



Laurent Gauville
Gérant

Pierre Pougnat
Gérant

Richard Trainini
Analyste

Intégration de critères ESG dans notre gestion

A partir du 1er janvier 2020, nous allons formaliser l'intégration d'éléments Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) parmi les indicateurs habituels qui alimentent nos choix d'investissement.

- Les raisons de cette intégration sont les suivantes :
 - L'investissement socialement responsable est un progrès pour la société en général
 - Les entreprises cotées intègrent de plus en plus les enjeux ESG dans leur activité
- Nous avons pour objectif de documenter et formaliser les éléments Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance des entreprises.
- En cohérence avec nos démarches d'investisseur, nous avons également décidé de formaliser nos pratiques RSE en tant que société de gestion.

Traduction de cet intérêt pour l'extra financier, nous avons consigné dans cette lettre mensuelle une notation des relations entre bailleurs et enseignes (source : Sites Commerciaux de novembre 2019). Il s'agit de l'opinion exprimée par les enseignes pour les foncières cotées de la Zone Euro.

	Qualité relationnelle	Ouverture à la négociation	Capacité à accompagner à l'international	Qualité marketing des centres	Qualité de la gestion des centres
Altarea	2,5	2,0	1,4	2,0	2,2
Carmila	2,8	3,0	1,9	2,4	2,7
ECP	2,5	2,0	2,0	2,1	2,4
Frey	3,2	3,2	1,8	3,2	2,7
Klépierre	2,2	2,0	2,6	2,5	2,4
Mercialys	2,5	2,1	1,2	1,9	2,0
Unibail	2,3	1,5	2,9	3,8	3,0

1 Passable ; 2 Moyen ; 3 Bon ; 4 Très bon

Comme pour les indicateurs financiers, notre analyse des critères ESG se fera sur la base d'un questionnaire. En effet, un chiffre ou une notation ne sont jamais des réponses définitives, mais davantage des sources de questions indispensables à la documentation d'une analyse de moyen/long terme.



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
Unibail - RW
LEG
Klépierre
Icade

PRINCIPAUX MOUVEMENTS

Achat	Vente
Dic Asset	-
LEG Immobilier	-

VALORISATION 2019e¹

	Fonds	Secteur
Valorisation ²	14,0x	17,7x
Rendement ³	5,7%	4,5%

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

Sources : Sites Commerciaux, Frey, Gestion 21

PERFORMANCES

PERFORMANCES ANNUALISEES

	Création ⁵	10 ans	5 ans
Part IC/ID	+6,4%	+8,7%	+8,8%
Indice ⁴	+4,2%	+8,9%	+8,9%

PERFORMANCES GLISSANTES

	Création ⁵	10 ans	5 ans
Part IC/ID	+111%	+131%	+52%
Indice ⁴	+64%	+134%	+53%

HISTORIQUE DES PERFORMANCES

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Nov.
Part IC/ID	-38%	+53%	+14%	-14%	+18%	+12%	+16%	+18%	+2%	+18%	-10%	+17,3%	+0,4%
Indice ⁴	-51%	+47%	+14%	-17%	+28%	+7%	+18%	+16%	+4%	+17%	-10%	+20,2%	+0,9%

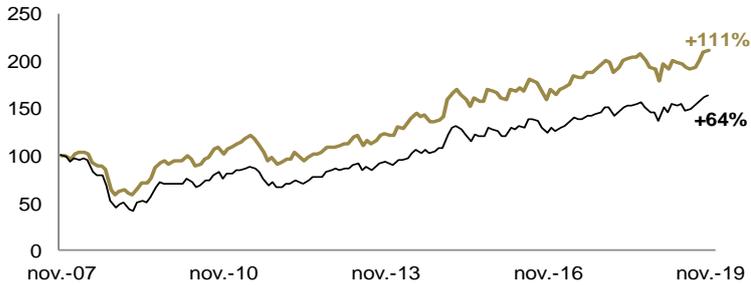
Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures

