

Rapport de gestion annuel 2018

FCP EURO IMMO-SCOPE



Société de gestion : LB-P Asset Management
Siège social : 48, rue de la Bienfaisance 75008 Paris

Dépositaire : CACEIS Bank

SOMMAIRE

I.	Caractéristiques du fonds	3
II.	Rapport de gestion	5
III.	Performances du fonds	7
IV.	Informations réglementaires et déontologie	9
V.	Informations particulières	11

I. CARACTERISTIQUES DU FONDS

Forme juridique : Fonds Commun de Placement de droit français

Classification AMF : Actions des pays de l'Union Européenne

Objectif de gestion : L'objectif de gestion du fonds est de réaliser une performance optimale avec une volatilité généralement inférieure à celle des marchés boursiers sur la durée de placement recommandée, principalement par le biais d'investissement en actions de sociétés de la chaîne immobilière essentiellement européennes à dividendes élevés et réguliers.

Indicateur de référence : FTSE EPRA/NAREIT Europe

La société de gestion estime qu'il n'existe pas d'indicateur de référence suffisamment pertinent et représentatif de l'objectif de gestion visé et de l'univers d'investissement du FCP. Toutefois, à titre d'appréciation a posteriori, le porteur du Fonds pourra se référer à l'indice FTSE EPRA/NAREIT Europe, qui est un indice représentatif des sociétés d'investissement immobilier cotées européennes.

Politique et stratégie d'investissement :

Le fonds Euro Immo-Scope est géré de façon active et discrétionnaire. Il ne réplique pas son univers, mais vise plutôt à bénéficier d'une part des vertus de son secteur, l'immobilier, souvent décorrélé des tendances des indices généraux, et d'autre part de l'asynchronie des segments qui composent cet univers et qui évoluent selon leurs propres cycles économiques et boursiers, ce qui permet d'amortir les chocs lors de retournements de cycle.

Le processus de gestion repose sur une double approche :

- « Top Down » d'abord avec le Comité d'Orientation des Investissements qui réunit tous les mois les équipes du groupe et peut s'adjoindre des experts du marché boursier et de l'immobilier européen, et qui dessine l'allocation sectorielle et géographique en alimentant la réflexion sur la macroéconomie et l'environnement géopolitique.
- « Bottom Up » lorsqu'il s'agit de la sélection de valeurs. En effet, l'équipe de gérants à la recherche permanente d'opportunités à travers l'analyse fondamentale des sociétés, peut s'affranchir de façon ponctuelle des contraintes de pondérations secteurs/pays, pour affirmer ses choix d'investissement. La gestion de conviction adoptée par le fonds aboutit à sa forte concentration.

Le style de gestion est principalement « Value » et cherche à identifier les sociétés ayant un potentiel de valorisation à moyen terme. Euro Immo-Scope privilégie les sociétés de qualité, ayant une bonne visibilité dans leur secteur d'activité et offrant un profil de dividendes élevés et réguliers.

Le Fonds est exposé de 60 à 100% sur les marchés actions, et sera exposé à hauteur de 60% minimum sur les marchés actions des pays de l'Union Européenne.

Par ailleurs, le Fonds sera en permanence investi à hauteur de 75% minimum en instruments financiers éligibles au PEA.

Le gérant investit les actifs du portefeuille dans des actions de sociétés intervenant dans les différents segments de l'immobilier :

- Développement immobilier
- Construction lourde
- Infrastructures
- Financement
- Gestion immobilière (Sociétés foncières)
- Matériaux de construction.

A titre accessoire, et dans la limite de 10% de l'actif, le FCP pourra investir sur des marchés de l'OCDE hors Espace Economique Européen.

Instruments financiers : Le Fonds est en permanence investi de 60 à 100% en Actions européennes.

Le Fonds pourra investir jusqu'à 40% de son actif en parts ou actions d'OPCVM français et/ou européens. Cet investissement concernera principalement des OPCVM monétaires et permettra au gérant de modifier le poids des valeurs immobilières à des fins défensives. Ces OPCVM pourront être gérés par la société de gestion. Il conviendra de veiller à ce que ces fonds soient compatibles avec l'éligibilité au plan d'épargne en actions en sélectionnant des OPCVM respectant eux même le quota d'investissement obligatoire en titres éligibles.

Le gérant pourra investir sur les instruments financiers négociés sur les marchés à terme, réglementés, organisés ou de gré à gré, français ou de l'union européenne. Ainsi, il pourra effectuer des opérations suivantes :

- Futures sur actions/indices boursiers,
- Options sur actions/indices boursiers,
- Achat/vente d'options de change, de taux, de devises,
- Swaps de taux, de devises, de performance,
- Warrants sur actions/indices boursiers ou change.

Ces opérations auront pour objet de répondre à l'objectif de gestion sans recherche de surexposition ou à des besoins de couvertures.

Profil de risque : Le fonds est principalement investi dans des instruments financiers sélectionnés par la société de gestion. Ces investissements connaissent les évolutions et aléas du marché.

Risque de perte en capital : La perte en capital se produit lors de la vente d'une part à un prix inférieur à celui payé à l'achat. L'investisseur est averti du risque que la performance du FCP ne soit pas conforme à ses objectifs et que son capital investi peut ne pas lui être totalement restitué.

Risque Actions : La variation du cours des actions peut avoir un impact négatif sur la valeur liquidative de l'OPCVM. En période de baisse du marché des actions, la valeur liquidative de l'OPCVM pourra être amenée à baisser.

Par ailleurs, la performance du fonds dépendra des sociétés choisies par le gérant. Il existe un risque que le gérant ne sélectionne pas les sociétés les plus performantes.

Risque lié aux petites et moyennes capitalisations : Sur ces marchés, le volume des titres cotés en bourse est réduit, les mouvements de marché sont donc plus marqués à la baisse, et plus rapide que sur les grandes capitalisations. La valeur liquidative de l'OPCVM peut donc baisser plus rapidement et plus fortement.

Risque sectoriel et de concentration : Dans la mesure où le secteur européen de l'immobilier n'est pas représentatif de l'ensemble des marchés actions, une baisse de ce secteur peut entraîner une baisse de la valeur liquidative du FCP.

Risque de taux : le FCP peut détenir jusqu'à 40% de son actif en OPCVM monétaires et obligataires. Ainsi, en cas de hausse des taux, la valorisation de ses instruments peut influencer à la baisse la valeur liquidative du FCP.

A titre accessoire, le Fonds est exposé au risque de change.

Durée minimale de placement recommandée : 5 ans

Affectation du résultat : Le résultat net des parts P1 et I1 est distribué sous forme de dividende annuel. La Société de gestion se réserve la possibilité de distribuer des acomptes. Le résultat des parts P3 est capitalisé.

Éligibilité au PEA : Le FCP Euro Immo-Scope est éligible au PEA.

Pour que l'OPCVM reste éligible au PEA pour toute nouvelle souscription, la part des SIIC a été ramenée en deçà de 25% du portefeuille.

