

# Rapport de gestion annuel 2020

## 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
- II. Rapport de gestion
- III. Performances du fonds
- IV. Informations réglementaires et déontologie
- V. Informations particulières

# **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 31/12/2020 à 77.50% de l'actif. Le ratio d'investissement en titres ou droits éligibles au PEA s'élève en moyenne sur l'année 2020 à 76.79%

**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 2020, cette exposition est donc égale à 0.

## II. RAPPORT DE GESTION

### Environnement économique

L'année 2020 fut hors normes. La crise sanitaire a pris toute son ampleur au cours de l'année. La résolution de cette crise s'entrevoit avec la découverte ultra rapide de vaccin de nouvelle génération et par le lancement de campagne de vaccination intense qui débute en fin d'année dans les pays occidentaux.

Les incertitudes du Brexit ont été reléguées au second plan mais demeurent au 31 décembre 2020. L'élection présidentielle aux USA de début 2021 ne permet pas d'estomper le conflit commercial sino-américain.

Selon les analyses du FMI, le cumul des dépenses et l'effondrement des recettes publiques ont fait exploser la dette publique mondiale à un niveau record de 98% du PIB, soit bien au-delà du seuil atteint pendant la crise financière de 2009.

La Banque de France a anticipé en fin d'année un recul du PIB de 10% sur l'ensemble de l'année 2020. Les modalités du second confinement se sont traduites par des pertes d'activité plus faibles que celles du premier confinement.

Dans ce contexte, les indices boursiers européens se sont inscrits en repli sur l'année. Le FTSE 100 perd 19 points quand le Deutsche Boerse gagne 2.487 points

L'indice de volatilité VIX a connu une envolée à plus de 80 pour se stabiliser en fin d'année autour de 22.51 ce qui reste un niveau élevé. Le contexte d'inflation est resté proche de zéro dans la première partie de l'année.

En revanche, l'indice S&P500 américain termine l'année sur une hausse de 16.3 points

Les taux souverains à 10 ans en Europe se sont légèrement tendus dans un contexte de prévision d'inflation orientée à la hausse, pour revenir à un niveau 2.33% similaire à celui de janvier 2019. Les spreads « investment grade » continuent de se détendre.

La hausse des taux long américains s'accroît. Les taux longs américains se sont fortement contractés en mars pour progressivement remonter à près de 1.1 % ce qui reste un niveau historiquement bas

### Marché de l'immobilier :

Selon Cushman & Wakefield : Sur le marché tertiaire, les volumes de commercialisation (1,3 million de m<sup>2</sup>, en baisse de 45 % en un an) et d'offre (3,6 millions de m<sup>2</sup> et un taux de vacance de 6,5 % en moyenne en Île-de-France) font peser sur certains secteurs de marché les risques d'un ajustement des valeurs locatives à minima sur les immeubles de seconde main.

Le marché de l'investissement a connu un recul homogène de 30 % en un an selon les classes d'actifs avec 26,8 Mds€, et un trio d'investisseurs inchangés : fonds d'investissement, OPCIS-SCPI et compagnies d'assurances.

Le marché des commerces a vu se confirmer une baisse de chiffres d'affaires de 25 % et une activité centrée sur des renégociations et arbitrages sélectifs.

## Politique du fonds

Les parts investisseurs I1 en dividende réinvesti enregistrent une performance positive de +0,43%.

La performance théorique du portefeuille « actions » sur l'année s'établit à +2.57%.

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

Date de dénouement	Nature	Libellé du titre	Code ISIN	Quantité val	Cours en €	Montant
11/02/2020	Vente	FRAPORT AG	DE0005773303	950	69,64 €	66 159,71 €
10/06/2020	Vente	ACS	ES0167050915	1596	27,03 €	43 136,38 €
23/03/2020	Vente	AENA SME SA	ES0105046009	310	120,60 €	37 386,75 €
13/05/2020	Achat	WAREHOUSES DE PAUW SCA	BE0974349814	1500	23,57 €	35 358,12 €
17/03/2020	Vente	AENA SME SA	ES0105046009	300	113,53 €	34 059,90 €
25/09/2020	Achat	UPONOR OYJ	FI0009002158	2300	14,38 €	33 074,00 €
21/05/2020	Achat	DEUTSCHE WOHNEN SE	DE000A0HN5C6	850	38,42 €	32 657,00 €
19/10/2020	Vente	SIKA AG-BR	CH0000587979	150	215,96 €	32 393,33 €
11/02/2020	Achat	XIOR STUDENT HOUSING NV	BE0974288202	550	58,60 €	32 230,00 €
24/03/2020	Vente	KLEPIERRE	FR0000121964	1500	20,94 €	31 410,00 €

Les montants indiqués sont « avant frais »

## Perspectives 2021

Les grandes banques tendent à s'accorder sur un scénario de récession en double creux pour l'Europe sur ce premier trimestre 2021. Selon ces anticipations et au regard des complications sur le front de l'évolution de la pandémie, une nouvelle contraction de l'économie en zone euro est à prévoir.

