



Laurent Gauville
Gérant

Pierre Pougnat
Gérant

Richard Trainini
Analyste

Enseignements des publications des résultats semestriels 2020

Résidentiel allemand

La publication de la foncière référente Vonovia permet de conclure que ce segment n'a pas du tout été affecté par la crise sanitaire. Les chiffres publiés au premier semestre sont en ligne avec ceux de 2019, à savoir une croissance organique des loyers de +3,9% et une hausse des valeurs d'actifs de +5,6%. A moyen terme, le secteur bénéficie d'une insuffisance de l'offre et de prix d'expertise inférieurs au coût de construction alimentant la croissance organique des loyers et des valeurs d'actifs.

Centres commerciaux

Les publications du premier semestre actent le pic de la crise pour ce segment, à savoir la fermeture des centres pendant le confinement et le report des loyers. Dans ce contexte, et compte tenu de discussions entre locataires et bailleurs qui se poursuivront au deuxième semestre pour le recouvrement des loyers pendant la fermeture, la visibilité demeure faible. Pour ces raisons, Klépierre et Unibail n'ont pas souhaité donner de guidance annuelle, d'autant que leur diversité géographique complique l'exercice. Mercialis et Carmila, exposées principalement à la France, annoncent une baisse des cash-flows en 2020 de l'ordre de -20%. Même prudence du côté des experts, qui ont acté une baisse des patrimoines de -3 à -5% sur le premier semestre 2020. En résumé, les publications n'ont pas permis de modifier le sentiment de marché négatif sur ce segment avec l'absence d'annonce de nouvelles cessions. Si le niveau de reprise post confinement de la fréquentation et des chiffres d'affaires des commerçants, ainsi que le discours volontaire d'Unibail focalisé sur les cessions sont positifs, il faudra attendre les prochaines publications pour juger de l'acceptation par les locataires du niveau des loyers facturés tout en sachant que l'annonce de cessions sera scrutée par le marché. Sans ignorer les contraintes bilancielle de ce secteur, nous restons positifs sur ce segment.

Bureaux

Ce segment, et en particulier le bureau prime, continue à enregistrer des évolutions positives de la croissance organique des loyers et des valeurs d'actifs. Si le marché de l'investissement reste, au dire des managements, très dynamique, le marché locatif devrait acter à un moment donné l'impact très négatif sur l'emploi de la crise, et donc sur la demande de bureaux. Les taux d'occupation, pour le moment stables, devraient en conséquence être impactés négativement. La pratique du télétravail, même limitée, peut également affecter la visibilité à court/moyen terme de ce segment.

Logistique

L'absence des effets de la crise se caractérise par des taux d'occupation stables à des niveaux très élevés, proches de 100%, et d'une absence de problématique de recouvrement. Profitant d'un sentiment de marché très positif, le niveau de valorisation matérialisé par des fortes surcotes (cours de bourse par rapport aux ANR) nous conduit à rester à l'écart d'un segment dont nous apprécions les fondamentaux immobiliers.



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

LEG

Vonovia

Klépierre

Unibail R-W

Aroundtown

PRINCIPAUX MOUVEMENTS

Achat

Vente

Deutsche Wohnen

VALORISATION 2020e¹

	Fonds	Secteur
Valorisation ²	10,1x	14,8x
Rendement ³	6,4%	4,7%

¹ Calcul GESTION 21

² Multiple de résultat récurrent

³ Rendement dividende moyen des titres du portefeuille

⁴ IEIF zone euro dividendes nets réinvestis

⁵ Création du fonds le 27/11/2007

Source : GESTION 21

PERFORMANCES

PERFORMANCES ANNUALISEES

	Création ⁵	10 ans	5 ans
Part IC/ID	+3,2%	+4,4%	-1,3%
Indice ⁴	+2,2%	+6,0%	+1,3%

PERFORMANCES GLISSANTES

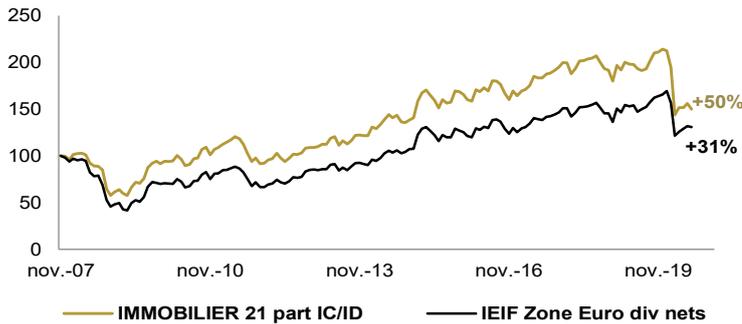
	Création ⁵	10 ans	5 ans
Part IC/ID	+50%	+55%	-7%
Indice ⁴	+31%	+79%	+7%

