



**Laurent Gauville**  
Gérant

**Pierre Pougnet**  
Gérant

**Richard Trainini**  
Analyste

## Actualisation de nos prévisions de résultats pour 2020

Depuis quelques semaines, les pays européens sont entrés en phase de déconfinement et l'activité économique redémarre progressivement. Cette amélioration de la visibilité a été l'occasion pour nous de mettre à jour nos estimations de résultats 2020 des foncières de la zone euro. Les publications semestrielles nous permettront d'affiner nos anticipations.

### Variations moyennes attendues en 2020 par rapport à 2019 pour les foncières de la zone euro

- Cash-flow :	-5%
- Patrimoine :	-8%
- ANR :	-13%

L'impact de la crise sanitaire au premier semestre 2020 se traduit par une baisse des principaux agrégats financiers des foncières de la zone euro.

A noter que nous attendons des évolutions divergentes selon les typologies d'actifs détenues par les foncières. Ainsi, nous anticipons une progression des cash-flows et des patrimoines pour les foncières en résidentiel allemand et les foncières de logistique. A contrario, nous considérons que les foncières de centres commerciaux seront les plus impactées par la crise et qu'elles afficheront des baisses sensibles au niveau des résultats et des valeurs d'actifs.

### Fiche synthétique du secteur et du fonds suite à la mise à jour de nos estimations pour 2020

(données au 30 juin 2020)

		Secteur	I21
<b>Indicateurs de valorisation</b>	Multiple de cash-flow	14,6x	10,0x
	ROCE	4,9%	5,8%
	Rendement dividende*	4,8%	6,4%
<b>Indicateurs financiers</b>	Loan To Value	41%	42%
	Taux d'intérêt critique	9,5%	10,0%
<b>Indicateur extra-financier</b>	Notation ESG**	46/100***	47/100
<b>Force de rappel</b>	Décote/surcote (ANR)	-28%	-39%
	Prix au m <sup>2</sup> implicite	3500	3200

\*Rendement dividende des titres en portefeuille, basé sur les taux de distribution constatés en 2020 au titre de l'année 2019

\*\* Moyenne pondérée par le poids des valeurs en portefeuille retraitée des valeurs non notées (sur la base des notations de Vigeo-Eiris au 30/06/2020 et d'un taux de couverture de 84% pour l'IEIF et I21).

\*\*\* Notation ESG de l'IEIF Eurozone

Le fonds présente un couple rendement/risque favorable par rapport au secteur des foncières de la zone euro. Cet écart s'explique par notre forte surpondération en foncières de centres commerciaux. Ces dernières affichent des niveaux de valorisation très faibles, même après prise en compte de nos révisions à la baisse pour leurs résultats 2020 (multiple de cash-flow 2020<sup>e</sup> de 6,5x et décote des cours de bourse par rapport aux ANR de -50%).

La composition du portefeuille peut être amenée à changer en réponse à toute évolution de la crise, sachant que l'attention portée à la liquidité est une constante majeure des portefeuilles gérés par GESTION 21.

Source : GESTION 21



**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  
Klépierre  
LEG  
Unibail R-W  
Merlin

### PRINCIPAUX MOUVEMENTS

Achat                      Vente

### VALORISATION 2020e<sup>1</sup>

	Fonds	Secteur
<b>Valorisation</b> <sup>2</sup>	10x	14,6x
<b>Rendement</b> <sup>3</sup>	6,4%	4,8%

<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> Le 27/11/2007

## HISTORIQUE DE PERFORMANCES

### PERFORMANCES ANNUALISÉES

	Création <sup>5</sup>	10 ans	5 ans
<b>Part IC/ID</b>	+3,6%	+5,6%	+0,6%
<b>Indice<sup>4</sup></b>	+2,2%	+6,9%	+2,7%

### PERFORMANCES GLISSANTES

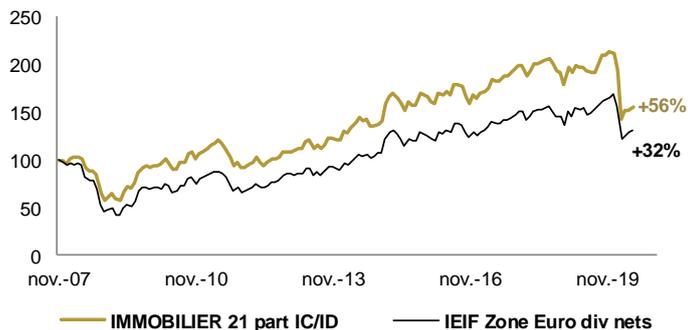
	Création <sup>5</sup>	10 ans	5 ans
<b>Part IC/ID</b>	+56%	+72%	+3%
<b>Indice<sup>4</sup></b>	+32%	+95%	+14%