L'instruction du 4 juin 2003, 5 I-2-03 n° 9 considère comme éligibles au PEA les parts d'organismes de placement collectif en valeurs mobilières (OPCVM) respectant le quota d'investissement obligatoire en titres éligibles.

Le ratio d'investissement en titres ou droits éligibles au PEA s'élève au 31/12/2018 à 74.6% de l'actif suite à la chute des cours des derniers jours de l'année. Le ratio d'investissement en titres ou droits éligibles au PEA s'élève en moyenne sur l'année 2018 à 77.9%

Règlement SFTR (Securities Financing Transaction Regulation) : Le FCP n'a pas eu recours au type d'opérations relevant de la réglementation SFTR.

Information sur les techniques de gestion de portefeuille : Le FCP n'a pas eu recours à des techniques de gestion efficaces sur l'exercice.

Exposition sous-jacente au travers des instruments dérivés : l'OPCVM n'a pas eu recours aux instruments financiers dérivés durant l'année 2018, cette exposition est donc égale à 0.

II. RAPPORT DE GESTION

Environnement économique

La croissance des économies développées est restée soutenue pendant la première partie de l'année pour connaître un fort ralentissement au quatrième trimestre. Les tensions commerciales internationales ont contribué fortement à ce ralentissement.

L'économie américaine a été boostée par les mesures fiscales de Trump. Le taux de chômage de fin d'année s'améliore pour s'établir autour de 3.7% en baisse de 0.4 point sur un an.

La zone européenne a également connu des taux de croissance plus importants que prévus mais cependant les économies ont marqué un net ralentissement sur les derniers mois en particulier en France où l'activité a pâti plus que prévu du mouvement social et en Allemagne avec une chute de la production industrielle en recul de 4.6% sur un an.

Sur l'année 2018, le taux de chômage a baissé dans tous les États membres de la zone euro.

L'économie chinoise a marqué le pas avant de connaître des mesures de soutien budgétaires. Le conflit commercial sino-américain marque la conjoncture.

Marché de l'immobilier:

Selon l'analyse de Nicolas Verdillon, executive director investment properties de CBRE commentant l'activité 2018 « C'est un nouveau record absolu sur le marché de l'investissement, aidé par un retour en force des étrangers et des transactions de gros volumes unitaires. Avec des résultats exceptionnels, le marché français tire son épingle du jeu à l'échelle européenne, séduisant de plus en plus d'investisseurs transfrontaliers dans un environnement international très incertain. Le retour des étrangers s'est confirmé, en particulier les américains et les allemands appuyés également par les Coréens et Singapouriens. Ces derniers viennent concurrencer les acteurs domestiques traditionnels que sont les fonds immobiliers de type SCPI et OPCI »

Politique du fonds

En 2018 et pour la seconde année consécutive, l'OPCVM Euro Immo-Scope a enregistré une évolution comparable à celle des marchés européens. Le recul de 13.58% (TR, soit dividendes réinvestis et net de frais de gestion) a pour près de la moitié été enregistré au mois de décembre dans un contexte de turbulence boursière généralisée.

Pour autant, le segment « foncières » (représentant 37% du portefeuille en fin d'année) a mieux performé (+0.6% avant frais de gestion) que l'indice FTSE EPRA NAREIT Developed Europe qui reste l'indice de référence du fonds du fait de sa vocation immobilière et qui pour sa part a reculé de 8.5%. Le fonds EIS a donc subi une correction importante dans les segments infrastructures et matériaux de construction.

La résilience du portefeuille des foncières et les capacités de rebond des autres segments de nature plus industrielle ouvrent des opportunités si les marchés et économies européennes retrouvent en 2019 leur capacité de progression.

L'évolution des valeurs composant le portefeuille EIS a ramené l'encours à un montant de 2 634 133€ au 31 décembre 2018.

10 principaux mouvements dans le portefeuille au cours de l'exercice :

Date de règlement	Nature	Libellé du titre	Code ISIN	Quantité	Montant
19/01/2018	Vente	SKANSKA AB-B	SE0000113250	7500	124 266,67 €
19/01/2018	Achat	ATLANTIA SPA	IT0003506190	2700	72 468,00 €
16/01/2018	Achat	SIKA AG-BR	CH0000587979	10	70 520,00 €
20/12/2018	Vente	ALSTRIA OFFICE	DE000A0LD2U1	5300	67 397,98 €
03/08/2018	Achat	AENA SME SA	ES0105046009	430	66 908,00 €
08/06/2018	Vente	ATLANTIA SPA	IT0003506190	2700	66 299,58 €
31/01/2018	Achat	LEGRAND	FR0010307819	1000	66 040,00 €
31/01/2018	Vente	LEG IMMOBILIEN AG	DE000LEG1110	700	63 610,75 €
17/12/2018	Vente	ASSA ABLOY B	SE0000255648	3600	58 520,00 €
10/01/2018	Achat	BUZZI UNICEM SPA	IT0001347308	2000	48 200,00 €

Les montants indiqués sont hors frais.

Perspectives 2019

Un ralentissement généralisé mais pas de récession.

Les inquiétudes autour de la santé de l'économie chinoise et mondiale ont continué de peser sur les indices en début d'année 2019, à l'image des craintes autour du différend commercial sino-américain et du Brexit.

La révision des attentes de croissance à la baisse touche l'ensemble des économies développées. Cependant, ce ralentissement qui devrait être modéré ne devrait pas se transformer en récession et s'explique en partie par l'essoufflement des mesures fiscales américaines.

En zone euro, malgré des soubresauts politiques encore gérés de manière désordonnée, la confiance reste présente et les fondamentaux solides,

L'économie de la zone euro ralentit plus que prévu et réclame encore un degré "élevé" de soutien de la Banque centrale européenne (BCE), a déclaré son président Mario Draghi. "Un degré élevé de soutien monétaire demeure nécessaire pour soutenir le renforcement des pressions sur les prix intérieurs et l'évolution de l'inflation globale à moyen terme" La BCE a mis fin à son programme d'achats de titres sur les marchés en décembre 2018 mais elle s'est engagée lors de sa dernière réunion de politique monétaire, mi-décembre, à laisser ses taux d'intérêt directeurs inchangés au moins jusqu'à l'été 2019 pour continuer de soutenir l'économie et l'inflation. Les investisseurs n'attendent pas de hausse de taux avant 2020

