EURO IMMO-SCOPE

Rapport mensuel de gestion : Mars 2019

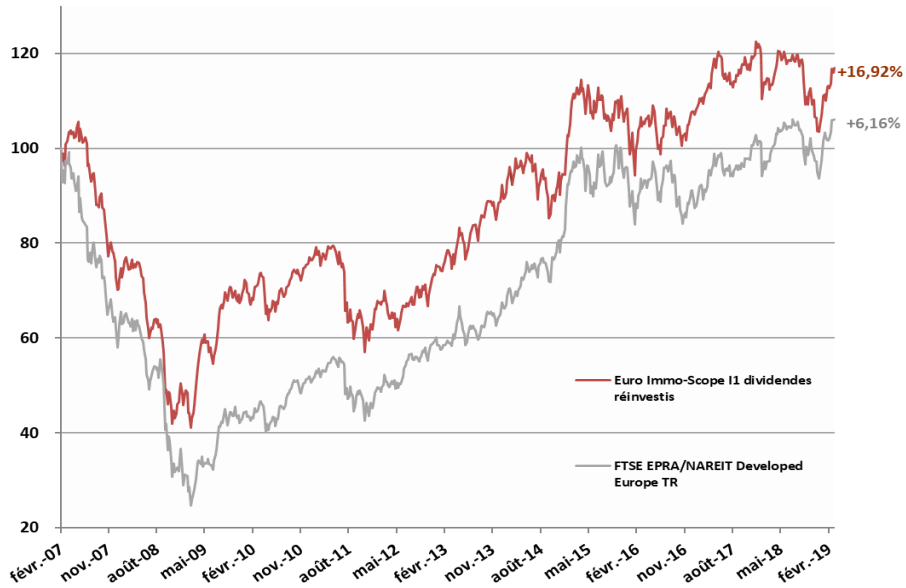
Objectif de gestion

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 : (au 29/3/19)	**P1 :**	1 032,00 €
	P3 :	1 476,99 €
	I1 :	459 593,59 €
Actif net total : (au 29/3/19)		€ 2,97 mio
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 29/03/2019 (Base 100 au lancement de la part le 23/02/2007)



Performances du fonds au 29/03/2019

	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	16,92%	13,01%	3,05%	-0,55%	13,01%	3,78%	-13,58%	11,54%	-0,94%	14,65%	6,35%
FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Total Return	6,16%	13,49%	7,34%	3,59%	13,49%	4,10%	-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

Portés par des indicateurs économiques chinois rassurants et un discours des banquiers centraux accommodant, les marchés mondiaux maintiennent le cap haussier au mois de mars (+2,1% pour le Stoxx 600). Mario Draghi annonce le lancement en septembre prochain d'un nouveau TLTRO afin d'éviter un resserrement des conditions du crédit en zone euro, envoyant le taux du 10 ans allemand en territoire négatif pour la 1ère fois depuis 2016.

Le portefeuille investi d'Euro Immo-Scope progresse de +4,2% en mars (avant frais) contre 2,2% pour son univers. Cette surperformance s'explique en grande partie par la forte progression des foncières résidentielles allemandes (qui représentent près d'1/4 du portefeuille). Après un mois de février décevant, ces dernières ont publié des résultats 2018 très encourageants avec par exemple +4,4% de croissance organique des loyers pour Vonovia, +3,4% pour Deutsche Wohnen et +3% pour LEG Immobilien. Cette croissance s'accompagne de surcroît d'une amélioration des marges (baisse des charges financières, rationalisation des coûts…), et les « guidances » prévoient des taux de croissance comparables en 2019 et 2020, grâce notamment aux programmes d'investissement considérables déployés ces dernières années, en particulier dans les travaux de modernisation des bâtiments, qui permettent aux propriétaires de réviser significativement à la hausse les nouveaux baux. Ainsi, la poche « foncières » d'Euro Immo-scope enregistre une performance de +7,5% contre +4,7% pour les foncières de l'univers. Le reste des secteurs de l'univers progresse en ligne avec les indices généraux européens (+1,9% pour la construction et +2,7% pour les matériaux).