### HISTORIQUE DES PERFORMANCES

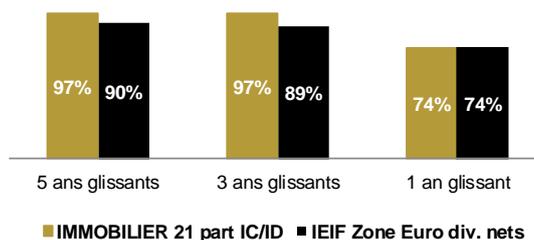
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Mai
<b>Part IC/ID</b>	+53%	+14%	-14%	+18%	+12%	+16%	+18%	+2%	+18%	-10%	+19%	-27,1%	<b>+2,8%</b>
<b>Indice<sup>4</sup></b>	+47%	+14%	-17%	+28%	+7%	+18%	+16%	+4%	+17%	-10%	+22%	-20,3%	<b>+2,2%</b>

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 97% (1841 fois sur 1894 fois)

## STRUCTURE DU PORTEFEUILLE

### PROFIL DU PORTEFEUILLE

Nombre de valeurs	24
Capitalisation moyenne pondérée (Mds €)	6
Capitalisation médiane (Mds €)	2
Taux d'investissement actif <sup>1</sup>	51%
Liquidité 1 jour du fonds <sup>2</sup>	88%

<sup>1</sup> Hors trésorerie

<sup>2</sup> Poids du fonds vendu en 1 jour, sur la base de 100% des volumes moyens 100 jours de la principale bourse de cotation

### INDICATEURS STATISTIQUES

	5 ans	3 ans	1 an
Volatilité fonds	19%	21%	33%
Volatilité indice <sup>1</sup>	18%	19%	29%
Béta vs IEIF Eurozone	1,02	1,05	1,08
Béta vs Eurostoxx 50	0,67	0,76	0,87
Ratio de Sharpe	0,17	-0,71	-0,59
Max drawdown	-44%	-44%	-44%
Délais de recouvrement	NA	NA	NA

### RÉPARTITION PAR TYPE D'ACTIFS

Commerces	43%
Logement	27%
Bureaux	21%
Autres	5%
Logistique	2%
Trésorerie	4%

### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE<sup>1</sup>

Allemagne	44%
France	43%
Espagne	6%
Pays-bas	6%
Italie	0,4%

### RÉPARTITION PAR CAPITALISATION<sup>1</sup>

Large Cap (>5Md€)	39%
Mid Cap (1-5Md€)	37%
Small Cap (<1Md€)	24%

<sup>1</sup> Rebasé hors trésorerie

## CARACTÉRISTIQUES

Date de lancement	27/11/2007
Forme juridique	FCP
Classification AMF	Actions zone euro
Catégorie Europerformance	Actions immobilières et foncières
Eligibilité PEA	Non
Indice de référence	IEIF Eurozone dividendes nets réinvestis
Durée de placement recommandée	> 5 ans
Code Bloomberg	IMM21IC FP/IMM21ID FP
Valorisation	Quotidienne
Délai de règlement	J+3

Dépositaire	Caceis Bank
Valorisateur	Caceis Fund Admin
Souscriptions/Rachats (Cut off 12h30)	Caceis Bank : 01 57 78 15 15
Droits d'entrée	Max 4% TTC
Frais de gestion	1,4% (I)
Frais de sortie	Néant
Commission de mouvement	Néant
Frais de performance	20% de la surperformance du fonds au-delà de son indice de référence en cas de performance annuelle positive



**Valérie Salomon Liévin**

Directrice commerciale  
06 71 27 61 76  
01 84 79 90 24  
v.salomon@gestion21.fr



**Aymeric Pélissier**

Relations investisseurs  
06 89 98 83 30  
01 84 79 90 29  
a.pelissier@gestion21.fr



**Eliesse Boudokhane**

Relations investisseurs  
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](http://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 «US.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 29/05/2020 et susceptibles d'évoluer dans le temps.



