodante.

L'économie japonaise a du mal à sortir définitivement de la déflation. Le relèvement du taux de TVA, le 1^{er} avril 2014, a eu un impact négatif persistant sur le comportement des ménages et les exportations ont été affectées par la moindre demande mondiale et la forte appréciation du yen sur les 9 premiers mois. Celles-ci se sont toutefois améliorées en fin d'année alors que la consommation restait pénalisée par la faible progression des salaires. Dans ce contexte, le premier ministre, Shinzo Abe, a décidé de reporter pour la seconde fois le relèvement du taux de TVA (de 8 à 10 %) à octobre 2019 et annoncé un nouveau plan de relance. L'enjeu majeur pour le Japon sera de faire face au vieillissement prononcé de sa population.

La banque du Japon (BoJ) a créé la surprise, le 29 janvier 2016, en décidant de réduire son taux de dépôt à - 0,1 % pour une partie des réserves que les banques détiennent à la banque centrale tout en continuant son vaste programme d'achats d'actifs financiers (à hauteur de 80 trillions de yens par an). Après avoir procédé à des ajustements mineurs de sa politique monétaire en juillet et annoncé la réalisation d'un examen approfondi de l'effet de sa politique quantitative, la BoJ a pris des mesures sans précédent lors de la réunion du 21 septembre. Elle a décidé de cibler le taux à 10 ans à 0 % pour contrôler la courbe des taux et s'est engagée à dépasser sa cible d'inflation (qui est de 2 %) en raison de la nette dégradation des anticipations d'inflation. Ces mesures visent à créer des conditions favorables à un redémarrage de la demande interne qui se révèle insuffisante pour permettre une sortie définitive de la déflation.

En zone Euro, la croissance est devenue plus robuste soutenue par la demande interne privée. Celle-ci a bénéficié de conditions de financement avantageuses permises par la politique monétaire de la banque centrale européenne, du bas niveau du prix du pétrole, de l'amélioration progressive du marché de l'emploi et de politiques budgétaires globalement neutres sur la croissance. Celle-ci reste toutefois insuffisante pour permettre une baisse significative du taux de chômage qui demeure à un niveau élevé (9,8 % en novembre). La situation reste contrastée entre les pays. Parmi les plus importants, l'Allemagne reste en tête, suivie de la France dont la croissance s'est révélée chaotique cette année. L'économie espagnole a

une nouvelle fois été la plus dynamique, contrastant avec la faiblesse de la croissance italienne. Le niveau de PIB de ces deux économies demeure encore bien inférieur au niveau qui prévalait avant la crise. Le rebond de la production en novembre et la nette amélioration des enquêtes menées auprès des chefs d'entreprises en fin d'année ont laissé anticiper d'une accélération de la croissance au dernier trimestre 2016.

En raison des craintes suscitées par le maintien d'une faible inflation, la BCE a rendu sa politique monétaire encore plus accommodante courant 2016 afin de permettre un raffermissement de la demande interne. Le 10 mars, elle a renforcé l'ensemble de ses mesures :

- Les taux ont été baissés, le taux principal de refinancement passant de 0,05 % à 0 %, le taux de la facilité de prêt de 0,30 % à 0,25 % et le taux de dépôt de - 0,30 % à - 0,40 %.
- Les achats mensuels d'actifs financiers ont été portés à 80 milliards d'euros, contre 60 milliards depuis mars 2015, et élargis aux obligations d'entreprises non financières bien notées à partir du mois de juin.
- Une nouvelle série de quatre opérations de refinancement à long terme ciblées (TLTRO 2) a été lancée à des conditions beaucoup plus avantageuses que la première.
- Enfin, sa communication avancée sur les taux directeurs a été modifiée afin d'indiquer qu'ils resteraient bas, ou plus bas, bien après l'horizon des achats d'actifs financiers.

L'inflation restant encore bien inférieure à la cible de 2 %, la BCE a décidé, le 8 décembre, de prolonger à nouveau son programme d'achats d'actifs financiers qui devait se terminer au plus tôt en mars 2017. Il se poursuivra au moins jusqu'en décembre 2017 et tant que l'inflation n'aura pas retrouvé une tendance compatible avec la cible de 2 %. Compte tenu de la dissipation des risques de déflation, la BCE a dans le même temps annoncé une réduction de ses achats mensuels d'actifs financiers pour les ramener à 60 milliards d'euros à compter du mois d'avril 2017. Des ajustements techniques ont également été apportés afin que ce programme puisse se poursuivre sans encombre. Sous certaines conditions, des titres offrant un rendement inférieur à - 0,40 % pourront ainsi être rachetés. La politique monétaire semble toutefois avoir atteint ses limites. Des conditions de financement avantageuses sont nécessaires mais pas suffisantes pour inciter les ménages et les entreprises à se projeter dans le futur pour investir aujourd'hui plutôt que demain. La politique monétaire doit désormais être complétée par une politique budgétaire beaucoup plus volontariste pour modifier les anticipations et être le catalyseur d'une véritable reprise de l'investissement privé.

Le vote des britanniques en faveur d'une sortie de l'Union Européenne (Brexit), lors du référendum du 23 juin, ouvre la voie à une longue période d'incertitude avec la mise en place d'un nouveau cadre à définir sur les relations à venir entre le Royaume-Uni et l'Union Européenne. Il s'agit notamment de déterminer les conditions d'accès au marché unique qui se révèle être la principale destination des exportations britanniques. Les déclarations de Theresa May du 2 octobre

2016 font craindre une ligne dure du gouvernement. L'article 50 sera notifié avant la fin mars 2017, laissant présager d'une sortie du Royaume-Uni d'ici 2 ans, et l'option prise par le gouvernement de rendre le Royaume-Uni totalement indépendant de l'Union Européenne accroît le risque de récession outre-Manche. Jusqu'à présent, le vote n'a pas eu de conséquence sur la croissance britannique, les relations étant restées inchangées. Celle-ci s'est révélée robuste et a notamment bénéficié des mesures d'assouplissement monétaire prises de manière préventive par la **Banque d'Angleterre**. Le 4 août, elle a décidé de baisser son taux directeur de 25 points de base à 0,25 %, de lancer un nouveau programme de financement à terme, d'acheter jusqu'à 10 milliards de livres sterling d'obligations d'entreprises britanniques et d'augmenter de 60 milliards de livres sterling son programme d'achats d'actifs pour le porter à 435 milliards. Pour le moment, seule la livre sterling cristallise les craintes liées au Brexit en s'inscrivant en forte baisse.

L'économie chinoise poursuit le rééquilibrage de sa croissance vers le secteur des services et la consommation, et non plus le secteur manufacturier et l'investissement comme par le passé. Cette longue transition s'opère dans un contexte d'endettement élevé et en forte progression des entreprises ce qui fait courir un risque sur la stabilité du système bancaire. Afin d'éviter un ralentissement trop marqué de l'activité, les autorités ont autorisé une dépréciation contrôlée du yuan à partir d'août 2015, en veillant à limiter les sorties de capitaux, et adopté des politiques économiques plus accommodantes qui ont largement bénéficié au marché de l'immobilier. Cela a permis de stabiliser l'économie chinoise au risque de générer de nouveaux déséquilibres. Les autorités ont ainsi fait machine arrière durant l'automne afin de contenir les risques liés à la forte hausse des prix de l'immobilier. Elles sont également intervenues par tenter de limiter les fuites de capitaux et contenir ainsi le mouvement de dépréciation du yuan par rapport au dollar.

La situation s'est révélée contrastée dans le reste des grands pays émergents. La Russie a profité du rebond du prix du pétrole sans toutefois parvenir à renouer avec une variation positive du PIB au 3^e trimestre, le Brésil est resté plongé dans une profonde récession et l'Inde a connu une croissance résiliente du moins jusqu'en octobre. Le 8 novembre, la décision inattendue des autorités de retirer brutalement de la circulation les billets de 500 et de 1 000 roupies, pour lutter contre la corruption et l'économie parallèle, a constitué un choc fort sur l'activité compte tenu de l'importance des transactions effectuées en liquide.

Les marchés financiers

Les marchés obligataires d'État

Les taux obligataires souverains ont connus deux phases distinctes sur l'année écoulée.

Sur les neuf premiers mois, ils se sont sensiblement détendus pour atteindre de nouveaux plus bas historiques pour

la plus grande partie des pays et s'inscrire en territoire négatif pour un certain nombre d'entre eux. Le maintien de politiques monétaires très accommodantes, ou encore plus accommodantes, et comme devant le rester en a été principalement à l'origine. La détente des taux a par ailleurs été accentuée lors des différentes phases de turbulence enregistrées par les marchés boursiers. Cela a donné lieu à des mouvements de fuite vers la qualité de la part des investisseurs délaissant les actifs risqués pour se réfugier sur des titres jugés plus sûrs comme les obligations souveraines. Cela a été le cas en janvier et février en raison des craintes liées à l'économie chinoise et aux conséquences sur les perspectives de croissance mondiale. Fin juin-début juillet, c'est le choc lié au « Brexit » qui génère une baisse des taux longs et amène le taux à 10 ans allemand en territoire négatif.

À partir du mois d'octobre, les taux longs souverains ont commencé à se tendre en raison de la remontée du prix du pétrole et des anticipations d'une plus forte inflation. Au Royaume-Uni, les tensions ont été plus importantes suite au discours de Theresa May faisant craindre une ligne dure du gouvernement britannique ayant pour conséquence d'affaiblir davantage la monnaie. Les tensions se sont fortement accentuées à partir du 9 novembre suite à l'élection de Donald Trump. La perspective de baisses massives des impôts et d'une hausse des dépenses d'infrastructures ont laissé présager d'une accélération de la croissance américaine et d'une inflation plus élevée. Les investisseurs ont ainsi revu en hausse leurs perspectives de relèvement de taux de la part de la Fed. Le taux à 10 ans américain s'est ainsi brusquement tendu pour passer au-dessus des 2 % et enregistrer une hausse de 70 points de base entre le 8 novembre et le 16 décembre. La décision de la Fed de relever ses taux, le 14 décembre, n'a pas eu d'impact sur les marchés celle-ci les ayant bien préparés à une normalisation très graduelle de sa politique monétaire.

Par effet de contagion, les taux longs européens ont augmenté en zone Euro de manière toutefois plus modérée qu'aux États-Unis. La croissance y est plus faible et la BCE a adopté une politique monétaire plus accommodante en décembre tout en répétant qu'elle le resterait encore un bon moment. Les tensions ont toutefois été plus vives en Italie suite aux inquiétudes liées au référendum italien sur la réforme constitutionnelle. Son rejet massif, le 4 décembre, a amené le premier ministre, Matteo Renzi, à démissionner comme il s'y était engagé et généré des craintes quant au programme de recapitalisation des banques. La formation d'un gouvernement technique et le vote par le parlement d'un fonds d'aide de 20 milliards d'euros pour les banques en difficulté ont permis de rassurer un peu les marchés.

Au total, le taux à 10 ans américain a légèrement augmenté sur l'année pour clôturer à 2,45 %, contre 2,27 % le 31 décembre 2015. Les taux à 10 ans allemands et français se sont détendus, le 10 ans allemand terminant à 0,11 %, contre 0,63 % un an plus tôt, et le taux à 10 ans français clôturant à 0,69 %, contre 0,98 % le 31 décembre 2015.

Le marché des changes

L'année a été marquée par les fortes fluctuations du dollar, du yen et de la livre sterling. Sur les 4 premiers mois de l'année, le billet vert s'est nettement déprécié en raison de la perspective de moindres relèvements de taux que prévu par la banque centrale américaine compte tenu du maintien d'une croissance toujours modérée et d'une inflation encore inférieure à la cible de 2 %. Le taux de change effectif du dollar (somme pondérée des taux de change avec les principaux partenaires commerciaux) a ainsi baissé de 7,1 % entre le 1^{er} janvier et le 2 mai. Après une phase de stabilisation, le billet vert s'est nettement apprécié sur les 3 derniers mois de l'année. L'anticipation d'une plus forte inflation liée au prix du pétrole puis au programme qui sera mis en œuvre par Donald Trump a amené les investisseurs à revoir en hausse le rythme de hausse des taux directeurs de la Fed. Le dollar a ainsi progressé de 1,4 % sur l'année par rapport aux devises de ses principaux partenaires commerciaux pour terminer à un niveau élevé. Sur l'année écoulée, l'euro s'est déprécié de 3,2 % par rapport au dollar, reflétant la divergence des politiques monétaires menées par la BCE et la Fed, pour clôturer à 1,05 \$ le 30 décembre 2016.

En dépit de la baisse des taux de la Banque du Japon et de la poursuite de ses achats massifs d'actifs financiers, le yen s'est apprécié de 17 % par rapport à ses principaux partenaires commerciaux au premier semestre 2016 avant de fortement se déprécier sur les 2 derniers mois de l'année suite à l'élection de Donald Trump. Au total, le taux de change effectif du yen a augmenté de 5,3 % sur l'année, la monnaie ayant fait l'objet d'un mouvement de fuite vers la qualité de la part des investisseurs internationaux, ces derniers étant persuadés que la Banque du Japon n'ira pas beaucoup plus loin.

Au Royaume-Uni, la livre sterling a littéralement plongé après l'annonce des résultats du référendum. Elle a perdu près de 10 % en l'espace de 5 jours pour s'établir à son plus bas niveau face au dollar depuis 1985. Début octobre, elle a accentué sa baisse suite au discours de Theresa May plaidant pour un « Brexit dur ». Sur l'année, la livre sterling s'est dépréciée de 16,3 % face au billet vert.

Les marchés boursiers

Les marchés boursiers ont connu une année très contrastée en enregistrant deux phases de turbulence avant de terminer en nette progression.

Ils ont débuté 2016 en s'inscrivant en forte baisse. Les craintes sont venues une nouvelle fois de l'économie chinoise avec la publication d'une enquête menée auprès des industriels indiquant une plus forte contraction du secteur manufacturier. L'indice composite de la bourse de Shanghai a plongé de plus de 15 % sur les 15 premiers jours de l'année entraînant dans son sillage les indices des principaux pays développés avec des reculs de près de 10 %. Les inquiétudes croissantes sur l'économie mondiale ont généré une nouvelle baisse du prix du pétrole, sous les 30 \$, pesant davantage sur les indices. Les investisseurs

ont alors craint que les banques centrales réduisent encore leurs taux directeurs, alors qu'ils sont proches de zéro ou déjà en territoire négatif, ce qui aurait pour conséquence de peser davantage sur la rentabilité des banques.

Du 12 février au 20 avril, les marchés ont rebondi et se sont stabilisés jusqu'au début du mois de juin. Le rebond du prix du pétrole, une politique monétaire plus accommodante de la BCE et de moindres hausses de taux attendues de la part de la Fed ont permis de rassurer les investisseurs.

Les indices ont par la suite été très volatils en raison des craintes liées à la tenue du référendum britannique et de la hausse des intentions de votes en faveur d'une sortie de l'Union Européenne. Après avoir nettement baissé début juin, la remontée des intentions de votes en faveur du maintien des britanniques dans l'UE, au travers des sondages, a permis un bref rebond des marchés avant de chuter de nouveau une fois les résultats connus. Les valeurs bancaires ont été les plus affectées en raison des inquiétudes liées au devenir de la City, la plus grande place financière européenne se situant à Londres. Les déclarations des banquiers centraux se disant prêts à injecter d'importants montants de liquidités si nécessaire ont permis aux indices de rapidement rebondir et de retrouver dès la mi-juillet les niveaux qui prévalaient avant le référendum. Par la suite, les mesures prises par la Banque d'Angleterre en août et les chiffres attestant d'une croissance résiliente ont profité au marché britannique. Les valeurs exportatrices ont par ailleurs bénéficié de la nette baisse de la livre sterling.

À partir du 9 novembre, les marchés actions se sont inscrits en forte progression suite à l'élection de Donald Trump. Alors qu'ils redoutaient sa victoire, les indices ont rapidement effacé la chute enregistrée quelques heures après l'annonce des premiers résultats pour finalement s'inscrire en hausse le 9 novembre. Ils ont été rassurés par le discours plutôt conciliant de Donald Trump et placés au second plan les craintes liées à l'adoption d'une politique plus protectionniste. Ils se sont focalisés sur le programme du futur président portant sur une baisse significative des impôts, une hausse des dépenses d'infrastructures et un assouplissement de la réglementation bancaire. Les indices ont ainsi fortement augmenté sur les deux derniers mois de l'année en prévision d'une croissance plus forte et d'une hausse des bénéfices. Ils ont également bénéficié d'une politique monétaire plus accommodante de la part de la BCE et de la nette amélioration des enquêtes menées auprès des chefs d'entreprises en décembre.

Au total, l'indice Standard & Poor's a augmenté de 9,5 % sur l'année écoulée et de 12,8 % exprimé en euros compte tenu de l'appréciation du billet vert sur la période. L'indice Footsie s'est inscrit en forte hausse en dépit du vote en faveur du « Brexit » : + 14,4 % sur l'année pour terminer sur un record historique. Exprimé en euros, l'indice baisse de 1,2 % du fait de la chute de la livre sterling. La période d'incertitude commencera réellement en 2017, une fois l'article 50 notifié. En zone Euro, les performances ont été plus limitées en raison d'une croissance plus modérée. L'indice Eurostoxx 50 a progressé de 0,7 % et l'indice CAC 40 de 4,9 %. L'indice italien (FTSE MIB) s'est

notamment inscrit en baisse de 10,2 % affecté par la fragilité du système bancaire et l'atonie de la croissance. Enfin, au Japon, l'indice Nikkei a augmenté de 0,4 % sur l'année et de 6,7 % exprimé en euros du fait de l'appréciation du yen sur la période.

AVERTISSEMENT À L'INVESTISSEUR - PROFIL DE RISQUES

Les facteurs de risque pour l'ensemble des OPCV

Le capital est investi dans des actifs immobiliers, financiers et liquides sélectionnés par la société de gestion et le Délégué de la Gestion Financière. Nous attirons cependant votre attention sur le fait que ces actifs seront soumis aux évolutions et aléas de leurs marchés respectifs.

La SPPICAV a, notamment, vocation à investir dans des actifs immobiliers. Ces actifs constituent des placements à long terme dont la réalisation peut s'étaler dans le temps. Le marché de l'immobilier d'entreprise et, notamment, celui des bureaux est marqué par des cycles conjoncturels liés à la conjoncture économique générale et à l'évolution des taux longs. Rien ne garantit que l'objectif de gestion sera atteint et que l'actionnaire ne subira aucune perte.

Ces risques peuvent se traduire par une baisse de la valeur liquidative.

a) Risque en capital

La perte en capital se produit lors du rachat d'une action à un prix inférieur à sa valeur de souscription. La SPPICAV n'offre aucune garantie de protection en capital. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement. Les investisseurs ne devraient pas réaliser un investissement dans la SPPICAV s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte.

b) Risques liés à la gestion discrétionnaire

La gestion discrétionnaire mise en place dans le cadre de la SPPICAV repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés. Aussi, il existe un risque que la SPPICAV ne soit pas investie en permanence sur les marchés les plus performants. Rien ne garantit que l'objectif de gestion sera atteint et que l'actionnaire ne subira aucune perte.

c) Risque fiscal

La SPPICAV, est exonérée d'impôt sur les sociétés, sous réserve notamment du respect de l'objet légal et d'obligations de distribution portant sur une part significative de ses revenus et plus-values. La méconnaissance de ces obligations est de nature à rendre la SPPICAV passible de l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun au titre des exercices considérés, ce qui aurait un impact négatif sur ses résultats.