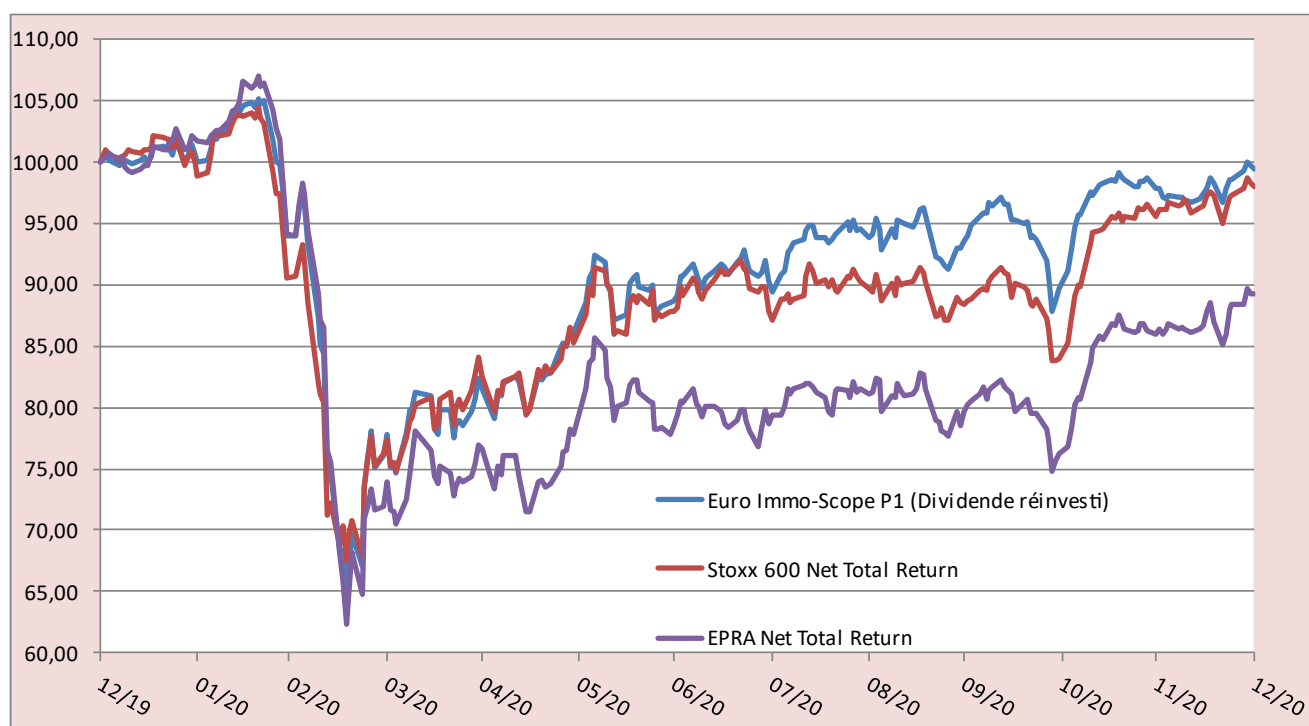
Les analystes s'appuient sur divers facteurs pour expliquer cette contraction. Tout d'abord, comme le souligne l'économiste Peter Vanden Houte dans un rapport, « le début de la campagne de vaccination a été lent et parfois chaotique », notamment avec les perturbations commerciales dues au Brexit, et les difficultés du gouvernement français dans la mise en place de sa politique de vaccination.

La politique monétaire européenne devrait prolonger les niveaux bas des taux souverains en 2021, de quoi maintenir l'attractivité de la pierre.

### III. PERFORMANCES DU FONDS

Performances du 31/12/2019 au 31/12/2020 :

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.

