

### 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 : 1 111,87 €  
 (au 26/02/2021) P3 : 1 604,34 €  
 I1 : 494 633,17 €

Actif net total (en millions d'€) 2,81 €  
 (au 26/02/2021)

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

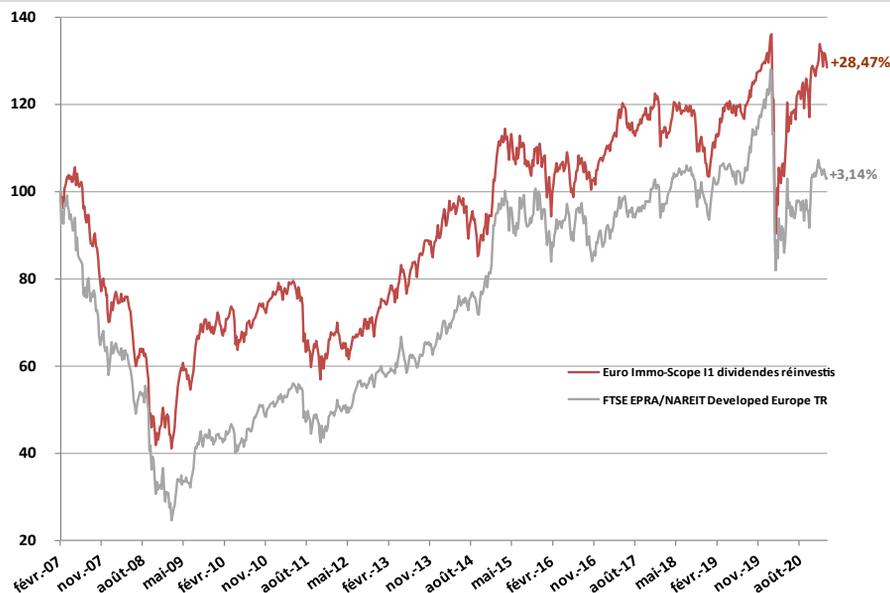
Commissaire aux comptes : Mazars

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

Commissions de souscription : 3% max

Commissions de rachat : 0%

### Evolution du fonds au 26/02/2021 (Base 100 au lancement de la part le 23/02/2007)



### Performances du fonds au 26/02/2021

	Depuis le 23/02/07	YTD	12 mois	6 mois	3 mois	1 mois	2020	2019	2018	2017	2016
<b>Euro Immo-Scope Part I1 dividendes réinvestis</b>	<b>28,47%</b>	<b>-1,28%</b>	<b>5,45%</b>	<b>4,83%</b>	<b>0,39%</b>	<b>-0,17%</b>	<b>0,43%</b>	<b>25,25%</b>	<b>-13,58%</b>	<b>11,54%</b>	<b>-0,94%</b>
<b>FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Total Return</b>	<b>3,14%</b>	<b>-3,88%</b>	<b>-8,79%</b>	<b>5,89%</b>	<b>-0,24%</b>	<b>-1,18%</b>	<b>-10,74%</b>	<b>28,51%</b>	<b>-8,49%</b>	<b>12,43%</b>	<b>-5,28%</b>

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

### Commentaire de gestion

Les campagnes de vaccination se déroulent relativement bien (selon les pays) et l'adoption du vaste plan de relance américain (près de \$2000Mds) paraît de plus en plus proche en février. Les investisseurs s'attendent à une accélération de la croissance et de la demande globale, notamment aux Etats-Unis et en Asie. Cette poussée d'optimisme entraîne une hausse des prix des matières premières et le rebond des anticipations d'inflation. Les marchés obligataires réagissent : +25 bps pour le 10 ans allemand, +35bps pour le 10 ans américain sur le mois.

Un hausse de taux durable pénaliserait le secteur des foncières si elle impliquait une hausse des taux de capitalisation, et ainsi une baisse des valorisations des actifs immobiliers. De même, la hausse des cours des matières premières, si elle devait perdurer en 2021, pourrait peser sur les marges (en progression l'an passé) des entreprises de matériaux de construction, en particulier celles qui n'auront pas le pouvoir de faire passer cette hausse dans leurs prix. Ces deux derniers segments enregistrent d'ailleurs les moins bonnes performances sectorielles de l'univers en février : -0,9% pour les foncières, +1,1% pour les matériaux de construction (contre +2,3% pour l'univers). En février, le résidentiel allemand, défensif et sensible à l'évolution des taux, est une nouvelle fois en retrait par rapport à l'indice global des foncières, ce qui explique la sous-performance du portefeuille par rapport à l'univers. En revanche, Euro Immo-Scope surperforme dans la construction non-résidentielle (+9,3% vs +7,2%).