HISTORIQUE DES PERFORMANCES

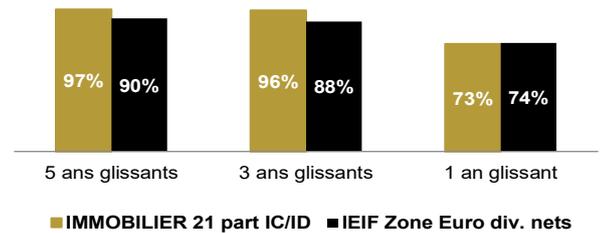
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Juillet
Part IC/ID	+53%	+14%	-14%	+18%	+12%	+16%	+18%	+2%	+18%	-10%	+19%	-30,0%	-3,9%
Indice ⁴	+47%	+14%	-17%	+28%	+7%	+18%	+16%	+4%	+17%	-10%	+22%	-21,1%	-0,9%

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 présentée une fréquence de gain de 97% (1849 fois sur 1916 fois)

STRUCTURE DU PORTEFEUILLE

PROFIL DU PORTEFEUILLE

Nombre de valeurs	25
Capitalisation moyenne pondérée (Md€)	6
Capitalisation médiane (Md€)	2
Taux d'investissement actif ¹	49%
Liquidité 1 jour du fonds ²	89%

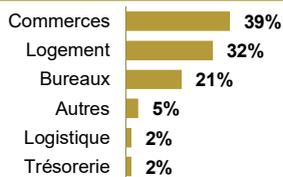
¹ Hors trésorerie

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

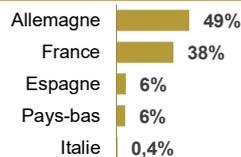
INDICATEURS STATISTIQUES

	5 ans	3 ans	1 an
Volatilité fonds	19%	21%	33%
Volatilité indice	18%	19%	30%
Béta vs IEIF Zone Euro	1,02	1,06	1,08
Béta vs Eurostoxx 50	0,68	0,76	0,86
Ratio de Sharpe	-0,34	-0,86	-0,65
Max drawdown	-44%	-44%	-44%
Délais de recouvrement (jours)	NA	NA	NA

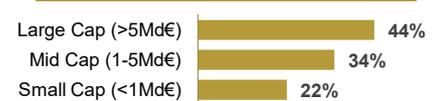
REPARTITION PAR TYPE D'ACTIFS



REPARTITION GEOGRAPHIQUE¹



REPARTITION PAR CAPITALISATION¹



¹ 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 Europe/ef	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 31/07/2020 et susceptibles d'évoluer dans le temps.



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

LEG

Vonovia

Klépierre

Unibailt R-W

Aroundtown

PRINCIPAUX MOUVEMENTS

Achat

Vente

Deutsche Wohnen

VALORISATION 2020e¹

	Fonds	Secteur
Valorisation ²	10,1x	14,8x
Rendement ³	6,4%	4,7%

¹ Calcul GESTION 21

² Multiple de résultat récurrent

³ Rendement dividende moyen des titres du portefeuille

⁴ IEIF zone euro dividendes nets réinvestis

⁵ Création du fonds le 27/11/2007

Enseignements des publications des résultats semestriels 2020

Résidentiel allemand

La publication de la foncière référente Vonovia permet de conclure que ce segment n'a pas du tout été affecté par la crise sanitaire. Les chiffres publiés au premier semestre sont en ligne avec ceux de 2019, à savoir une croissance organique des loyers de +3,9% et une hausse des valeurs d'actifs de +5,6%. A moyen terme, le secteur bénéficie d'une insuffisance de l'offre et de prix d'expertise inférieurs au coût de construction alimentant la croissance organique des loyers et des valeurs d'actifs.

Centres commerciaux

Les publications du premier semestre actent le pic de la crise pour ce segment, à savoir la fermeture des centres pendant le confinement et le report des loyers. Dans ce contexte, et compte tenu de discussions entre locataires et bailleurs qui se poursuivront au deuxième semestre pour le recouvrement des loyers pendant la fermeture, la visibilité demeure faible. Pour ces raisons Klépierre et Unibail n'ont pas souhaité donner de guidance annuelle, d'autant que leur diversité géographique complique l'exercice. Mercialis et Carmila, exposées principalement à la France, annoncent une baisse des cash-flows en 2020 de l'ordre de -20%. Même prudence du côté des experts, qui ont acté une baisse des patrimoines de -3 à -5% sur le premier semestre 2020. En résumé, les publications n'ont pas permis de modifier le sentiment de marché négatif sur ce segment avec l'absence d'annonce de nouvelles cessions. Si le niveau de reprise post confinement de la fréquentation et des chiffres d'affaires des commerçants, ainsi que le discours volontaire d'Unibail focalisé sur les cessions sont positifs, il faudra attendre les prochaines publications pour juger de l'acceptation par les locataires du niveau des loyers facturés tout en sachant que l'annonce de cessions sera scrutée par le marché. Sans ignorer les contraintes bilancielles de ce secteur, nous restons positifs sur ce segment.