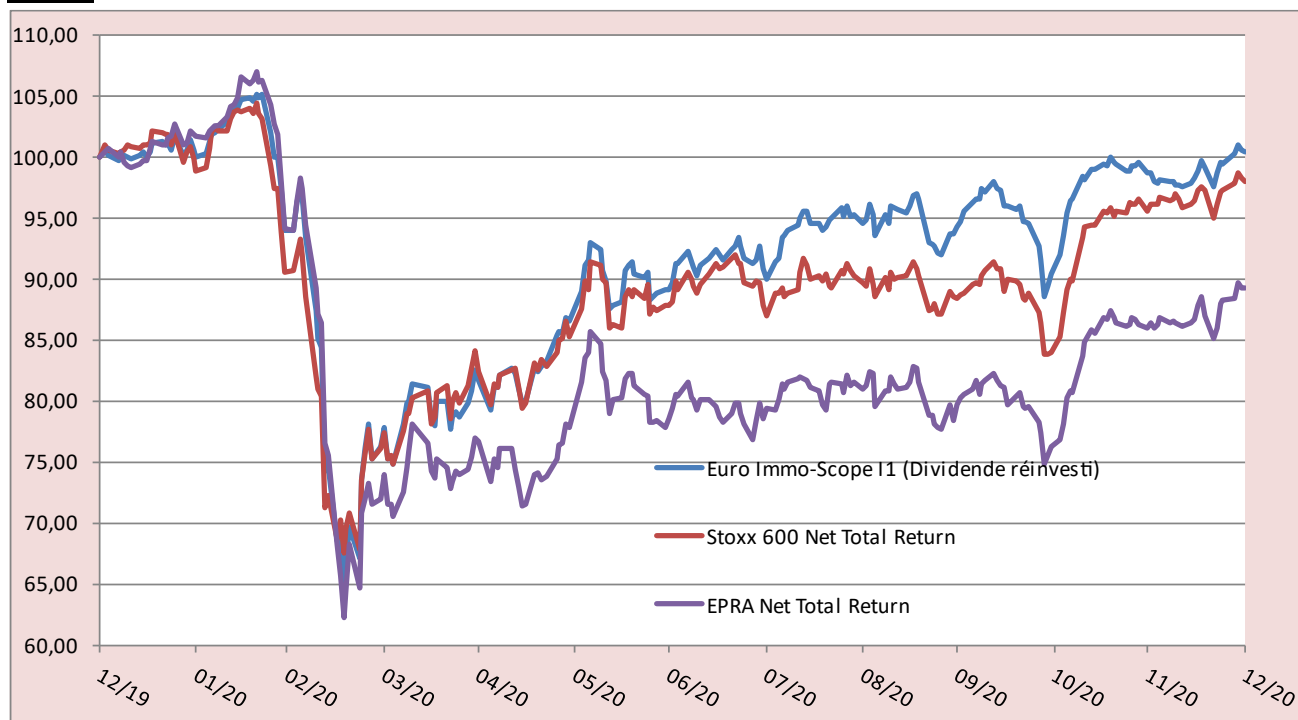
Performances annualisée (Dividendes nets réinvestis)	1 an	3 ans	5 ans	Depuis le 29/12/2006
<b>Euro Immo-Scope Part P1</b>	-0,17%	2,20%	3,11%	1,63%
<b>FTSE EPRA/NAREIT Europe Développée</b>	-10,74%	1,63%	2,25%	0,88%

Part P3 :

Performances annualisée (Dividendes nets réinvestis)	1 an	3 ans	5 ans	Depuis le 31/12/2010
<b>Euro Immo-Scope Part P3</b>	-0,17%	2,20%	3,11%	4,96%
<b>FTSE EPRA/NAREIT Europe Développée</b>	-10,74%	1,63%	2,25%	7,63%



## 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
<b>Euro Immo-Scope Part I1</b>	0,43%	2,82%	3,73%	1,92%
<b>FTSE EPRA/NAREIT Europe Développée</b>	-10,74%	1,63%	2,25%	0,51%

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 31/12/2020, 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 0 € par part  
- dont part éligible à l'abattement de 40% : 0 €

Pour la part I1 : Distribution unitaire de 960.61 € par part  
- dont part éligible à l'abattement de 40% : 960.61 €

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](http://www.lb-pam.com) .

- LB-P Asset Management assume pleinement son rôle d'investisseur responsable, au travers de sa ligne de conduite et est ainsi amenée à investir dans des entreprises respectant un certain nombre de critères ESG. A titre d'exemples, l'équipe de gestion porte une attention particulière aux éléments suivants : transparence de la communication financière, séparation des fonctions, qualité et compétence du management, indépendance du conseil d'administration.
- Par ailleurs, LB-P Asset Management peut avoir recours à certaines données brutes ESG fournies par certains fournisseurs de données.
- Les équipes de LB-P Asset Management sont attentives à toute évolution de la législation relative à la prise en compte et l'application des critères ESG.

**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 2020 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 128425€

Le montant agrégé des rémunérations du personnel identifié s'élève à : 95246€

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](http://www.lb-pam.com) ou sur simple demande écrite auprès de :

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



61, rue Henri Regnault La Défense  
92400 COURBEVOIE  
France  
Tél : +33 (0)1 49 97 60 00  
Fax : +33 (0)1 49 97 60 01  
[www.mazars.fr](http://www.mazars.fr)

## **FCP Euro Immo-scope**

# **Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels**

Exercice clos le 31 décembre 2020

## 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 2020

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 2020, 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 prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

## Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les fonds, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des OPC et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte évolutif qu'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 établis 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 ;
- 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.