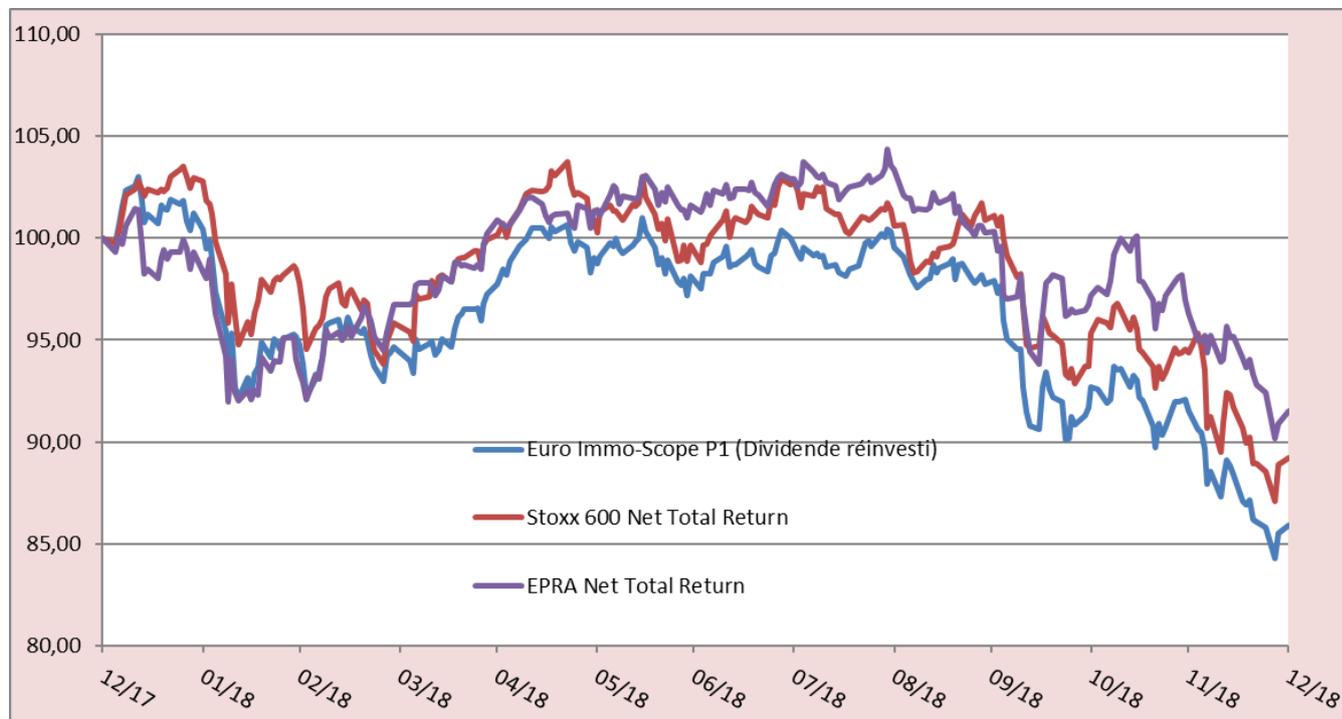
En Chine, pour faire face au ralentissement de l'économie au deuxième semestre 2018, les autorités mettent en place des mesures budgétaires et monétaires de soutien à la croissance. L'économie chinoise progressera à un rythme plus réduit d'environ +6% pour 2019.

Ainsi, l'activité mondiale devrait se maintenir au niveau de son potentiel,

III. PERFORMANCES DU FONDS

Performances au 31/12/2018 :

Part P1 :



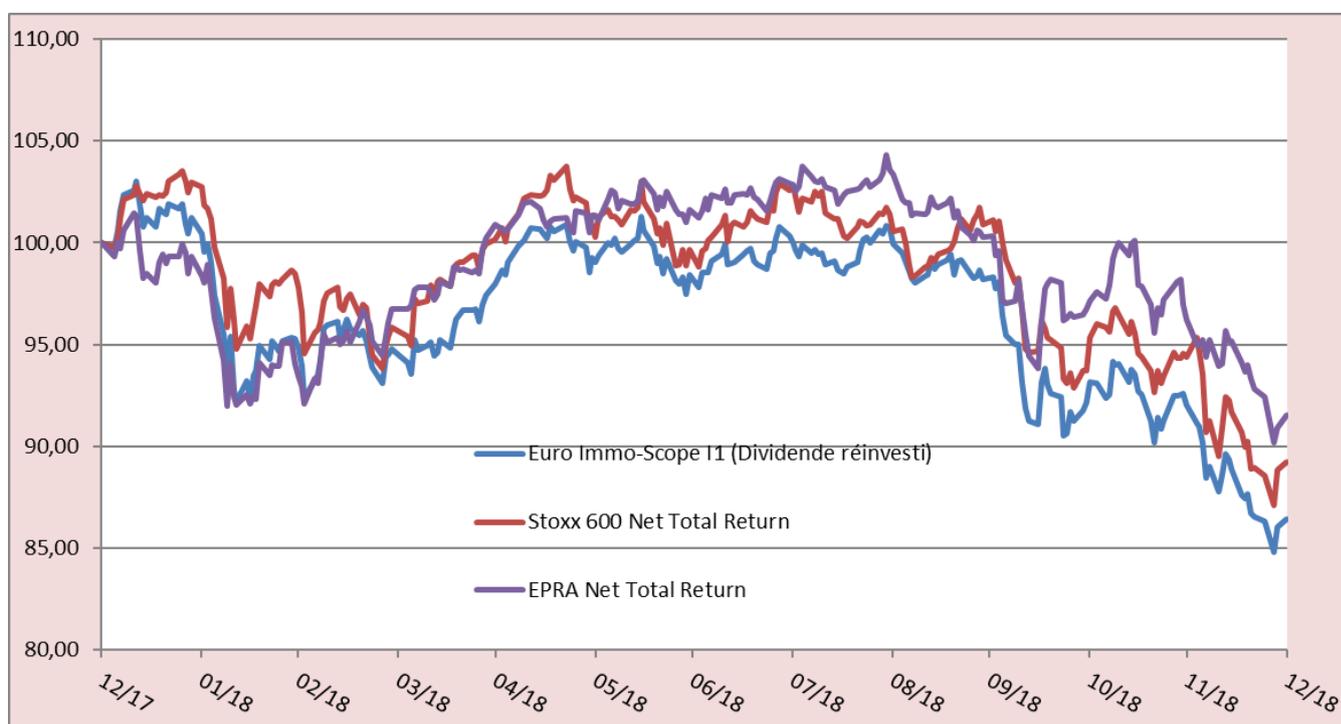
La performance de l'OPCVM est calculée dividendes nets réinvestis, tout comme celles des indices Stoxx 600 et FTSE EPRA/NAREIT Europe Développée.

Performances annualisée (Dividendes nets réinvestis)	1 an	3 ans	5 ans	Depuis le 29/12/2006
Euro Immo-Scope Part P1	-14,10%	-2,12%	2,48%	0,08%
FTSE EPRA/NAREIT Europe Développée	-8,49%	-0,86%	7,53%	-0,13%

Part P3 :

Performances annualisée (Dividendes nets réinvestis)	1 an	3 ans	5 ans	Depuis le 31/12/2010
Euro Immo-Scope Part P3	-14,10%	-2,12%	2,47%	3,39%
FTSE EPRA/NAREIT Europe Développée	-8,49%	-0,86%	7,53%	7,76%

Part I1 :



La performance de l'OPCVM est calculée dividendes nets réinvestis, tout comme celles des indices Stoxx 600 et FTSE EPRA/NAREIT Europe Développée.

