

## Objectif de gestion

L'objectif de gestion du fonds est de réaliser une performance optimale avec une volatilité inférieure à celle des marchés actions européens sur un horizon de placement recommandé de 5 ans. Afin d'atteindre cet objectif, Euro Immo-Scope investit en actions de sociétés cotées appartenant à l'ensemble de la chaîne de valeur des industries immobilières (construction, matériaux de construction, sociétés foncières...) de l'Espace Economique Européen.

## Caractéristiques du fonds

Valeurs Liquidatives : P1 : 1 061,77 €  
(au 30/04/19) P3 : 1 519,60 €  
I1 : 473 100,73 €

Actif net total : € 3,06 mio  
(au 30/04/19)

Gérants : Kamal BERRADA  
Thierry LEFEBVRE

Forme juridique : FCP - UCITS V

Code ISIN : P1 : FR0010696468  
P3 : FR0010696526  
I1 : FR0010696500

Date de création du fonds : 10 novembre 2006

Classification AMF : Actions des pays de l'Union Européenne

Indice de référence : FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe TR

Dépositaire : CACEIS

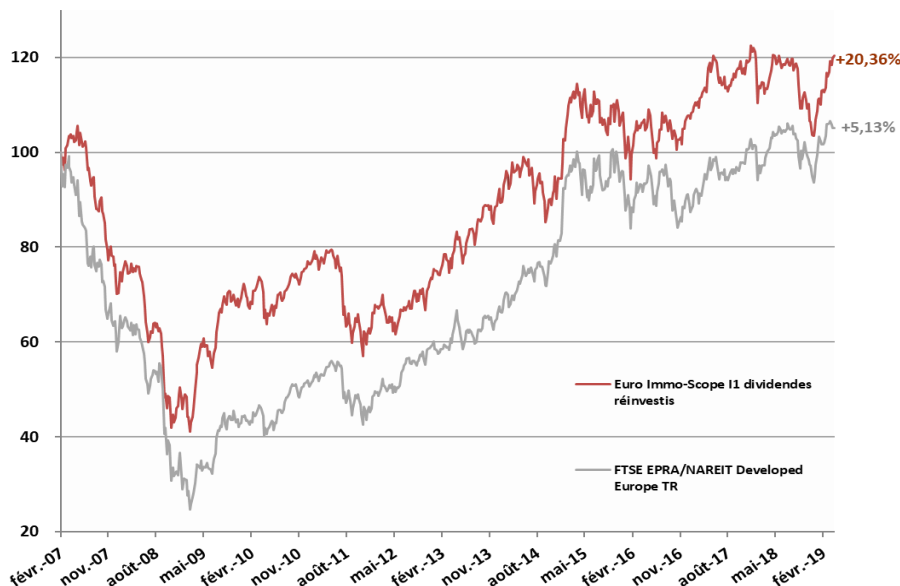
Commissaire aux comptes : Mazars

Frais de gestion : P1/P3 : 1,90%  
I1 : 1,30%

Commissions de souscription : 3% max

Commissions de rachat : 0%

## Evolution du fonds au 30/04/2019 (Base 100 au lancement de la part le 23/02/2007)



## Performances du fonds au 30/04/2019

	Depuis le 23/02/07	YTD	12 mois	6 mois	3 mois	1 mois	2018	2017	2016	2015	2014
Euro Immo-Scope Part I1 dividendes réinvestis	20,36%	16,34%	2,63%	7,94%	8,04%	2,94%	-13,58%	11,54%	-0,94%	14,65%	6,35%
FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Total Return	5,13%	12,39%	1,92%	5,86%	1,85%	-0,97%	-8,49%	12,43%	-5,28%	17,99%	25,01%

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

## Commentaire de gestion

Le mouvement haussier entamé en début d'année par les marchés actions s'est poursuivi en avril (+3,8% pour le Stoxx 600), favorisé notamment par des indicateurs de croissance encourageants aux Etats-Unis (PIB américain à +3,2% au T1) et en Chine, mais surtout par l'espoir d'un accord commercial entre ces deux derniers. Ce penchant actuel pour les actifs risqués contraste cependant avec l'afflux que l'on constate depuis plusieurs semaines d'investisseurs de long terme vers les obligations d'Etats.

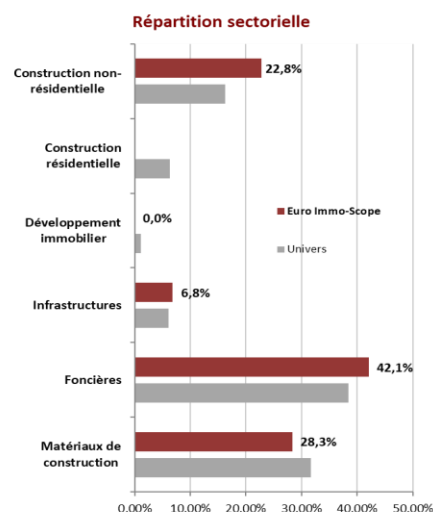
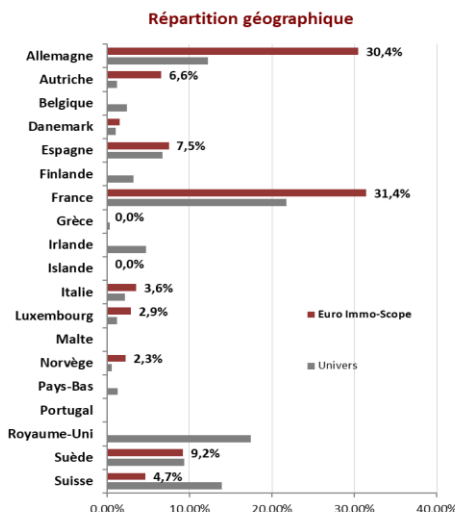
Les secteurs les plus cycliques, tels que la construction, profitent de la hausse tandis que l'un des secteurs les plus défensifs, l'immobilier, est en négatif sur le mois (-0,97% pour l'EPRA Europe Développée). Par conséquent, Euro Immo-Scope réalise sur le mois une performance de 3,3% (avant frais), en ligne avec l'univers (+3,2%). D'une part, il surperforme ce dernier dans les secteurs de la construction (+7,4% vs +4,3%), des matériaux de construction (+10% vs +7%) et des infrastructures (+8% vs +4,9%), et d'autre part il sous-performe dans le secteur des foncières (-3,4% vs -0,5%), affecté par le résidentiel allemand. En effet, ces derniers mois ont connu plusieurs manifestations de locataires contre la hausse des loyers dans certaines grandes villes allemandes et en particulier à Berlin, où les loyers ont considérablement augmenté ces dernières années. Relayées par les médias et la classe politique, elles font monter la pression sur les grands propriétaires et les sociétés foncières. Cela pourrait certes ralentir le rythme de croissance des loyers et donc des résultats mais compte tenu de leur niveau abordable, de l'insuffisance de l'offre nouvelle et de l'appétit des investisseurs pour le résidentiel allemand, nous pensons que le potentiel de croissance des résultats et des valorisations à long terme reste intact.