Les facteurs de risque propres à la SPPICAV et liés à sa stratégie d'investissement.

a) Le risque de marché

1. Risques liés aux marchés immobiliers

Les investissements réalisés par la SPPICAV sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers ou de titres non cotés de sociétés à prépondérance immobilière. Il est souligné que les différents marchés analysés, tant par typologies d'actifs, que géographiques sont marqués par des cycles conjoncturels liés à l'économie générale et à l'évolution des taux à moyen et long terme. Dans les conditions actuelles de marché, toute augmentation des taux pourrait avoir un impact significatif sur la situation des marchés immobiliers et pourrait induire une baisse de la valeur des actifs immobiliers plus ou moins prononcée.

2. Risques liés aux marchés financiers

La fluctuation des cours des actifs financiers de la SPPICAV (y compris les actions de sociétés à prépondérance immobilière cotées sur un marché réglementé français ou européen) peut avoir une influence positive ou négative sur la valeur liquidative de la SPPICAV. Le risque de marché est le risque d'une baisse générale du cours des actifs financiers dans lesquels la SPPICAV investit. Le degré d'exposition aux risques des marchés financiers est au maximum de 49 % de l'actif net de la SPPICAV. À cet égard, une baisse de la valeur des actifs financiers détenus en ce compris les actions de sociétés à prépondérance immobilière cotées sur un marché réglementé français ou européen comptabilisés dans les poches immobilière et financière (hors poche de liquidité) pourrait conduire à une baisse de la valeur liquidative.

b) Le risque lié à la liquidité (difficulté potentielle de céder des actifs immobiliers dans un délai court)

Le risque de liquidité mesure la difficulté que pourrait avoir la SPPICAV à céder des actifs immobiliers pour faire face à des demandes de rachat présentées par des actionnaires de la SPPICAV. Il est rappelé que le marché immobilier n'offre pas une liquidité immédiate compte tenu des délais de transactions, notamment juridiques et commerciaux et des coûts fiscaux afférents. En outre, l'attention des souscripteurs est appelée sur le fait que l'impératif de liquidité auquel est soumise la SPPICAV peut la conduire à céder des actifs immobiliers à tout moment en fonction des souscriptions et des rachats enregistrés. Ces cessions peuvent, le cas échéant, dégrader la performance de la SPPICAV si elles interviennent à un moment défavorable du cycle immobilier. À ce titre, le rachat des actions de la SPPICAV pourra être suspendu uniquement dans les situations indiquées

à l'article 4.5.2. Toutefois, dans la mesure où la cession des actifs immobiliers nécessite des délais évoqués ci-dessus, le règlement d'une demande de rachat sera réalisé au terme d'un délai pouvant aller jusqu'à 2 mois. L'attention des souscripteurs est appelée sur ce délai inhérent à la nature des actifs de la SPPICAV. Par ailleurs, la liquidité de la SPPICAV est régulièrement testée en réalisant au moins une fois par an, des « stress-test de liquidité » afin de modéliser la capacité de la SPPICAV à honorer ses engagements en matière de liquidité.

c) Risques liés à l'endettement de la SPPICAV et au crédit

Le risque lié au crédit et taux d'intérêts : le financement bancaire souscrit par la SPPICAV s'accompagne d'engagements contractuels dont le non-respect rendrait la dette éligible. En outre, il peut augmenter le risque de perte en cas de dévalorisation des actifs et peser sur la distribution de la SPPICAV. Dès lors, le montant du capital qui sera perçu lors de la cession des actions, ou, le cas échéant, lors de la liquidation de la SPPICAV, sera subordonné au remboursement du montant en cours ou intégral préalable, de tous prêts contractés par la SPPICAV. Le risque lié à l'évolution des taux de financement fait l'objet d'une opération de couverture. Une hausse des taux d'intérêts, au cas où ce risque ne serait pas intégralement couvert entraînera une hausse du coût de service de la dette et réduira les résultats de la SPPICAV. Le recours à l'endettement bancaire et non bancaire, direct et indirect est limité à 40 % de la poche immobilière. Par ailleurs, et dans la limite de 10 % des actifs non immobiliers, la SPPICAV aura la possibilité de conclure à titre temporaire des emprunts d'espèces en cas de demandes de rachat excédant les disponibilités immédiates. L'effet de levier maximum autorisé calculé selon la méthode de l'engagement* est de 200 %. L'effet de levier maximum calculé selon la méthode brute : 280 %. Deux risques majeurs inhérents à cet endettement peuvent être identifiés :

- une attrition de sa capacité de distribution et un recul du revenu distribué aux actionnaires liés, soit à la vacance durable des actifs acquis au moyen de la dette et/ou à la baisse des revenus de la SPPICAV, soit à une remontée des taux en cas d'emprunt à taux variables ;
- une dévalorisation des actifs détenus ou de ceux financés par l'effet de levier qui conduirait à accroître l'exposition au risque crédit de la SPPICAV et, le cas échéant, à dépasser les ratios d'endettement fixés pour la SPPICAV.

Dans ce cas, un remboursement anticipé d'une fraction de l'emprunt devra être envisagée pour revenir aux limites fixées. Ce risque expose les clients à une perte potentielle dont le montant théorique maximum ne peut pas dépasser la somme totale empruntée.

Par ailleurs, le risque de crédit sur des actifs financiers est

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

le risque de baisse de la valeur d'un titre, en raison de la dégradation de la qualité de son émetteur (par exemple, de dégradation de notation due notamment à sa situation financière et économique) ou de défaillance de celui-ci (impossibilité de répondre à ses engagements financiers). Enfin, le recours à l'endettement peut également permettre de faire face aux rachats dans l'attente de la cession d'actifs immobiliers. Cet endettement peut accroître la volatilité de la valeur liquidative pour les actionnaires de la SPPICAV. Le remboursement nécessitera de céder des actifs, ce qui expose la SPPICAV et ses actionnaires au risque de marché immobilier.

d) Risques liés à la promotion immobilière

La SPPICAV peut acquérir des terrains nus faisant l'objet de contrats de promotion immobilière. Ces opérations peuvent exposer la SPPICAV à deux risques :

- risques liés à la construction en qualité de maître d'ouvrage ;
- risques de perception différée dans le temps des flux locatifs à compter de l'achèvement de la construction de l'immeuble et de sa location. La SPPICAV supportera en conséquence les risques locatifs normalement associés à de tels actifs.

e) Risques de change pour les devises autres que celles de la zone euro

Le risque de change est le risque de baisse des devises d'investissement par rapport à la devise dans laquelle est exprimée la valeur des actifs de la SPPICAV, soit l'Euro. La fluctuation des monnaies par rapport à l'Euro peut avoir une influence positive ou négative sur la valeur de ces actifs.

f) Risques liés aux participations non contrôlées

La SPPICAV peut investir 20 % de l'actif immobilier dans la prise de participations non contrôlées dans des sociétés à prépondérance immobilière. Cette faculté serait, notamment, retenue pour investir dans des actifs de valeur unitaire élevée et que la SPPICAV ne pourrait pas détenir seule. Ces participations non contrôlées exposeraient la SPPICAV à un risque spécifique d'illiquidité et d'absence de maîtrise des options de gestion retenues.

g) Risque de taux

Le risque de taux est le risque de dépréciation (perte de valeur) des instruments de taux découlant des variations des taux d'intérêt. En cas de hausse des taux d'intérêt, la valeur des produits investis en titres à taux fixe peut baisser, ce qui entraîne une baisse de la valeur liquidative de la SPPICAV.

h) Risque de contreparties

Le risque de contreparties est le risque résultant du fait

que la contrepartie à une opération ou à un contrat peut faillir à ses obligations avant que l'opération ait été réglée de manière définitive sous la forme d'un flux financier. Cela inclut notamment le risque lié à l'utilisation d'instruments dérivés (à des fins de couverture) et par extension, au-delà de la définition réglementaire du risque de contreparties, les risques locatifs à savoir le risque de défaillance économique d'un locataire.

À cet effet, la SPPICAV s'efforce d'atténuer ces risques en procédant à une sélection rigoureuse tant des contreparties financières que de ses locataires.

i) Le risque opérationnel

Il s'agit du risque de pertes dues à des personnes, processus ou systèmes inadéquats ou défaillants, ou résultant d'événements extérieurs. Cette définition inclut le risque de fraude interne ou externe, le risque lié aux pannes de systèmes informatiques et le risque juridique. La société de gestion bénéficie d'un dispositif de maîtrise des risques opérationnels incluant des procédures détaillées visant à prévenir la survenance de ces risques, d'un dispositif de contrôle indépendant des fonctions opérationnelles et d'une cartographie des risques opérationnels qui identifie les principaux risques opérationnels potentiels. Ces différents éléments permettent d'anticiper et de prévenir au mieux la survenance d'incidents opérationnels.

j) Risques de co-investissement

La SPPICAV peut réaliser des co-investissements. Chaque opération de co-investissement fera l'objet d'une convention entre co-investisseurs précisant en particulier la stratégie liée à la gestion et à la vente des actifs co-investis.

PROFIL-TYPE DE L'INVESTISSEUR

Selon les catégories d'action, la SPPICAV est ouverte à la souscription par tout investisseur cherchant un placement à long terme dans des actifs immobiliers de différentes classifications du secteur de l'immobilier d'entreprise complété par des actifs financiers. La SPPICAV peut également être accessible en qualité de support de contrats d'assurance vie libellés en unités de compte ou de contrats de capitalisation.

Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SPPICAV dépend de la situation personnelle de l'investisseur. Pour le déterminer, il doit tenir compte de son patrimoine personnel, de ses besoins actuels et de la durée recommandée de placement mais également de son souhait de prendre des risques ou de privilégier un investissement prudent. Il est également fortement recommandé de diversifier suffisamment ses investissements afin de ne pas s'exposer uniquement aux risques de la SPPICAV.

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.

Le capital de la SPICAV était divisé au 31/12/2016 en deux catégories d'actions, les actions P destinées à tous les souscripteurs, plus particulièrement les personnes physiques (clients non professionnels) et les actions I, destinées à tous les souscripteurs, plus particulièrement destinées aux investisseurs institutionnels.

Au 31 décembre 2016, le capital se répartissait ainsi qu'il suit

SITUATION DE LA SOCIÉTÉ

L'OPCI FRANCEUROPE IMMO (anciennement FRUCTIFRANCE IMMOBILIER) a été agréée par l'Autorité des marchés financiers le 28 août 2008 et immatriculée le 7 janvier 2009 sous le numéro 509 763 322 RCS Paris.

	Actions P FR0010665661	Actions I FR0010679993
Valeur liquidative	107,48 €	108,22 €
Actif net	183 389 541,65 €	146 397 588,59 €
Nombre d'actions en circulation	1 706 245,99	1 352 695,15

Les mouvements enregistrés au cours de l'exercice 2016 et marquant la reprise du développement de l'OPCI sont les suivants :

Mouvements du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2016				
Actions P				
	Nbre de Titres	Montant souscriptions / Rachats	Commissions acquises	Montant capitalisé
Rachats	2 188,69	237 165,09 €		237 165,09 €
Souscriptions	1 615 413,84	179 870 791,03 €	5 497 071,51 €	174 373 719,52 €
Total	1 613 225,15	179 633 625,94 €	5 497 071,51 €	174 136 554,43 €
Actions I				
	Nbre de Titres	Montant souscriptions / Rachats	Commissions acquises	Montant capitalisé
Rachats	17 629,00	2 959 158,54 €		2 959 158,54 €
Souscriptions	1 108 149,16	125 018 113,54 €	3 386 127,04 €	121 631 986,50 €
Total	1 090 520,16	122 058 955,00 €	3 386 127,04 €	118 672 827,96 €

ACTIVITÉ AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ ET ÉVÈNEMENTS SIGNIFICATIFS SURVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

La société a poursuivi durant l'exercice 2016, la gestion des actifs qu'elle détient et a déployé sa stratégie d'investissement diversifiée en mettant en place une poche de foncières cotées et de parts de SCPI.

La société n'a pas au cours de l'exercice écoulé eu d'activité en matière de recherche et de développement.

LES ACTIVITÉS DE LA SOCIÉTÉ EN MATIÈRE DE RECHERCHE ET DE DÉVELOPPEMENT

ÉVOLUTION PRÉVISIBLE DE L'ACTIVITÉ DE L'ORGANISME AU REGARD DE L'ÉVOLUTION DES MARCHÉS IMMOBILIERS ET DES MARCHÉS FINANCIERS ET OBJECTIF DE GESTION DE LA SPICAV

L'allocation d'actif cible (soit 60 à 65 % d'immobilier, 10 % de liquidités et 15 à 30 % de poche financière) a été atteinte au 31 décembre 2016. Ainsi, durant l'exercice 2017, la société poursuivra la gestion des actifs qu'elle détient et étudiera la

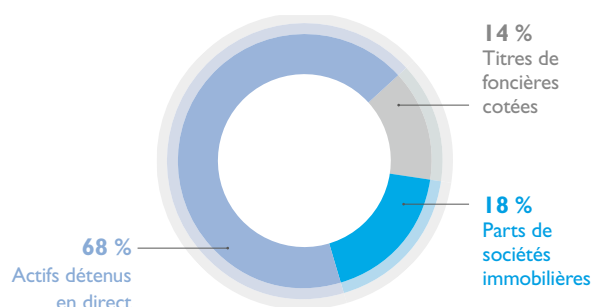
possibilité de réaliser de nouveaux investissements correspondant à la stratégie d'investissement, notamment en Europe, et en fonction de la collecte. Cette dernière devrait être soutenue compte tenu des actions mises en œuvre pour référencer le support en tant qu'unité de comptes de contrats d'assurance vie.

LES ÉVÈNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE.

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

INFORMATIONS CONCERNANT LES ACTIFS IMMOBILIERS

Caractéristiques du patrimoine au 31 décembre 2016



+X
GESTION IMMOBILIÈRE, ADMINISTRATIVE ET FINANCIÈRE

PORTFEUILLE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2016

Immeubles détenus en direct				
Adresses	Quote part de détention	Surfaces utiles et parkings	Taux d'occupation au 31/12/2016	Valeur d'expertise au 31/12/2016
Retail Park - Les portes de l'Oise - 60230 Chambly	100 %	5 262 m ² / 300 U	100,00 %	7 330 000 €
Le Pascal - 21/27, rue Pascal - 9, rue de la Gare 92000 Nanterre	100 %	2 804 m ² / 61 U	100,00 %	10 230 000 €
121, rue Mouffetard - 75005 Paris	100 %	193 m ²	100,00 %	2 900 000 €
9, rue Volney - 75002 Paris	100 %	69 m ²	100,00 %	530 000 €
110, boulevard de Courcelles - 75017 Paris	100 %	75 m ²	100,00 %	900 000 €
7, rue de Liège - 75009 Paris ⁽¹⁾	100 %	1 941 m ²	100,00 %	11 000 000 €
« KAPPA » 39, chemin des Ramassiers - 31770 Colomiers	100 %	4 334 m ² / 159 U	90,86 %	8 010 000 €
« SIGMA » 39, chemin des Ramassiers - 31770 Colomiers	100 %	2 217 m ² / 81 U	77,85 %	3 780 000 €
Total immobilier direct		16 895 m² / 187 U	95,64 %	44 680 000 €
Immeubles détenus indirectement ⁽²⁾				
Adresses	Quote part de détention	Surfaces utiles et parkings	Taux d'occupation au 31/12/2016	Valeur estimée au 31/12/2016
SCI Marveine : « Bonneveine » 112, avenue de Hambourg - 13008 Marseille	50 %	5 026,35 m ²	97,17 %	59 364 479 €
SCI Elysées Châlons ⁽³⁾ : « Croix Dampierre » Avenue du Président Roosevelt 51000 Châlons en Champagne	50 %	5 604,50 m ²	88,34 %	10 934 754 €
SAS FEI Anvers : 36/38, Kammenstraat - Anvers - Belgique	100 %	1 798 m ²	72,19 %	5 209 833 €
SAS FEI Anvers : 3, Korte Gasthuisstraat - Anvers - Belgique	100 %	314 m ²	100,00 %	
Total immobilier indirect		12 743 m²	89,83 %	75 509 066 €
Comptes-courants				28 016 851 €
Total immeubles				148 205 917 €

(1) Contrat de crédit-bail immobilier

(2) Valorisation des titres de sociétés détenant des actifs immobiliers d'une valeur de 102 287 000 €.

(3) Détenue à 99,50 % par la SCI Marveine.

+X
GESTION IMMOBILIÈRE, ADMINISTRATIVE ET FINANCIÈRE

Parts de SCPI et autres participations				
Parts de SCPI	Code ISIN	Typologie d'actifs	Nombre de titres	Valeur au 31/12/2016 en €
ACCÈS VALEUR PIERRE	SFR000010886	Bureaux, Commerces, Entrepôts	5 298,00	2 576 629,32
ACTIPIERRE 2	SFR000010977	Bureaux, Commerces	1 622,00	514 174,00
ACTIPIERRE 3	SFR000010985	Bureaux, Commerces	1 578,00	520 740,00
ALLIANZ PIERRE	SFR000011041	Bureaux, Commerces, Activité	5 014,00	1 444 032,00
PLACEMENT PIERRE	SFR000011058	Bureaux, Commerces, Activité	587,00	179 798,10
FRANCE INVESTIPIERRE	SFR000011066	Bureaux, Commerces, Entrepôts	3 200,00	732 800,00
FONCIA PIERRE RENDEMENT	SFR000011108	Bureaux, Commerces, Hôtels, Activité	1 579,00	1 351 387,15
LAFFITTE PIERRE	SFR000011249	Bureaux, Commerces, Activité	38 554,00	14 933 506,36
Total parts de SCPI			57 432,00	22 253 066,93
OPCI & Assimilés (FIA Immobiliers de Droit Étranger)				
AEW CORE PROPERTY FUND	GB00BBPV9966	Bureaux, Commerces, Activité	9 198 910,18	13 454 591,57
Total parts de OPCI			9 198 910,18	13 454 591,57

Titres de foncières cotées				
Foncières cotées	Code ISIN	Typologie d'actifs	Nombre de titres	Valorisation au 31/12/2016 en €
COFINIMMO	BE0003593044	Bureaux, Santé, Divers	15 879,00	1 725 253,35
BEFIMMO S.C.A	BE0003678894	Bureaux	24 582,00	1 311 695,52
WAREHOUSES DE PAUW	BE0003763779	Logistique	10 962,00	930 564,18
ALSTRIA OFFICE	DE000A0LD2U1	Bureaux	196 417,00	2 339 326,47
MERLIN PROPRIÉTÉ	ES0105025003	Bureaux-Logistique Commerces-Hôtels	82 343,00	850 603,19
ALTAREA	FR0000033219	Commerces, Promotion	3 735,00	691 722,00
ICADE	FR0000035081	Bureaux, Promotion, Santé	21 176,00	1 435 521,04
FONCIÈRE DES RÉGIONS	FR0000064578	Bureaux, Résidentiel, Hôtels	28 879,00	2 395 224,26
KLEPIERRE	FR0000121964	Commerces	93 859,00	3 505 164,36
UNIBAIL RODAMCO	FR0000124711	Commerces, Bureaux	16 546,00	3 751 805,50
GECINA NOMINATIVE	FR0010040865	Bureaux, Santé	22 651,00	2 977 473,95
MERCIALYS	FR0010241638	Commerces	35 002,00	673 613,49
HAMMERSON	GB0004065016	Commerces	52 509,00	655 747,35
LAND SECURITIES PLC	GB0031809436	Commerces, Bureaux	28 768,00	193 112,28
BENI STABILI SPA	IT0001389631	Bureaux	1 714 924,00	931 203,73
EUROCOMMERCIAL PROP	NL0000288876	Commerces	51 047,00	1 867 554,50
WERELDHAVE	NL0000289213	Commerces, Bureaux	55 471,00	2 371 939,96
DEUTSCHE EUROSHOP	DE0007480204	Commerces	22 000,00	850 740,00
Total foncières cotées			2 476 750,00	29 458 265,13

Plan de travaux

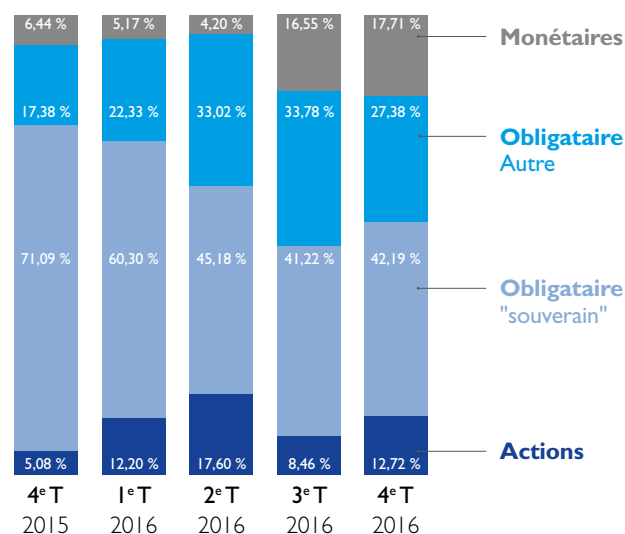
Conformément aux dispositions légales, la société de gestion a établi un plan de travaux à effectuer dans les 5 ans. Le plan est mis à jour selon une périodicité adaptée aux caractéristiques des actifs. Le plan prend notamment en compte les impératifs et recommandations en matière d'hygiène, d'environnement et d'économie d'énergie. Au cours de l'exercice 2016, aucun travaux n'ont été réalisés conformément au plan de travaux.

