

## Bilan des résultats semestriels des foncières cotées de la Zone Euro

Croissance S1 2019				Taux d'occupation		Taux de capitalisation		Loan to Value		Coût de la dette	
Loyers	Résultats par action	Patrimoines	ANR	S1 18	S1 19	2018	S1 19	2018	S1 19	2018	S1 19
+2,3%	+6,2%	+2,4%	+1,2%	95,0%	95,4%	5,0%	4,9%	42%	42%	2,0%	1,9%

### Progression des résultats récurrents par action au S1 2019 en moyenne de +6,2%

L'amélioration des conditions locatives (taux d'occupation en progression de +40bp à 95,4%, croissance organique des loyers de +2,3%) et des conditions de financement (coût de la dette en baisse de -10bp à 1,9%) se traduit par une hausse des résultats de +6,2% au premier semestre 2019 par rapport au premier semestre 2018.

### Progression de la valeur des patrimoines expertisés au S1 2019 en moyenne de +2,4%

La hausse des patrimoines de +2,4% permet aux Actifs Nets Réévalués du 30 juin 2019 de progresser de +1,2% par rapport au 31 décembre 2018 malgré le détachement des dividendes.

## Perspectives pour les foncières cotées de la Zone Euro

### ➤ Foncières de centres commerciaux de la Zone Euro : 49% de l'exposition du fonds

Comme évoqué dans les lettres mensuelles des mois de juin et juillet 2019, nous avons une opinion positive sur ce segment. Les mauvaises publications des foncières anglaises ont alimenté un sentiment de marché négatif pour les foncières de la Zone Euro. Nous considérons que les difficultés des foncières du Royaume-Uni sont spécifiques. Les foncières en Zone Euro présentent des fondamentaux plus solides et leur niveau de valorisation est historiquement attractif.

### ➤ Foncières en résidentiel allemand : 26% de l'exposition du fonds

Comme évoqué dans la lettre mensuelle du mois de mai 2019, nous avons une approche sélective sur ce segment. La situation confuse à Berlin, avec un projet de loi locale défavorable aux foncières, nous a amenés à vendre en intégralité les sociétés en résidentiel berlinois au cours du printemps. A ce jour, les politiques de la ville de Berlin en sont au stade des discussions. Nous devrions avoir des éléments plus concrets sur l'évolution des règles applicables au résidentiel berlinois lors de l'étude et du vote du texte de loi par le Sénat de la ville, à partir d'octobre 2019. Si l'absence de visibilité nous incite à la prudence sur le cas berlinois, nous conservons une exposition aux autres foncières du secteur, le thème d'investissement du résidentiel allemand hors Berlin restant inchangé.

### ➤ Foncières de bureaux de la Zone Euro : 19% de l'exposition du fonds

Ce segment bénéficie de fondamentaux solides avec des taux de vacance dans les grandes villes européennes à des niveaux favorables aux propriétaires. Néanmoins, les niveaux de valorisation des foncières de bureaux exigent d'être sélectif. Pour ces raisons, nous ne sommes pas investis sur les foncières avec les patrimoines exposés aux zones centrales et nous privilégions les foncières avec des actifs moins primés.

### ➤ Foncières en logistique de la Zone Euro : 1% de l'exposition du fonds

L'intérêt porté par le marché aux foncières en logistique conduit à des niveaux de valorisation très élevés. Pour ces raisons, nous sommes peu investis sur ce segment.



Laurent Gauville  
Gérant

Pierre Pougnet  
Gérant

Richard Trainini  
Analyste



Prix de l'OPCVM Immobilier ayant réalisé la meilleure performance globale 5 ans  
Prix obtenu en 2014

GESTION 21 a des relations commerciales avec Pierre-Papier



Meilleur fonds actions secteur Immobilier Europe sur 3 ans :  
Prix obtenu en mars 2012  
Prix obtenu en mars 2011

### PRINCIPALES POSITIONS

Vonovia  
LEG  
Klépierre  
Unibail  
Covivio

### PRINCIPAUX MOUVEMENTS

Achat	Vente
LEG	Icade
TAG	

### VALORISATION 2019e<sup>1</sup>

	Fonds	Secteur
Valorisation <sup>2</sup>	12,8x	16,5x
Rendement <sup>3</sup>	6,4%	4,9%