VL Part IC
 FR 0010 540 716
 21 081,58€
 VL Part ID
 FR 0010 541 854
 14 017,34€

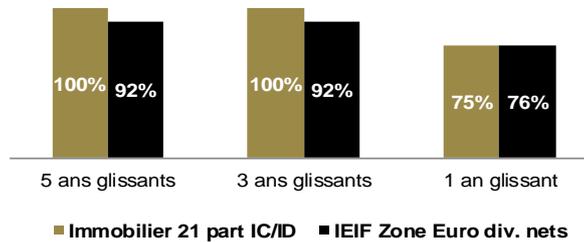
Encours du fonds
134 M€

Profil de risque
 DICI
5/7

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% (1751 fois sur 1751 fois)

STRUCTURE DU PORTEFEUILLE

PROFIL DU PORTEFEUILLE

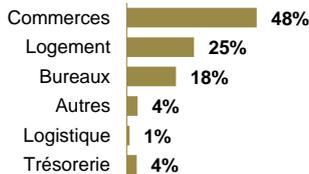
Nombre de valeurs	24
Capitalisation moyenne pondérée (Md€)	8
Capitalisation médiane (Md€)	3
Taux d'investissement actif	44%
Liquidité 1 jour du fonds ¹	82%

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

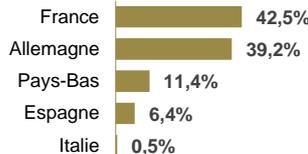
INDICATEURS STATISTIQUES

	5 ans	3 ans	1 an
Volatilité fonds	13,4%	10,7%	11,3%
Volatilité indice	14,2%	11,0%	11,4%
Béta vs IEIF Zone Euro	0,92	0,95	0,95
Béta vs Eurostoxx 50	0,50	0,41	0,35
Ratio de Sharpe	3,92	2,97	0,88
Max drawdown	-16%	-16%	-7%
Délais de recouvrement (jours)	213 jrs	213 jrs	19 jrs

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 Europeperf	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 29/11/2019 et susceptibles d'évoluer dans le temps.



Laurent Gauville
Gérant

Pierre Pougnat
Gérant

Richard Trainini
Analyste

Intégration de critères ESG dans notre gestion

A partir du 1er janvier 2020, nous allons formaliser l'intégration d'éléments Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) parmi les indicateurs habituels qui alimentent nos choix d'investissement.

- Les raisons de cette intégration sont les suivantes :
 - L'investissement socialement responsable est un progrès pour la société en général
 - Les entreprises cotées intègrent de plus en plus les enjeux ESG dans leur activité
- Nous avons pour objectif de documenter et formaliser les éléments Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance des entreprises.
- En cohérence avec nos démarches d'investisseur, nous avons également décidé de formaliser nos pratiques RSE en tant que société de gestion.

Traduction de cet intérêt pour l'extra financier, nous avons consigné dans cette lettre mensuelle une notation des relations entre bailleurs et enseignes (source : Sites Commerciaux de novembre 2019). Il s'agit de l'opinion exprimée par les enseignes pour les foncières cotées de la Zone Euro.

	Qualité relationnelle	Ouverture à la négociation	Capacité à accompagner à l'international	Qualité marketing des centres	Qualité de la gestion des centres
Altaréa	2,5	2,0	1,4	2,0	2,2
Carmila	2,8	3,0	1,9	2,4	2,7
ECP	2,5	2,0	2,0	2,1	2,4
Frey	3,2	3,2	1,8	3,2	2,7
Klépierre	2,2	2,0	2,6	2,5	2,4
Mercialys	2,5	2,1	1,2	1,9	2,0
Unibail	2,3	1,5	2,9	3,8	3,0

1 Passable ; 2 Moyen ; 3 Bon ; 4 Très bon

Comme pour les indicateurs financiers, notre analyse des critères ESG se fera sur la base d'un questionnaire. En effet, un chiffre ou une notation ne sont jamais des réponses définitives, mais davantage des sources de questions indispensables à la documentation d'une analyse de moyen/long terme.