Performances annualisée (Dividendes nets réinvestis)	1 an	3 ans	5 ans	Depuis le 23/02/2007
Euro Immo-Scope Part I1	-13,58%	-1,53%	3,09%	0,29%
FTSE EPRA/NAREIT Europe Développée	-8,49%	-0,86%	7,53%	-0,56%

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Elles ne sont pas constantes dans le temps.

En absence de porteurs de parts P2 et I2 au 31/12/2018, les performances ne peuvent être calculées sur les exercices précédents.

Distribution : Les parts P1 et I1 du FCP Euro Immo-scope sont des parts de distribution. En application des dispositions prévues à l'article 158 du Code Général des Impôts relatives à l'information concernant la part des revenus éligible à l'abattement de 40% et celle non éligible à cet abattement, nous vous informons que les revenus dont la distribution est envisagée se répartissent de la manière suivante :

Pour la part P1 : Distribution unitaire de 4,94 € par part

- dont part éligible à l'abattement de 40% : 1.30 €
- dont part non déclarable et non imposable : 3.64 €

Pour la part I1 : Distribution unitaire de 4 948.61 € par part

- dont part éligible à l'abattement de 40% : 3 333.56 €
- dont part non déclarable et non imposable : 1 615.05 €

Pour la part P3 : La part P3 est une part de capitalisation qui ne fait pas l'objet de distribution

IV. INFORMATIONS REGLEMENTAIRES ET DEONTOLOGIE

Instruments financiers du Groupe investis dans l'OPCVM : Euro Immo-scope n'a effectué aucune opération :

- sur des titres émis par des sociétés du Groupe LB-P,
- sur des titres émis par d'autres OPCVM gérés par LB-P Asset Management.

Frais indirects : Conformément au règlement du fonds, Euro Immo-scope, n'a eu d'autres frais indirects que ceux facturés par LB-P Asset Management au titre de la commission de gestion ou des commissions de mouvement.

Sélection des intermédiaires et contreparties : LB-P Asset Management a établi un processus de sélection et d'évaluation des intermédiaires financiers et contreparties conforme à la réglementation qui lui est applicable et en particulier les dispositions de l'article 322-50 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers. Dans le cadre de cette sélection, la société de gestion respecte à tout moment son obligation de « best execution ». Les critères de sélection utilisés par la société de gestion sont notamment la qualité de l'exécution des ordres, les tarifs proposés ainsi que la solidité financière de chaque intermédiaire financier ou contrepartie.

Compte rendu relatif aux frais d'intermédiation : Conformément à l'article 314-82 du règlement général de l'AMF, nous portons à votre connaissance le compte rendu relatif aux frais d'intermédiation, précisant les conditions dans lesquelles notre société a eu recours,

pour l'exercice précédent, à des services d'exécution d'ordres et/ou d'aide à la décision d'investissement.

Dans le cadre des transactions sur actions au cours de l'exercice, nous n'avons pas eu recours à des intermédiaires rémunérés spécifiquement pour leur aide à la décision via leur service de recherche. Toutefois, la totalité des intermédiaires qui exécutent nos ordres contribuent à la décision d'investissement par le biais d'analyses et de recherches qu'ils nous fournissent.

Ainsi, la clé de répartition pour les transactions au cours de l'exercice entre «services d'exécution d'ordres » et « services d'aide à la décision d'investissement et d'exécution d'ordres » est la suivante : les frais d'intermédiation relatifs aux services d'« aide à la décision et d'exécution d'ordres » ont représenté 100% du volume total des frais payés aux intermédiaires sélectionnés.

Par ailleurs, aucun accord de commission partagée mentionné à l'article 314-81 du règlement général de l'AMF n'a été mis en place avec les intermédiaires ne fournissant que les services de réception transmission d'ordres et d'exécution d'ordres pour le compte de tiers.

Politique d'exercice des droits de vote : Compte tenu des contraintes de coût, de procédure et parfois de langue, il a été décidé que LB-P Asset Management votera dans les assemblées lorsque 3 conditions seront réunies :

- La ligne en portefeuille concerne une société française
- Elle représente au moins 3% de l'actif net
- Elle représente au moins 2% de la capitalisation de la société

LB-P Asset Management fera évoluer chaque année sa politique de vote de façon cohérente avec l'évolution de son univers d'investissements et avec la croissance de ses encours. A ce titre, il n'y a pas eu de changement pour cette année dans l'exercice des droits de vote.

Informations concernant les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) : L'information sur les modalités de prise en compte dans la politique d'investissement des critères ESG figure sur le site internet de la société de gestion à l'adresse suivante : www.lb-pam.com .

Bien qu'ils ne soient pas systématiquement pris en compte au sens du Décret n° 2015-1850, les critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) font partie intégrante du processus d'analyse et de sélection des titres du fonds Euro Immo-Scope. Les nouveaux investissements sont soumis à l'analyse qualitative en procédant en amont à l'application de deux critères d'exclusion : l'entreprise cotée communique sur sa politique ESG. En cas de non communication, le titre est retiré du portefeuille quel que soit sa performance financière. Le second critère d'exclusion est l'appréciation portée par les gérants sur la qualité de l'engagement opérationnel de l'entreprise dans différents thèmes (indépendance du Conseil d'Administration, recyclage des matériaux, système de gestion des déchets, recherche de labels environnementaux...).

Risque global du FCP : La société de gestion utilise la méthode du calcul de l'engagement pour calculer le risque global du FCP.

Politique de rémunération OPCVM 5: La politique de rémunération du personnel de la société de gestion de portefeuille se conforme à la directive OPCVM 5 (Directive 2014/91/UE du 23 juillet 2014)

Informations générales : Le personnel identifié pour cette directive n'a pas évolué en 2017 et reste encore stable à ce jour, comprenant les dirigeants et le gérant financier.

Les autres membres du comité consultatif d'orientation des investissements interviennent sans rémunération conséquente.

La société de gestion gère des encours inférieurs à 500 Millions €.

Au niveau de chaque collaborateur, la rémunération fixe reste inférieure à 100 000€. Les parts variables contractuelles sont inférieures à 30% de la rémunération fixe.

Considérant ces éléments, la société de gestion opte pour l'application du principe de proportionnalité,

Pour mémoire, le montant total des rémunérations au cours de l'exercice s'élève à 142786€

Le montant agrégé des rémunérations du personnel identifié s'élève à : 98394€

Informations particulière : La rémunération variable est réglée en numéraire à la fin du premier semestre sur la base des performances de l'année précédente.