**Laurent Gauville**  
Gérant

**Pierre Pougnet**  
Gérant

**Richard Trainini**  
Analyste

## Actualisation de nos prévisions de résultats pour 2020

Depuis quelques semaines, les pays européens sont entrés en phase de déconfinement et l'activité économique redémarre progressivement. Cette amélioration de la visibilité a été l'occasion pour nous de mettre à jour nos estimations de résultats 2020 des foncières de la zone euro. Les publications semestrielles nous permettront d'affiner nos anticipations.

### Variations moyennes attendues en 2020 par rapport à 2019 pour les foncières de la zone euro

- Cash-flow :	-5%
- Patrimoine :	-8%
- ANR :	-13%

L'impact de la crise sanitaire au premier semestre 2020 se traduit par une baisse des principaux agrégats financiers des foncières de la zone euro.

A noter que nous attendons des évolutions divergentes selon les typologies d'actifs détenues par les foncières. Ainsi, nous anticipons une progression des cash-flows et des patrimoines pour les foncières en résidentiel allemand et les foncières de logistique. A contrario, nous considérons que les foncières de centres commerciaux seront les plus impactées par la crise et qu'elles afficheront des baisses sensibles au niveau des résultats et des valeurs d'actifs.

### Fiche synthétique du secteur et du fonds suite à la mise à jour de nos estimations pour 2020

(données au 30 juin 2020)

		Secteur	I21
<b>Indicateurs de valorisation</b>	Multiple de cash-flow	14,6x	10,0x
	ROCE	4,9%	5,8%
	Rendement dividende*	4,8%	6,4%
<b>Indicateurs financiers</b>	Loan To Value	41%	42%
	Taux d'intérêt critique	9,5%	10,0%
<b>Indicateur extra-financier</b>	Notation ESG**	46/100***	47/100
<b>Force de rappel</b>	Décote/surcote (ANR)	-28%	-39%
	Prix au m <sup>2</sup> implicite	3500	3200

\*Rendement dividende des titres en portefeuille, basé sur les taux de distribution constatés en 2020 au titre de l'année 2019

\*\* Moyenne pondérée par le poids des valeurs en portefeuille retraitée des valeurs non notées (sur la base des notations de Vigeo-Eiris au 30/06/2020 et d'un taux de couverture de 84% pour l'IEIF et I21).

\*\*\* Notation ESG de l'IEIF Eurozone

Le fonds présente un couple rendement/risque favorable par rapport au secteur des foncières de la zone euro. Cet écart s'explique par notre forte surpondération en foncières de centres commerciaux. Ces dernières affichent des niveaux de valorisation très faibles, même après prise en compte de nos révisions à la baisse pour leurs résultats 2020 (multiple de cash-flow 2020<sup>e</sup> de 6,5x et décote des cours de bourse par rapport aux ANR de -50%).

La composition du portefeuille peut être amenée à changer en réponse à toute évolution de la crise, sachant que l'attention portée à la liquidité est une constante majeure des portefeuilles gérés par GESTION 21.

Source : GESTION 21



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  
Klépierre  
LEG  
Unibail R-W  
Merlin

### PRINCIPAUX MOUVEMENTS

Achat                      Vente

### VALORISATION 2020e<sup>1</sup>

	Fonds	Secteur
Valorisation <sup>2</sup>	10x	14,6x
Rendement <sup>3</sup>	6,4%	4,8%

<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> Le 27/11/2007

## HISTORIQUE DE PERFORMANCES

### PERFORMANCES ANNUALISÉES

	Création <sup>5</sup>	10 ans	5 ans
Part AC/AD	+2,8%	+4,7%	-0,1%
Indice <sup>4</sup>	+2,2%	+6,9%	+2,7%

### PERFORMANCES GLISSANTES

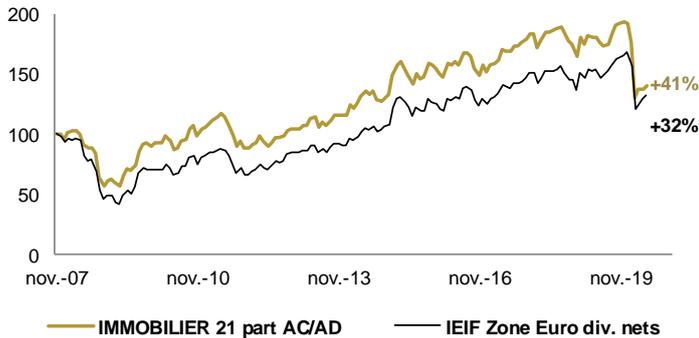
	Création <sup>5</sup>	10 ans	5 ans
Part AC/AD	+41%	+59%	-1%
Indice <sup>4</sup>	+32%	+95%	+14%