<sup>1</sup> Calcul GESTION 21

<sup>2</sup> Multiple de résultat récurrent

<sup>3</sup> Rendement dividende moyen des titres du portefeuille

<sup>4</sup> IEIF Zone Euro dividendes nets réinvestis

<sup>5</sup> Création du fonds le 27/11/2007

Sources : Sociétés, Gestion 21

## PERFORMANCES

### PERFORMANCES ANNUALISEES

	Création <sup>5</sup>	10 ans	5 ans
Part IC/ID	+5,7%	+8,2%	+6,1%
Indice <sup>4</sup>	+3,6%	+8,5%	+7,5%

### PERFORMANCES GLISSANTES

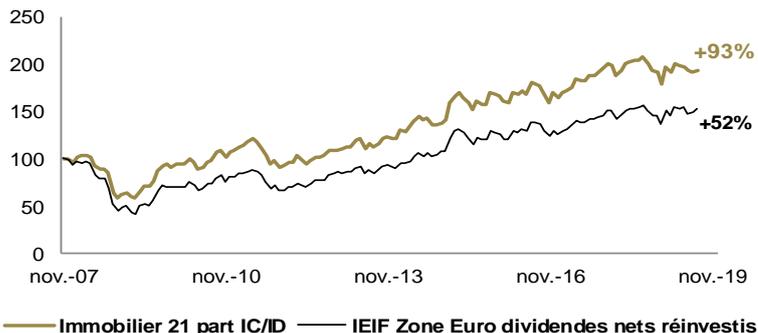
	Création <sup>5</sup>	10 ans	5 ans
Part IC/ID	+93%	+120%	+35%
Indice <sup>4</sup>	+52%	+127%	+44%

### HISTORIQUE DES PERFORMANCES

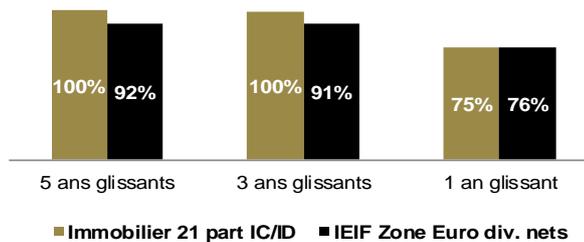
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Août
Part IC/ID	-38%	+53%	+14%	-14%	+18%	+12%	+16%	+18%	+2%	+18%	-10%	+7,2%	+0,8%
Indice <sup>4</sup>	-51%	+47%	+14%	-17%	+28%	+7%	+18%	+16%	+4%	+17%	-10%	+11,7%	+1,6%

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures

**Historique de performance depuis la création**



**Fréquences de gain**



Depuis la création du fonds en 2007 et quelle que soit la date d'investissement, une souscription à Immobilier 21 pour une durée de cinq ans a présenté une fréquence de gain de 100% (1688 fois sur 1688 fois)

**STRUCTURE DU PORTEFEUILLE**

**PROFIL DU PORTEFEUILLE**

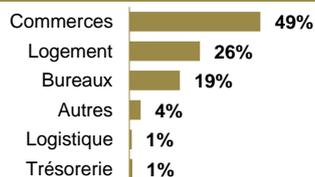
Nombre de valeurs	24
Capitalisation moyenne pondérée (Md€)	7
Capitalisation médiane (Md€)	2
Taux d'investissement actif	45%
Liquidité 1 jour du fonds <sup>1</sup>	81%

<sup>1</sup> Poids du fonds vendu en 1 jour, sur la base de 100% des volumes moyens 1 an de la principale bourse de cotation

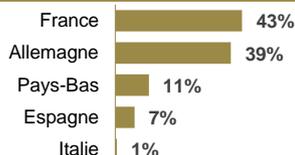
**INDICATEURS STATISTIQUES**

	5 ans	3 ans	1 an
Volatilité fonds	13,5%	11,1%	11,8%
Volatilité indice	14,3%	11,5%	12,1%
Béta vs IEIF Zone Euro	0,92	0,94	0,94
Béta vs Eurostoxx 50	0,51	0,42	0,38
Ratio de Sharpe	2,56	0,65	-0,58
Max drawdown	-16%	-16%	-14%
Délais de recouvrement (jours)	NA	NA	NA