INFORMATIONS CONCERNANT LES LIQUIDITÉS ET LES ACTIFS FINANCIERS

Au 31 décembre 2016, les actifs financiers sont essentiellement composés de la poche de liquidité pour un montant de 24 056 667,52 € et de la poche financière pour un montant de 75 869 305,85 €, soit un montant total de 99 925 973,37 €. La gestion de la poche financière et de liquidité, hors dépôts à vue, est assurée par Natixis Asset Management (NAM).

Évolution de la composition de la poche financière

	4 ^e T. 2015	1 ^e T. 2016	2 ^e T. 2016	3 ^e T. 2016	4 ^e T. 2016	% des +/- values de 2016
Actions	5,08 %	12,20 %	17,60 %	8,46 %	12,72 %	46,06 %
Obligataire "Souverain"	71,09 %	60,30 %	45,18 %	41,22 %	42,19 %	33,32 %
Autre obligataire	17,38 %	22,33 %	33,02 %	33,78 %	27,38 %	20,56 %
Monétaires affectés à la poche financière	6,44 %	5,17 %	4,20 %	16,55 %	17,71 %	0,05 %
Total	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %



Le portefeuille a continué de surpondérer les marchés d'actions, dont les valorisations relatives semblent plus attractives que celles des marchés de taux. NATIXIS ASSET MANAGEMENT a également conservé la diversification sur les actions américaines. Côté taux, NATIXIS ASSET MANAGEMENT a maintenu la surexposition sur les marchés obligataires au détriment du marché monétaire. Un potentiel de baisse des taux de rendement obligataires demeure selon NATIXIS ASSET MANAGEMENT sur les grands marchés d'Europe du Sud. En revanche, au sein des marchés cœurs de la zone euro, le risque semble asymétrique : à moyen terme, la probabilité d'une remontée des taux longs apparaît plus importante qu'un nouveau repli, la Réserve Fédérale étant engagée dans un processus de sortie du quantitative easing.

RÉPARTITION DES OPCVM DÉTENUS AU 31 DÉCEMBRE 2016 AU TITRE DES POCHEs FINANCIÈRES ET DE LIQUIDITÉS

Il s'agit de la composition du portefeuille d'OPCVM au 31 décembre 2016 avec indication des plus et moins valeurs latentes. Ces dernières sont intégrées dans la valeur liquidative, mais ne le sont pas dans le résultat de la SPICAV.

ISIN	Dénomination	Type	Nb de titres	Valeur en €	dont +/- valeurs latentes en €	Actif net en %	Actif brut en %	+/- valeurs réalisées en €
FR0010042176	NATIXIS ACTIONS EURO MICRO CAPS	Actions	10 400,00	536 224,00	2 704,00	0,16 %	0,16 %	55 900,00
FR0010261198	LYX.UC.ETF MSCI EURO	Actions	3 200,00	386 144,00	922,39	0,12 %	0,12 %	97 305,81
FR0010296061	LYX.UC.ETF MSCI USA	Actions						17 092,14
FR0010767129	NAT ACT EUROP CROISSANCE	Actions	41,00	753 524,00	- 461,64	0,23 %	0,23 %	28 066,15
FR0011645639	DORVAL M.SM.CAP EUR	Actions	936,00	1 609 077,60	88 054,72	0,49 %	0,48 %	
FR0011059302	DORVAL MANAG.EUROPE	Actions	52,00	1 031 069,52	3 333,46	0,31 %	0,31 %	3 285,62
IE00B5377D42	ISHS MSCI AUSTRALIA UCITS ETF	Actions						20 489,33
LU0496786731	LYXOR ETF CANADA	Actions						8 185,97
LU0260078281	NAT.VAUG.NELS.USD	Actions	3 900,00	971 490,00	- 15 951,00	0,29 %	0,29 %	55 731,00
LU0496786905	LYAUS ETF	Actions						5 705,55
LU0935229152	SEYOND EUROPE MINVARIANCE	Actions	256,05	4 360 001,51	- 74 290,53	1,32 %	1,31 %	88 620,46
Total actions				9 647 530,63	4 311,41	2,93 %	2,90 %	380 382,03
FR0010673491	INSERT.EMPLOIS SEREN.FCP 4DEC	Obligataire	11 577,43	1 253 719,71	- 14 008,69	0,38 %	0,38 %	9 337,96
LU0935221761	NATIXIS EUR SH CR IA	Obligataire	983,78	10 421 514,81	50,65	3,16 %	3,13 %	39 885,45
LU0935220524	NATIXIS E.CRED.IA	Obligataire	346,00	3 830 354,94	- 65 473,58	1,16 %	1,15 %	83 171,22
LU0593537219	NATIX.EURO HI.INC.ID	Obligataire	5 200,00	499 928,00	6 032,00	0,15 %	0,15 %	15 782,00
LU0935225598	NATIXIS CRED.OPPOR.I ACCU	Obligataire	52,00	2 952 953,64	8 613,80	0,90 %	0,89 %	21 636,42
LU1118014106	NAT AM EU AGG SIDD	Obligataire	18 000,00	1 817 280,00	- 29 640,00	0,55 %	0,55 %	
FR0010036400	NAT.SOUV.EUR3-5CI	Obligataire	2 870,24	9 025 684,12	- 29 612,90	2,74 %	2,71 %	82 116,89
FR0010201699	NATIX.SOUVER.EURO 5-7	Obligataire	300,65	1 553 999,06	- 24 126,82	0,47 %	0,47 %	24 325,28
FR0010208421	NAT.SOUV.EUR.1-3 CAPI.FCP 4DEC	Obligataire	204,43	677 726,67	- 482,46	0,21 %	0,20 %	- 1 939,43
FR0010655456	NATIXIS SOUV.EURO IC	Obligataire	20,00	3 217 517,40	- 10 967,40	0,98 %	0,97 %	41 593,34
FR0012686160	NAT.GL.AG.I EUR HEDGE	Obligataire	77,00	7 733 365,64	35 008,05	2,34 %	2,32 %	267,24
IE00B2NPKV68	ISHS JPMG US MK USD	Obligataire	5 200,00	540 237,97	- 3 636,19	0,16 %	0,16 %	- 21 607,73
IE00B1FZSC47	ISHARES USD TIPS	Obligataire						- 445,43
IE00BZOG8977	SPDR US TIPS USD	Obligataire	39 000,00	1 129 604,17	17 968,42	0,34 %	0,34 %	45 331,56
IE00B7LW6Y90	ISH.ITL GVT BD UCIT ETF	Obligataire	2 600,00	410 904,00	6 667,26	0,12 %	0,12 %	2 726,25
LU0255251166	IXIS EU INFL I	Obligataire	10 638,24	1 597 330,99	- 47 872,06	0,48 %	0,48 %	90 618,85
LU0935219609	NATIXIS EURO BONDS OPPORTUNITY 12M	Obligataire	111,27	6 123 063,82	12 837,50	1,86 %	1,84 %	12 129,38
Total obligataire				52 785 184,94	- 138 642,44	16,01 %	15,85 %	444 929,25
FR0010885236	NATIXIS TRESORIE PLUS FCP	Monétaire	129,18	13 436 590,28	- 2 187,23	4,07 %	4,03 %	449,95
Total monétaires affectés à la poche financière				13 436 590,28	- 2 187,23	4,07 %	4,03 %	449,95
FR0007075122	NAT.TRESO PLUS3MOIS	Monétaire	413,56	5 196 342,40	- 2 073,21	1,58 %	1,56 %	- 2 078,49
FR0000281099	CNP ASSUR MONET	Monétaire	6 360,00	2 422 842,00	- 3 052,80	0,73 %	0,73 %	- 380,11
FR0010831693	NAT.CASH EURIBI 4D	Monétaire	80,60	8 301 134,29	- 4 213,51	2,52 %	2,49 %	- 2 285,35
FR0010369835	NAT.SUST.TRES.EURO	Monétaire	72,00	8 136 348,83	- 3 019,95	2,47 %	2,44 %	- 1 685,60
Total monétaires affectés à la poche liquidités				24 056 667,52	- 12 359,47	7,29 %	7,22 %	- 6 429,55
Total OPCVM				99 925 973,37	- 148 877,73	30,30 %	30,01 %	819 331,68

La poche financière

La poche financière s'élève au 31 décembre 2016 à un montant de 75 869 305,85 €. Elle est composée d'OPCVM actions pour un montant de 9 647 530,63 € (12,72 % de la poche financière), d'OPCVM obligataires « souverain » pour 32 009 433,84 € (42,19 % de la poche financière), d'OPCVM autres obligataires pour 20 775 751,10 € (27,38 % de la poche financière) et d'OPCVM monétaires pour 13 436 590,28 € (17,71 % de la poche financière).

La poche de liquidité

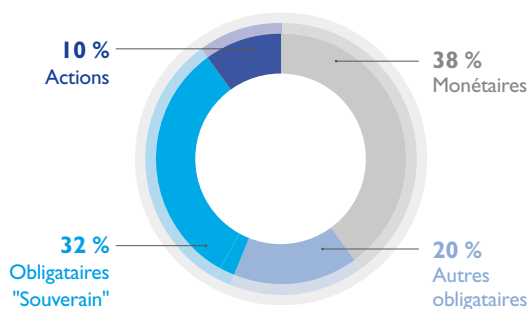
La poche de liquidité s'élève à 40 942 741,46 € constituée :

- d'avoirs bancaires, à savoir dépôt à vue pour 16 886 073,94 €,
- d'OPCVM monétaires à hauteur de 24 056 667,52 €.

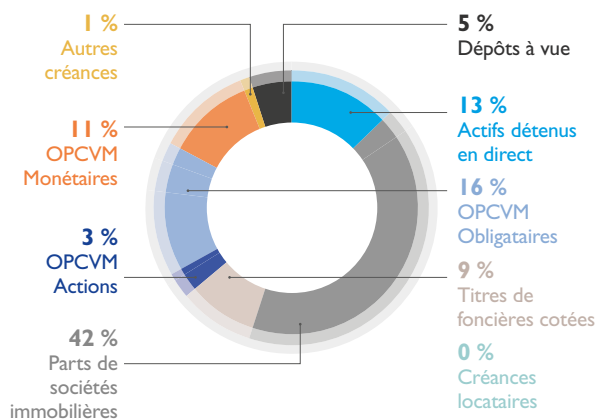
Total des actifs détenus par l'OPCI

L'actif représente **333 059 634,03 €** dont 44 680 000 € d'actifs immobiliers détenus en directs, 122 010 564,54 € de parts de SCPI et de titres de foncières cotées et 5 312 058,17 € de participations d'autre nature.

Répartition du portefeuille des OPCVM des poches financière et de liquidité en valeur au 31 décembre 2016



Total des actifs détenus par l'OPCI au 31 décembre 2016



Constitution du résultat des poches immobilière et financière

Actifs à caractère immobilier 155 690 564,54 € (hors autres participations)	➤	Produits de l'activité immobilière 6 412 546,95 €
OPCVM 99 925 973,38 €		Charges immobilières refacturées aux locataires 1 164 007,80 €
Créances locataires 74 614,05 €	➤	Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers 1 348 987,30 €
Autres créances 2 327 234,46 €		Autres charges financières 43 132,93 €
Dépôts à vue 16 886 073,94 €		Moins values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers 338 853,78 €

La performance des actifs immobiliers a été satisfaisante en 2016, en revanche compte tenu de l'évolution des taux et des marchés, celle des actifs financiers est en recul par rapport à 2015. Cela explique le recul du résultat unitaire qui apparaît toutefois satisfaisant. Au cours de l'exercice 2016, la majeure partie des résultats a été obtenue grâce aux actifs de bureaux et dans une moindre mesure grâce aux actifs de commerces, suivant la logique de la répartition du patrimoine immobilier en euros HD (74 % bureaux, 26 % commerces). 100 % de ces résultats ont été produits grâce aux actifs détenus en France. Plus précisément, l'année 2016 a vu votre Société de Gestion prendre la décision pour le véhicule d'acquies indirectement des commerces en province et d'investir à l'étranger, où aucun revenu n'a été constaté pour l'exercice.

Résultat financier net
 Résultat immobilier net

INFORMATIONS CONCERNANT LES SOUSCRIPTIONS ET RACHATS

Les délais applicables aux souscriptions et aux rachats sont les suivants :

Délai de centralisation (J avant 11 heures) :	Jour d'établissement de la valeur liquidative
Date de valorisation :	bi-mensuellement, les 15 de chaque mois et les derniers jours calendaires de chaque mois.
Date de publication :	J+8 jours ouvrés
Délai de livraison des actions souscrites :	J+10 jours ouvrés
Délai de règlement des rachats :	J+8 à 10 jours ouvrés ⁽⁴⁾

Commissions souscriptions / rachats		
	Action I	Action P
Commission de souscription non acquise à la SPPICAV (Revenant au distributeur)	2 % maximum	1 % maximum
Commission de souscription acquise à la SPPICAV (Pour tenir compte des frais et droits liés à la constitution du patrimoine immobilier)	5 % maximum 3 % pour 2016	5 % maximum 3 % pour 2016
Commission de rachat non acquise à la SPPICAV (Pour tenir compte des frais et droits liés à la constitution du patrimoine immobilier)	5 % maximum Néant pour 2016	5 % maximum Néant pour 2016

(4) Et dans un délai maximum de 2 mois prévu au prospectus.

Aucune commission de rachat non acquise à la SPPICAV n'a été prélevée en 2016.

La valeur liquidative a été arrêtée le dernier jour ouvré.

Par ailleurs, nous vous informons que des commissions de souscription acquises à l'OPCI au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, s'élèvent à 8 883 198,55 €.

LA SITUATION DE L'ENDETTEMENT ET DE LA LIQUIDITÉ DE L'ORGANISME

Les acquisitions immobilières ont été financées au moyen des capitaux collectés. Ainsi au 31 décembre 2016, la SPPICAV n'avait pas recours à l'endettement.

Informations requises par la réglementation	Calcul au 31/12/2016
Circonstances du recours à l'effet de levier	Financement d'investissements immobiliers conformes à la stratégie d'investissement de l'OPCI
Type d'effet de levier	Financement bancaire et levier
Source de l'effet de levier	Sans objet
Risques associés à l'effet de levier	Voir "Avertissement - Facteurs de risques"
Restrictions à l'utilisation de l'effet de levier / effet de levier maximal	40 % des actifs immobiliers détenus en direct
Montant total du levier	Sans objet
Levier calculé selon la méthode de l'engagement telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012	Sans objet
Levier calculé selon la méthode brute telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012	Sans objet
Effet de levier maximum autorisé selon la méthode de l'engagement telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012	200 %
Effet de levier maximum autorisé selon la méthode brute telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012	280 %

La liquidité de la SPPICAV a été assurée conformément au prospectus.

SUIVI DES RATIOS

Valeur nette des actifs immobiliers (hors autres participations)	213 807 218 €
Valeur de l'actif brut	333 021 113,58 €
Ratio immobilier respecté (entre 60 et 65 % de l'actif)	64,20 %
Liquidités et OPCVM Monétaires	40 942 741,46 €
Valeur de l'actif brut	333 021 113,58 €
Ratio de liquidité respecté (minimum 5% de l'actif)	12,29 %
OPCVM Actions, monétaires et obligations	75 869 305,85 €
Autres catégories	
Valeur de l'actif brut	333 021 113,58 €
Ratio de la poche financière respecté (maximum 35% de l'actif)	22,78 %
Dettes	0 €
Valeur nette des actifs immobiliers (valeur arrêtée par la société de gestion)	333 021 113,58 €
Ratio d'endettement respecté (inférieur à 40 % des actifs immobiliers)	0 %

INFORMATIONS RELATIVES À L'ASSURANCE

L'ensemble des immeubles de la SPPICAV est couvert par une police d'assurance responsabilité civile propriétaire. Par ailleurs, la SPPICAV est couverte en responsabilité civile professionnelle.

PRÉSENTATION DES COMPTES ANNUELS

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.

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

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

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

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

La devise de référence de la comptabilité du portefeuille est en euros.

La durée de l'exercice est de 12 mois.

L'actif représente 333 059 634,03 € dont 213 704 992,76 € d'actifs immobiliers (hors autres participations).

Les comptes au 31 décembre 2016

Les comptes au 31 décembre 2016 font ressortir un résultat de 7 294 594,13 €, contre 1 324 674,57 € en 2015.

Les produits sont composés :

- des produits de l'activité immobilière : 6 733 673,16 €,
- des plus values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers : 1 361 013,57 €.

Les charges correspondent :

- aux charges de l'activité immobilière intégrant les charges immobilières refacturées aux locataires : 1 156 246,60 €,
- aux charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers : 43 132,93 €,
- aux frais de gestion et de fonctionnement : 2 066 442,54 €,
- aux moins values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers : 338 853,78 €.

Les comptes de régularisation sur les produits et les charges de l'exercice sont comptabilisés à hauteur de 2 514 813,22 €. Ils sont liés aux souscriptions et rachats intervenus en cours d'exercice.

Les comptes de régularisation permettent d'assurer l'égalité entre les investisseurs entrés et sortis au cours de l'exercice et ceux présents sur la totalité de l'exercice, en majorant ou minorant, selon le cas, le résultat de l'exercice de la fraction de résultat ou de report à nouveau qui est comprise dans le prix de souscription ou de rachat. En effet, la valeur liquidative des actions inclut le résultat de l'exercice constitué par l'OPCI à la date de souscription ou de rachat et le report à nouveau. Il est donc constitué dans les comptes de la SPPICAV un compte de régularisation à due concurrence.