### HISTORIQUE DES PERFORMANCES

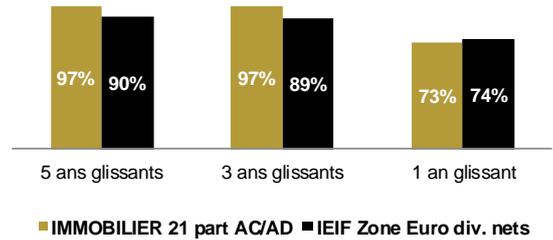
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Mai
Part AC/AD	+52%	+13%	-15%	+17%	+11%	+15%	+17%	+1%	+17%	-11%	+18%	-27,4%	+2,7%
Indice <sup>4</sup>	+47%	+14%	-17%	+28%	+7%	+18%	+16%	+4%	+17%	-10%	+22%	-20,3%	+2,2%

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 97% (1836 fois sur 1894 fois)

## STRUCTURE DU PORTEFEUILLE

### PROFIL DU PORTEFEUILLE

Nombre de valeurs	24
Capitalisation moyenne pondérée (Mds €)	6
Capitalisation médiane (Mds €)	2
Taux d'investissement actif <sup>1</sup>	51%
Liquidité 1 jour du fonds <sup>2</sup>	88%

<sup>1</sup> Hors trésorerie

<sup>2</sup> Poids du fonds vendu en 1 jour, sur la base de 100% des volumes moyens 100 jours de la principale bourse de cotation

### INDICATEURS STATISTIQUES

	5 ans	3 ans	1 an
Volatilité fonds	19%	21%	33%
Volatilité indice <sup>1</sup>	18%	19%	29%
Béta vs IEIF Eurozone	1,02	1,05	1,08
Béta vs Eurostoxx 50	0,67	0,76	0,87
Ratio de Sharpe	-0,03	-0,80	-0,61
Max drawdown	-44%	-44%	-44%
Délais de recouvrement	NA	NA	NA

### RÉPARTITION PAR TYPE D'ACTIFS

Commerces	43%
Logement	27%
Bureaux	21%
Autres	5%
Logistique	2%
Trésorerie	4%

### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE<sup>1</sup>

Allemagne	44%
France	43%
Espagne	6%
Pays-bas	6%
Italie	0,4%

### RÉPARTITION PAR CAPITALISATION<sup>1</sup>

Large Cap (>5Md€)	39%
Mid Cap (1-5Md€)	37%
Small Cap (<1Md€)	24%

<sup>1</sup> Rebasé hors trésorerie

## CARACTÉRISTIQUES

Date de lancement	27/11/2007
Forme juridique	FCP
Classification AMF	Actions zone euro
Catégorie Europerformance	Actions immobilières et foncières
Eligibilité PEA	Non
Indice de référence	IEIF Eurozone dividendes nets réinvestis
Durée de placement recommandée	> 5 ans
Code Bloomberg	IMM21AC FP/IMM21AD FP
Valorisation	Quotidienne
Délai de règlement	J+3

Dépositaire	Caceis Bank
Valorisateur	Caceis Fund Admin
Souscriptions/Rachats (Cut off 12h30)	Caceis Bank : 01 57 78 15 15
Droits d'entrée	Max 4% TTC
Frais de gestion	2,2% (A)
Frais de sortie	Néant
Commission de mouvement	Néant
Frais de performance	20% de la surperformance du fonds au-delà de son indice de référence en cas de performance annuelle positive



**Valérie Salomon Liévin**

Directrice commerciale  
06 71 27 61 76  
01 84 79 90 24  
v.salomon@gestion21.fr



**Aymeric Pélissier**

Relations investisseurs  
06 89 98 83 30  
01 84 79 90 29  
a.pelissier@gestion21.fr



**Eliesse Boudokhane**

Relations investisseurs  
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 «US.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 29/05/2020 et susceptibles d'évoluer dans le temps.