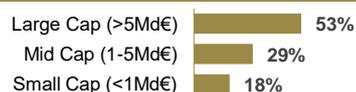
**REPARTITION PAR TYPE D'ACTIFS**



**REPARTITION GEOGRAPHIQUE<sup>1</sup>**



**REPARTITION PAR CAPITALISATION<sup>1</sup>**



<sup>1</sup> Rebasés hors trésorerie

**CARACTERISTIQUES**

Date de lancement	27/11/2007	Dépositaire	Caceis Bank
Forme Juridique	FCP	Valorisateur	Caceis Fund Admin
Classification AMF	Actions Zone Euro	Souscriptions/Rachats (Cut off 12h30)	Caceis Bank : 01 57 78 15 15
Catégorie Europerf	Actions immobilières et foncières	Droit d'entrée	Max 4% TTC
Eligibilité PEA	Non	Frais de gestion	1,4% (I)
Indice de référence	IEIF Zone Euro dividendes nets réinvestis	Frais de sortie	Néant
Durée de placement recommandée	> 5 ans	Commission de mouvement	Néant
Code Bloomberg	IMM21IC FP/IMM21ID FP	Frais de performance	20% de la surperformance du fonds au-delà de son indice de référence, en cas de performance annuelle positive
Valorisation	Quotidienne		
Délai de règlement	J+3		



**Valérie Salomon Liévin**  
 06 71 27 61 76  
 01 84 79 90 24  
 v.salomon@gestion21.fr



**Aymeric Pélissier**  
 06 89 98 83 30  
 01 84 79 90 29  
 a.pelissier@gestion21.fr



**Eliesse Boudokhane**  
 06 58 92 96 35  
 01 84 79 90 32  
 e.boudokhane@gestion21.fr

**AVERTISSEMENTS**

Les performances passées ne constituent pas un indicateur fiable des performances futures. Elles ne sont notamment pas constantes dans le temps. Le FCP n'offre aucune garantie de rendement ou de performance et présente un risque de perte en capital. Ce document promotionnel est un outil de présentation simplifié et ne constitue ni une offre de souscription, ni un conseil personnalisé. Toute souscription dans le fonds doit se faire sur la base du prospectus et du DICI actuellement en vigueur et disponibles sur simple demande auprès de GESTION 21 et sur le site www.gestion21.fr.

Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque client et est susceptible d'être modifié ultérieurement. La Souscription des Parts du Fonds est permise uniquement aux investisseurs n'ayant pas la qualité de «U.S.Person» (telle que cette expression est définie dans la réglementation financière fédérale américaine et reprise dans le Prospectus) et dans les conditions prévues par le Prospectus du Fonds. Les informations de ce document sont des informations arrêtées au 31/08/2019 et susceptibles d'évoluer dans le temps.



Laurent Gauville  
Gérant

Pierre Pougnet  
Gérant

Richard Trainini  
Analyste

**Bilan des résultats semestriels des foncières cotées de la Zone Euro**

Croissance S1 2019				Taux d'occupation		Taux de capitalisation		Loan to Value		Coût de la dette	
Loyers	Résultats par action	Patrimoines	ANR	S1 18	S1 19	2018	S1 19	2018	S1 19	2018	S1 19
+2,3%	+6,2%	+2,4%	+1,2%	95,0%	95,4%	5,0%	4,9%	42%	42%	2,0%	1,9%

**Progression des résultats récurrents par action au S1 2019 en moyenne de +6,2%**

L'amélioration des conditions locatives (taux d'occupation en progression de +40bp à 95,4%, croissance organique des loyers de +2,3%) et des conditions de financement (coût de la dette en baisse de -10bp à 1,9%) se traduit par une hausse des résultats de +6,2% au premier semestre 2019 par rapport au premier semestre 2018.

**Progression de la valeur des patrimoines expertisés au S1 2019 en moyenne de +2,4%**

La hausse des patrimoines de +2,4% permet aux Actifs Nets Réévalués du 30 juin 2019 de progresser de +1,2% par rapport au 31 décembre 2018 malgré le détachement des dividendes.

**Perspectives pour les foncières cotées de la Zone Euro**

➤ **Foncières de centres commerciaux de la Zone Euro : 49% de l'exposition du fonds**

Comme évoqué dans les lettres mensuelles des mois de juin et juillet 2019, nous avons une opinion positive sur ce segment. Les mauvaises publications des foncières anglaises ont alimenté un sentiment de marché négatif pour les foncières de la Zone Euro. Nous considérons que les difficultés des foncières du Royaume-Uni sont spécifiques. Les foncières en Zone Euro présentent des fondamentaux plus solides et leur niveau de valorisation est historiquement attractif.

