



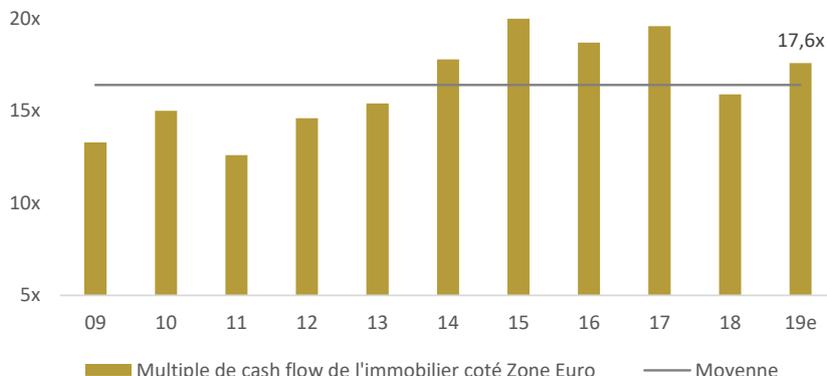
Laurent Gauville  
Gérant

Pierre Pougnet  
Gérant

Richard Trainini  
Analyste

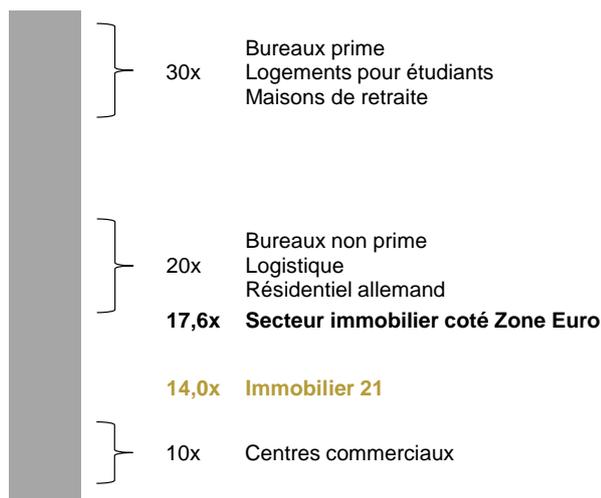
## Valorisation de l'immobilier coté Zone Euro

Les foncières cotées de la Zone Euro affichent un multiple de valorisation 2019<sup>e</sup> sensiblement en ligne avec la moyenne 10 ans. Ainsi, nous estimons que le secteur n'a pas intégré la baisse des taux obligataires et qu'il est une solution d'investissement dans l'environnement actuel de taux bas.



## Polarisation des valorisations favorable à la gestion value active

Multiple de cash flow 2019<sup>e</sup>  
des foncières de la Zone Euro



Notre processus de gestion permet de profiter de la forte hétérogénéité des multiples de valorisation au sein des foncières cotées de la Zone Euro :

- Le multiple de cash flow 2019<sup>e</sup> d'Immobilier 21 est de 14,0x contre 17,6x pour le secteur
- Notre suivi des risques doit permettre de distinguer les titres "value" des titres "value trap"

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

Klépierre  
Unibail  
Vonovia  
LEG  
ECP

### PRINCIPAUX MOUVEMENTS

Achat	Vente
-	-

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

	Fonds	Secteur
Valorisation <sup>2</sup>	14,0x	17,6x
Rendement <sup>3</sup>	5,8%	4,6%

<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

## PERFORMANCES

### PERFORMANCES ANNUELISEES

	Création <sup>5</sup>	10 ans	5 ans
Part IC/ID	+6,4%	+8,3%	+9,2%
Indice <sup>4</sup>	+4,1%	+8,6%	+9,3%

### PERFORMANCES GLISSANTES

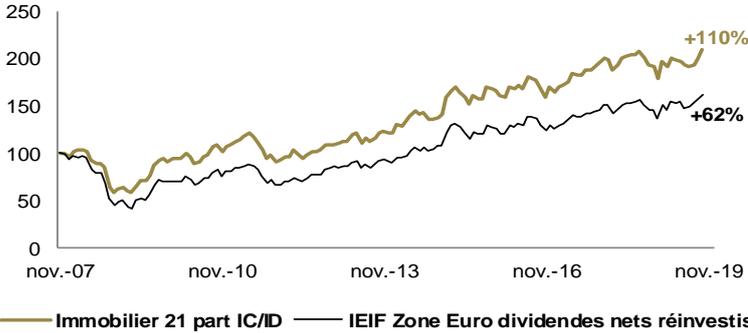
	Création <sup>5</sup>	10 ans	5 ans
Part IC/ID	+110%	+123%	+55%
Indice <sup>4</sup>	+62%	+129%	+56%