Bureaux

Ce segment, et en particulier le bureau prime, continue à enregistrer des évolutions positives de la croissance organique des loyers et des valeurs d'actifs. Si le marché de l'investissement reste, au dire des managements, très dynamique, le marché locatif devrait acter à un moment donné l'impact très négatif sur l'emploi de la crise, et donc sur la demande de bureaux. Les taux d'occupation, pour le moment stables, devraient en conséquence être impactés négativement. La pratique du télétravail, même limitée, peut également affecter la visibilité à court/moyen terme de ce segment.

Logistique

L'absence des effets de la crise se caractérise par des taux d'occupation stables à des niveaux très élevés, proches de 100%, et d'une absence de problématique de recouvrement. Profitant d'un sentiment de marché très positif, le niveau de valorisation matérialisé par des fortes surcotes (cours de bourse par rapport aux ANR) nous conduit à rester à l'écart d'un segment dont nous apprécions les fondamentaux immobiliers.

Source : GESTION 21

PERFORMANCES

PERFORMANCES ANNUALISEES

	Création ⁵	10 ans	5 ans
Part AC/AD	+2,4%	+3,6%	-2,1%
Indice ⁴	+2,2%	+6,0%	+1,3%

PERFORMANCES GLISSANTES

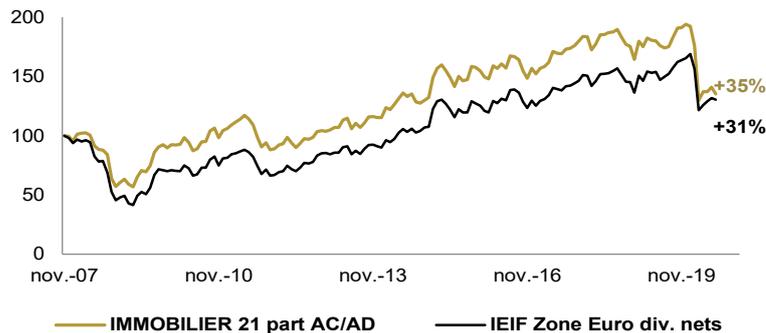
	Création ⁵	10 ans	5 ans
Part AC/AD	+35%	+43%	-10%
Indice ⁴	+31%	+79%	+7%

HISTORIQUE DES PERFORMANCES

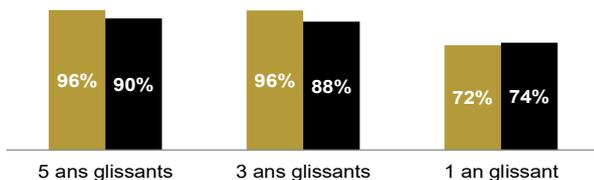
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Juillet
Part AC/AD	+52%	+13%	-15%	+17%	+11%	+15%	+17%	+1%	+17%	-11%	+18%	-30,3%	-3,9%
Indice ⁴	+47%	+14%	-17%	+28%	+7%	+18%	+16%	+4%	+17%	-10%	+22%	-21,1%	-0,9%

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

Historique de performance depuis la création



Fréquences de gain



■ IMMOBILIER 21 part AC/AD ■ IEIF Zone Euro div. nets

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 96% (1840 fois sur 1916 fois)

STRUCTURE DU PORTEFEUILLE

PROFIL DU PORTEFEUILLE

Nombre de valeurs	25
Capitalisation moyenne pondérée (Md€)	6
Capitalisation médiane (Md€)	2
Taux d'investissement actif ¹	49%
Liquidité 1 jour du fonds ²	89%

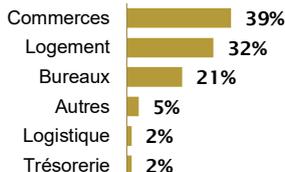
¹ Hors trésorerie

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

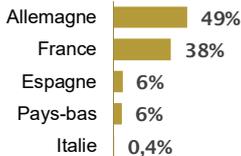
INDICATEURS STATISTIQUES

	5 ans	3 ans	1 an
Volatilité fonds	19%	21%	33%
Volatilité indice	18%	19%	30%
Béta vs IEIF Zone Euro	1,02	1,06	1,08
Béta vs Eurostoxx 50	0,68	0,76	0,86
Ratio de Sharpe	-0,51	-0,95	-0,66
Max drawdown	-44%	-44%	-44%
Délais de recouvrement (jours)	NA	NA	NA

REPARTITION PAR TYPE D'ACTIFS



REPARTITION GEOGRAPHIQUE¹



REPARTITION PAR CAPITALISATION¹



¹ 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 31/07/2020 et susceptibles d'évoluer dans le temps.