Passeport

.Euro Immo-Scope dispose d'un passeport luxembourgeois depuis décembre 2015

V. INFORMATIONS PARTICULIERES

Changements intervenus lors de l'exercice précédent : Pas de changement

Changements intervenus lors de l'exercice actuel : Pas de changement

Changements en cours pour le prochain exercice : Pas de changement

Pour plus d'informations concernant le FCP Euro Immo-Scope, le prospectus complet est disponible sur le site internet de la société de gestion www.lb-pam.com ou sur simple demande écrite auprès de :

LB-P Asset Management
48, rue de la Bienfaisance
75008 PARIS

MAZARS

FCP
Euro Immo-scope

Rapport du Commissaire aux comptes sur les
comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2018

FCP
Euro Immo-scope

48 rue de la Bienfaisance
75008 Paris

Rapport du Commissaire aux comptes sur les
comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2018

Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Aux porteurs de parts du FCP Euro Immo-scope,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par la société de gestion, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de l'organisme de placement collectif constitué sous forme de fonds commun de placement (FCP) Euro Immo-scope relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 30 décembre 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, notamment pour ce qui concerne les instruments financiers en portefeuille, et sur la présentation d'ensemble des comptes au regard du plan comptable des organismes de placement à capital variable.

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

Vérifications spécifiques

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion.

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

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

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

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité du FCP à poursuivre son exploitation.

Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

FCP
Euro Immo-scope

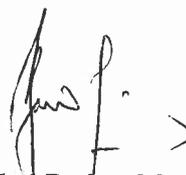
Exercice clos le 31
décembre 2018

S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à la Défense, le 12 avril 2019

MAZARS



Michel Barbet-Massin
Commissaire aux comptes

BILAN ACTIF AU 31/12/2018 EN EUR

	31/12/2018	29/12/2017
Immobilisations nettes	0,00	0,00
Dépôts	0,00	0,00
Instruments financiers	2 493 238,15	3 038 615,12
Actions et valeurs assimilées	2 493 238,15	3 038 615,12
Négociées sur un marché réglementé ou assimilé	2 493 238,15	3 038 615,12
Non négociées sur un marché réglementé ou assimilé	0,00	0,00
Obligations et valeurs assimilées	0,00	0,00
Négociées sur un marché réglementé ou assimilé	0,00	0,00
Non négociées sur un marché réglementé ou assimilé	0,00	0,00
Titres de créances	0,00	0,00
Négociés sur un marché réglementé ou assimilé	0,00	0,00
<i>Titres de créances négociables</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>Autres titres de créances</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Non négociés sur un marché réglementé ou assimilé	0,00	0,00
Organismes de placement collectif	0,00	0,00
OPCVM et FIA à vocation générale destinés aux non professionnels et équivalents d'autres pays	0,00	0,00
Autres Fonds destinés à des non professionnels et équivalents d'autres pays Etats membres de l'UE	0,00	0,00
Fonds professionnels à vocation générale et équivalents d'autres Etats membres de l'UE et organismes de titrisations cotés	0,00	0,00
Autres Fonds d'investissement professionnels et équivalents d'autres Etats membres de l'UE et organismes de titrisations non cotés	0,00	0,00
Autres organismes non européens	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00
Créances représentatives de titres reçus en pension	0,00	0,00
Créances représentatives de titres prêtés	0,00	0,00
Titres empruntés	0,00	0,00
Titres donnés en pension	0,00	0,00
Autres opérations temporaires	0,00	0,00
Instruments financiers à terme	0,00	0,00
Opérations sur un marché réglementé ou assimilé	0,00	0,00
Autres opérations	0,00	0,00
Autres instruments financiers	0,00	0,00
Créances	0,00	0,00
Opérations de change à terme de devises	0,00	0,00
Autres	0,00	0,00
Comptes financiers	264 895,23	267 491,04
Liquidités	264 895,23	267 491,04
Total de l'actif	2 758 133,38	3 306 106,16

BILAN PASSIF AU 31/12/2018 EN EUR

	31/12/2018	29/12/2017
Capitaux propres		
Capital	2 540 710,91	3 197 608,63
Plus et moins-values nettes antérieures non distribuées (a)	0,00	0,00
Report à nouveau (a)	0,93	2,21
Plus et moins-values nettes de l'exercice (a, b)	73 729,46	40 102,73
Résultat de l'exercice (a, b)	19 691,29	19 709,01
Total des capitaux propres (= Montant représentatif de l'actif net)	2 634 132,59	3 257 422,58
Instruments financiers	0,00	0,00
Opérations de cession sur instruments financiers	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00
Dettes représentatives de titres donnés en pension	0,00	0,00
Dettes représentatives de titres empruntés	0,00	0,00
Autres opérations temporaires	0,00	0,00
Instruments financiers à terme	0,00	0,00
Opérations sur un marché réglementé ou assimilé	0,00	0,00
Autres opérations	0,00	0,00
Dettes	3 898,27	4 448,52
Opérations de change à terme de devises	0,00	0,00
Autres	3 898,27	4 448,52
Comptes financiers	120 102,52	44 235,06
Concours bancaires courants	120 102,52	44 235,06
Emprunts	0,00	0,00
Total du passif	2 758 133,38	3 306 106,16

(a) Y compris comptes de régularisation

(b) Diminués des acomptes versés au titre de l'exercice

HORS-BILAN AU 31/12/2018 EN EUR

	31/12/2018	29/12/2017
Opérations de couverture		
Engagement sur marchés réglementés ou assimilés		
Engagement sur marché de gré à gré		
Autres engagements		
Autres opérations		
Engagement sur marchés réglementés ou assimilés		
Engagement sur marché de gré à gré		
Autres engagements		

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31/12/2018 EN EUR

	31/12/2018	29/12/2017
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et sur comptes financiers	8,25	0,00
Produits sur actions et valeurs assimilées	79 989,22	77 534,50
Produits sur obligations et valeurs assimilées	0,00	0,00
Produits sur titres de créances	0,00	0,00
Produits sur acquisitions et cessions temporaires de titres	0,00	0,00
Produits sur instruments financiers à terme	0,00	0,00
Autres produits financiers	0,00	0,00
Total (1)	79 997,47	77 534,50
Charges sur opérations financières		
Charges sur acquisitions et cessions temporaires de titres	0,00	0,00
Charges sur instruments financiers à terme	0,00	0,00
Charges sur dettes financières	4 541,28	3 719,10
Autres charges financières	0,00	0,00
Total (2)	4 541,28	3 719,10
Résultat sur opérations financières (1 - 2)	75 456,19	73 815,40
Autres produits (3)	0,00	0,00
Frais de gestion et dotations aux amortissements (4)	54 118,96	53 882,21
Résultat net de l'exercice (L. 214-17-1) (1 - 2 + 3 - 4)	21 337,23	19 933,19
Régularisation des revenus de l'exercice (5)	-1 645,94	-224,18
Acomptes sur résultat versés au titre de l'exercice (6)	0,00	0,00
Résultat (1 - 2 + 3 - 4 + 5 - 6)	19 691,29	19 709,01

ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS

1. REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont présentés sous la forme prévue par le règlement ANC n° 2014-01, modifié.

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 entrées et les cessions de titres sont comptabilisées frais inclus.

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

La durée de l'exercice est de 12 mois.