Conformément au prospectus, un détail des frais supportés par l'OPCI est présenté ci-après.

LES FRAIS (EN TAUX ANNUALISÉ HT) AU 31 DÉCEMBRE 2016

Frais de gestion et de fonctionnement	Total				Montants afférents aux Actions P				Montants afférents aux Actions I			
	Montant en €		% de l'actif net afférent à la catégorie d'actions HT		Montant en €		% de l'actif net afférent à la catégorie d'actions HT		Montant en €		% de l'actif net afférent à la catégorie d'actions HT	
	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016
Commission de gestion ⁽¹⁾	266 731	1 966 085	0,87 %	1,05 %	97 387	1 332 875	1,50 %	1,44 %	169 344	632 524	0,70 %	0,67 %
Total des frais de gestion et de fonctionnement (dont commission de gestion)⁽²⁾	360 253	2 058 681	1,18 %	1,10 %	117 162	1 378 635	1,81 %	1,49 %	243 091	679 361	1,01 %	0,72 %
Plafond du prospectus					2,90 % TTC ⁽³⁾				1,66 % TTC ⁽⁴⁾			
Total des frais d'exploitation immobilières⁽²⁾	11 712	744 956	0,04 %	0,39 %	2 476	368 143	0,04 %	0,39 %	9 235	376 813	0,04 %	0,39 %
Charges refacturables	193 940	417 269			41 009	206 384			152 931	211 245		
Plafond du prospectus hors charges refacturées					1,48 % TTC ⁽⁵⁾							

En raison de fortes souscriptions reçues au cours de cet exercice, la comparaison des exercices 2015 et 2016 n'est pas pertinente. Néanmoins, le résultat positif de FRANCEUROPE IMMO provient de la performance de la poche immobilière et en particulier les immeubles détenus en direct. La poche financière a enregistré des résultats plus contrastés liés à la volatilité des marchés financiers.

(1) Actif net moyen de la période par catégories d'actions multiplié par le taux de rémunération fixé pour chacune d'elle, soit 1,50 % HT sur les actions P et 0,7 % HT sur les actions I.

(2) Ventilation pour les autres catégories au prorata de l'actif net des catégories actions.

(3) 2,14 % HT.

(4) 1,38 % HT.

(5) 1,23 % HT.



EXAMEN DES COMPTES ET COMMENTAIRES SUR LES COMPTES SOCIAUX

AFFECTATION DU RÉSULTAT

Il est proposé à l'Assemblée Générale d'approuver la proposition du Conseil d'Administration, et d'affecter le bénéfice de l'exercice, d'un montant de 7 294 594,13 €, de la manière suivante :

	Total en €	Parts P		Parts I	
		I 706 245,99	Unitaire	I 352 695,15	Unitaire
Résultat net comptable	4 779 780,91	2 130 049,64	1,24	2 649 731,27	1,95
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	2 514 813,22	1 270 687,37	0,74	1 244 125,85	0,91
Résultat net de l'exercice	7 294 594,13	3 400 737,01	1,98	3 893 857,12	2,86
Compte de régularisation sur les acomptes de l'exercice	917 093,33	608 887,10	0,35	308 206,23	0,22
Résultat de l'exercice	8 211 687,46	4 009 624,11	2,34	4 202 063,35	3,10
Report à nouveau à l'ouverture	214 874,64	64 268,44		150 606,20	
Compte de régularisation sur le report à nouveau	785 163,64	557 291,61		227 872,03	
Report à nouveau à l'ouverture avec prise en compte du compte de régularisation	1 000 038,28	621 560,05		378 478,23	
Total des sommes à affecter	9 211 725,74	4 631 184,16		4 580 541,58	
Compte de régularisation sur les acomptes de l'exercice	- 917 093,33	- 608 887,10		- 308 206,23	
Total des sommes distribuables⁽¹⁾	8 294 632,41	4 022 297,06		4 272 335,35	
Dividendes 2016	8 151 380,24	3 969 908,08		4 181 472,16	
Dont acomptes versés en 2016	4 466 048,73	2 178 349,79		2 287 698,94	
Dont acomptes versés en 2017	3 685 331,51	1 791 558,29		1 893 773,22	
Dont solde dividende restant à verser					
Report à nouveau après affectation du résultat 2016	143 252,17	52 388,98		90 863,19	
Minimum de 85 %	6 979 934,34	2 890 626,46		3 309 778,55	
Taux de distribution	98,27 %	98,70 %		97,87 %	

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

Le montant des dividendes⁽²⁾ versés au titre de l'exercice 2016 s'élève à 3 969 908,08 € pour les Parts P et à 4 181 472,16 € pour les Parts I.

(1) Déduction faite de la quote-part des comptes de régularisation afférente aux acomptes sur les dividendes déjà versés.

(2) Calcul fait sur la base de I 706 245,99 Parts P et I 352 695,16 Parts I en circulation au 31 décembre 2016.



VALEURS LIQUIDATIVES AU 31/12/2016

Conformément au Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers, au prospectus et à l'avis du CRC n° 2014-06 du 2 octobre 2014, la valeur liquidative de la SPPICAV est établie sous la responsabilité de la société de gestion, la valeur liquidative est établie bi-mensuellement, les 15 de chaque mois et les derniers jours calendaires de chaque mois. Elle est transmise à l'AMF le jour même de sa détermination.

Elle correspond à la valeur d'actif net, soit :

- La valeur des actifs immobiliers déterminée par la société de gestion ligne à ligne à la valeur actuelle hors droits de mutation, c'est-à-dire par référence à la valeur de marché de chaque actif : cette valeur est rapprochée des travaux réalisés par les deux évaluateurs immobiliers de la SPPICAV selon les méthodes de valorisation présentées ci-dessus ;
- La valeur des actifs financiers ;
- Déduction faite de l'ensemble des dettes.

Évolution de la valeur liquidative au cours de l'exercice

	Action P	Action I		Action P	Action I
31/12/15	109,48	110,09	15/07/16	108,25	108,73
15/01/16	108,91	109,55	31/07/16	108,43	108,80
31/01/16	108,95	109,38	15/08/16	107,46	107,87
15/02/16	108,35	108,82	31/08/16	107,41	107,86
29/02/16	109,00	109,51	15/09/16	106,95	107,43
15/03/16	108,80	109,34	30/09/16	107,45	107,97
31/03/16	108,90	109,49	15/10/16	107,37	107,92
15/04/16	109,64	110,26	31/10/16	106,28	106,88
30/04/16	109,05	109,46	15/11/16	105,99	106,62
15/05/16	108,20	108,54	30/11/16	106,24	106,90
31/05/16	108,63	109,01	15/12/16	106,84	107,54
15/06/16	108,12	108,53	31/12/16	107,48	108,22
30/06/16	108,63	109,08			

+X

LES DIVIDENDES VERSÉS SUR LA PÉRIODE AU 31/12/16 ET LA PERFORMANCE DE L'OPCI

DIVIDENDES

Suite à l'Assemblée Générale du 29 avril 2016, le solde du dividende 2015 a été réparti de la façon suivante :

Actions	Code ISIN	Nombre d'actions en circulation	Solde du dividende en euros versé le 13 mai 2016	Montant unitaire par action en euros
P	FR0010665661	462 014,42	277 208,65	0,60
I	FR0010679993	561 606,00	393 124,20	0,70
Total		1 023 620,42	670 332,85	

Par ailleurs, conformément au Conseil d'Administration du 4 mars 2016, trois acomptes sur dividende ont été versés en 2016, à savoir :

Actions	Code ISIN	Nombre d'actions en circulation	Acompte sur dividendes en euros versé le 29 avril 2016	Montant unitaire par action en euros
P	FR0010665661	461 127,42	230 563,71	0,50
I	FR0010679993	512 446,00	384 334,50	0,75
Total		973 573,42	614 898,21	

Actions	Code ISIN	Nombre d'actions en circulation	Acompte sur dividendes en euros versé le 29 juillet 2016	Montant unitaire par action en euros
P	FR0010665661	987 580,32	395 032,13	0,40
I	FR0010679993	1 133 064,36	623 185,40	0,55
Total		2 120 644,68	1 018 217,53	

Actions	Code ISIN	Nombre d'actions en circulation	Acompte sur dividendes en euros versé le 31 octobre 2016	Montant unitaire par action en euros
P	FR0010665661	1 552 753,97	1 552 753,97	1,00
I	FR0010679993	1 133 064,36	1 280 179,04	1,00
Total		2 685 818,33	2 832 933,01	

Enfin, conformément au Conseil d'Administration du 12 octobre 2016, un acompte sur dividende 2016 a été versé, à savoir :

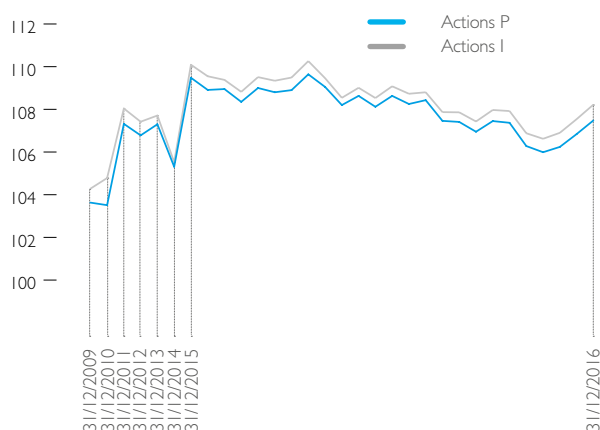
Actions	Code ISIN	Nombre d'actions en circulation	Acompte sur dividendes en euros versé le 30 janvier 2017	Montant unitaire par action en euros
P	FR0010665661	1 707 476,82	1 792 850,66	1,05
I	FR0010679993	1 615 397,49	2 261 556,49	1,40
Total		3 322 874,32	4 054 407,15	

Le traitement fiscal des dividendes versés, imposés entre les mains des actionnaires, est fonction de la situation de chaque actionnaire. Une note fiscale est disponible auprès de la société de gestion.

LES DIVIDENDES VERSÉS SUR LA PÉRIODE AU 31/12/16 ET LA PERFORMANCE DE L'OPCI

LA PERFORMANCE DE L'OPCI

Évolution de la valeur liquidative
2009-2016



Portefeuille immobilier

FRANCEUROPE IMMO a connu une année de très fort développement engendrant une faible performance immobilière en raison de l'impact des frais d'acquisition des actifs. Les pertes de valeurs de certains actifs ont été compensées partiellement par des gains sur les actifs déjà en portefeuille et par leur rendement intrinsèque légèrement inférieur à 4 % nets. La politique d'investissement a porté non seulement sur des immeubles en direct ou via des filiales contrôlées mais également sur les titres de foncières cotées lesquelles ont connu une année contrastée avec un début d'année favorable et une fin d'année plus difficile. Globalement, la performance annualisée sur les SIIC ressort à 1 %. La diversification a également porté sur des parts de SCPI qui ont dégagé une performance annualisée d'à peu près 3 %. La performance de cette poche a été néanmoins impactée par des acquisitions effectuées avant le Brexit. Autant la valeur des actifs n'a que légèrement baissée autant nos pertes, latentes, portent principalement sur la livre.

Portefeuille financier

La poche financière qui est confiée à NAM a enregistré une performance moyenne. Notre politique de gestion est d'avoir une surpondération des obligations. Or, dans les marchés de la fin de l'année, ces produits ont été fortement chahutés et cette poche a été réduite en faveur d'une part du monétaire dont le rendement est quasi-nul et d'autre part en se repositionnant sur le marché « Actions ». Les résultats de cette modification devraient être favorables en 2017.

Performances des dividendes réinvestis

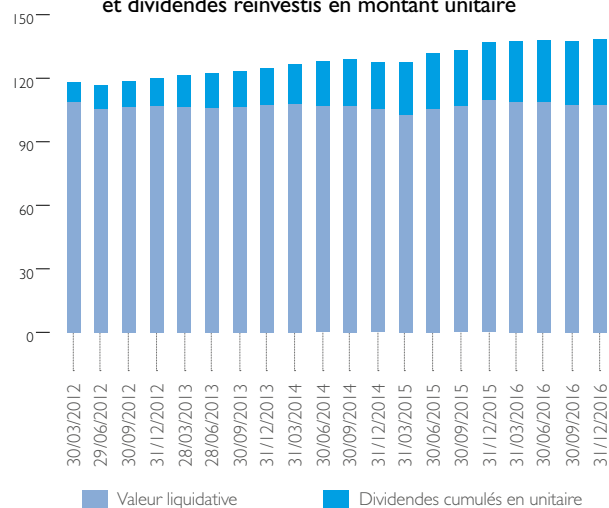
	Action P	Action I
1 an	1,16 %	1,98 %
3 ans	12,91 %	15,66 %
5 ans	20,76 %	25,98 %
Début	39,10 %	49,40 %

Performance par année (en %)

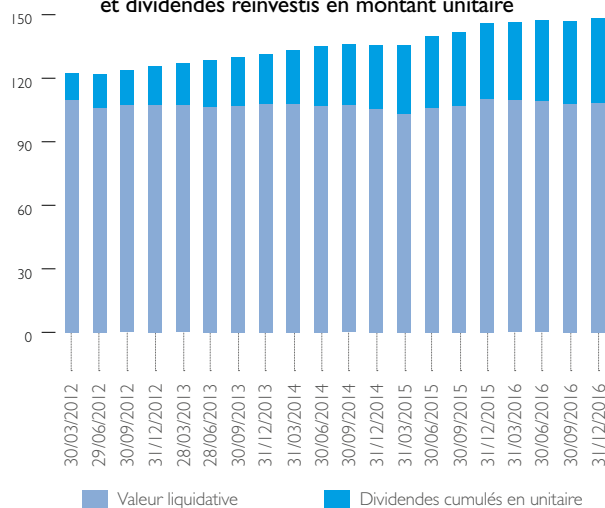
	Action P			Action I		
	VL ⁽¹⁾	Dividendes ⁽²⁾	Total	VL ⁽¹⁾	Dividendes ⁽²⁾	Total
2011	3,68	1,90	5,58	3,11	3,58	6,69
2012	- 0,50	3,30	2,80	- 0,57	4,40	3,82
2013	0,49	3,42	3,91	0,27	4,42	4,69
2014	- 1,85	4,19	2,34	- 2,02	5,15	3,13
2015	3,96	4,75	8,71	4,32	5,21	9,53
2016	- 1,83	2,97	1,14	- 1,70	3,63	1,93

(1) Évolution de la Valeur Liquidative (VL) en % : $(VL_{31/12/N} - VL_{31/12/N-1}) / VL_{31/12/N-1}$
 (2) Dividendes rapportés à VL 31/12/ N-1

Évolution de la valeur liquidative des actions P et dividendes réinvestis en montant unitaire



Évolution de la valeur liquidative des actions I et dividendes réinvestis en montant unitaire



ÉVALUATION DES ACTIFS IMMOBILIERS DE LA SPPICAV

La valeur liquidative est égale à la valeur de l'actif net divisée par le nombre d'actions en circulation. Suite à la mutation du prospectus, la périodicité de la valeur liquidative est désormais bi-mensuelle.

Ainsi, la société de gestion fixe désormais bi-mensuellement, 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.

Cette évaluation est comparée à celle arrêtée par l'expert A de la SPPICAV (valeur déterminée par le premier expert faisant l'objet d'une analyse critique du second expert).

La valorisation effectuée porte sur les huit actifs détenus directement et 3 actifs détenus indirectement acquis par l'OPCI.

Dans ce cadre, l'évaluation du portefeuille retenue par NAMI - AEW Europe à la date du 31/12/2016 ressort à 146 967 000 € hors droits, déterminée par la société BNP Paribas Real Estate Valuation France, Expert A.

Les analyses critiques réalisées par DTZ Valuation France, Expert B, valident la méthodologie et la valeur retenue.

La valorisation de ce portefeuille d'actifs réalisée par NAMI - AEW Europe au 31/12/2016 est donc la même que celle de l'expert A réalisé au 31/12/2016.

PORTEFEUILLE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2016

Immeubles détenus en direct					
Adresses	Quote part de détention	Date d'acquisition	Prix de revient	Valeur d'expertise au 31/12/2016	Valeur d'expertise au 31/12/2015
Retail Park - Les portes de l'Oise - 60230 Chambly	100 %	22/07/09	7 605 135 €	7 330 000 €	6 700 000 €
Le Pascal - 21/27, rue Pascal - 9, rue de la Gare 92000 Nanterre	100 %	10/09/09	6 989 197 €	10 230 000 €	9 660 000 €
121, rue Mouffetard - 75005 Paris	100 %	04/05/12	2 388 745 €	2 900 000 €	2 620 000 €
9, rue Volney - 75002 Paris	100 %	15/06/12	478 214 €	530 000 €	485 000 €
110, boulevard de Courcelles - 75017 Paris	100 %	15/06/12	883 661 €	900 000 €	840 000 €
7, rue de Liège - 75009 Paris ⁽¹⁾	100 %	28/01/16	10 130 543 €	11 000 000 €	
« KAPPA » 39, chemin des Ramassiers - 31770 Colomiers	100 %	23/03/16	8 541 227 €	8 010 000 €	
« SIGMA » 39, chemin des Ramassiers - 31770 Colomiers	100 %	23/03/16	4 040 482 €	3 780 000 €	
Total immobilier direct			41 057 204 €	44 680 000 €	20 305 000 €
Immeubles détenus indirectement ⁽²⁾					
Adresses	Quote part de détention	Date d'acquisition	Prix de revient	Valeur estimée au 31/12/2016	Valeur estimée au 31/12/2015
SCI Marveine : « Bonneveine » 112, avenue de Hambourg - I 3008 Marseille	50 %	30/09/16	67 673 647 €	59 364 479 €	
SCI Elysées Châlons ⁽³⁾ : « Croix Dampierre » Avenue du Président Roosevelt 51000 Châlons en Champagne	50 %	30/09/16	10 900 204 €	10 934 754 €	
SAS FEI Anvers : 36/38, Kammenstraat - Anvers - Belgique	100 %				
SAS FEI Anvers : 3, Korte Gasthuisstraat - Anvers - Belgique	100 %	21/12/16	6 313 792 €	5 209 833 €	
Total immobilier indirect			84 887 643 €	75 509 066 €	
Comptes-courants			28 016 851 €	28 016 851 €	
Total immeubles				148 205 917 €	20 305 000 €

(1) Contrat de crédit-bail immobilier.

(2) Valorisation des titres de sociétés détenant des actifs immobiliers d'une valeur de 102 287 000 €.

(3) Détenue à 99,50 % par la SCI Marveine.