Le Commissaire aux comptes

Mazars

*Fait à Courbevoie, date de la signature électronique*

*Document authentifié et daté par signature électronique*



2021.04.12

08:41:16

+02'00'

Jean-Luc MENDIELA

## BILAN ACTIF AU 31/12/2020 EN EUR

	31/12/2020	31/12/2019
<b>IMMOBILISATIONS NETTES</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>DÉPÔTS</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>INSTRUMENTS FINANCIERS</b>	<b>2 703 504,61</b>	<b>2 941 619,16</b>
<b>Actions et valeurs assimilées</b>	<b>2 703 504,61</b>	<b>2 941 619,16</b>
Négoiciées sur un marché réglementé ou assimilé	2 703 504,61	2 941 619,16
Non négoiciées sur un marché réglementé ou assimilé	0,00	0,00
<b>Obligations et valeurs assimilées</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Négoiciées sur un marché réglementé ou assimilé	0,00	0,00
Non négoiciées sur un marché réglementé ou assimilé	0,00	0,00
<b>Titres de créances</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Négoiés sur un marché réglementé ou assimilé	0,00	0,00
Titres de créances négociables	0,00	0,00
Autres titres de créances	0,00	0,00
Non négociés sur un marché réglementé ou assimilé	0,00	0,00
<b>Organismes de placement collectif</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
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
<b>Opérations temporaires sur titres</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
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
<b>Instruments financiers à terme</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Opérations sur un marché réglementé ou assimilé	0,00	0,00
Autres opérations	0,00	0,00
<b>Autres instruments financiers</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>CRÉANCES</b>	<b>470,66</b>	<b>0,00</b>
Opérations de change à terme de devises	0,00	0,00
Autres	470,66	0,00
<b>COMPTES FINANCIERS</b>	<b>355 466,54</b>	<b>366 472,68</b>
Liquidités	355 466,54	366 472,68
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>3 059 441,81</b>	<b>3 308 091,84</b>

## BILAN PASSIF AU 31/12/2020 EN EUR

	31/12/2020	31/12/2019
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Capital	2 853 048,77	3 083 410,69
Plus et moins-values nettes antérieures non distribuées (a)	0,00	0,00
Report à nouveau (a)	0,68	1,15
Plus et moins-values nettes de l'exercice (a,b)	69 240,22	34 472,16
Résultat de l'exercice (a,b)	-4 961,13	14 564,58
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES *</b>	<b>2 917 328,54</b>	<b>3 132 448,58</b>
<i>* Montant représentatif de l'actif net</i>		
<b>INSTRUMENTS FINANCIERS</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
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
Instrument financiers à terme	0,00	0,00
Opérations sur un marché réglementé ou assimilé	0,00	0,00
Autres opérations	0,00	0,00
<b>DETTES</b>	<b>4 138,39</b>	<b>4 648,56</b>
Opérations de change à terme de devises	0,00	0,00
Autres	4 138,39	4 648,56
<b>COMPTES FINANCIERS</b>	<b>137 974,88</b>	<b>170 994,70</b>
Concours bancaires courants	137 974,88	170 994,70
Emprunts	0,00	0,00
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>3 059 441,81</b>	<b>3 308 091,84</b>

(a) Y compris comptes de régularisation

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

## HORS-BILAN AU 31/12/2020 EN EUR

	31/12/2020	31/12/2019
<b>OPÉRATIONS DE COUVERTURE</b>	0,00	0,00
Engagement sur marchés réglementés ou assimilés	0,00	0,00
Engagement sur marché de gré à gré	0,00	0,00
Autres engagements	0,00	0,00
<b>AUTRES OPÉRATIONS</b>	0,00	0,00
Engagement sur marchés réglementés ou assimilés	0,00	0,00
Engagement sur marché de gré à gré	0,00	0,00
Autres engagements	0,00	0,00

## COMPTE DE RÉSULTAT AU 31/12/2020 EN EUR

	31/12/2020	31/12/2019
<b>Produits sur opérations financières</b>		
Produits sur dépôts et sur comptes financiers	60,74	33,73
Produits sur actions et valeurs assimilées	47 034,27	71 552,03
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
<b>TOTAL (1)</b>	<b>47 095,01</b>	<b>71 585,76</b>
<b>Charges sur opérations financières</b>		
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	6 356,62	4 902,91
Autres charges financières	0,00	0,00
<b>TOTAL (2)</b>	<b>6 356,62</b>	<b>4 902,91</b>
<b>RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS FINANCIÈRES (1 - 2)</b>	<b>40 738,39</b>	<b>66 682,85</b>
Autres produits (3)	0,00	0,00
Frais de gestion et dotations aux amortissements (4)	46 347,70	50 791,19
<b>RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE (L. 214-17-1) (1 - 2 + 3 - 4)</b>	<b>-5 609,31</b>	<b>15 891,66</b>
Régularisation des revenus de l'exercice (5)	648,18	-1 327,08
Acomptes sur résultat versés au titre de l'exercice (6)	0,00	0,00
<b>RÉSULTAT (1 - 2 + 3 - 4 + 5 - 6)</b>	<b>-4 961,13</b>	<b>14 564,58</b>

# ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS

## 1. Règles et méthodes 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.

### Information sur les incidences liées à la crise du COVID-19

Les comptes ont été établis par la société de gestion sur la base des éléments disponibles dans un contexte évolutif de crise liée au Covid-19.

### 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 ou les spécialistes des bons du Trésor.

#### ***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 à 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 et de fonctionnement recouvrent l'ensemble des frais relatif à l'OPC : gestion financière, administrative, comptable, conservation, distribution, frais d'audit...