Règles d'évaluation des actifs

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

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

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

Dépôts :

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

Actions, obligations et autres valeurs négociées sur un marché réglementé ou assimilé :

Pour le calcul de la valeur liquidative, les actions et autres valeurs négociées sur un marché réglementé ou assimilé sont évaluées sur la base du dernier cours de bourse du jour.

Les obligations et valeurs assimilées sont évaluées au cours de clôture communiqués par différents prestataires de services financiers. Les intérêts courus des obligations et valeurs assimilées sont calculés jusqu'à la date de la valeur liquidative.

Actions, obligations et autres valeurs non négociées sur un marché réglementé ou assimilé :

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.

Titres de créances négociables :

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.

OPC détenus :

Les parts ou actions d'OPC seront valorisées à la dernière valeur liquidative connue.

Opérations temporaires sur titres :

Les titres reçus en pension sont inscrits à l'actif dans la rubrique « créances représentatives des titres reçus en pension » pour le montant prévu dans le contrat, majoré des intérêts courus à recevoir.

Les titres donnés en pension sont inscrits en portefeuille acheteur pour leur valeur actuelle. La dette représentative des titres donnés en pension est inscrite en portefeuille vendeur à la valeur fixée au contrat majorée des intérêts courus à payer.

Les titres prêtés sont valorisés à leur valeur actuelle et sont inscrits à l'actif dans la rubrique « créances représentatives de titres prêtés » à la valeur actuelle majorée des intérêts courus recevoir.

Les titres empruntés sont inscrits à l'actif dans la rubrique « titres empruntés » pour le montant prévu dans le contrat, et au passif dans la rubrique « dettes représentatives de titres empruntés » pour le montant prévu dans le contrat majoré des intérêts courus à payer.

Instruments financiers à terme :

Instruments financiers à terme négociés sur un marché réglementé ou assimilé :

Les instruments financiers à terme négociés sur les marchés réglementés sont valorisés au cours de compensation du jour.

Instruments financiers à terme non négociés sur un marché réglementé ou assimilé :

Les swaps :

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

Les swaps d'indice sont évalués de façon actuarielle sur la base d'un taux de référence fourni par la contrepartie.

Les autres swaps sont évalués à leur valeur de marché ou à une valeur estimée selon les modalités arrêtées par la société de gestion.

Engagements Hors Bilan :

Les contrats à terme ferme sont portés pour leur valeur de marché en engagements hors bilan au cours utilisé dans le portefeuille.

Les opérations à terme conditionnelles sont traduites en équivalent sous-jacent.

Les engagements sur contrats d'échange sont présentés à leur valeur nominale, ou en l'absence de valeur nominale pour un montant équivalent.

Frais de gestion

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

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

Les frais de gestion sont intégralement versés à la société de gestion qui prend en charge l'ensemble des frais de fonctionnement des OPC.

Les frais de gestion n'incluent pas les frais de transaction.

Le taux appliqué sur la base de l'actif net est de :

1,90 % TTC sur les parts P1 et P3

1,30 % TTC sur la part I1

Affectation des sommes distribuables

Définition des sommes distribuables :

Les sommes distribuables sont constituées par :

Le résultat :

Le résultat net de l'exercice est égal au montant des intérêts, arrérages, primes et lots, dividendes, jetons de présence et tous autres produits relatifs aux titres constituant le portefeuille, majorés du produit des sommes momentanément disponibles et diminué du montant des frais de gestion et de la charge des emprunts. Il est augmenté du report à nouveau et majoré ou diminué du solde du compte de régularisation des revenus.

Les Plus et Moins-values :

Les plus-values réalisées, nettes de frais, diminuées des moins-values réalisées, nettes de frais, constatées au cours de l'exercice, augmentées des plus-values nettes de même nature constatées au cours d'exercices antérieurs n'ayant pas fait l'objet d'une distribution ou d'une capitalisation et diminuées ou augmentées du solde du compte de régularisation des plus-values.

Modalités d'affectation des sommes distribuables :

Sommes distribuables	Parts P3	Parts P1, I1
Affectation du résultat net	Capitalisation	Distribution
Affectation des plus et moins-values nettes réalisées	En l'absence d'information dans le prospectus, les plus-values nettes réalisées seront systématiquement capitalisées quelles que soient les règles d'affectation de l'OPC	En l'absence d'information dans le prospectus, les plus-values nettes réalisées seront systématiquement capitalisées quelles que soient les règles d'affectation de l'OPC

2. EVOLUTION DE L'ACTIF NET AU 31/12/2018 EN EUR

	31/12/2018	29/12/2017
Actif net en début d'exercice	3 257 422,58	2 978 345,21
Souscriptions (y compris les commissions de souscription acquises à l'OPC)	238 591,02	204 110,95
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPC)	-409 925,04	-235 532,73
Plus-values réalisées sur dépôts et instruments financiers	124 270,29	126 588,07
Moins-values réalisées sur dépôts et instruments financiers	-34 105,52	-58 647,36
Plus-values réalisées sur instruments financiers à terme	0,00	0,00
Moins-values réalisées sur instruments financiers à terme	0,00	0,00
Frais de transactions	-1 234,89	-1 296,20
Différences de change	-7 779,37	-20 355,31
Variations de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers	-541 943,41	261 259,51
Différence d'estimation exercice N	147 686,91	689 630,32
Différence d'estimation exercice N-1	-689 630,32	-428 370,81
Variations de la différence d'estimation des instruments financiers à terme	0,00	0,00
Différence d'estimation exercice N	0,00	0,00
Différence d'estimation exercice N-1	0,00	0,00
Distribution de l'exercice antérieur sur plus et moins-values nettes	0,00	0,00
Distribution de l'exercice antérieur sur résultat	-12 500,30	-16 982,75
Résultat net de l'exercice avant compte de régularisation	21 337,23	19 933,19
Acompte(s) versé(s) au cours de l'exercice sur plus et moins-values nettes	0,00	0,00
Acompte(s) versé(s) au cours de l'exercice sur résultat	0,00	0,00
Autres éléments	0,00	0,00
Actif net en fin d'exercice	2 634 132,59	3 257 422,58

3. COMPLEMENTS D'INFORMATION

3.1. VENTILATION PAR NATURE JURIDIQUE OU ECONOMIQUE DES INSTRUMENTS FINANCIERS

	Montant	%
Actif		
Obligations et valeurs assimilées		
TOTAL Obligations et valeurs assimilées	0,00	0,00
Titres de créances		
TOTAL Titres de créances	0,00	0,00
Passif		
Opérations de cession sur instruments financiers		
TOTAL Opérations de cession sur instruments financiers	0,00	0,00
Hors-bilan		
Opérations de couverture		
TOTAL Opérations de couverture	0,00	0,00
Autres opérations		
TOTAL Autres opérations	0,00	0,00

3.2. VENTILATION PAR NATURE DE TAUX DES POSTES D'ACTIF, DE PASSIF ET DE HORS BILAN

	Taux fixe	%	Taux variable	%	Taux révisable	%	Autres	%
Actif								
Dépôts	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Obligations et valeurs assimilées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Titres de créances	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Comptes financiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	264 895,23	10,06
Passif								
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Comptes financiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	120 102,52	4,56
Hors-bilan								
Opérations de couverture	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres opérations	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

3.3. VENTILATION PAR MATURITE RESIDUELLE DES POSTES D'ACTIF, DE PASSIF ET DE HORS BILAN

	< 3 mois	%]3 mois - 1 an]	%]1 - 3 ans]	%]3 - 5 ans]	%	> 5 ans	%
Actif										
Dépôts	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Obligations et valeurs assimilées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Titres de créances	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Comptes financiers	264 895,23	10,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Passif										
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Comptes financiers	120 102,52	4,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Hors-bilan										
Opérations de couverture	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres opérations	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Les positions à terme de taux sont présentées en fonction de l'échéance du sous-jacent.