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
Unibail - RW
LEG
Klépierre
Icade

PRINCIPAUX MOUVEMENTS

Achat | **Vente**

Dic Asset
LEG Immobilier

Valorisation 2019e¹

	Fonds	Secteur
Valorisation ²	14,0x	17,7x
Rendement ³	5,7%	4,5%

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

Sources : Sites Commerciaux, Frey, Gestion 21

PERFORMANCES

PERFORMANCES ANNUALISÉES

	Création ⁵	10 ans	5 ans
Part AC/AD	+5,5%	+7,9%	+8,0%
Indice ⁴	+4,2%	+8,9%	+8,9%

PERFORMANCES GLISSANTES

	Création ⁵	10 ans	5 ans
Part AC/AD	+91%	+113%	+47%
Indice ⁴	+64%	+134%	+53%

HISTORIQUE DES PERFORMANCES

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Nov.
Part AC/AD	-39%	+52%	+13%	-15%	+17%	+11%	+15%	+17%	+1%	+17%	-11%	+16,4%	+0,3%
Indice ⁴	-51%	+47%	+14%	-17%	+28%	+7%	+18%	+16%	+4%	+17%	-10%	+20,2%	+0,9%

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

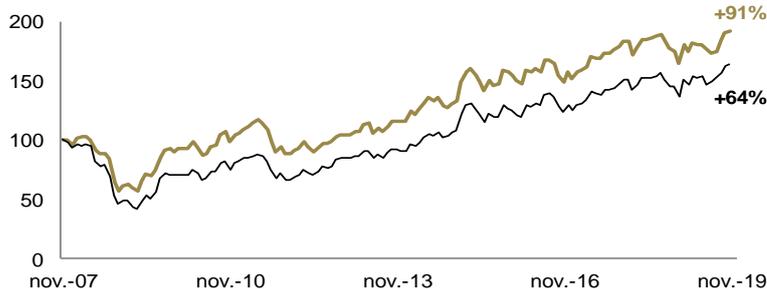
VL Part AC
FR 0010 541 821
191,33€

VL Part AD
FR 0010 541 839
131,81€

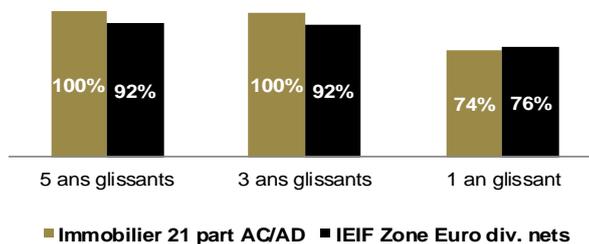
Encours du fonds
134 M€

Profil de risque
DICI
5/7

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% (1750 fois sur 1751 fois)

STRUCTURE DU PORTEFEUILLE

PROFIL DU PORTEFEUILLE

Nombre de valeurs	24
Capitalisation moyenne pondérée (Md€)	8
Capitalisation médiane (Md€)	3
Taux d'investissement actif	44%
Liquidité 1 jour du fonds ¹	82%

¹ 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	13,4%	10,7%	11,3%
Volatilité indice	14,2%	11,0%	11,4%
Béta vs IEIF Zone Euro	0,92	0,95	0,95
Béta vs Eurostoxx 50	0,50	0,41	0,35
Ratio de Sharpe	3,51	2,7	0,8
Max drawdown	-16%	-16%	-7%
Délais de recouvrement (jours)	114 jrs	222 jrs	19 jrs

REPARTITION PAR TYPE D'ACTIFS

Commerces	48%
Logement	25%
Bureaux	18%
Autres	4%
Logistique	1%
Trésorerie	4%

REPARTITION GEOGRAPHIQUE¹

France	43%
Allemagne	39%
Pays-Bas	11%
Espagne	6%
Italie	1%

REPARTITION PAR CAPITALISATION¹

Large Cap (>5Md€)	53%
Mid Cap (1-5Md€)	35%
Small Cap (<1Md€)	12%

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 Europef	Actions immobilières et foncières	Droit d'entrée	Max 4% TTC
Éligibilité 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 Pelissier
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 29/11/2019 et susceptibles d'évoluer dans le temps.