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

Les frais de gestion n'incluent pas les frais de transaction. Pour plus de précision sur les frais effectivement facturés à l'OPC, se reporter au prospectus.

Ils sont enregistrés au prorata temporis à chaque calcul de valeur liquidative.

Le cumul de ces frais respecte le taux de frais maximum de l'actif net indiqué dans le prospectus ou le règlement du fonds :

FR0010696500 - EURO IMMO-SCOPE I1 : Taux de frais maximum de 1.30% TTC.

FR0010696468 - EURO IMMO-SCOPE P1 : Taux de frais maximum de 1.90% TTC.

FR0010696526 - EURO IMMO-SCOPE P3 : Taux de frais maximum de 1.90% TTC.

### **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 :**

<b>Part(s)</b>	<b>Affectation du résultat net</b>	<b>Affectation des plus ou moins-values nettes réalisées</b>
Parts EURO IMMO-SCOPE I1	Distribution	Capitalisation et/ou distribution
Parts EURO IMMO-SCOPE P1	Distribution	Capitalisation et/ou distribution
Parts EURO IMMO-SCOPE P3	Capitalisation	Capitalisation



## 2. ÉVOLUTION DE L'ACTIF NET AU 31/12/2020 EN EUR

	31/12/2020	31/12/2019
<b>ACTIF NET EN DÉBUT D'EXERCICE</b>	<b>3 132 448,58</b>	<b>2 634 132,59</b>
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions acquises à l'OPC)	200 910,74	0,00
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPC)	-350 832,66	-126 511,82
Plus-values réalisées sur dépôts et instruments financiers	136 147,94	88 709,25
Moins-values réalisées sur dépôts et instruments financiers	-58 546,88	-52 750,10
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	-1 323,95	-974,07
Différences de change	12 413,53	-7 720,24
Variations de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers	-137 982,44	594 331,34
<i>Différence d'estimation exercice N</i>	<i>604 035,81</i>	<i>742 018,25</i>
<i>Différence d'estimation exercice N-1</i>	<i>-742 018,25</i>	<i>-147 686,91</i>
Variations de la différence d'estimation des instruments financiers à terme	0,00	0,00
<i>Différence d'estimation exercice N</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>Différence d'estimation exercice N-1</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Distribution de l'exercice antérieur sur plus et moins-values nettes	0,00	0,00
Distribution de l'exercice antérieur sur résultat	-10 297,01	-12 660,03
Résultat net de l'exercice avant compte de régularisation	-5 609,31	15 891,66
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
<b>ACTIF NET EN FIN D'EXERCICE</b>	<b>2 917 328,54</b>	<b>3 132 448,58</b>

### 3. COMPLÉMENTS D'INFORMATION

#### 3.1. VENTILATION PAR NATURE JURIDIQUE OU ÉCONOMIQUE DES INSTRUMENTS FINANCIERS

	Montant	%
<b>ACTIF</b>		
<b>OBLIGATIONS ET VALEURS ASSIMILÉES</b>		
TOTAL OBLIGATIONS ET VALEURS ASSIMILÉES	0,00	0,00
<b>TITRES DE CRÉANCES</b>		
TOTAL TITRES DE CRÉANCES	0,00	0,00
<b>PASSIF</b>		
<b>OPÉRATIONS DE CESSION SUR INSTRUMENTS FINANCIERS</b>		
TOTAL OPÉRATIONS DE CESSION SUR INSTRUMENTS FINANCIERS	0,00	0,00
<b>HORS-BILAN</b>		
<b>OPÉRATIONS DE COUVERTURE</b>		
TOTAL OPÉRATIONS DE COUVERTURE	0,00	0,00
<b>AUTRES OPÉRATIONS</b>		
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	%
<b>ACTIF</b>								
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	355 466,54	12,18
<b>PASSIF</b>								
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	137 974,88	4,73
<b>HORS-BILAN</b>								
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 MATURITÉ RÉSIDUELLE DES POSTES D'ACTIF, DE PASSIF ET DE HORS-BILAN(\*)

	< 3 mois	%	[3 mois - 1 an]	%	[1 - 3 ans]	%	[3 - 5 ans]	%	> 5 ans	%
<b>ACTIF</b>										
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	355 466,54	12,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>PASSIF</b>										
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	137 974,88	4,73	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>HORS-BILAN</b>										
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'ÉVALUATION DES POSTES D'ACTIF, DE PASSIF ET DE HORS-BILAN (HORS EUR)

	Devise 1 SEK		Devise 2 NOK		Devise 3 CHF		Devise N Autre(s)	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
<b>ACTIF</b>								
Dépôts	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Actions et valeurs assimilées	282 077,12	9,67	69 740,69	2,39	149 759,42	5,13	97 961,38	3,36
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	164 656,52	5,64	15 383,01	0,53	0,00	0,00	11 289,13	0,39
<b>PASSIF</b>								
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
Dettes	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	66 685,84	2,29	71 289,04	2,44
<b>HORS-BILAN</b>								
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