Nous avons renforcé en avril notre position sur la Société Foncière Lyonnaise dont les titres se traitent avec une forte décote sur ANR malgré des actifs parisiens Prime (principalement bureaux en QCA), et dont le faible flottant pourrait se voir racheter par l'actionnaire majoritaire, la foncière espagnole Colonial.

## Caractéristiques du fonds

Valorisation :	Quotidienne
Cut-off :	10h30 CET
<hr/>	
Horizon de placement recommandé :	5 ans
Pays de commercialisation :	France Luxembourg
Eligible PEA :	Oui
Ticker Bloomberg :	P1 : LBPEISR FP P3 : LBPEIP3 FP I1 : LBPEI11 FP
Catégorie Morningstar :	Immobilier - Indirect Europe

## Analyse du portefeuille (au 30/04/2019)



## Profil de risque et de rendement

A risque plus faible A risque plus élevé

Rendement potentiellement plus faible Rendement potentiellement plus élevé

1	2	3	4	5	6	7

## Avertissement

Document non contractuel. Ce document a pour objectif d'informer le lecteur de manière simplifiée sur les caractéristiques de l'OPCVM concerné. Ce document ne se substitue pas au document d'informations clés pour l'investisseur (DICI). Il est recommandé au donneur d'ordre, préalablement à toute prise de décision d'investissement de prendre connaissance des conditions de fonctionnement et des mécanismes régissant les marchés financiers, d'évaluer les risques y afférents et de recourir à tous moyens nécessaires à la bonne compréhension de ces mécanismes. LES CHIFFRES CITES ONT TRAIT AUX ANNEES ECOULEES. LES PERFORMANCES PASSEES NE SONT PAS UN INDICATEUR FIABLE DES PERFORMANCES FUTURES. Elles ne constituent en aucun cas une garantie future de performance ou de capital, qui peut ne pas être restitué intégralement. La notation Morningstar™ est présentée sans garantie d'exactitude, d'exhaustivité ou d'actualité. Le présent document ne constitue ni une offre d'achat, ni une proposition de vente, ni un conseil en investissement. Les opinions émises dans le présent document peuvent être modifiées sans préavis. Les valeurs citées ne constituent en aucun cas une recommandation d'investissement ou de désinvestissement. Il est recommandé, avant tout investissement, de LIRE ATTENTIVEMENT LE PROSPECTUS ET LE DICI DE L'OPCVM souscrit. Les informations figurant dans le présent document n'ont pas fait l'objet de vérification par les commissaires aux comptes. Ce document est la propriété intellectuelle de LB-PAM. Le prospectus et le DICI de l'OPCVM sont disponibles au siège de LB-PAM et sur [www.lb-pam.com](http://www.lb-pam.com)

### Principaux Contributeurs sur le mois

SAINT GOBAIN	0,58%
VINCI SA	0,58%
LEGRAND SA	0,56%

### Principaux détracteurs sur le mois

DEUTSCHE WOHNEN	-0,15%
VONOVIA N NAMEN	-0,15%
LEG IMMOBILIEN AG	-0,05%

### Concentration du portefeuille

5 premières valeurs	34,4%
10 premières valeurs	56,1%
20 premières valeurs	83,3%
Cash	5,5%
Nombre de lignes	28

### Principales positions (poids)

VINCI SA	9,1%
VONOVIA N NAMEN	9,0%
LEGRAND SA	5,8%
LEG IMMOBILIEN AG	5,6%
ACS ACTIVIDADES CONS Y SERV	4,9%

### Indicateurs de risque (par rapport à l'indice)

	1 an	3 ans	5 ans
Volatilité	10,9%	11,4%	13,9%
Volatilité de l'indice	10,5%	12,3%	14,6%
Beta	0,78	0,74	0,79
Alpha	0,0%	-0,4%	-3,2%
Indice de corrélation	0,75	0,79	0,83
Tracking Error	7,5%	7,7%	8,4%
Ratio de Sharpe	0,12	0,24	0,22
Ratio d'information	-0,05	-0,21	-0,59

### Caractéristiques du portefeuille

P/E Ratio	12,23
P/B Ratio	1,51
EV/EBITDA 12 mois	10,01
Rendement boursier	2,95%
Dettes/Fonds propres	0,99