EURO IMMO-SCOPE

Rapport mensuel de gestion : Mars 2019

Caractéristiques du fonds

Valorisation :	Quotidienne
Cut-off :	10h30 CET
Horizon de placement recommandé :	5 ans
Pays de commercialisation :	France Luxembourg
Eligible PEA:	Oui
Ticker Bloomberg : P1 :	LBPEISR FP
P3 :	LBPEIP3 FP
I1 :	LBPEII1 FP
Catégorie Morningstar :	Immobilier - Indirect Europe

Profil de risque et de rendement

A risque plus faible ⟷ A risque plus élevé

Rendement potentiellement plus faible ⟷ Rendement potentiellement plus élevé

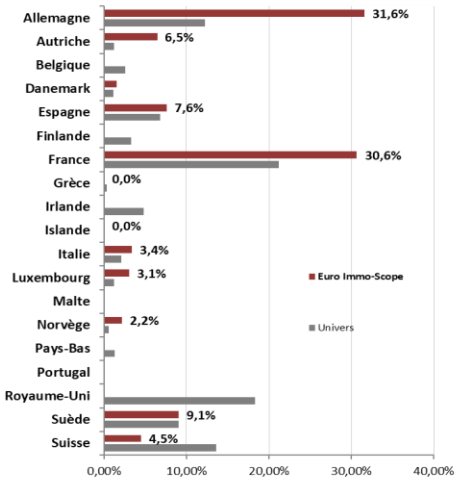
1	2	3	4	**5**	6	7

Avertissement

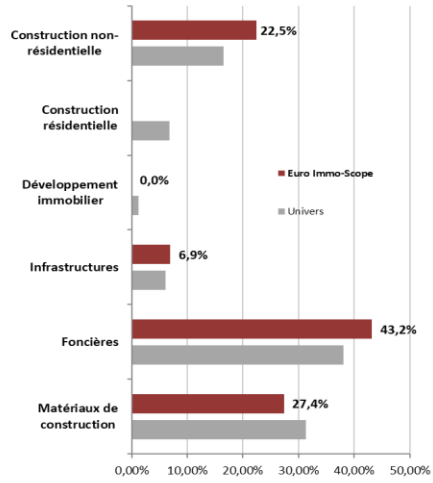
Document non contractuel. Ce document a pour objectif d'informer le lecteur de manière simplifiée sur les caractéristiques de l'OPCVM concerné. Ce document ne se substitue pas au document d'informations clefs pour l'investisseur (DICI). Il est recommandé au donneur d'ordre, préalablement à toute prise 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

Analyse du portefeuille (au 29/03/2019)

Répartition géographique



Répartition sectorielle



Principaux Contributeurs sur le mois

VONOVIA	0,83%
LEG IMMOBILIEN	0,69%
CASTELLUM	0,32%

Principaux détracteurs sur le mois

WIENERBERGER	-0,15%
FRAPORT	-0,15%
STRABAG	-0,05%

Concentration du portefeuille

5 premières valeurs	35,4%
10 premières valeurs	56,2%
20 premières valeurs	83,9%
Cash	5,5%
Nombre de lignes	28

Principales positions (poids)

VONOVIA N NAMEN	9,6%
VINCI SA	9,0%
LEG IMMOBILIEN AG	6,1%
LEGRAND SA	5,4%
DEUTSCHE WOHNEN SE	5,2%

Indicateurs de risque (par rapport à l'indice)

	1 an	3 ans	5 ans
Volatilité	10,8%	11,4%	14,0%
Volatilité de l'indice	10,6%	12,4%	14,7%
Beta	0,78	0,74	0,79
Alpha	-3,8%	-1,2%	-4,3%
Indice de corrélation	0,77	0,80	0,83
Tracking Error	7,3%	7,6%	8,4%
Ratio de Sharpe	0,16	0,20	0,19
Ratio d'information	-0,74	-0,32	-0,72

Caractéristiques du portefeuille

P/E Ratio	11,66
P/B Ratio	1,47
EV/EBITDA 12 mois	9,86
Rendement boursier	2,93%
Dettes/Fonds propres	0,96