### HISTORIQUE DES PERFORMANCES

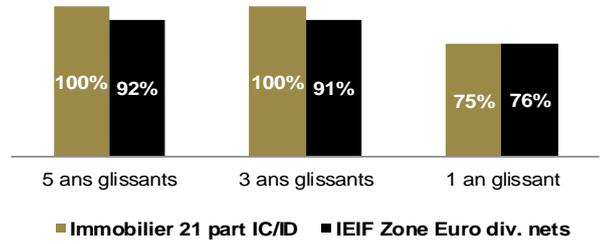
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Oct.
Part IC/ID	-38%	+53%	+14%	-14%	+18%	+12%	+16%	+18%	+2%	+18%	-10%	+16,8%	+4,3%
Indice <sup>4</sup>	-51%	+47%	+14%	-17%	+28%	+7%	+18%	+16%	+4%	+17%	-10%	+19,2%	+3,2%

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 100% (1732 fois sur 1732 fois)

**STRUCTURE DU PORTEFEUILLE**

**PROFIL DU PORTEFEUILLE**

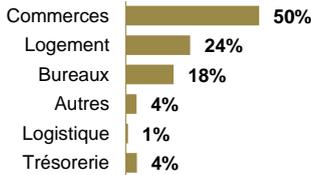
Nombre de valeurs	24
Capitalisation moyenne pondérée (Md€)	8
Capitalisation médiane (Md€)	3
Taux d'investissement actif	44%
Liquidité 1 jour du fonds <sup>1</sup>	82%

<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

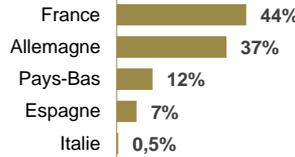
**INDICATEURS STATISTIQUES**

	5 ans	3 ans	1 an
Volatilité fonds	13,4%	10,9%	11,5%
Volatilité indice	14,2%	11,2%	11,6%
Béta vs IEIF Zone Euro	0,92	0,95	0,95
Béta vs Eurostoxx 50	0,50	0,42	0,37
Ratio de Sharpe	4,1	2,39	0,75
Max drawdown	-16%	-16%	-10%
Délais de recouvrement (jours)	NA	NA	23 jrs

**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 Europef	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 31/10/2019 et susceptibles d'évoluer dans le temps.



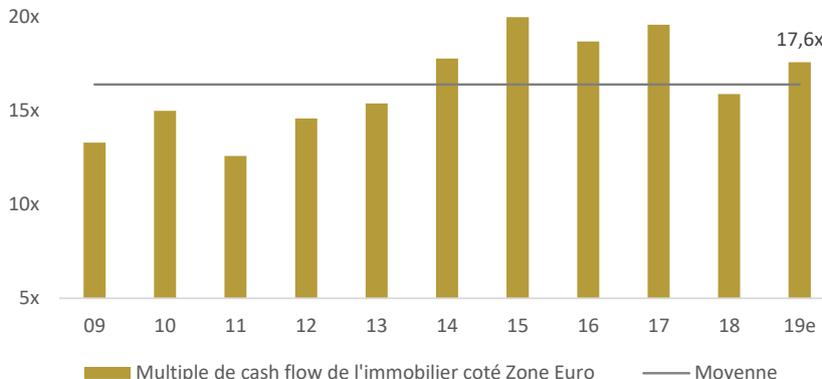
**Laurent Gauville**  
Gérant

**Pierre Pougnat**  
Gérant

**Richard Trainini**  
Analyste

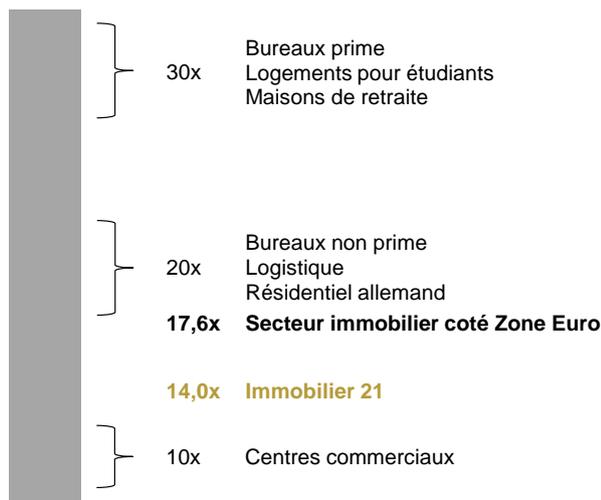
## Valorisation de l'immobilier coté Zone Euro

Les foncières cotées de la Zone Euro affichent un multiple de valorisation 2019<sup>e</sup> sensiblement en ligne avec la moyenne 10 ans. Ainsi, nous estimons que le secteur n'a pas intégré la baisse des taux obligataires et qu'il est une solution d'investissement dans l'environnement actuel de taux bas.