+X
ÉVALUATION DES ACTIFS

Parts de SCPI	Nombre de parts	Valeur au 31/12/2016 en €	Valeur au 31/12/2015 en €
ACCÈS VALEUR PIERRE	5 298	2 576 629,32	1 870 440,20
ACTIPIERRE 2	1 622	514 174,00	489 844,00
ACTIPIERRE 3	1 578	520 740,00	520 740,00
ALLIANZ PIERRE	5 014	1 444 032,00	
PLACEMENT PIERRE	587	179 798,10	
FRANCE INVESTIPIERRE	3 200	732 800,00	
FONCIA PIERRE RENDEMENT	1 579	1 351 387,15	
LAFFITTE PIERRE	38 554	14 933 506,36	
Total de parts SCPI	57 432	22 253 066,93	2 881 024,20
OPCI & Assimilés (FIA Immobiliers de Droit Étranger)	Nombre de parts	Valeur au 31/12/2016 en €	Valeur au 31/12/2015 en €
AEW CORE PROPERTY FUND	9 198 910,18	13 454 591,57	-
Total de parts OPCI	9 198 910,18	13 454 591,57	
Titres de foncières cotées			
	Nombre de titres	Valorisation au 31/12/2016 en €	Valorisation au 31/12/2015 en €
COFINIMMO	15 879	1 725 253,35	208 924,43
BEFIMMO S.C.A	24 582	1 311 695,52	99 935
WAREHOUSES DE PAUW	10 962	930 564,18	116 579
ALSTRIA OFFICE	196 417	2 339 326,47	157 755
MERLIN PROPRTIE	82 343	850 603,19	163 754
ALTAREA	3 735	691 722,00	112 056
ICADE	21 176	1 435 521,04	154 750
FONCIÈRE DES RÉGIONS	28 879	2 395 224,26	264 743
KLEPIERRE	93 859	3 505 164,36	252 580
UNIBAIL RODAMCO	16 546	3 751 805,50	250 339
GECINA NOMINATIVE	22 651	2 977 473,95	180 481
MERCIALYS	35 002	673 613,49	96 324
HAMMERSON	52 509	655 747,35	
LAND SECURIIES PLC	28 768	193 112,28	
BENI STABILI SPA	1 714 924	931 203,73	172 496,67
EUROCOMMERCIAL PROP	51 047	1 867 554,50	178 918
WERELDHAVE	55 471	2 371 939,96	176 038
DEUTSCHE EUROSHOP	22 000	850 740,00	
Total		29 458 265,13	2 585 674,65

Vous allez prendre connaissance du rapport général du Commissaire aux Comptes. Par ailleurs, vous aurez à approuver le rapport spécial du Commissaire sur les conventions réglementées visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce.

+X
ACTIONNARIAT DE LA SPPICAV

NOMBRE D' ACTIONS EN CIRCULATION ET VALEUR NETTE D'INVENTAIRE PAR ACTION AU 31/12/16

Au 31 décembre 2016, le capital se répartissait ainsi qu'il suit :

	Actions P	Actions I
	ISIN FR0010665661	ISIN FR0010679993
Nombre d'actions	1 706 245,99	1 352 695,16

Un porteur détient plus de 20 % des actions de la SPPICAV. Les autres porteurs détiennent tous moins de 10 % et 20 % des actions de celle-ci.

COMPOSITION ET FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

LA SPPICAV est dirigée par un Conseil d'Administration en matière de gouvernance, le droit commun des sociétés anonymes s'applique aux SPPICAV. Les seules adaptations, conformément au Code monétaire et financier, tiennent au fait que la direction générale de la SPPICAV est confiée à une société de gestion, désignée dans les statuts, laquelle désigne un représentant permanent.

Le Titre 3 des statuts de la SPPICAV énonce l'ensemble des dispositions applicables au Conseil d'Administration.

MODALITÉS DE DÉSIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

La SPPICAV est administrée par un Conseil d'Administration de trois membres au moins et de dix-huit au plus, nommés par l'Assemblée Générale.

La durée des fonctions des administrateurs est de trois années pour les premiers et six années au plus pour les suivants, chaque année s'entendant de l'intervalle entre deux Assemblées Générales annuelles consécutives.

L'administrateur nommé par le conseil à titre provisoire en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que pendant le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Sa nomination est soumise à ratification de la plus prochaine Assemblée Générale.

Tout administrateur sortant est rééligible. Ils peuvent être révoqués à tout moment par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Les fonctions de chaque membre du Conseil d'Administration prennent fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire son mandat, étant entendu que, si l'assemblée n'est pas réunie au cours de cette année, lesdites fonctions du membre intéressé prennent fin le 31 décembre de la même année, le tout sous réserve des exceptions ci-après.

Tout administrateur peut être nommé pour une durée inférieure à six années lorsque cela sera nécessaire pour que le renouvellement du conseil reste aussi régulier que possible et complet dans chaque période de six ans. Il en sera notamment ainsi si le nombre des administrateurs est augmenté ou diminué et que la régularité du renouvellement s'en trouve affectée.

Lorsque le nombre des membres du Conseil d'Administration devient inférieur au minimum légal, le ou les membres restants, doivent convoquer immédiatement l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires en vue de compléter l'effectif du conseil.

Le Conseil d'Administration peut être renouvelé par fraction.

En cas de démission ou de décès d'un administrateur et lorsque le nombre des administrateurs restant en fonction est supérieur ou égal au minimum statutaire, le conseil peut à titre provisoire et pour la durée du mandat restant à courir, pourvoir à son remplacement. Sa nomination est soumise à ratification de la plus prochaine Assemblée Générale.

Le conseil élit parmi ses membres, pour la durée qu'il détermine, mais sans que cette durée puisse excéder celle de son mandat d'administrateur; ni déroger à la limite d'âge prévue ci-après, un président qui doit être obligatoirement une personne physique. Si le président le juge utile il nomme également un vice-président et peut aussi choisir un secrétaire, même en dehors de son sein. Le président et le vice-président peuvent toujours être réélus.

MISSIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'Administration détermine les orientations de l'activité de la SPPICAV et veille à leur mise en œuvre. Dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi aux assemblées d'actionnaires, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la SPPICAV et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Le Conseil d'Administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

Le Conseil d'Administration nomme, en particulier; le Dépositaire, les Commissaires aux Comptes et les Évaluateurs immobiliers.

Le président de la SPPICAV est tenu de communiquer à chaque administrateur tous les documents et informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

- Tout administrateur peut donner ses pouvoirs à un autre administrateur à l'effet de voter en ses lieux et place. Cette procuration, donnée par écrit au président, ne peut être valable que pour une séance du conseil.
- Un administrateur ne peut représenter, comme mandataire, qu'un seul de ses collègues.

Le président du Conseil d'Administration organise et dirige les travaux du Conseil d'Administration dont il rend compte à l'Assemblée Générale. Il veille au bon fonctionnement des organes de la SPPICAV et s'assure, en particulier; que les administrateurs sont en mesure de remplir leurs missions.

CONVOCAISON DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'Administration se réunit sur la convocation du président aussi souvent que l'intérêt de la SPPICAV l'exige, soit au siège social, soit en tout autre lieu indiqué dans l'avis de convocation.

Lorsqu'il ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois, le tiers au moins de ses membres peut demander au président de convoquer celui-ci sur un ordre du jour déterminé. Le directeur général peut également demander au président de convoquer le Conseil d'Administration sur un ordre du jour déterminé. Le président est lié par ces demandes.

Un règlement intérieur peut déterminer conformément aux dispositions légales et réglementaires, les conditions d'organisation des réunions du Conseil d'Administration qui peuvent intervenir par des moyens de visioconférence ou de télécommunication à l'exclusion de l'adoption des décisions expressément écartées par le Code de commerce.

Dans le cas où la visioconférence et la télécommunication sont admises, le règlement intérieur peut prévoir, conformément à la réglementation en vigueur, que sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les administrateurs qui participent à la réunion du conseil par des moyens de visioconférence ou de télécommunication, sauf pour l'adoption des décisions expressément écartées par le Code de commerce.

Les administrateurs sont convoqués aux séances du conseil par tous moyens, même verbalement.

La présence de la moitié au moins des membres est nécessaire pour la validité des délibérations.

Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés.

Chaque administrateur dispose d'une voix. En cas de partage, la voix du président de séance est prépondérante.

En cas d'absence ou d'empêchement du président, le conseil est présidé par l'administrateur délégué, le cas échéant, dans les fonctions de président, à défaut, par le vice-président, s'il en a été nommé un. À défaut du président, de l'administrateur délégué dans la fonction du président et du vice-président, le conseil désigne, pour chaque séance, celui des membres présents qui doit présider la séance.

DIRECTION GÉNÉRALE

La direction générale de la SPPICAV est assumée sous sa responsabilité, par la société de gestion.

La société de gestion désigne un représentant permanent soumis aux mêmes conditions et obligations et encourageant les mêmes responsabilités que s'il exerçait en son nom propre la direction générale, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la société de gestion qu'il représente.

Lorsqu'elle met fin aux fonctions de son représentant, la société de gestion est tenue de pourvoir en même temps à son remplacement.

L'identité des membres du Conseil d'Administration et les moyens de les contacter seront accessibles sur le site du Greffe du Tribunal de Paris (www.infogreffe.fr).

INFORMATIONS RELATIVES AUX MANDATAIRES SOCIAUX

Conformément aux dispositions légales, nous vous communiquons ci-dessous la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires sociaux durant l'exercice.

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



7, rue de Liège (Paris 9^e)

Président du Conseil d'Administration	
Président du Conseil d'Administration M. Philippe KOTT	Mandat exercé par M. Philippe KOTT (personne physique) <ul style="list-style-type: none"> Administrateur et Président du Conseil d'Administration de l'OPCI FRANCEUROPE IMMO
Administrateurs	
BANQUE POPULAIRE VAL DE FRANCE, représentant permanent M. Alain BLANCHARD	<ul style="list-style-type: none"> Administrateur OPCI FRANCEUROPE IMMO (représentant permanent Banque Populaire Val de France) Gérant SARL NEWTON GESTION (à titre personnel) Président SAS NEWTON IMMOBILIER (représentant permanent NEWTON GESTION) Président SASU FINANCIÈRE VECTEUR (à titre personnel) Président SASVAL de France IMMO (VDFI) (à titre personnel) Gérant SCI DU FAMIN (à titre personnel) Gérant SARL LES PRÉS AUX CHEVAUX (à titre personnel) Administrateur SA BANQUE POPULAIRE DÉVELOPPEMENT (représentant permanent Banque Populaire Val de France) Gérant SARL SFAM (à titre personnel) Gérant LES FLAMBOYANTS (à titre personnel) Président I8 BOËTIE (représentant permanent VDFI) Président RIVIERRA DÉVELOPPEMENT (représentant VDFI) Gérant LORIENT CAMARUCHE (à titre personnel) Membre du conseil de surveillance SOCFIM (représentant permanent Banque Populaire Val de France)
BANQUE POPULAIRE DE L'OUEST, représentant permanent M. Gilles LECLERC	<ul style="list-style-type: none"> Président SA OUEST TRANSACTION Président SA MONTGERMONT I Directeur Général SA CELTEA VOYAGES Directeur Général SAS OUEST LOGISTIQUE VOYAGES Directeur Général SAS SOCIÉTARIAT BPO Administrateur SA INGÉNÉRIE ET DÉVELOPPEMENT Administrateur OPCI FRANCEUROPE IMMO (représentant permanent Banque Populaire de l'Ouest) Administrateur NATIXIS ASSURANCES (représentant permanent Banque Populaire de l'Ouest)
BANQUE POPULAIRE RIVES DE PARIS, représentant permanent M. Pascal FRANÇOIS	<ul style="list-style-type: none"> Administrateur OPCI FRANCEUROPE IMMO (représentant permanent Banque Populaire Rives de Paris) Gérant SARL MAORE DIVING
BPCE, représentant permanent M. Jean-Marie LOUZIER	<ul style="list-style-type: none"> Administrateur OPCI FRANCEUROPE IMMO (représentant permanent BPCE)
NATIXIS ASSET MANAGEMENT, représentant permanent M. Franck NICOLAS	<ul style="list-style-type: none"> Administrateur SICAV NATIXIS CAC 40 (représentant permanent Natixis Asset Management) Administrateur SICAV NATIXIS STRATÉGIE MIN VARIANCE EUROPE (représentant permanent Natixis Asset Management) Directeur Général délégué SICAV CNP ASSUR AMÉRIQUE Directeur Général délégué SICAV CNP ASSUR ASIE Directeur Général délégué SICAV CNP ASSUR UNIVERS Administrateur SICAV LE LIVRET PORTEFEUILLE Directeur Général délégué SICAV CNP ASSUR VALEURS Administrateur OPCI FRANCEUROPE IMMO (représentant permanent Natixis Asset Management)
BANQUE POPULAIRE DES ALPES, représentante permanente Mme Valérie BARANOFF	<ul style="list-style-type: none"> Administrateur OPCI FRANCEUROPE IMMO (représentante permanente Banque Populaire des Alpes) Administrateur SOCAMI des Alpes
BANQUE POPULAIRE AQUITAINE CENTRE ATLANTIQUE, représentant permanent M. Jean-Charles ROUMAT	<ul style="list-style-type: none"> Administrateur OPCI FRANCEUROPE IMMO (représentant permanent Banque Populaire Aquitaine Centre Atlantique)
BANQUE POPULAIRE ALSACE LORRAINE CHAMPAGNE, représentant permanent M. Alain GEOFFROY	<ul style="list-style-type: none"> Administrateur OPCI FRANCEUROPE IMMO (représentant permanent Banque Populaire Alsace Lorraine Champagne)
M. Philippe PINAULT	<ul style="list-style-type: none"> Administrateur OPCI FRANCEUROPE IMMO Administrateur et Président du Conseil d'administration NAMI INVESTMENT Membre du CS SCPI ATLANTIQUE MURS RÉGIONS (représentant permanent BPCE VIE) Membre du CS SCI FRUCTIFONCIER
Mme Shirley EMBAREK	<ul style="list-style-type: none"> Administrateur OPCI FRANCEUROPE IMMO
M. Nicolas DENOJEAN	<ul style="list-style-type: none"> Administrateur OPCI FRANCEUROPE IMMO
M. Tony CESAR	<ul style="list-style-type: none"> Administrateur OPCI FRANCEUROPE IMMO
DIRECTEUR GÉNÉRAL NAMI - AEW Europe, représentant permanent M. Serge BATAILLIE	

MANDATS SOCIAUX - SERGE BATAILLIE - LISTE AU 31/12/2016

Mandats groupe			
Sociétés	Forme	Mandats	Échéance
NAMI - AEW EUROPE (anciennement dénommée PIAL 50)	SA	Directeur Général (non administrateur)	31/05/2017
AEW EUROPE SGP (anciennement dénommée PIAL 51)	SA	Directeur Général (non administrateur)	30/06/2017
CILOGER	SA	Membre du Conseil de surveillance	AGO 2022
LE MARQUIS	SA	Administrateur Président du Conseil d'Administration	AGO 2018
AEW GLOBAL LIMITED	Private liability company UK	Board of directors (secretary and director)	Sans limitation de durée
AEW EUROPE ADVISORY LIMITED	Private liability company UK	Board of directors (secretary and director)	Sans limitation de durée
AEW EUROPE CC LIMITED	Private liability company UK	Board of directors (secretary and director)	Sans limitation de durée
AEW GLOBAL UK LIMITED	Private liability company UK	Board of directors (secretary and director)	Sans limitation de durée
AEW EUROPE GP LIMITED	Private liability company UK	Board of directors (secretary)	Sans limitation de durée
AEW EUROPE INITIAL LP LIMITED	Private liability company UK	Board of directors (secretary)	Sans limitation de durée
AEW EUROPE PARTNERS LIMITED	Private liability company UK	Board of directors (secretary and director)	Sans limitation de durée
AEW EUROPE INVESTMENT LIMITED	Private liability company UK	Board of directors (secretary and director)	Sans limitation de durée
AEW EUROPE HOLDING LIMITED	Private liability company UK	Board of directors (secretary and director)	Sans limitation de durée
AEW EUROPE LLP	Limited liability partnership UK	Representative of AEW Global Limited at management board	Sans limitation de durée
AEW UK INVESTMENT MANAGEMENT LLP	Limited liability partnership UK	Representative of AEW Global Limited at member's Committee	Sans limitation de durée
AEW PROMOTE LP LTD	Private liability company UK	Director	Sans limitation de durée
AEW SCOZIA GP LTD	Private liability company UK	Director	Sans limitation de durée
SENIOR EUROPEAN LOAN MANAGEMENT SARL	Société à responsabilité limitée	Manager	Sans limitation de durée

Mandats véhicules environnement AEW Europe			
Sociétés	Forme	Mandats	Échéance
FRANCEUROPE IMMO	OPCI	Représentant permanent de NAMI - AEW Europe, Directeur général	Sans limitation de durée
MARQUIS BUILDING BRUSSELS	SA Belgique	Représentant permanent d'AEW Europe, Administrateur	Sans limitation de durée
SENIOR EUROPEAN LOAN UK SA	Société anonyme	Director	AGO 2017

ÉCHÉANCE DE MANDAT

Nous vous rappelons que les mandats des administrateurs suivants arrivent à échéance à l'issue de la présente Assemblée Générale :

- Monsieur Philippe KOTT,
- BANQUE POPULAIRE VAL DE FRANCE,
- BANQUE POPULAIRE DE L'OUEST,
- BANQUE POPULAIRE RIVES DE PARIS,
- BPCE,
- NATIXIS ASSET MANAGEMENT.

Nous vous proposons de renouveler leurs mandats en qualité

d'administrateur pour une durée de six années venant à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022, hormis BANQUE POPULAIRE RIVES DE PARIS qui n'a pas souhaité voir son mandat renouvelé .

RÉMUNÉRATION DES MANDATAIRES SOCIAUX

Les membres du Conseil d'Administration n'ont reçu sur l'année 2016 aucune rémunération au titre de leur mandat social.

Les objectifs poursuivis et le contexte de l'opération

Le projet de réorganisation des entités françaises du groupe AEW en Europe s'inscrit dans le cadre du plan stratégique 2015/2017, validé par le Conseil d'Administration d'AEW Europe en octobre 2014, et répond à l'objectif de créer un gestionnaire français puissant, intégré et régulé.

Il fait suite, dans le cadre du partenariat stratégique noué entre NATIXIS GLOBAL ASSET MANAGEMENT et LA BANQUE POSTALE, au rapprochement entre AEW Europe et CILOGER à compter du 27 octobre 2016 à la suite duquel CILOGER est devenue filiale d'AEW Europe, elle-même détenue à 60 % par NATIXIS GLOBAL ASSET MANAGEMENT et à 40 % par La Banque Postale.

Ce projet de réorganisation vise à regrouper, au sein d'une unique entité de gestion, sous la dénomination sociale « AEW CILOGER », les activités des quatre sociétés françaises du Groupe AEW Europe.

Cette nouvelle entité de gestion sera alors l'un des leaders européens de la gestion d'actifs immobiliers en Europe, avec des encours globaux sous gestion de l'ordre de 23.3 MM€.

Ainsi, AEW CILOGER deviendra le troisième acteur du marché grand public français.

La plateforme française pour la gestion de fonds immobiliers destinés à la clientèle des particuliers (SCPI et OPCI grand public) disposera, notamment, d'une capacité d'investissement européenne pour servir l'ensemble des réseaux de banques de détail et d'assurance du Groupe BPCE et de LA BANQUE POSTALE, ainsi que la clientèle externe, en particulier celle des Conseillers en Gestion de Patrimoine (CGPI) avec lesquels des accords de commercialisation ont été conclus.

Cette opération vise à mettre en place une nouvelle organisation, gage d'une meilleure lisibilité et d'une plus grande efficacité, permettant notamment de répondre plus efficacement aux attentes des clients et aux appels d'offres.

Elle permettra, entre autre :

- La simplification de la présentation commerciale du groupe AEW en Europe auprès des clients, tout en préservant les lignes métiers dédiées l'une à l'activité « Grand Public », l'autre à l'activité « Institutionnels » ;
- Une coordination facilitée de la gestion des clients, intervenant tant sur le segment « Grand Public » que sur le segment « Institutionnels ».

La constitution d'environnements homogènes de gestion et de commercialisation des produits (Division Grand Public, d'une part et Division Institutionnels, d'autre part) donnera lieu en outre, à la mise en place de dispositifs de contrôle et de gestion des risques, proches des activités opérationnelles et gages d'une efficacité forte.