	Nature de débit/crédit	31/12/2020
<b>CRÉANCES</b>		
	Coupons et dividendes en espèces	470,66
<b>TOTAL DES CRÉANCES</b>		<b>470,66</b>
<b>DETTES</b>		
	Frais de gestion fixe	4 138,39
<b>TOTAL DES DETTES</b>		<b>4 138,39</b>
<b>TOTAL DETTES ET CRÉANCES</b>		<b>-3 667,73</b>

### 3.6. CAPITAUX PROPRES

#### 3.6.1. Nombre de titres émis ou rachetés

	En parts	En montant
<b>Part EURO IMMO-SCOPE I1</b>		
Parts souscrites durant l'exercice	0,00	0,00
Parts rachetées durant l'exercice	0,00	0,00
Solde net des souscriptions/rachats	0,00	0,00
Nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice	2,00000	
<b>Part EURO IMMO-SCOPE P1</b>		
Parts souscrites durant l'exercice	1,00000	1 003,07
Parts rachetées durant l'exercice	0,00	0,00
Solde net des souscriptions/rachats	1,00000	1 003,07
Nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice	555,27273	
<b>Part EURO IMMO-SCOPE P3</b>		
Parts souscrites durant l'exercice	150,41668	199 907,67
Parts rachetées durant l'exercice	-276,13000	-350 832,66
Solde net des souscriptions/rachats	-125,71332	-150 924,99
Nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice	792,61368	

#### 3.6.2. Commissions de souscription et/ou rachat

	En montant
<b>Part EURO IMMO-SCOPE I1</b>	
Total des commissions de souscription et/ou rachat acquises	0,00
Commissions de souscription acquises	0,00
Commissions de rachat acquises	0,00
<b>Part EURO IMMO-SCOPE P1</b>	
Total des commissions de souscription et/ou rachat acquises	0,00
Commissions de souscription acquises	0,00
Commissions de rachat acquises	0,00
<b>Part EURO IMMO-SCOPE P3</b>	
Total des commissions de souscription et/ou rachat acquises	0,00
Commissions de souscription acquises	0,00
Commissions de rachat acquises	0,00

### 3.7. FRAIS DE GESTION

	31/12/2020
<b>Parts EURO IMMO-SCOPE I1</b>	
Commissions de garantie	0,00
Frais de gestion fixes	11 996,55
Pourcentage de frais de gestion fixes	1,30
Frais de gestion variables	0,00
Rétrocessions des frais de gestion	0,00
<b>Parts EURO IMMO-SCOPE P1</b>	
Commissions de garantie	0,00
Frais de gestion fixes	10 948,27
Pourcentage de frais de gestion fixes	1,90
Frais de gestion variables	0,00
Rétrocessions des frais de gestion	0,00
<b>Parts EURO IMMO-SCOPE P3</b>	
Commissions de garantie	0,00
Frais de gestion fixes	23 402,88
Pourcentage de frais de gestion fixes	1,90
Frais de gestion variables	0,00
Rétrocessions des frais de gestion	0,00

### 3.8. ENGAGEMENTS REÇUS ET DONNÉS

#### 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 instruments financiers faisant l'objet d'une acquisition temporaire

	31/12/2020
Titres pris en pension livrée	0,00
Titres empruntés	0,00

#### 3.9.2. Valeur actuelle des instruments financiers constitutifs de dépôts de garantie

	31/12/2020
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 détenus, émis et/ou gérés par le Groupe

	Code ISIN	Libellé	31/12/2020
Actions			0,00
Obligations			0,00
TCN			0,00
OPC			0,00
Instruments financiers à terme			0,00
<b>Total des titres du groupe</b>			<b>0,00</b>

### 3.10. TABLEAU D'AFFECTATION DES SOMMES DISTRIBUABLES

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

	31/12/2020	31/12/2019
<b>Sommes restant à affecter</b>		
Report à nouveau	0,68	1,15
Résultat	-4 961,13	14 564,58
<b>Total</b>	<b>-4 960,45</b>	<b>14 565,73</b>

	31/12/2020	31/12/2019
<b>Parts EURO IMMO-SCOPE I1</b>		
<b>Affectation</b>		
Distribution	1 921,22	8 490,08
Report à nouveau de l'exercice	0,00	0,01
Capitalisation	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>1 921,22</b>	<b>8 490,09</b>
<b>Informations relatives aux parts ouvrant droit à distribution</b>		
Nombre de parts	2,00000	2,00000
Distribution unitaire	960,61	4 245,04
<b>Crédit d'impôt</b>		
Crédit d'impôt attachés à la distribution du résultat	1 821,69	1 597,55