Les marchés s'attendent en 2021 à une forte reprise de l'activité – après une récession inédite en 2020- , avec un retour de l'inflation et des tensions sur les marchés de taux. Ces perspectives nous poussent à la prudence s'agissant du secteur des foncières, historiquement corrélées (négativement) aux mouvements de taux. Même si beaucoup de sociétés du secteur continuent de se financer à des taux inférieurs à leur coût moyen de la dette, nous privilégions les sociétés aux faibles ratios d'endettement, aux actifs immobiliers attractifs, et profitant de facteurs de croissance structurels.

Durant le mois, nous avons profité des bons résultats de Vinci pour réduire nos parts dans le titre, dont le rebond de la rentabilité pourrait être freiné dans les prochains trimestres par l'exposition aux aéroports. Nous avons à l'inverse renforcé notre exposition à WDP, foncière belge de logistique favorisée par la montée en puissance de l'e-commerce et qui possède un pipeline de développement très ambitieux.

LB-P Asset Management

Agréée en qualité de Société de Gestion de Portefeuille sous le numéro GP 06 000017 par l'Autorité des Marchés Financiers

Siège social : 48 rue de la Bienfaisance – 75008 Paris – Tel. 33 (0)1 42 93 14 11 – Fax. 33 (0)1 42 93 16 13

Société Anonyme au capital de 250 000 Euros – RCS Paris B 490 774 775

www.lb-pam.com

## Caractéristiques des 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 : LBPEI1 FP
Catégorie Morningstar :	Immobilier - Indirect Europe

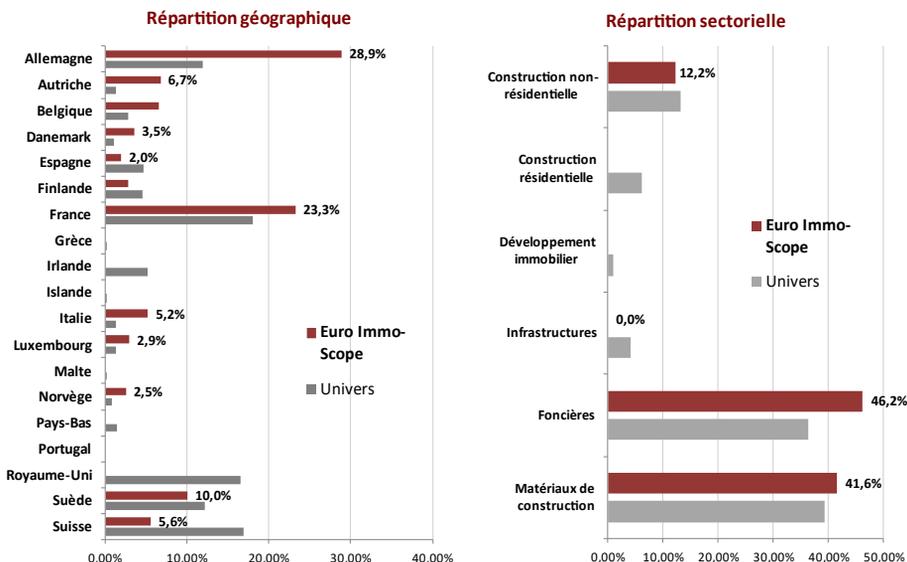
## Profil de risque et de rendement

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 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)

## Analyse du portefeuille (au 26/02/2021)



## Principaux Contributeurs sur le mois

PORR AG	0,17%
HEIDELBERGCEMENT	0,17%
INWIDO	0,10%

## Principaux détracteurs sur le mois

VONOVIA N NAMEN	-0,38%
UPONOR	-0,31%
LEG IMMOBILIEN AG	-0,28%

## Concentration du portefeuille

5 premières valeurs	31,5%
10 premières valeurs	52,8%
20 premières valeurs	81,9%
Cash	3,6%
Nombre de lignes	30

## Principales positions (poids)

VONOVIA N NAMEN	8,4%
COMPAGNIE DE SAINT GOBAIN	6,8%
LEG IMMOBILIEN AG	5,9%
SIKA AG-REG	5,2%
BUZZI UNICEM SPA	5,1%

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

	1 an	3 ans	5 ans
Volatilité	33,6%	20,8%	17,8%
Volatilité de l'indice	35,7%	22,2%	19,2%
Beta	0,89	0,85	0,83
Alpha	12,7%	1,8%	1,4%
Indice de corrélation	0,94	0,91	0,89
Tracking Error	12,0%	9,1%	8,7%
Ratio de Sharpe	0,15	0,18	0,24
Ratio d'information	1,13	0,16	0,10

## Caractéristiques du portefeuille

P/E Ratio	18,26
P/B Ratio	1,47
EV/EBITDA 12 mois	10,81
Rendement boursier	2,78%
Dettes/Fonds propres	0,98