Les modalités juridiques de réalisation de l'opération

D'un point de vue juridique, cette opération de regroupement des quatre sociétés prend la forme :

- d'un apport partiel d'actif à CILOGER par AEW Europe de toutes ses activités opérationnelles,

- d'une fusion par absorption des sociétés AEW Europe SGP et NAMI - AEW Europe par CILOGER - cette dernière étant au terme des opérations renommée AEW CILOGER.

Après avoir été arrêtées par les organes de gouvernance des entités du groupe AEW en Europe courant mars 2017, ces opérations seront soumises à l'accord des actionnaires desdites entités d'ici au 26 juin 2017.

L'opération, dans sa globalité, est également soumise à l'agrément de l'Autorité des marchés financiers. L'obtention de l'autorisation préalable de l'Autorité des marchés financiers constituera une des conditions suspensives à lever, afin de permettre la réalisation de cette opération le 26 juin 2017.

Les caractéristiques de la Société de Gestion de Portefeuille à l'issue des opérations d'apport partiel d'actif/ fusions

À l'issue des opérations d'apport partiel d'actif et de fusions, AEW CILOGER, filiale à 100 % de AEW Europe, sera une société de gestion de portefeuille gérant des FIA par nature sous forme de SCPI, d'OPCI dédiés plus particulièrement à une clientèle de particuliers, d'OPCI professionnels et de FIA par objet.

La société AEW CILOGER reprendra également à son compte les activités de gestion de mandats civils immobiliers et de conseils immobiliers, pour le compte de grands clients institutionnels français précédemment exercées par AEW Europe et AEW Europe SGP.

Compte tenu des autres activités exercées, venant s'ajouter aux activités de gestion de FIA, les encours globaux sous gestion (exprimés en valeurs d'actifs bruts) s'élèveront à 23,357 MM€ (données au 30 septembre 2016).

De par la compétence et l'expérience de ses équipes spécialisées, AEW CILOGER sera en mesure de développer des expertises très larges, tant au regard des stratégies d'investissement et du niveau de rentabilité/ risque (Core – Core + - Value Added, Opportuniste) que des typologies d'actifs immobiliers sous-jacents (notamment Bureaux, Commerces, Logistique, Résidentiel, Hôtels, Résidences Services et Seniors) et que des zones géographiques d'investissement (France – Paris et métropoles régionales - Principaux pays européens - Principales métropoles Européennes).

Ces activités de gestion s'appuieront sur des équipes internes et intégrées, parmi les plus importantes de la place de Paris, s'agissant d'une entité AIFM spécialisée dans l'investissement et la gestion d'actifs immobiliers pour compte de tiers.

D'une manière générale, le modèle économique d'AEW CILOGER sera basé sur une très large intégration des fonctions « cœur » et indispensables à la réalisation des investissements et à la gestion de fonds immobiliers et de mandats (parmi les activités « cœur » de la gestion immobilière, seule l'activité de Property Management, restera pour partie externalisée).

Les Impacts sur l'OPCI

Dans ce cadre, il sera proposé à titre extraordinaire à l'Assemblée Générale :

- de procéder à la nomination sous conditions suspensives d'AEW CILOGER en qualité de société de gestion,
- et à titre corrélatif de modifier l'article 15 des statuts de l'OPCI.

Par ailleurs, il est précisé que, suite à cette Assemblée Générale, et dans l'hypothèse où l'ensemble des conditions suspensives concernant l'opération de restructuration intra-groupe seraient réalisées d'ici au 26 juin 2017, la société de gestion sera amenée corrélativement à modifier le Prospectus de l'OPCI en y indiquant la nouvelle société de gestion AEW CILOGER.

Cette modification du Prospectus sera soumise à l'accord du dépositaire ainsi qu'à un agrément de l'Autorité des marchés financiers (dans le cadre d'une procédure « simplifiée » compte tenu du caractère intra-groupe de l'opération).

PROJET DE MODIFICATIONS STATUTAIRES

I - Modification de l'article 2 des statuts (objet social)

En raison des différentes opérations d'acquisitions en cours et de l'évolution de la réglementation, il sera proposé à titre extraordinaire à l'Assemblée Générale de modifier l'objet social de l'OPCI comme suit :

« **ARTICLE 2. OBJET** : La société a pour objet l'investissement dans des immeubles qu'elle donne en location ou qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location, qu'elle détient directement ou indirectement, y compris en état futur d'achèvement, toutes opérations nécessaires à leur usage ou à leur revente, la réalisation de travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation et leur réhabilitation en vue de leur location, avec faculté de recourir à l'endettement dans les conditions prévues par la loi et la réglementation et détaillées dans le prospectus de la SPPICAV et accessoirement la gestion d'instruments financiers et notamment d'instruments financiers à terme et de dépôts.

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

Les actifs immobiliers ne peuvent être acquis exclusivement en vue de leur revente.

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

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

2 - Modification de l'article 26 des statuts de la société (report de la date limite de tenue de l'Assemblée Générale annuelle)

Aux termes de l'article 26 des statuts de la société, il est stipulé que l'Assemblée Générale annuelle, qui doit approuver les comptes de la SPPICAV est réunie obligatoirement dans les quatre (4) mois de la clôture de l'exercice.

Cette stipulation était imposée par l'ancienne rédaction de l'article L. 214-24-31 11° du Code monétaire et financier (applicable aux SPPICAV par renvoi de l'article L. 214-65 du même Code, laquelle imposait la tenue de l'Assemblée Générale annuelle dans les 4 mois de la clôture de l'exercice). Ce délai est désormais passé à 5 mois suite à l'évolution de la réglementation.

Il sera ainsi proposé à titre extraordinaire à l'Assemblée Générale de procéder à la modification de l'article 26 des statuts afin de faire coïncider les statuts de la société avec les nouvelles dispositions du Code monétaire et financier.



INFORMATIONS REQUISES PAR LA RÉGLEMENTATION AIFM

CHANGEMENT SUBSTANTIEL INTERVENU SUR LE PROSPECTUS DU FIA AU COURS DE L'EXERCICE

Le Prospectus de l'OPCI FRANCEUROPE IMMO a été modifié en avril 2016 en vue de l'évolution de la stratégie d'investissement de l'OPCI. Les principales modifications portent sur la diversification de la typologie d'actifs composant la poche immobilière, une diminution de la poche de liquidité (5 % minimum contre 10 % minimum antérieurement) et sur l'extension de la stratégie d'investissement aux pays membres de l'Union Européenne (20 % minimum). Ces modifications ont fait l'objet d'un accord du dépositaire le 6 avril 2016 et ont été agréées par l'AMF le 29/04/2016.

INFORMATIONS SUR LES RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION DU FIA

NAMI - AEW Europe s'est dotée d'une politique de rémunération conforme aux prescriptions de la Directive AIFM. Cette politique vise à mettre en place et à maintenir, pour les collaborateurs dont les activités professionnelles ont une incidence substantielle sur le profil de risque de chaque fonds géré, des pratiques de rémunérations compatibles avec une gestion saine et efficace des risques et reflétant les principes et valeurs du groupe AEW Europe en matière de rémunération.

Pour déterminer le périmètre de la population concernée, une analyse des fonctions et responsabilités professionnelles a été réalisée afin d'évaluer les fonctions susceptibles d'influencer de

manière significative, le profil de risque de la société ou le profil de risque des FIA gérés.

Compte-tenu de l'analyse des fonctions, de la gouvernance en place et de la stratégie de gestion des fonds gérés par NAMI - AEW Europe, il ressort que le « personnel identifié » se limite aux dirigeants et aux responsables de la gestion de portefeuille d'un FIA ou d'un groupe de FIA qui sont seuls considérés comme « preneurs de risques ».

La performance des dirigeants est évaluée sur la définition et la mise en œuvre de la stratégie de l'entreprise, la capacité à développer des offres de services performantes, à partir de critères quantitatifs tels que l'évolution des résultats économiques de l'entreprise et de critères qualitatifs comme le développement de la cohésion sociale des équipes et de la culture d'entreprise ou le respect des politiques Conformité et Risques.

La performance des fonctions de gestion est évaluée de façon à aligner les intérêts du client avec ceux du gérant, sur la base de critères quantitatifs quand ceux-ci peuvent être objectivés mais aussi de critères qualitatifs comme l'évaluation de la satisfaction client, la contribution au bon fonctionnement de l'entreprise, tels que le développement de nouvelles expertises ou celui de l'efficacité opérationnelle.

Dans tous les cas, NAMI - AEW Europe veille à maintenir une répartition appropriée entre le salaire fixe et la rémunération variable.

L'entreprise s'assure, en outre, que la partie fixe de la rémunération représente une part suffisamment élevée de la rémunération globale.

En accord avec l'Autorité des marchés financiers, NAMI - AEW Europe applique certains principes de proportionnalité, compte tenu des éléments suivants :

- La nature des fonds gérés : NAMI - AEW Europe gère exclusivement des produits non complexes : SCPI et OPCI.
- La gouvernance : la totalité des décisions d'investissement et d'arbitrage, sur le patrimoine immobilier des différents FIA gérés, sont prises au sein de comités et exclusivement dans le cadre de décisions collégiales.
- Le niveau de la rémunération variable.

Si ces critères sont atteints et si un seuil de rémunération variable n'est pas dépassé, NAMI - AEW Europe considère que les collaborateurs identifiés comme « Preneurs de risques » sont exonérés des exigences suivantes :

- Le principe de versement différé et conditionnel d'une fraction de la rémunération variable,
- Le principe de versement en titres ou instruments équivalents d'une fraction de la rémunération.

La fonction de surveillance requise par la réglementation est assurée par le comité de rémunération de Natixis Global Asset Management (NGAM) en sa qualité d'actionnaire d'AEW Europe (société mère de NAMI - AEW Europe).

Une fois par an, NGAM approuve les principes généraux de la politique de rémunération.

À la fin de chaque campagne annuelle de rémunération et avant attribution définitive des rémunérations variables, une revue de la mise en œuvre de la politique de rémunération est réalisée selon les modalités précisées dans la politique de rémunération.

Le montant total des rémunérations pour l'exercice 2016, ventilé en rémunérations fixes et rémunérations variables, versées par NAMI - AEW Europe à son personnel, et le nombre de bénéficiaires sont précisés dans le rapport annuel de la société de gestion, disponible sur simple demande.

INFORMATIONS VISÉES PAR L'ARTICLE 42 I-34 DU RG AMF CONCERNANT LA LIQUIDITÉ, LA GESTION DES RISQUES ET LE LEVIER DU FIA

Voir ci-avant les informations relatives à l'effet de levier et au profil de risques.

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.



CONVENTIONS DE DÉLÉGATION ET DE SOUS-TRAITANCE CONSENTIES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Dans le cadre du contrat d'assistance et de conseil conclu avec la société NAMI, absorbée par la société AEW Europe depuis le 29 juin 2010, la société de gestion a confié à AEW Europe, son actionnaire principal, certaines missions d'assistance et de conseil portant sur :

- Les acquisitions et les cessions d'actifs immobiliers,
- La gestion de portefeuille (conseil en gestion de portefeuille, reportings, expertises...),
- L'asset management immobilier (gestion locative des actifs immobiliers, gestion technique...),
- Les assurances,
- Le suivi corporate (gestion administrative, juridique, financière courante, assistance comptable et fiscale, suivi de la dette...).

Par ailleurs, une convention a été régularisée le 10 décembre 2010 entre la société de gestion et CACEIS FASTNET afin de confier à CACEIS FASTNET des prestations de valorisation et de gestion comptable de la SPPICAV.

De plus, la société de gestion a conclu le 9 décembre 2010 avec NATIXIS ASSET MANAGEMENT une convention de délégation de la gestion financière de la poche financière et de la poche de liquidités (hors titres de sociétés de foncières cotées) de la SPPICAV.

Une convention pour la gestion de titres de sociétés de foncières cotées a par ailleurs été conclue par la société de gestion avec MIROVA (filiale de NAM) le 10 mars 2016.

Nous vous rappelons que les frais afférents à ces conventions sont pris en charge par la société de gestion.

LES INFORMATIONS RELATIVES AU RESPECT DES RÈGLES DE BONNE CONDUITE ET DE DÉONTOLOGIE APPLICABLES À LA SOCIÉTÉ DE GESTION DE L'ORGANISME

La gestion de votre OPCI est assurée par NAMI - AEW Europe, 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, NAMI - AEW Europe 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 NAMI - AEW Europe. Il conseille et assiste également la Direction Générale et les collaborateurs de NAMI - AEW Europe 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 NAMI - AEW Europe 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 NGAM (Natixis Global Asset Management). 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 de NAMI - AEW Europe et fonctionnellement à la Direction Compliance et Risques de AEW Europe mais également de NGAM.

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

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

L'APPLICATION DE LA DIRECTIVE MIF PAR NAMI - AEW EUROPE

La Directive sur les marchés d'instruments financiers (MIF) est applicable à l'ensemble des pays de l'Union Européenne depuis le 1^{er} novembre 2007. La MIF vise la construction d'un marché européen en définissant dans un cadre réglementaire homogène, une plus grande transparence sur les marchés d'instruments financiers ainsi qu'un renforcement accru de la protection des investisseurs.

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

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

En ce qui concerne les nouveaux clients porteurs de parts OPCI, ils sont également classés selon leur nature (professionnelle ou non professionnelle). Les demandes de souscription sont désormais accompagnées d'un questionnaire à remplir par le client ayant pour objectif d'apprécier son expérience en matière d'investissement et de l'adéquation du produit souscrit / acheté à son profil et à ses objectifs.

Pour répondre aux obligations de la directive MIF en termes d'organisation, NAMI - AEW Europe 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 et efficace des réclamations des investisseurs. En particulier, NAMI - AEW Europe gère différents OPCI. 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.

Les dispositions prises par NAMI - AEW Europe concernent actuellement les parts d'OPCI.

Fait à Paris, le 13 mars 2017
Le Conseil d'Administration



COMPTES DE L'EXERCICE

BILAN
COMPTE DE RÉSULTAT
ANNEXE AUX COMPTES

7, rue de Liège (Paris 9^e)



Bilan au 31 décembre 2016 en Euros - Actif

	31/12/2016	31/12/2015
Actifs à caractère immobilier ⁽¹⁾	213 807 217,76	25 873 924,35
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	33 680 000,00	20 305 000,00
Contrats de crédit-bail	11 000 000,00	0,00
Parts des sociétés de personnes (article L. 214-36-2)	92 552 299,41	2 881 024,20
Parts et actions des sociétés (article L. 214-36-3)	5 312 058,17	102 225,00
Actions négociées sur un marché réglementé (article L. 214-36-4)	29 458 265,13	2 585 675,15
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents (article L. 214-36-5)	13 454 591,57	0,00
Avance preneur sur crédit-bail	0,00	0,00
Autres actifs à caractère immobilier ⁽¹⁾	28 350 003,48	0,00
Dépôts et instruments financiers non immobiliers	99 925 973,37	12 936 280,56
Dépôts	0,00	0,00
Actions et valeurs assimilées	0,00	0,00
Obligations et valeurs assimilées	0,00	0,00
Titres de créances	0,00	0,00
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	99 925 973,37	12 936 280,56
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00
Instruments financiers à terme	0,00	0,00
Créances locataires	109 419,48	325 792,61
Autres créances	2 330 949,48	322 413,46
Dépôts à vue	16 886 073,94	776 528,34
Total de l'actif	333 059 634,03	40 234 939,32

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

Bilan au 31 décembre 2016 en Euros - Passif

	31/12/2016	31/12/2015
Capitaux propres (= actif net)	329 787 130,24	38 965 599,80
Capital	326 896 610,50	38 288 161,85
Report des plus values nettes ⁽²⁾	0,00	0,00
Report des résultats nets antérieurs ⁽²⁾	979 067,67	196 742,84
Résultat de l'exercice ⁽²⁾	7 294 594,13	1 324 674,57
Acomptes versés au cours de l'exercice ⁽²⁾	- 5 383 142,06	- 843 979,46
Provisions	0,00	0,00
Instruments financiers	0,00	0,00
Opérations de cessions	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00
Contrats financiers	0,00	0,00
Dettes	3 272 503,79	1 269 339,52
Dettes envers les établissements de crédit	0,00	0,00
Autres emprunts	0,00	0,00
Dépôts de garantie reçus	259 784,99	155 325,08
Autres dettes d'exploitation	3 012 718,80	1 114 014,44
Total du passif	333 059 634,03	40 234 939,32

(2) Y compris comptes de régularisation.

Compte de résultat au 31 décembre 2016 en Euros

	31/12/2016	31/12/2015
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers	3 294 108,65	1 627 946,83
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	3 106 412,03	19 661,91
Autres produits sur actifs à caractère immobilier (*)	333 152,48	3 582,90
Total I	6 733 673,16	1 651 191,64
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières	1 156 246,60	336 473,38
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	0,00	0,00
Autres charges sur actifs à caractère immobilier (*)	0,00	0,00
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	0,00	0,00
Total II	1 156 246,60	336 473,38
Résultat de l'activité immobilière (I - II)	5 577 426,56	1 314 718,26
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	289 770,03	0,00
Autres produits financiers	0,00	0,00
Total III	289 770,03	0,00
Charges sur opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	0,00	0,00
Autres charges financières	43 132,93	1 991,59
Total IV	43 132,93	1 991,59
Résultat sur opérations financières (III - IV)	246 637,10	-1 991,59
Autres produits (V)	0,00	0,00
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	2 066 442,54	360 253,20
Autres charges (VII)	0,00	0,00
Résultat net au sens de l'article L. 214-51 (I - II + III - IV + V - VI - VII)	3 757 621,12	952 473,47
Produits sur cessions d'actifs		
Plus values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	12 251,25	1 15,69
Plus values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	1 348 762,32	138 281,03
Total VIII	1 361 013,57	138 396,72
Charges sur cessions d'actifs		
Moins values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	0,00	0,00
Moins values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	338 853,78	14 860,89
Total IX	338 853,78	14 860,89
Résultat sur cession d'actifs (VIII - IX)	1 022 159,79	123 535,83
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)	4 779 780,91	1 076 009,30
Comptes de Régularisation (X)	2 514 813,22	248 665,27
Résultat de l'exercice (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)	7 294 594,13	1 324 674,57

(*) En cohérence avec l'actif du bilan, comprend notamment les intérêts sur comptes courants.

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions prévues par le Règlement ANC n° 2016-06 du 14 octobre 2016 relatif aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif, modifiant le Règlement ANC 2014-06 du 2 octobre 2014.

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.

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

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

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

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

La devise de référence de la comptabilité du portefeuille est en euros.

La durée de l'exercice est de 12 mois.

I- Règles d'évaluation des actifs

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

Les différences entre les valeurs actuelles utilisées lors du calcul de la valeur liquidative et les coûts historiques des actifs 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.

I-I 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 l'OPCI 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.

I-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.

3- Mode de comptabilisation des coûts et dépenses ultérieures

Les dépenses significatives de remplacement ou de renouvellement, les dépenses de gros entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels, sont enregistrées en charges lorsqu'elles sont encourues.

4- Les commissions

4-1 Les commissions de souscription

Les commissions de souscriptions sont inscrites dans les capitaux propres dès leur constatation.

4-2 Les commissions variables

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

5- Dépréciations sur créances locatives

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'irrécouvrabilité connu à la clôture de l'exercice.

Sur l'exercice, les créances locatives ont fait l'objet d'une dotation pour dépréciation de 13 823,82 € et d'une reprise de dépréciation de 1 422,29 €.