	31/12/2020	31/12/2019
<b>Parts EURO IMMO-SCOPE P1</b>		
<b>Affectation</b>		
Distribution	0,00	1 806,93
Report à nouveau de l'exercice	0,00	0,67
Capitalisation	-2 252,77	0,00
<b>Total</b>	<b>-2 252,77</b>	<b>1 807,60</b>
<b>Informations relatives aux parts ouvrant droit à distribution</b>		
Nombre de parts	555,27273	554,27273
Distribution unitaire	0,00	3,26
<b>Crédit d'impôt</b>		
Crédit d'impôt attachés à la distribution du résultat		995,46



	31/12/2020	31/12/2019
<b>Parts EURO IMMO-SCOPE P3</b>		
<b>Affectation</b>		
Distribution	0,00	0,00
Report à nouveau de l'exercice	0,00	0,00
Capitalisation	-4 628,90	4 268,04
<b>Total</b>	<b>-4 628,90</b>	<b>4 268,04</b>

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

	31/12/2020	31/12/2019
<b>Sommes restant à affecter</b>		
Plus et moins-values nettes antérieures non distribuées	0,00	0,00
Plus et moins-values nettes de l'exercice	69 240,22	34 472,16
Acomptes versés sur plus et moins-values nettes de l'exercice	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>69 240,22</b>	<b>34 472,16</b>

	31/12/2020	31/12/2019
<b>Parts EURO IMMO-SCOPE I1</b>		
<b>Affectation</b>		
Distribution	0,00	0,00
Plus et moins-values nettes non distribuées	0,00	0,00
Capitalisation	23 770,65	11 110,68
<b>Total</b>	<b>23 770,65</b>	<b>11 110,68</b>

	31/12/2020	31/12/2019
<b>Parts EURO IMMO-SCOPE P1</b>		
<b>Affectation</b>		
Distribution	0,00	0,00
Plus et moins-values nettes non distribuées	0,00	0,00
Capitalisation	14 865,55	6 922,50
<b>Total</b>	<b>14 865,55</b>	<b>6 922,50</b>

	31/12/2020	31/12/2019
<b>Parts EURO IMMO-SCOPE P3</b>		
<b>Affectation</b>		
Distribution	0,00	0,00
Plus et moins-values nettes non distribuées	0,00	0,00
Capitalisation	30 604,02	16 438,98
<b>Total</b>	<b>30 604,02</b>	<b>16 438,98</b>

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

	30/12/2016	29/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020
<b>Actif net Global en EUR</b>	<b>2 978 345,21</b>	<b>3 257 422,58</b>	<b>2 634 132,59</b>	<b>3 132 448,58</b>	<b>2 917 328,54</b>
<b>Parts EURO IMMO-SCOPE I1 EUR</b>					
Actif net	863 503,16	950 758,66	813 334,00	1 007 993,43	1 002 068,10
Nombre de titres	2,00000	2,00000	2,00000	2,00000	2,00000
Valeur liquidative unitaire	431 751,58	475 379,33	406 667,00	503 996,71	501 034,05
Capitalisation unitaire sur +/- values nettes	14 690,96	5 915,74	11 396,88	5 555,34	11 885,32
Distribution unitaire sur résultat (*)	6 034,29	4 834,81	4 948,61	4 245,04	960,61
Crédit d'impôt unitaire	0,00	741,82	590,135	798,775	0,00 (*)
<b>Parts EURO IMMO-SCOPE P1 EUR</b>					
Actif net	602 729,22	662 168,52	512 357,21	628 099,22	625 971,87
Nombre de titres	620,27273	619,27273	560,27273	554,27273	555,27273
Valeur liquidative unitaire	971,71	1 069,26	914,47	1 133,19	1 127,32
Capitalisation unitaire sur +/- values nettes	33,13	13,25	25,62	12,48	26,77
Distribution unitaire sur résultat (*)	7,92	4,70	4,94	3,26	0,00
Crédit d'impôt unitaire	0,00	1,715	0,65	1,63	0,00 (*)
Capitalisation unitaire sur résultat	0,00	0,00	0,00	0,00	-4,05
<b>Parts EURO IMMO-SCOPE P3 EUR</b>					
Actif net	1 512 112,83	1 644 495,40	1 308 441,38	1 496 355,93	1 289 288,57
Nombre de titres	1 100,32718	1 079,32718	999,72510	918,32700	792,61368
Valeur liquidative unitaire	1 374,23	1 523,63	1 308,80	1 629,43	1 626,62
Capitalisation unitaire sur +/- values nettes	46,89	18,58	36,59	17,90	38,61
Capitalisation unitaire sur résultat	11,14	6,60	7,02	4,64	-5,84