## Polarisation des valorisations favorable à la gestion value active

Multiple de cash flow 2019<sup>e</sup> des foncières de la Zone Euro



Notre processus de gestion permet de profiter de la forte hétérogénéité des multiples de valorisation au sein des foncières cotées de la Zone Euro :

- Le multiple de cash flow 2019<sup>e</sup> d'Immobilier 21 est de 14,0x contre 17,6x pour le secteur
- Notre suivi des risques doit permettre de distinguer les titres "value" des titres "value trap"

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

Klépierre  
Unibail  
Vonovia  
LEG  
ECP

### PRINCIPAUX MOUVEMENTS

Achat | Vente

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

	Fonds	Secteur
Valorisation <sup>2</sup>	14,0x	17,6x
Rendement <sup>3</sup>	5,8%	4,6%

<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

## PERFORMANCES

### PERFORMANCES ANNUELISÉES

	Création <sup>5</sup>	10 ans	5 ans
Part AC/AD	+5,6%	+7,5%	+8,4%
Indice <sup>4</sup>	+4,1%	+8,6%	+9,3%

### PERFORMANCES GLISSANTES

	Création <sup>5</sup>	10 ans	5 ans
Part AC/AD	+91%	+106%	+49%
Indice <sup>4</sup>	+62%	+129%	+56%

### HISTORIQUE DES PERFORMANCES

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Oct.
Part AC/AD	-39%	+52%	+13%	-15%	+17%	+11%	+15%	+17%	+1%	+17%	-11%	+16,1%	<b>+4,2%</b>
Indice <sup>4</sup>	-51%	+47%	+14%	-17%	+28%	+7%	+18%	+16%	+4%	+17%	-10%	+19,2%	<b>+3,2%</b>

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

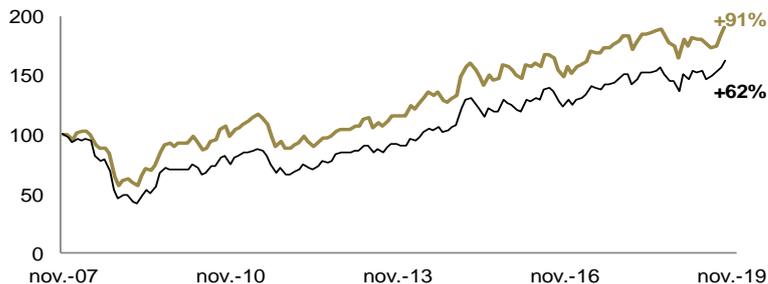
VL Part AC  
FR 0010 541 821  
190,76€

VL Part AD  
FR 0010 541 839  
131,42€

Encours du fonds  
**130 M€**

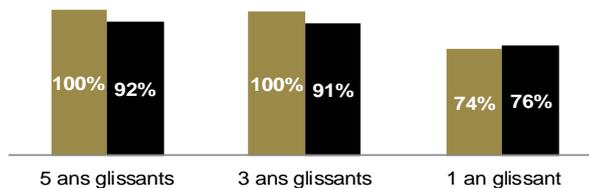
Profil de risque  
DICI  
**5/7**

## Historique de performance depuis la création



— Immobilier 21 part AC/AD — IEIF Zone Euro dividendes nets réinvestis

## 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 100% (1731 fois sur 1732 fois)

## STRUCTURE DU PORTEFEUILLE

### PROFIL DU PORTEFEUILLE

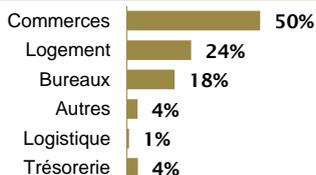
Nombre de valeurs	24
Capitalisation moyenne pondérée (Md€)	8
Capitalisation médiane (Md€)	3
Taux d'investissement actif	44%
Liquidité 1 jour du fonds <sup>1</sup>	82%

<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

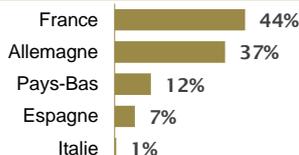
### INDICATEURS STATISTIQUES

	5 ans	3 ans	1 an
Volatilité fonds	13,4%	10,9%	11,5%
Volatilité indice	14,2%	11,2%	11,6%
Béta vs IEIF Zone Euro	0,92	0,95	0,95
Béta vs Eurostoxx 50	0,50	0,42	0,37
Ratio de Sharpe	3,69	2,14	0,68
Max drawdown	-16%	-16%	-10%
Délais de recouvrement (jours)	114 jrs	NA	23 jrs

### 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 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 Pellissier**  
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](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 «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 31/10/2019 et susceptibles d'évoluer dans le temps.