6- Provisions pour risques

Ces provisions sont destinées à faire face à des litiges ne portant pas sur des créances locatives. Elles peuvent couvrir des passifs dont l'échéance ou le montant est incertain. Ces passifs trouvent leur origine dans des obligations de la société qui résultent d'évènement passés et dont l'extinction devrait se traduire pour l'OPCI par une sortie de ressources.

Au cours de l'exercice, aucune provision pour risques n'a été comptabilisée.

ÉVOLUTION DE L'ACTIF NET

		31/12/2016	31/12/2015
Actif net en début d'exercice	+	38 965 599,80	28 902 710,11
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI) ⁽¹⁾	+	304 464 702,68	9 280 634,05
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI)	-	3 196 323,63	509 206,83
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)	-	27,50	
Différences de change	+/-	+ 149 023,08	
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	+/-	- 8 169 318,53	+ 1 750 922,91
<i>Différence d'estimation exercice N : - 6 239 476,68</i>			
<i>Différence d'estimation exercice N-1 : - 1 929 841,85</i>			
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers	+/-	- 1 550 365,32	- 15 002,86
<i>Différence d'estimation exercice N : - 1 559 803,69</i>			
<i>Différence d'estimation exercice N-1 : 9 438,37</i>			
Distribution de l'exercice précédent ⁽¹⁾	-	1 189 892,52	818 715,98
Résultat de l'exercice avant compte de régularisation	+/-	+ 4 779 780,91	+ 1 076 009,30
Acomptes versés au cours de l'exercice :			
sur résultat net ⁽¹⁾	-	4 466 048,73	701 750,90
sur cessions d'actifs ⁽¹⁾	-		
Autres éléments	+/-		
Actif net en fin d'exercice	=	329 787 130,24	38 965 599,80

(1) Capitaux versés par les porteurs au cours de l'exercice y compris les appels de fonds.

COMPLÉMENTS D'INFORMATIONS

Ventilation des immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels						
Ventilation par nature	31/12/2015	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2016	Frais d'acquisition
Terrains nus						
Terrains et constructions	20 305 000,00		12 581 709,40	+ 793 290,60	33 680 000,00	
Constructions sur sol d'autrui						
Autres droits réels			10 130 543,54	+ 869 456,66	11 000 000,00	
Immeubles en cours de construction						
Autres						
Total	20 305 000,00		22 712 252,94	+ 1 662 747,26	44 680 000,00	
Frais liés aux acquisitions de l'exercice (option frais exclus)				x		44 680 000,00
Total frais inclus				x		

Ventilation des immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels par secteur d'activité et secteur géographique		
Secteur d'activité	31/12/2016	31/12/2015
Bureaux, dont		
Paris	11 000 000,00	
Île-de-France	10 230 000,00	9 660 000,00
Province	11 790 000,00	
Étranger		
Commerce, dont		
Paris	4 330 000,00	3 945 000,00
Île-de-France		
Province	7 330 000,00	6 700 000,00
Étranger		

+X
ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS

Évolution de la valeur actuelle des parts de sociétés de personnes et des parts et actions de sociétés non négociées sur un marché réglementé

	31/12/2015	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2016	Frais d'acquisition
Parts des sociétés de personnes (article L.214-36-I-2)	2 881 084,20		97 711 425,35	- 8 040 210,14	92 552 299,41	
Parts et actions des sociétés (article L.214-36-I-3)	102 225,00		6 313 792,12	-1 103 958,95	5 312 058,17	
Total	2 983 309,20		104 025 217,47	- 9 144 169,09	97 864 357,58	
Frais liés aux acquisitions de l'exercice (option frais exclus)						97 864 357,58
Total frais inclus						

	Capital	Capitaux propres	Quote-part de détention	Résultat	Prix d'acquisition	Valeur estimée au 31/12/2016
Marveine	4 324 460	49 191 336	50 %	- 1 963 990	67 673 647	59 364 479
Elysées-Châlons	1 500	17 999 101	16,80 %	- 47 659	10 900 204	10 934 754
FEI Anvers	6 000 000	5 998 973	100 %	- 1 027	6 313 792	5 209 833
SAS Humanisme et Habitat	116 379 264	249 878 897	0,06 %	229 074	100 110	102 225
SCPI Accès Valeur Pierre*	536 855 921	1 202 587 889	0,23 %	57 692 421	2 583 375	2 576 629
SCPI Actipierre 2*	49 936 718	60 507 202	0,50 %	5 955 537	500 049	514 174
SCPI Actipierre 3*	65 501 190	83 463 172	0,37 %	8 323 392	499 975	520 740
SCPI Allianz Pierre*	445 803 444	713 123 353	0,17 %	37 657 700	1 468 099	1 444 032
SCPI Placement Pierre*	128 407 392	192 386 588	0,07 %	12 163 552	175 842	179 798
SCPI France Investipierre*	257 233 950	329 372 975	0,19 %	19 251 245	739 622	732 800
SCPI Foncia Pierre Rendement*	153 754 400	227 658 635	0,41 %	13 740 492	1 393 230	1 351 387
SCPI Laffitte Pierre*	349 610 580	400 488 890	2,54 %	22 512 939	14 776 250	14 933 506
Total					107 124 196	97 864 358

* Capitaux propres et résultat au 31 décembre 2016.

Ventilation des parts de sociétés de personnes et des parts et actions de sociétés non négociées sur un marché réglementé

	31/12/2015	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2016	Frais d'acquisition
Actions négociées sur un marché réglementé (article L.214-36-I-5)			14 858 998,69	- 1 404 407,12	13 454 591,57	
Total			14 858 998,69	- 1 404 407,12	13 454 591,57	
Frais liés aux acquisitions de l'exercice (option frais exclus)						13 454 591,57
Total frais inclus						

Il s'agit d'un investissement dans AEW UK Core Property Fund en livres sterling. Hors effet devises, la perte de valeur serait de 58 K€. FRANCEUROPE IMMO détient un peu moins de 5 % de ce fonds, investi au Royaume-Uni et d'une capitalisation de 243 M£.

Contrat de crédit-bail

Ventilation par contrat	Assiette du contrat	Exercice N-1	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice N
Paris - 7, rue de liège	9 500 000			10 130 543,34	869 456,66	11 000 000
Total	9 500 000			10 130 543,34	869 456,66	11 000 000

Autres actifs à caractère immobilier

Non concerné - Dépôts et cautionnements versés : Néant - Avances en comptes courant : 28 350 003,48 €.

+X
ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS

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 réglementé)

	31/12/2015	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2016	Frais d'acquisition
Actions négociées sur un marché réglementé (article L.214-36-I-4)	2 585 675,15	7 295 780,87	34 770 645,40	- 602 274,55	29 458 265,13	
Total	2 585 675,15	7 295 780,87	34 770 645,40	- 602 274,55	29 458 265,13	
Frais liés aux acquisitions de l'exercice (option frais exclus)						29 458 265,13
Total frais inclus						

Code valeur	Quantité	Libellé	Prix d'acquisition	Valeur
BE0003593044	15 879	COFINIMMO	1 666 397	1 725 253
BE0003678894	24 582	BEFIMMO S.C.A	1 362 812	1 311 696
BE0003763779	10 962	WAREHOUSES DE PAUW	853 005	930 564
DE000AOLD2UI	196 417	ALSTRIA OFFICE	2 381 690	2 339 326
ES0105025003	82 343	MERLIN PROPRTIE	831 022	850 603
FR0000033219	3 735	ALTAREA	688 276	691 722
FR0000035081	21 176	ICADE	1 410 330	1 435 521
FR0000064578	28 879	FONCIÈRE DES RÉGIONS	2 371 449	2 395 224
FR0000121964	93 859	KLEPIERRE	3 698 396	3 505 164
FR0000124711	16 546	UNIBAIL-RODAMCO	3 865 576	3 751 806
FR0010040865	22 651	GECINA NOMINATIVE	2 936 225	2 977 474
FR0010241638	35 002	MERCIALYS	694 662	673 613
IT0001389631	1 714 924	BENI STABILI SPA	1 027 420	931 204
NL0000288876	51 047	EUROCOMMERCIAL PROP	1 989 488	1 867 555
NL0000289213	55 471	WERELDHAVE	2 440 512	2 371 940
GB0004065016	28 768	HAMMERSON R.E.I.T	211 510	193 112
GB0031809436	52 509	LAND SECURITIES GROUP R.E.I.T.	728 067	655 745
DE0007480204	22 000	DEUTSCHE EUROSHOP	903 703	850 740
Total			30 060 540	29 458 265

Décomposition des créances

Décomposition des postes du bilan	31/12/2016	31/12/2015
Créances locataires		
Créances locataires	34 805,43	267 119,62
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	205 725,63	202 186,10
Dépréciations des créances locataires	- 131 111,58	- 143 513,11
Total	109 419,48	325 792,61
	31/12/2016	31/12/2015
Opérations de change à terme de devises		
Achat de devises à terme		
Contrepartie des ventes à terme de devises		
Autres créances		
Intérêts ou dividendes à recevoir	274 257,44	
État et autres collectivités	1 533 735,98	37 279,32
Syndics	348 867,87	220 470,55
Autres débiteurs	8 525,21	47 335,27
Charges constatées d'avance	17 039,54	
Charges récupérables à refacturer	148 523,44	17 328,32
Total	2 330 949,48	322 413,46

Évolution des dépréciations

	31/12/2015	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	31/12/2016
Dépréciations des créances locataires	143 513,11	1 422,29	13 823,82	131 111,58

Capitaux propres

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées	2 733 813,00	296 807 030,12	8 458 996,66
Rachats réalisés	29 317,69	3 196 323,63	
Montants nets	2 704 495,31	293 610 706,49	8 458 996,66

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Part P			
Souscriptions enregistrées	1 615 413,84	174 977 643,62	5 246 334,24
Rachats réalisés	2 188,69	237 165,09	
Montants nets	1 613 225,15	174 740 478,53	5 246 334,24

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Part I			
Souscriptions enregistrées	1 118 399,16	121 829 386,50	3 212 662,42
Rachats réalisés	27 129,00	2 959 158,54	
Montants nets	1 091 270,16	118 870 227,96	3 212 662,42

Décomposition des postes du bilan	31/12/2016	31/12/2015
Capital	326 896 610,50	38 288 161,85
Report des plus-values nettes		
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes		
Report des résultats nets antérieurs	107 437,32	149 650,25
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	871 630,35	47 092,59
Résultat de l'exercice	4 779 780,91	1 076 009,30
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	2 514 813,22	248 665,27
Acomptes versés au cours de l'exercice	- 4 466 048,73	- 701 750,90
Compte de régularisation sur les acomptes versés	- 917 093,33	- 142 228,56
Provisions		
Total des capitaux propres	329 787 130,24	38 965 599,80



RÉSULTATS FINANCIERS ET VENTILATION PAR ACTION DEPUIS LA CONSTITUTION EN EUROS

	2012	Action I	Action P	2013	Action I	Action P	2014	Action I	Action P	2015	Action I	Action P	2016	Action I	Action P
I- Situation financière en fin d'exercice															
b) Actif net	28 940 477	23 176 378	5 764 099	28 639 171	23 207 729	5 431 441	28 902 710	23 632 805	5 269 905	38 965 600	28 781 059	10 184 541	329 787 130	183 389 542	146 397 589
c) Nombre d'actions émises (à la clôture de l'exercice)	269 712,42	215 735,88	53 976,54	266 063,58	215 445,88	50 617,70	273 966,80	223 925,00	50 041,79	354 445,84	261 425,00	93 020,84	3 058 941,15	1 352 695,16	1 706 245,99
II- Résultat global des opérations effectives															
a) Chiffre d'affaires hors taxe	1 341 560			1 451 144			1 446 173			1 431 363			2 836 990		
b) Résultat de l'activité immobilière	1 329 953	1 045 301	284 653	1 430 169	1 151 435	278 734	1 412 661	1 187 231	225 430	1 314 718	1 027 993	286 726	5 248 539	3 023 430	2 884 968
c) Résultat sur opérations financières	- 782	- 615	- 167	- 659	- 531	- 128	- 1 247	- 1 048	- 199	- 1 992	- 1 557	- 434	579 790	333 989	318 693
d) Résultat sur cession d'actifs	557 471	438 154	119 317	190 311	153 220	37 091	449 585	377 841	71 744	123 536	96 594	26 942	1 010 134	581 889	555 241
e) Résultat de l'exercice	1 575 397	1 309 181	266 216	1 262 638	1 016 555	246 083	1 537 595	1 292 228	245 367	1 324 675	1 035 777	288 897	7 294 594	4 202 063	4 009 624
III- Résultat des opérations réduits à une seule action															
a) Résultat de l'activité immobilière	4,93	4,85	5,27	5,38	5,34	5,51	5,16	5,30	4,50	3,71	3,93	3,08	1,72	2,24	1,69
b) Résultat sur opérations financières	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	- 0,01	- 0,01	0,00	0,19	0,25	0,19
c) Résultat sur cession d'actifs	2,07	2,03	2,21	0,72	0,71	0,73	1,64	1,69	1,43	0,35	0,37	0,29	0,33	0,43	0,33
d) Résultat de l'exercice	5,84	6,07	4,93	4,75	4,72	4,86	5,61	5,77	4,90	3,74	3,96	3,11	2,38	3,11	2,35
e) 85 % du résultat net hors plus-values immobilières	3,21	3,43	2,31	3,43	3,41	3,51	3,38	3,47	2,95	2,88	3,05	2,39	1,75	2,27	1,72
f) 50 % des plus-values immobilières	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
g) Dividende versé		5,43	4,53		5,55	4,50		5,25	4,50						
h) Valeur liquidative		107,42	106,78		107,71	107,30		105,53	105,31		110,09	109,48		108,22	107,48

Dettes

Décomposition des dettes

Décomposition du poste au bilan	31/12/2016	31/12/2015
Emprunts		
Concours bancaires courants		
Total des dettes envers les établissements de crédit		
Total des autres emprunts		
Total des dépôts de garanties reçus	259 784,99	155 325,08
Ventes à terme de devises		
Contrepartie des achats à terme de devises		
Total opérations de change à terme de devises		
Locataires créditeurs	372 290,77	285 990,76
Fournisseurs et comptes rattachés		31 399,05
État et autres collectivités	63 783,64	122 988,88
Charges refacturées		
Autres créditeurs	2 226 448,78	269 094,60
Produits constatés d'avance	350 195,61	404 541,15
Total des autres dettes d'exploitation	3 272 503,79	1 114 014,44

Ventilation des emprunts par maturité résiduelle : Non concerné

Ventilation des emprunts par nature d'actifs : Non concerné

Emprunts à taux fixe : Non concerné

Détail des provisions pour risques : Non concerné

+X
ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS

Produits et charges de l'activité immobilière		
Produits immobiliers	31/12/2016	31/12/2015
Loyers	2 893 560,18	1 431 363,29
Charges facturées	400 548,47	196 583,54
Autres revenus immobiliers		
Total	3 294 108,65	1 627 946,83
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	31/12/2016	31/12/2015
Dividendes SAS / SCPI	2 519 145,27	
Dividendes Actions	587 266,76	19 661,91
Dividendes Obligations		
Dividendes OPCI		
Total	3 106 412,03	19 661,91
Charges immobilières	31/12/2016	31/12/2015
Charges ayant leur contrepartie en produits	71 318,96	182 307,01
Charges d'entretien courant		
Charges de gros entretien		9 425,50
Charges de renouvellement et de remplacement		
Charges refacturées	328 411,01	
Redevance de Crédit-bail	673 326,47	
Autres charges	81 767,87	26 227,76
<i>Dépréciation des créances locataires</i>		
<i>Taxes diverses</i>		
<i>Honoraires ADB</i>		
<i>Honoraires d'avocat</i>	14 635,00	1 850,00
<i>Honoraires divers</i>	46 053,59	8 902,00
<i>Primes d'assurance non récupérées</i>	1 040,44	1 142,50
<i>Impôts fonciers non récupérés</i>		
<i>Honoraires d'expert immobilier</i>		
<i>Frais d'huissiers</i>		239,26
<i>Honoraires de commercialisation</i>		
<i>Charges locatives sur locaux vacants</i>	5 872,88	
<i>Autres charges immobilières</i>	14 165,96	14 094,00
Dotations de provision immobilière	1 422,29	1 18 513,11
Total	1 156 246,60	336 473,38
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	31/12/2016	31/12/2015
Intérêts des avances en comptes courants	333 152,48	
Autres produits		
Autres revenus immobiliers		3 582,90
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	31/12/2016	31/12/2015
Intérêts sur emprunts immobiliers	Néant	Néant
Charges sur emprunts immobiliers		

Produits et charges sur opérations financières

Produits sur opérations financières	31/12/2016	31/12/2014
Produits sur dépôts		
Produits sur instruments financiers non immobiliers		
Actions et valeurs assimilées		
Obligations et valeurs assimilées		
Titres de créances		
Organisme de placement collectif	289 770,03	
Opérations temporaires sur titres		
Contrats financiers		
Autres instruments		
Autres produits financiers		
Total	289 770,03	NÉANT

Charges sur opérations financières	31/12/2016	31/12/2015
Charges sur instruments financiers non immobiliers		
Acquisitions et cessions temporaires de titres		
Instruments financiers à terme		
Dettes financières		
Autres charges financières	43 132,93	1 991,59
Total	43 132,93	1 991,59

Autres produits et autres charges

Autres produits	31/12/2016	31/12/2015
Arrondi de TVA		
Produits des activités annexes		
Autres produits	NÉANT	NÉANT

7, rue de Liège (Paris 9^e)



Frais de gestion

a) Les frais de fonctionnement

Les frais de gestion sont calculés à chaque valorisation sur l'actif net.

Ces frais sont imputés au compte de résultat de l'OPCI.

Ils couvrent la rémunération de la société de gestion qui représente au maximum 1,80 % TTC de l'actif net.

Les autres frais de gestion récurrents supportés par l'OPCI

qui représentent au maximum 1,20 % de l'actif couvrent notamment les frais de commissariat aux comptes, les honoraires du dépositaire, du valorisateur et des évaluateurs, les honoraires d'administration de biens.

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 de rétrocession acquise sur la période considérée.

Frais de gestion et de fonctionnement	Montant au 31/12/2016	Montant au 31/12/2015
Commission société de gestion	1 966 084,88	266 731,17
Commission dépositaire	49 652,71	45 129,26
Honoraires commissaire aux comptes	16 094,11	16 058,00
Honoraires experts immobiliers	18 988,63	19 627,04
Redevance AMF		
Frais publicité et annonce	6 637,72	7 200,00
Taxe professionnelle	894,00	770,00
Organic		
Autres frais	7 940,48	576,60
Frais d'acte et d'avocat		
Frais divers	150,01	724,23
Droits d'enregistrement et timbres		3 436,90
Total	2 066 442,54	360 253,20

b) Les frais de gestion variables

Les frais de gestion sont calculés à chaque valorisation sur l'actif net.

Ces frais sont imputés au compte de résultat de l'OPCI.

Sur l'exercice aucun frais de gestions variables n'a été prélevé.