3.4. VENTILATION PAR DEVISE DE COTATION OU D'EVALUATION DES POSTES D'ACTIF, DE PASSIF ET DE HORS BILAN

	SEK		NOK		GBP		Autres devises	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Actif								
Dépôts	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Actions et valeurs assimilées	232 573,18	8,83	64 453,19	2,45	0,00	0,00	112 776,69	4,28
Obligations et valeurs assimilées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Titres de créances	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OPC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Créances	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Comptes financiers	147 764,55	5,61	2 496,77	0,09	11 246,47	0,43	307,98	0,01
Passif								
Opérations de cession sur instruments financiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Comptes financiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	120 102,52	4,56
Hors-bilan								
Opérations de couverture	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres opérations	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

3.5. CRÉANCES ET DETTES : VENTILATION PAR NATURE

	31/12/2018
Créances	
Total des créances	0,00
Dettes	
Frais de gestion	3 898,27
Total des dettes	3 898,27

3.6. CAPITAUX PROPRES

3.6.1. Nombre de titres émis ou rachetés

	En parts	En montant
EURO IMMO-SCOPE P3		
Parts souscrites durant l'exercice	153,39810	237 567,84
Parts rachetées durant l'exercice	-233,00018	-350 354,76
Solde net des souscriptions/rachats	-79,60208	-112 786,92
EURO IMMO-SCOPE P1		
Parts souscrites durant l'exercice	1,00000	1 023,18
Parts rachetées durant l'exercice	-60,00000	-59 570,28
Solde net des souscriptions/rachats	-59,00000	-58 547,10
EURO IMMO-SCOPE I1		
Parts souscrites durant l'exercice	0,00000	0,00
Parts rachetées durant l'exercice	0,00000	0,00
Solde net des souscriptions/rachats	0,00000	0,00

3.6.2. Commissions de souscription et/ou rachat

	En montant
EURO IMMO-SCOPE P3	
Commissions de rachat acquises	0,00
Commissions de souscription acquises	0,00
Total des commissions acquises	0,00
EURO IMMO-SCOPE P1	
Commissions de rachat acquises	0,00
Commissions de souscription acquises	0,00
Total des commissions acquises	0,00
EURO IMMO-SCOPE I1	
Commissions de rachat acquises	0,00
Commissions de souscription acquises	0,00
Total des commissions acquises	0,00

3.7.FRAIS DE GESTION

	31/12/2018
EURO IMMO-SCOPE P3	
Commissions de garantie	0,00
Frais de gestion fixes	30 482,52
Pourcentage de frais de gestion fixes	1,90
Frais de gestion variables	0,00
Rétrocessions des frais de gestion	0,00

3.7.FRAIS DE GESTION

	31/12/2018
EURO IMMO-SCOPE P1	
Commissions de garantie	0,00
Frais de gestion fixes	11 727,72
Pourcentage de frais de gestion fixes	1,90
Frais de gestion variables	0,00
Rétrocessions des frais de gestion	0,00
EURO IMMO-SCOPE I1	
Commissions de garantie	0,00
Frais de gestion fixes	11 908,72
Pourcentage de frais de gestion fixes	1,30
Frais de gestion variables	0,00
Rétrocessions des frais de gestion	0,00

3.8. ENGAGEMENTS REÇUS ET DONNES

3.8.1. Garanties reçues par l'OPC :

Néant

3.8.2. Autres engagements reçus et/ou donnés :

Néant

3.9. AUTRES INFORMATIONS

3.9.1. Valeur actuelle des titres faisant l'objet d'une acquisition temporaire

	31/12/2018
Titres pris en pension livrée	0,00
Titres empruntés	0,00

3.9.2. Valeur actuelle des titres constitutifs de dépôts de garantie

	31/12/2018
Instruments financiers donnés en garantie et maintenus dans leur poste d'origine	0,00
Instruments financiers reçus en garantie et non inscrits au bilan	0,00

3.9.3. Instruments financiers du groupe détenus en portefeuille

	Code Isin	Libellés	31/12/2018
Actions			0,00
Obligations			0,00
TCN			0,00
OPC			0,00
Instruments financiers à terme			0,00

3.10. TABLEAU D'AFFECTATION DES SOMMES DISTRIBUABLES

Tableau d'affectation de la quote-part des sommes distribuables afférente au résultat

	31/12/2018	29/12/2017
Sommes restant à affecter		
Report à nouveau	0,93	2,21
Résultat	19 691,29	19 709,01
Total	19 692,22	19 711,22

	31/12/2018	29/12/2017
EURO IMMO-SCOPE P3		
Affectation		
Distribution	0,00	0,00
Report à nouveau de l'exercice	0,00	0,00
Capitalisation	7 026,09	7 130,00
Total	7 026,09	7 130,00

	31/12/2018	29/12/2017
EURO IMMO-SCOPE P1		
Affectation		
Distribution	2 767,75	2 910,58
Report à nouveau de l'exercice	1,15	1,01
Capitalisation	0,00	0,00
Total	2 768,90	2 911,59
Informations relatives aux parts ouvrant droit à distribution		
Nombre de parts	560,27273	619,27273
Distribution unitaire	4,94	4,70
Crédits d'impôt		
Crédit d'impôt attachés à la distribution du résultat	743,51	1 033,30

	31/12/2018	29/12/2017
EURO IMMO-SCOPE I1		
Affectation		
Distribution	9 897,22	9 669,62
Report à nouveau de l'exercice	0,01	0,01
Capitalisation	0,00	0,00
Total	9 897,23	9 669,63
Informations relatives aux parts ouvrant droit à distribution		
Nombre de parts	2,00000	2,00000
Distribution unitaire	4 948,61	4 834,81
Crédits d'impôt		
Crédit d'impôt attachés à la distribution du résultat	1 180,27	1 483,64

**Tableau d'affectation de la quote-part des sommes distribuables afférente
aux plus et moins-values nettes**

	31/12/2018	29/12/2017
Sommes restant à affecter		
Plus et moins-values nettes antérieures non distribuées	0,00	0,00
Plus et moins-values nettes de l'exercice	73 729,46	40 102,73
Acomptes versés sur plus et moins-values nettes de l'exercice	0,00	0,00
Total	73 729,46	40 102,73