➤ **Foncières en résidentiel allemand : 26% de l'exposition du fonds**

Comme évoqué dans la lettre mensuelle du mois de mai 2019, nous avons une approche sélective sur ce segment. La situation confuse à Berlin, avec un projet de loi locale défavorable aux foncières, nous a amenés à vendre en intégralité les sociétés en résidentiel berlinois au cours du printemps. A ce jour, les politiques de la ville de Berlin en sont au stade des discussions. Nous devrions avoir des éléments plus concrets sur l'évolution des règles applicables au résidentiel berlinois lors de l'étude et du vote du texte de loi par le Sénat de la ville, à partir d'octobre 2019. Si l'absence de visibilité nous incite à la prudence sur le cas berlinois, nous conservons une exposition aux autres foncières du secteur, le thème d'investissement du résidentiel allemand hors Berlin restant inchangé.

➤ **Foncières de bureaux de la Zone Euro : 19% de l'exposition du fonds**

Ce segment bénéficie de fondamentaux solides avec des taux de vacance dans les grandes villes européennes à des niveaux favorables aux propriétaires. Néanmoins, les niveaux de valorisation des foncières de bureaux exigent d'être sélectif. Pour ces raisons, nous ne sommes pas investis sur les foncières avec les patrimoines exposés aux zones centrales et nous privilégions les foncières avec des actifs moins primés.

➤ **Foncières en logistique de la Zone Euro : 1% de l'exposition du fonds**

L'intérêt porté par le marché aux foncières en logistique conduit à des niveaux de valorisation très élevés. Pour ces raisons, nous sommes peu investis sur ce segment.



Prix de l'OPCVM Immobilier ayant réalisé la meilleure performance globale 5 ans  
 Prix obtenu en 2014

GESTION 21 a des relations commerciales avec Pierre-Papier



Meilleur fonds actions secteur Immobilier Europe sur 3 ans :  
 Prix obtenu en mars 2012  
 Prix obtenu en mars 2011

**Principales positions**

Vonovia  
 LEG  
 Klépierre  
 Unibail  
 Covivio

**PRINCIPAUX MOUVEMENTS**

Achat	Vente
LEG	Icade
TAG	

**Valorisation 2019e<sup>1</sup>**

	Fonds	Secteur
Valorisation <sup>2</sup>	12,8x	16,5x
Rendement <sup>3</sup>	6,4%	4,9%

<sup>1</sup> Calcul GESTION 21

<sup>2</sup> Multiple de résultat récurrent

<sup>3</sup> Rendement dividende moyen des titres du portefeuille

<sup>4</sup> IEIF Zone Euro dividendes nets réinvestis

<sup>5</sup> Création du fonds le 27/11/2007

Sources : Sociétés, Gestion 21

**PERFORMANCES**

**PERFORMANCES ANNUALISEES**

**PERFORMANCES GLISSANTES**

	Création <sup>5</sup>	10 ans	5 ans
Part AC/AD	+4,9%	+7,4%	+5,3%
Indice <sup>4</sup>	+3,6%	+8,5%	+7,5%

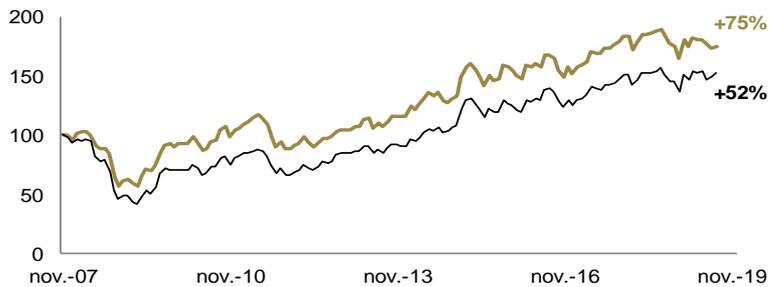
	Création <sup>5</sup>	10 ans	5 ans
Part AC/AD	+75%	+104%	+30%
Indice <sup>4</sup>	+52%	+127%	+44%

**HISTORIQUE DES PERFORMANCES**

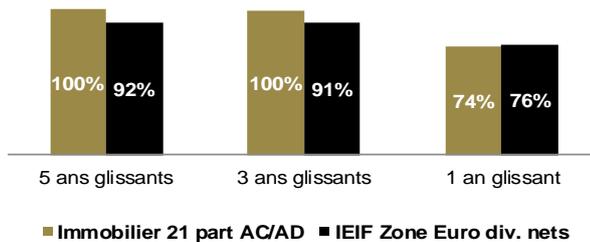
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Août
Part AC/AD	-39%	+52%	+13%	-15%	+17%	+11%	+15%	+17%	+1%	+17%	-11%	+6,6%	+0,7%
Indice <sup>4</sup>	-51%	+47%	+14%	-17%	+28%	+7%	+18%	+16%	+4%	+17%	-10%	+11,7%	+1,6%