Résultat sur cession d'actifs				
Ventilation par nature	Plus-values	Moins values	Résultat de cession 31/12/2016	Résultat de cession 31/12/2015
Terrains nus				
Terrains et constructions				
Constructions sur sol d'autrui				
Autres droits réels				
Immeubles en cours de constructions				
Autres				
Total immeubles en cours, construits ou acquis et droit réels				
Parts des sociétés de personnes (article L. 214-36-I-2)				
Parts et actions des sociétés (article L. 214-36-I-3)				
Actions négociées sur un marché réglementé (article L. 214-36-I-4)	12 251,25		12 251,25	115,61
Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents (article L. 214-36-I-5)				
Autres actifs immobiliers				
Total autres actifs à caractère immobilier	12 251,25		12 251,25	115,61
Total actifs à caractère immobilier	12 251,25		12 251,25	115,61
Total dépôts et instruments financiers non immobiliers	1 348 762,32	338 853,78	1 009 908,54	123 420,14
Total	1 361 013,57	338 853,78	1 022 159,79	123 535,75

Engagements reçus et donnés	
Nature de l'engagement sur les actifs à caractère immobilier	Montant
Engagements réciproques	
Promesses d'achat	
Promesses de vente	
Acquisitions en état futur d'achèvement	
...	
Engagements reçus	
Cautions	364 427,91
...	
Engagements donnés	
Cautions	
Garanties données	
...	
Nature de l'engagement sur les actifs financiers	Montant
Marchés réglementés	
...	
...	
Gré à gré	
...	NÉANT
...	
Autres engagements	
...	
...	



Tableau d'affectation du résultat

Action P		
	31/12/16	31/12/2015
Résultat net	2 160 104,39	154 965,92
Régularisation du résultat net	1 002 147,05	92 192,17
Résultat sur cession d'actifs	578 832,35	22 425,76
Régularisation des cessions d'actifs	268 540,32	19 313,24
Acomptes versés au titre de l'exercice	- 2 178 349,79	- 141 938,40
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	- 608 887,10	- 48 478,56
I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice	1 222 387,22	98 480,13
Report des résultats nets	32 134,22	31 864,78
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	-	
Régularisation sur les comptes de reports	589 425,83	27 367,44
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	621 560,05	59 232,22
Total des sommes à affecter (I + II)	1 843 947,27	157 712,35
Distribution		125 578,13
Report des résultats nets antérieurs		32 134,22
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾		
Incorporation au capital		
Total des sommes affectées		157 712,35

Tableau des acomptes versés au titre de l'exercice

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs ⁽¹⁾		Distributions réalisées	
	31/12/2016	Reports antérieurs	31/12/2016	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
29/04/2016	231 016,41				231 016,41	0,50
29/07/2016	192 342,62				192 342,62	0,40
31/10/2016	1 550 972,81				1 550 972,81	1,00
Total acomptes	1 974 331,84				1 974 331,84	1,90

(1) Au sens de l'article L. 214.69

Résultats et autres éléments caractéristiques de l'organisme au cours des cinq derniers exercices

Actions P	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
Actif Net	183 389 541,65	10 184 541,30	5 269 905,13	5 431 441,38	5 764 098,78
Nombre de parts	1 706 245,99	93 020,84	50 041,80	50 617,70	53 976,54
Valeur liquidative	107,48	109,48	105,31	107,30	106,78
Distribution unitaire plus-values (y compris acomptes)					
Distribution unitaire résultat (y compris acomptes)	3,25	5,00	4,50	3,65	3,54
Capitalisation unitaire					

Tableau d'affectation du résultat

Action I		
	31/12/2016	31/12/2015
Résultat net	2 332 822,70	797 507,55
Régularisation du résultat net	981 198,90	120 506,05
Résultat sur cession d'actifs	625 114,81	101 110,07
Régularisation des cessions d'actifs	262 926,95	16 653,81
Acomptes versés au titre de l'exercice	- 2 287 698,94	- 559 812,50
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	- 308 206,23	- 93 750,00
I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice	1 606 158,18	382 214,98
Report des résultats nets		117 785,47
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	75 303,10	
Régularisation sur les comptes de reports	303 175,13	19 725,15
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	378 478,23	137 510,62
Total des sommes à affecter (I + II)	1 984 636,41	519 725,60
Distribution		444 422,50
Report des résultats nets antérieurs		75 303,10
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾		
Incorporation au capital		
Total des sommes affectées		519 725,60

Tableau des acomptes versés au titre de l'exercice

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs ⁽¹⁾		Distributions réalisées	
	31/12/2016	Reports antérieurs	31/12/2016	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
29/04/2016	340 068,75				340 068,75	0,75
29/07/2016	491 360,85				491 360,85	0,55
31/10/2016	1 245 379,04				1 245 379,04	1,00
Total acomptes	2 076 808,64				2 076 808,64	2,30

(1) Au sens de l'article L. 214.69

Résultats et autres éléments caractéristiques de l'organisme au cours des cinq derniers exercices

Actions I	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
Actif Net	146 397 588,59	28 781 058,50	23 632 804,98	23 207 729,32	23 176 378,47
Nombre de parts	1 352 695,16	261 425,00	223 925,00	215 445,88	215 735,88
Valeur liquidative	108,22	110,09	105,53	107,71	107,42
Distribution unitaire plus-values (y compris acomptes)					
Distribution unitaire résultat (y compris acomptes)	4,00	5,50	5,55	4,75	4,75
Capitalisation unitaire					

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2016

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Conseil d'Administration, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société FRANCEUROPE IMMO, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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.

II. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Les règles et méthodes comptables appliquées par votre société sont décrites dans les notes de l'annexe aux comptes annuels. Nous nous sommes assurés du caractère approprié des principes comptables appliqués au regard des dispositions propres aux OPCI définies par le règlement ANC n° 2014-06 du 2 octobre 2014.
- La note « Actifs Immobiliers » du paragraphe « Règles d'évaluation des actifs » 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 deux évaluateurs immobiliers indépendants. 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.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. Vérifications et informations spécifiques

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

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 documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Neuilly-sur-Seine, le 25 avril 2017
Le Commissaire aux Comptes
Deloitte & Associés
Sylvain GIRAUD

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2016

Aux actionnaires,

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

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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 DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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.

Neuilly-sur-Seine, le 25 avril 2017
Le Commissaire aux Comptes
Deloitte & Associés
Sylvain GIRAUD

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 28 AVRIL 2017

À TITRE ORDINAIRE

1. Lecture du rapport de gestion établi par le Conseil d'Administration et du rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016,
2. Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016 et quitus aux administrateurs,
3. Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2016,
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. Renouvellement de Monsieur Philippe KOTT en qualité d'Administrateur,
8. Renouvellement de BANQUE POPULAIRE VAL DE FRANCE en qualité d'Administrateur,

9. Renouvellement de BANQUE POPULAIRE DE L'OUEST en qualité d'Administrateur,
10. Renouvellement de BPCE en qualité d'Administrateur,
11. Renouvellement de NATIXIS ASSET MANAGEMENT en qualité d'Administrateur,

À TITRE EXTRAORDINAIRE

12. Modification de l'article 2 des statuts de la Société (objet social),
13. Modification de l'article 26 des statuts de la Société conformément à la réglementation (report de la date limite de tenue de l'Assemblée Générale annuelle),
14. Nomination, sous conditions suspensives, de la société AEW CILOGER en qualité de société de gestion statutaire de l'OPCI,
15. Modification corrélative de l'article 15 des Statuts de l'OPCI,
16. Pouvoirs pour formalités.

✚ RÉSOLUTIONS

À TITRE ORDINAIRE

Première résolution

Après avoir entendu le rapport de gestion du Conseil d'administration et le rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels, l'Assemblée Générale approuve les comptes de l'exercice écoulé tels qu'ils ont été présentés et faisant ressortir un résultat net de 7 294 594,13 €, 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 7 294 594,13 €, de la manière suivante :

	Total	Part P		Part I	
		I 706 245,991	Unitaire	I 352 695,155	Unitaire
Résultat net comptable	4 779 780,91	2 130 049,64	1,24	2 649 731,27	1,95
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	2 514 813,22	1 270 687,37	0,74	1 244 125,85	0,91
Résultat net de l'exercice	7 294 594,13	3 400 737,01	1,98	3 893 857,12	2,86
Compte de régularisation sur les acomptes de l'exercice	917 093,33	608 887,10	0,35	308 206,23	0,22
Résultat de l'exercice	8 211 687,46	4 009 624,11	2,34	4 202 063,35	3,10
Report à nouveau à l'ouverture	214 874,64	64 268,44		150 606,20	
Compte de régularisation sur le report à nouveau	785 163,64	557 291,61		227 872,03	
Report à nouveau à l'ouverture avec prise en compte du compte de régularisation	1 000 038,28	621 560,05		378 478,23	
Total des sommes à affecter	9 211 725,74	4 631 184,16		4 580 541,58	
Compte de régularisation sur les acomptes de l'exercice	- 917 093,33	- 608 887,10		- 308 206,23	
Total des sommes distribuables*	8 294 632,41	4 022 297,06		4 272 335,35	
Dividende 2016	8 151 380,24	3 969 908,08		4 181 472,16	
Dont acomptes versés en 2016	4 466 048,73	2 178 349,79		2 287 698,94	
Dont acomptes versés en 2017	3 685 331,51	1 791 558,29		1 893 773,22	
Dont solde dividendes restant à verser	-	-		-	
Report à nouveau après affectation du résultat 2016	143 252,17	52 388,98		90 863,19	
Minimum de 85 %	6 979 934,34	2 890 626,46		3 309 778,55	
Taux de distribution	98,27 %	98,70 %		97,87 %	

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

Le montant des dividendes ** versés au titre de l'exercice 2016 s'élève à 3 969 908,08 € pour les actions P et à 4 181 472,16 € 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.

Quatrième résolution

L'Assemblée Générale prend acte qu'à la clôture de l'exercice, la variation nette du capital de la Société ressort à 288 608 448,65 €, le capital étant passé de 38 288 161,85 € à 326 896 610,50 € 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 2016.

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

Après avoir entendu la lecture du rapport du Conseil d'Administration, l'Assemblée Générale Ordinaire décide de renouveler :

Monsieur Philippe KOTT

De nationalité française

né le 11 janvier 1962 à COLMAR (68)

Domicilié 41, rue Bautin - 67000 Strasbourg

en qualité d'Administrateur de la Société pour une durée de six années venant à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Septième résolution

Après avoir entendu la lecture du rapport du Conseil d'Administration, l'Assemblée Générale Ordinaire décide de renouveler :

BANQUE POPULAIRE VAL DE FRANCE, société anonyme coopérative de BANQUE POPULAIRE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Versailles, identifiée au SIREN sous le numéro 549 800 373, ayant son siège social au 9, avenue Newton - 78180 Montigny-le-Bretonneux, en qualité d'Administrateur de la Société pour une durée de six années

venant à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Huitième résolution

Après avoir entendu la lecture du rapport du Conseil d'Administration, l'Assemblée Générale Ordinaire décide de renouveler :

BANQUE POPULAIRE DE L'OUEST, société anonyme coopérative de BANQUE POPULAIRE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Rennes, identifiée au SIREN sous le numéro 549 200 400, ayant son siège social au 15, boulevard de la Boutière - 35768 Saint-Grégoire cedex, en qualité d'Administrateur de la Société pour une durée de six années venant à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Neuvième résolution

Après avoir entendu la lecture du rapport du Conseil d'Administration, l'Assemblée Générale Ordinaire décide de renouveler :

BPCE, société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, identifiée au SIREN sous le numéro 493 455 042, ayant son siège social au 50, avenue Pierre Mendès-France - 75013 Paris, en qualité d'Administrateur de la Société pour une durée de six années venant à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Dixième résolution

Après avoir entendu la lecture du rapport du Conseil d'Administration, l'Assemblée Générale Ordinaire décide de renouveler :

NATIXIS ASSET MANAGEMENT, société anonyme immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, identifiée au SIREN sous le numéro 329 450 738, ayant son siège social au 21, quai d'Austerlitz 75013 Paris, en qualité d'Administrateur de la Société pour une durée de six années venant à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

À TITRE EXTRAORDINAIRE

Onzième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, décide de modifier l'article 2 des statuts de la société lequel sera désormais rédigé ainsi qu'il suit :

« ARTICLE 2 - OBJET

La société a pour objet l'investissement dans des immeubles qu'elle donne en location ou qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location, qu'elle détient directement ou indirectement, y compris en état futur d'achèvement, toutes opérations nécessaires à leur usage ou à leur revente, la réalisation de travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation et leur réhabilitation en vue de leur location, avec faculté de recourir à l'endettement dans les conditions prévues par la loi et la réglementation et détaillées

** Calcul fait sur la base de 1 706 245,991 actions P et 1 352 695,155 actions I en circulation au 31 décembre 2016.

dans le prospectus de la SPPICAV, et accessoirement la gestion d'instruments financiers, et notamment d'instruments financiers à terme, et de dépôts.

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

Les actifs immobiliers ne peuvent être acquis exclusivement en vue de leur revente.

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

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

Douzième résolution

Connaissance prise de l'évolution de la réglementation applicable aux OPCV (article L. 214-24-31 11° du Code monétaire et financier applicable aux OPCV par renvoi de l'article L. 214-65 du même Code), l'Assemblée Générale décide de modifier la date limite de tenue de l'Assemblée Générale Annuelle qui dorénavant se réunira dans les cinq mois de la clôture de l'exercice (au lieu de quatre mois).

En conséquence, l'alinéa 2 de l'article 26 des statuts de la Société est modifié comme suit :

« ARTICLE 26 - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

(...) L'Assemblée Générale annuelle, qui doit approuver les comptes de la SPPICAV est réunie obligatoirement dans les **5 mois** de la clôture de l'exercice. (...) »

Les autres dispositions de l'article 26 des statuts de la Société demeurant inchangées.

Treizième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Extraordinaires, et connaissance prise :

- du rapport du Conseil d'Administration,

et après avoir été informée :

- I. (i) du projet d'apport partiel d'actifs par la société AEW Europe à sa filiale détenue à 100 %, la société CILOGER (ci-après, la « Société Bénéficiaire »), (ii) du projet de fusion-absorption de la société AEW Europe SGP par la Société Bénéficiaire, (iii) du projet de fusion-absorption de la société NAMI - AEW Europe par la Société Bénéficiaire, (iv) du projet de modification de la dénomination sociale de la Société Bénéficiaire - celle-ci étant renommée à l'issue de ces opérations « AEW CILOGER » et (v) plus généralement toutes les opérations liées (ci-après, la

« Restructuration Intra-Groupe »),

2. de la modification en conséquence, dans le cadre de la Restructuration Intra-Groupe, de la société de gestion de la Société,
3. du dépôt d'un dossier par les sociétés concernées par la restructuration auprès de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) afin d'obtenir l'agrément de l'AMF sur la Restructuration Intra-Groupe,

Décide, sous conditions suspensives :

- (i) de l'agrément de l'AMF sur la Restructuration Intra-Groupe,
- (ii) de la réalisation de l'apport partiel d'actifs par la société AEW Europe à la Société Bénéficiaire,
- (iii) de la réalisation de la fusion-absorption de la société AEW Europe SGP par la Société Bénéficiaire,
- (iv) de la réalisation de la fusion-absorption de la société NAMI - AEW Europe par la Société Bénéficiaire,
- (v) de la modification effective de la dénomination sociale de la Société Bénéficiaire - celle-ci étant renommée « AEW CILOGER »,

De nommer CILOGER, sous sa nouvelle dénomination « AEW CILOGER », en qualité de société de gestion statutaire, pour une durée indéterminée.

Cette nomination prendra effet à compter de la levée de la dernière des conditions suspensives mentionnées ci-avant telle que constatée par l'Assemblée Générale des actionnaires de la Société Bénéficiaire. Entre la date de la présente assemblée et la réalisation de ces conditions, la société AEW Europe SGP continuera d'assurer la gestion de l'OPCV et elle conservera l'ensemble des pouvoirs prévus par les statuts.

Dans l'hypothèse où toutes ces conditions suspensives ne seraient pas réalisées au plus tard le 31 décembre 2017, la société AEW Europe SGP conserverait son mandat de société de gestion statutaire.

Quatorzième résolution

En conséquence de l'adoption de la précédente résolution, l'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Extraordinaires, modifie sous réserve de la levée de l'ensemble des conditions suspensives prévues à la précédente résolution par la nouvelle société de gestion, l'article 15 des statuts comme suit :

« ARTICLE 15 - SOCIÉTÉ DE GESTION

La société AEW CILOGER, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 329 255 046 et agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de société de gestion de portefeuille sous le numéro GP-07 000043, est désignée comme société de gestion pour une durée indéterminée. »

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs à la Société de Gestion de constater, le cas échéant, la réalisation définitive de la modification des statuts.

Quinzième 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.

Société de gestion

Directeur Général

M. Serge BATAILLIE
(Mme Isabelle ROSSIGNOL à partir du 01/01/2017)

Directeur Général Délégué

M. Arsène MARQUES

Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne

M. Rémi FONTENAI
(Mme Anne PARENT à partir du 01/01/2017)

NAMI – AEW Europe

Conseil de Surveillance

Président

M. Philippe KOTT

Administrateurs

NATIXIS ASSET MANAGEMENT
BANQUE POPULAIRE VAL DE FRANCE
BANQUE POPULAIRE DE L'OUEST
BANQUE POPULAIRE RIVES DE PARIS
BANQUE POPULAIRE ALSACE LORRAINE CHAMPAGNE
BPCE
BANQUE POPULAIRE DES ALPES
BANQUE POPULAIRE AQUITAINE CENTRE ATLANTIQUE
Mme Shirley EMBAREK
M. Tony CESAR
M. Nicolas DENOJEAN
M. Philippe PINAULT

Experts immobiliers

BNP PARIBAS Real Estate VALUATION FRANCE
*167, quai de la Bataille de Stalingrad
92867 Issy-les-Moulineaux Cedex
327 657 169 RCS Nanterre
Garanties : ZURICH INSURANCE PLC
Police n°7400020045 - Montant garanti maximum 20 M€*

DTZ Valuation France, opérant sous la marque de C&W
*77, Esplanade du Général de Gaulle
92800 Puteaux La Défense Cedex
332 111 574 RCS Nanterre
Garanties : RCP ALLIANZ IARD
Police n°49 793 457 - Montant garanti maximum 1,5 M€*

Commissaires aux Comptes

DELOITTE ASSOCIÉS, Commissaire aux Comptes titulaire,
représenté par M. Sylvain GIRAUD
*185, avenue Charles de Gaulle - 92524 Neuilly-sur-Seine Cedex
RCS Nanterre 642.010.045*

BEAS, Commissaire aux Comptes suppléant,
195, avenue Charles de Gaulle - 92524 Neuilly-sur-Seine Cedex



OPCI FRANCEUROPE IMMO

anciennement

FRUCTIFRANCE IMMOBILIER

Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV)

Date d'agrément AMF : 28/08/2008

N° agrément AMF : SPI20080020 - SIREN 509 763 322 RCS Paris

Siège social : 8/12, rue des Pirogues de Bercy - 75012 PARIS

Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) régi notamment par la Directive AIFM et les articles L.214-24 et suivants du Code Monétaire et Financier - Type de FIA :

Organisme de Placement Collectif Immobilier (OPCI), régi notamment par les articles L.214-33 et suivants du Code Monétaire et Financier

Société de Gestion : NAMI - AEW Europe

Agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille le 9 février 2010 sous le n° GP 10000007

Agrément du 17 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite « Directive AIFM »

Capital social : 4 134 660 € - SIREN 513 392 373 RCS Paris

Siège social : 8/12, rue des Pirogues de Bercy - 75012 PARIS

Téléphone : 01 78 40 33 00

Téléphone service clients : 01 78 40 33 03

Télécopie : 01 78 40 66 24

Site internet : www.namiaeweurope.com

infospci@namiaeweurope.com