(\*) 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 DÉTAILLÉ DES INSTRUMENTS FINANCIERS EN EUR

Désignation des valeurs	Devise	Qté Nbre ou nominal	Valeur actuelle	% Actif Net
<b>Actions et valeurs assimilées</b>				
<b>Actions et valeurs assimilées négociées sur un marché réglementé ou assimilé</b>				
<b>ALLEMAGNE</b>				
ALSTRIA OFFICE AG	EUR	2 100	31 080,00	1,07
DEUTSCHE WOHNEN SE	EUR	3 550	155 099,50	5,31
DIC ASSET AG	EUR	7 800	104 988,00	3,60
HEIDELBERGER ZEMENT	EUR	1 050	64 281,00	2,20
LEG IMMOBILIEEN AG	EUR	1 470	186 778,20	6,40
STRABAG SE RTS	EUR	950	0,00	0,00
VONOVIA SE	EUR	4 500	268 920,00	9,22
<b>TOTAL ALLEMAGNE</b>			<b>811 146,70</b>	<b>27,80</b>
<b>AUTRICHE</b>				
PORR AG	EUR	3 400	43 860,00	1,51
WIENERBERGER AG	EUR	4 200	109 536,00	3,75
<b>TOTAL AUTRICHE</b>			<b>153 396,00</b>	<b>5,26</b>
<b>BELGIQUE</b>				
CARE PROPERTY INVEST SICAFI	EUR	1 529	41 130,10	1,41
WAREHOUSES DE PAUW SCA	EUR	2 700	76 302,00	2,61
XIOR STUDENT HOUSING NV	EUR	550	27 005,00	0,93
<b>TOTAL BELGIQUE</b>			<b>144 437,10</b>	<b>4,95</b>
<b>DANEMARK</b>				
ROCKWOOL INTERNATIONAL AS B	DKK	320	97 961,38	3,36
<b>TOTAL DANEMARK</b>			<b>97 961,38</b>	<b>3,36</b>
<b>ESPAGNE</b>				
ACS ACTIVIDADES CONS Y SERV	EUR	2 100	57 015,00	1,95
<b>TOTAL ESPAGNE</b>			<b>57 015,00</b>	<b>1,95</b>
<b>FINLANDE</b>				
UPONOR OYJ A	EUR	4 200	76 272,00	2,61
<b>TOTAL FINLANDE</b>			<b>76 272,00</b>	<b>2,61</b>
<b>FRANCE</b>				
EIFFAGE	EUR	700	55 328,00	1,89
FONCIERE LYONNAISE	EUR	445	28 747,00	0,99
GECINA NOMINATIVE	EUR	700	88 410,00	3,03
LEGRAND SA	EUR	1 340	97 820,00	3,35
SAINT-GOBAIN	EUR	3 950	148 125,00	5,08
SOMFY	EUR	580	80 388,00	2,76
VINCI (EX SGE)	EUR	1 520	123 667,20	4,24
<b>TOTAL FRANCE</b>			<b>622 485,20</b>	<b>21,34</b>
<b>ITALIE</b>				
BUZZI UNICEM ORD.	EUR	6 900	134 550,00	4,61
<b>TOTAL ITALIE</b>			<b>134 550,00</b>	<b>4,61</b>
<b>LUXEMBOURG</b>				
GRAND CITY PROPERTIES	EUR	3 900	81 744,00	2,81
<b>TOTAL LUXEMBOURG</b>			<b>81 744,00</b>	<b>2,81</b>
<b>NORVEGE</b>				
VEIDEKKE ASA	NOK	6 600	69 740,69	2,39
<b>TOTAL NORVEGE</b>			<b>69 740,69</b>	<b>2,39</b>
<b>PAYS-BAS</b>				

### 3.12. INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES INSTRUMENTS FINANCIERS EN EUR

Désignation des valeurs	Devise	Qté Nbre ou nominal	Valeur actuelle	% Actif Net
VIB VERMOGEN AG - REGISTERED SHS	EUR	800	22 920,00	0,79
<b>TOTAL PAYS-BAS</b>			<b>22 920,00</b>	<b>0,79</b>
<b>SUEDE</b>				
ASSA ABLOY AB	SEK	3 600	72 589,68	2,49
CASTELLUM AB	SEK	4 100	85 202,76	2,92
FABEGE --REGISTERED SHS	SEK	7 600	97 887,53	3,35
INWIDO	SEK	2 200	26 397,15	0,91
<b>TOTAL SUEDE</b>			<b>282 077,12</b>	<b>9,67</b>
<b>SUISSE</b>				
SIKA AG-REG	CHF	670	149 759,42	5,13
<b>TOTAL SUISSE</b>			<b>149 759,42</b>	<b>5,13</b>
<b>TOTAL Actions et valeurs assimilées négociées sur un marché réglementé ou assimilé</b>			<b>2 703 504,61</b>	<b>92,67</b>
<b>TOTAL Actions et valeurs assimilées</b>			<b>2 703 504,61</b>	<b>92,67</b>
<b>Créances</b>			<b>470,66</b>	<b>0,02</b>
<b>Dettes</b>			<b>-4 138,39</b>	<b>-0,15</b>
<b>Comptes financiers</b>			<b>217 491,66</b>	<b>7,46</b>
<b>Actif net</b>			<b>2 917 328,54</b>	<b>100,00</b>

Parts EURO IMMO-SCOPE I1	EUR	2,00000	501 034,05
Parts EURO IMMO-SCOPE P1	EUR	555,27273	1 127,32
Parts EURO IMMO-SCOPE P3	EUR	792,61368	1 626,62