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures

**Historique de performance depuis la création**



**Fréquences de gain**



Depuis la création du fonds en 2007 et quelle que soit la date d'investissement, une souscription à Immobilier 21 pour une durée de cinq ans a présenté une fréquence de gain de 100% (1688 fois sur 1688 fois)

**STRUCTURE DU PORTEFEUILLE**

**PROFIL DU PORTEFEUILLE**

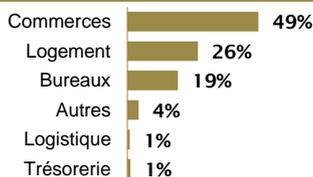
Nombre de valeurs	24
Capitalisation moyenne pondérée (Md€)	7
Capitalisation médiane (Md€)	2
Taux d'investissement actif	45%
Liquidité 1 jour du fonds <sup>1</sup>	81%

<sup>1</sup> Poids du fonds vendu en 1 jour, sur la base de 100% des volumes moyens 1 an de la principale bourse de cotation

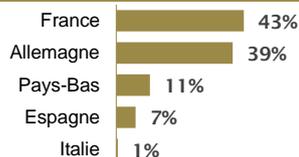
**INDICATEURS STATISTIQUES**

	5 ans	3 ans	1 an
Volatilité fonds	13,5%	11,1%	11,8%
Volatilité indice	14,3%	11,5%	12,1%
Bêta vs IEIF Zone Euro	0,92	0,94	0,94
Bêta vs Eurostoxx 50	0,50	0,42	0,38
Ratio de Sharpe	2,19	0,44	-0,65
Max drawdown	-16%	-16%	-14%
Délais de recouvrement (jours)	NA	NA	NA

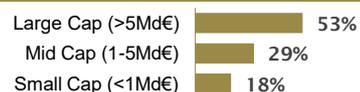
**REPARTITION PAR TYPE D'ACTIFS**



**REPARTITION GEOGRAPHIQUE<sup>1</sup>**



**REPARTITION PAR CAPITALISATION<sup>1</sup>**



<sup>1</sup> Rebasés hors trésorerie

**CARACTERISTIQUES**

Date de lancement	27/11/2007	Dépositaire	Caceis Bank
Forme Juridique	FCP	Valorisateur	Caceis Fund Admin
Classification AMF	Actions Zone Euro	Souscriptions/Rachats (Cut off 12h30)	Caceis Bank : 01 57 78 15 15
Catégorie Europerf	Actions immobilières et foncières	Droit d'entrée	Max 4% TTC
Eligibilité PEA	Non	Frais de gestion	2,2% (A)
Indice de référence	IEIF Zone Euro dividendes nets réinvestis	Frais de sortie	Néant
Durée de placement recommandée	> 5 ans	Commission de mouvement	Néant
Code Bloomberg	IMM21AC FP/IMM21AD FP	Frais de performance	20% de la surperformance du fonds au-delà de son indice de référence, en cas de performance annuelle positive
Valorisation	Quotidienne		
Délai de règlement	J+3		



**Valérie Salomon Liévin**  
 06 71 27 61 76  
 01 84 79 90 24  
 v.salomon@gestion21.fr



**Aymeric Pélissier**  
 06 89 98 83 30  
 01 84 79 90 29  
 a.pelissier@gestion21.fr



**Eliesse Boudokhane**  
 06 58 92 96 35  
 01 84 79 90 32  
 e.boudokhane@gestion21.fr

**AVERTISSEMENTS**

Les performances passées ne constituent pas un indicateur fiable des performances futures. Elles ne sont notamment pas constantes dans le temps. Le FCP n'offre aucune garantie de rendement ou de performance et présente un risque de perte en capital. Ce document promotionnel est un outil de présentation simplifié et ne constitue ni une offre de souscription, ni un conseil personnalisé. Toute souscription dans le fonds doit se faire sur la base du prospectus et du DICI actuellement en vigueur et disponibles sur simple demande auprès de GESTION 21 et sur le site www.gestion21.fr.

Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque client et est susceptible d'être modifié ultérieurement. La Souscription des Parts du Fonds est permise uniquement aux investisseurs n'ayant pas la qualité de «U.S.Person» (telle que cette expression est définie dans la réglementation financière fédérale américaine et reprise dans le Prospectus) et dans les conditions prévues par le Prospectus du Fonds. Les informations de ce document sont des informations arrêtées au 31/08/2019 et susceptibles d'évoluer dans le temps.