	31/12/2018	29/12/2017
EURO IMMO-SCOPE P3		
Affectation		
Distribution	0,00	0,00
Plus et moins-values nettes non distribuées	0,00	0,00
Capitalisation	36 581,14	20 063,09
Total	36 581,14	20 063,09

	31/12/2018	29/12/2017
EURO IMMO-SCOPE P1		
Affectation		
Distribution	0,00	0,00
Plus et moins-values nettes non distribuées	0,00	0,00
Capitalisation	14 354,56	8 208,15
Total	14 354,56	8 208,15

	31/12/2018	29/12/2017
EURO IMMO-SCOPE I1		
Affectation		
Distribution	0,00	0,00
Plus et moins-values nettes non distribuées	0,00	0,00
Capitalisation	22 793,76	11 831,49
Total	22 793,76	11 831,49

3.11. TABLEAU DES RÉSULTATS ET AUTRES ÉLÉMENTS CARACTÉRISTIQUES DE L'ENTITÉ AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	31/12/2014	31/12/2015	30/12/2016	29/12/2017	31/12/2018
Actif net Global en EUR	2 475 660,02	2 917 826,93	2 978 345,21	3 257 422,58	2 634 132,59
EURO IMMO-SCOPE P3					
Actif net en EUR	1 153 587,85	1 422 594,75	1 512 112,83	1 644 495,40	1 308 441,38
Nombre de titres	942,00000	1 019,32718	1 100,32718	1 079,32718	999,72510
Valeur liquidative unitaire en EUR	1 224,61	1 395,62	1 374,23	1 523,63	1 308,80
Capitalisation unitaire sur plus et moins-values nettes en EUR	75,88	148,43	46,89	18,58	36,59
Capitalisation unitaire en EUR sur résultat	9,65	6,00	11,14	6,60	7,02
EURO IMMO-SCOPE P1					
Actif net en EUR	544 639,01	614 235,89	602 729,22	662 168,52	512 357,21
Nombre de titres	622,02887	619,67273	620,27273	619,27273	560,27273
Valeur liquidative unitaire en EUR	875,58	991,22	971,71	1 069,26	914,47
Capitalisation unitaire sur plus et moins-values nettes en EUR	54,50	105,81	33,13	13,25	25,62
Distribution unitaire en EUR sur résultat	6,95	4,31	7,92	4,70	4,94
Crédit d'impôt unitaire en EUR	1,20	1,372	0,00	1,715	*
Report à nouveau unitaire en EUR sur résultat	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
EURO IMMO-SCOPE I1					
Actif net en EUR	777 433,16	880 996,29	863 503,16	950 758,66	813 334,00
Nombre de titres	2,00000	2,00000	2,00000	2,00000	2,00000
Valeur liquidative unitaire en EUR	388 716,58	440 498,14	431 751,58	475 379,33	406 667,00
Capitalisation unitaire sur plus et moins-values nettes en EUR	24 167,68	46 953,22	14 690,96	5 915,74	11 396,88
Distribution unitaire en EUR sur résultat	5 398,37	4 569,94	6 034,29	4 834,81	4 948,61
Crédit d'impôt unitaire en EUR	529,725	609,905	0,00	741,82	*
Report à nouveau unitaire en EUR sur résultat	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

* Le crédit d'impôt unitaire ne sera déterminé qu'à la date de mise en distribution, conformément aux dispositions fiscales en vigueur.

3.12. INVENTAIRE EN EUR

Désignation des valeurs	Devise	Qté Nbre ou nominal	Valeur actuelle	% Actif Net
Actions et valeurs assimilées				
Actions et valeurs assimilées négociées sur un marché réglementé ou assimilé				
ALLEMAGNE				
ALSTRIA OFFICE AG	EUR	4 200	51 240,00	1,95
DEUTSCHE WOHNEN SE	EUR	3 600	144 000,00	5,47
DIC ASSET AG	EUR	8 000	72 560,00	2,75
FRAPORT AG	EUR	1 750	109 305,00	4,15
LEG IMMOBILIEEN AG	EUR	1 650	150 348,00	5,71
STRABAG	EUR	950	24 367,50	0,93
VONOVIA SE	EUR	6 200	245 458,00	9,31
TOTAL ALLEMAGNE			797 278,50	30,27
AUTRICHE				
PORR AG	EUR	3 400	59 296,00	2,25
WIENERBERGER AG	EUR	4 200	75 600,00	2,87
TOTAL AUTRICHE			134 896,00	5,12
ESPAGNE				
ACS, ACTIVIDADES CONS Y SERV	EUR	3 648	123 411,84	4,68
AENA SA	EUR	430	58 372,50	2,22
TOTAL ESPAGNE			181 784,34	6,90
FRANCE				
EIFPAGE	EUR	1 400	102 144,00	3,88
FONCIERE LYONNAISE	EUR	500	30 400,00	1,15
ICADE EMGP	EUR	1 200	79 800,00	3,03
KLEPIERRE	EUR	2 900	78 184,00	2,97
LEGRAND SA HOLDING	EUR	3 800	187 340,00	7,11
SAINT-GOBAIN	EUR	3 950	115 201,75	4,37
TARKETT - W/I	EUR	1 600	28 032,00	1,06
VINCI (EX SGE)	EUR	3 100	223 262,00	8,48
TOTAL FRANCE			844 363,75	32,05
ITALIE				
BUZZI UNICEM ORD.	EUR	5 300	79 632,50	3,02
TOTAL ITALIE			79 632,50	3,02
LUXEMBOURG				
GRAND CITY PROPERTIES	EUR	2 400	45 480,00	1,73
TOTAL LUXEMBOURG			45 480,00	1,73
NORVEGE				
VEIDEKKE ASA	NOK	6 600	64 453,19	2,45
TOTAL NORVEGE			64 453,19	2,45

Désignation des valeurs	Devise	Qté Nbre ou nominal	Valeur actuelle	% Actif Net
SUEDE				
ASSA ABLOY AB	SEK	3 600	55 970,19	2,12
CASTELLUM AB	SEK	5 500	88 321,60	3,36
FABEGE --REGISTERED SHS	SEK	7 600	88 281,39	3,35
TOTAL SUEDE			232 573,18	8,83
SUISSE				
SIKA REGS	CHF	1 020	112 776,69	4,28
TOTAL SUISSE			112 776,69	4,28
TOTAL Actions & val. ass. ng. sur marchés régl. ou ass.			2 493 238,15	94,65
TOTAL Actions et valeurs assimilées			2 493 238,15	94,65
Dettes			-3 898,27	-0,15
Comptes financiers			144 792,71	5,50
Actif net			2 634 132,59	100,00

EURO IMMO-SCOPE P3	EUR	999,72510	1 308,80
EURO IMMO-SCOPE P1	EUR	560,27273	914,47
EURO IMMO-SCOPE I1	EUR	2,00000	406 667,00