



Laurent Gauville
Gérant

Pierre Pougnet
Gérant

Richard Trainini
Analyste

Un processus de gestion pour optimiser le couple rendement/risque

Dans cette lettre mensuelle, nous souhaitons rappeler les éléments qui définissent notre processus de gestion avec pour objectif d'optimiser le couple rendement/risque de notre portefeuille.

Nous avons trois grilles de lecture pour documenter nos choix d'investissement :

L'analyse immobilière : nous investissons dans des actions de foncières avec une exposition à des sous-jacents immobiliers. Compte tenu de cette exposition indirecte à l'immobilier, nous documentons la situation et les perspectives des différents marchés immobiliers.

Nous nous intéressons aux différentes typologies d'actifs et zones géographiques afin d'évaluer les stratégies d'investissement des foncières.

L'analyse de la valorisation : le rendement dividende des foncières est à long terme le principal moteur de performance de la classe d'actifs. Ainsi, nous accordons une attention toute particulière à la valorisation de nos investissements.

Nous nous intéressons au multiple de cash flow, à la décote/surcote des cours de bourse par rapport aux Actifs Nets Réévalués (ANR), à la rentabilité locative, au prix au m²...

L'analyse des risques : la recherche de rendement n'a de sens que si les risques sont analysés et maîtrisés. Nos propres indicateurs de risque, en complément des indicateurs usuels du secteur, nous permettent de juger de la pérennité des résultats et de la distribution.

Nous nous intéressons au niveau des loyers, au taux de vacance, à l'endettement des foncières, au Taux d'Intérêt Critique (TIC), au coût de la dette...

Ce processus de gestion stable, cohérent, documenté, de conviction fait de la durée un allié. Il nous semble également particulièrement adapté pour tirer profit de la polarisation actuelle des valorisations.

Fiche synthétique du fonds :

		Secteur	I21
Indicateurs de rendement	Multiple de cash flow 2019 ^e	17,2x	13,5x
	Rendement en dividende 2019 ^e	4,7%	6,1%
	Rentabilité locative de la valeur d'entreprise	4,3%	4,9%
Indicateurs financiers	LTV (ratio Dette/Patrimoine)	38%	38%
	ICR (ratio EBE/Frais financiers)	5,1 ans	5,1 ans
	TIC (ratio Loyer/Dette)	10,2%	11,4%
Force de rappel	Décote/surcote (ANR de liquidation)	-18%	-26%
	Point mort d'ANR	-6%	-11%
	Prix au m ² implicite	4 175€	3 603€
Indicateurs boursiers	Béta vs IEIF Zone Euro (5 ans glissant)	-	0,92
	Béta vs Euro Stoxx 50 (5 ans glissants)	0,54	0,51
	Volatilité (5 ans glissants)	14,3%	13,5%

Couple rendement/risque attractif



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

Unibail
Klépierre
Vonovia
LEG
Mercialys

PRINCIPAUX MOUVEMENTS

Achat | Vente

VALORISATION 2019^{e1}

	Fonds	Secteur
Valorisation ²	13,5x	17,1x
Rendement ³	6,1%	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	+6,1%	+8,1%	+8,1%
Indice ⁴	+3,9%	+8,1%	+8,9%

PERFORMANCES GLISSANTES

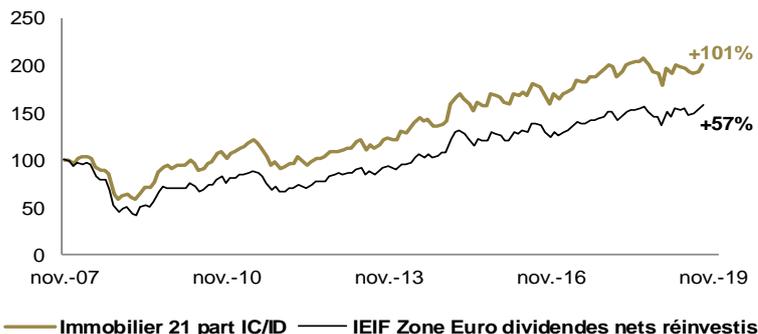
	Création ⁵	10 ans	5 ans
Part IC/ID	+101%	+118%	+48%
Indice ⁴	+57%	+119%	+53%

HISTORIQUE DES PERFORMANCES

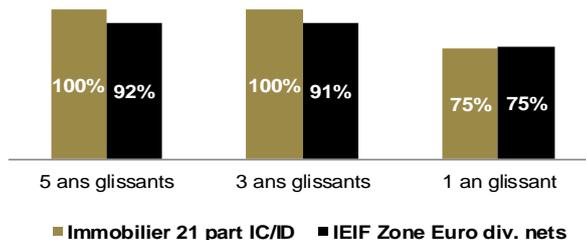
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Sept.
Part IC/ID	-38%	+53%	+14%	-14%	+18%	+12%	+16%	+18%	+2%	+18%	-10%	+12,0%	+4,5%
Indice ⁴	-51%	+47%	+14%	-17%	+28%	+7%	+18%	+16%	+4%	+17%	-10%	+15,5%	+3,4%

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% (1709 fois sur 1709 fois)

STRUCTURE DU PORTEFEUILLE

PROFIL DU PORTEFEUILLE

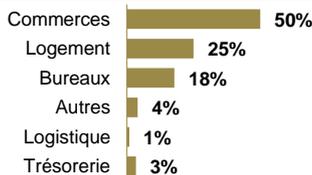
Nombre de valeurs	24
Capitalisation moyenne pondérée (Md€)	8
Capitalisation médiane (Md€)	2
Taux d'investissement actif	45%
Liquidité 1 jour du fonds ¹	82%

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

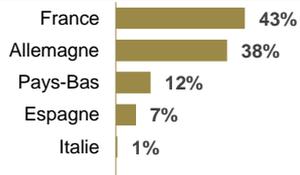
INDICATEURS STATISTIQUES

	5 ans	3 ans	1 an
Volatilité fonds	13,5%	11,1%	12,1%
Volatilité indice	14,3%	11,5%	12,3%
Béta vs IEIF Zone Euro	0,92	0,95	0,95
Béta vs Eurostoxx 50	0,51	0,42	0,40
Ratio de Sharpe	3,52	1,26	0,05
Max drawdown	-16%	-16%	-11%
Délais de recouvrement (jours)	NA	NA	NA

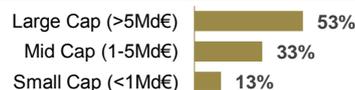
REPARTITION PAR TYPE D'ACTIFS



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 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 Péliissier
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 30/09/2019 et susceptibles d'évoluer dans le temps.



Laurent Gauville
Gérant

Pierre Pougnet
Gérant

Richard Trainini
Analyste

Un processus de gestion pour optimiser le couple rendement/risque

Dans cette lettre mensuelle, nous souhaitons rappeler les éléments qui définissent notre processus de gestion avec pour objectif d'optimiser le couple rendement/risque de notre portefeuille.

Nous avons trois grilles de lecture pour documenter nos choix d'investissement :

L'analyse immobilière : nous investissons dans des actions de foncières avec une exposition à des sous-jacents immobiliers. Compte tenu de cette exposition indirecte à l'immobilier, nous documentons la situation et les perspectives des différents marchés immobiliers.

Nous nous intéressons aux différentes typologies d'actifs et zones géographiques afin d'évaluer les stratégies d'investissement des foncières.

L'analyse de la valorisation : le rendement dividende des foncières est à long terme le principal moteur de performance de la classe d'actifs. Ainsi, nous accordons une attention toute particulière à la valorisation de nos investissements.

Nous nous intéressons au multiple de cash flow, à la décote/surcote des cours de bourse par rapport aux Actifs Nets Réévalués (ANR), à la rentabilité locative, au prix au m²...

L'analyse des risques : la recherche de rendement n'a de sens que si les risques sont analysés et maîtrisés. Nos propres indicateurs de risque, en complément des indicateurs usuels du secteur, nous permettent de juger de la pérennité des résultats et de la distribution.

Nous nous intéressons au niveau des loyers, au taux de vacance, à l'endettement des foncières, au Taux d'Intérêt Critique (TIC), au coût de la dette...

Ce processus de gestion stable, cohérent, documenté, de conviction fait de la durée un allié. Il nous semble également particulièrement adapté pour tirer profit de la polarisation actuelle des valorisations.

Fiche synthétique du fonds :

		Secteur	I21
Indicateurs de rendement	Multiple de cash flow 2019 ^e	17,2x	13,5x
	Rendement en dividende 2019 ^e	4,7%	6,1%
	Rentabilité locative de la valeur d'entreprise	4,3%	4,9%
Indicateurs financiers	LTV (ratio Dette/Patrimoine)	38%	38%
	ICR (ratio EBE/Frais financiers)	5,1 ans	5,1 ans
	TIC (ratio Loyer/Dette)	10,2%	11,4%
Force de rappel	Décote/surcote (ANR de liquidation)	-18%	-26%
	Point mort d'ANR	-6%	-11%
	Prix au m ² implicite	4 175€	3 603€
Indicateurs boursiers	Béta vs IEIF Zone Euro (5 ans glissant)	-	0,92
	Béta vs Euro Stoxx 50 (5 ans glissants)	0,54	0,51
	Volatilité (5 ans glissants)	14,3%	13,5%

Couple rendement/risque attractif



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

Unibail
Klépierre
Vonovia
LEG
Mercialys

PRINCIPAUX MOUVEMENTS

Achat | Vente

Valorisation 2019e¹

	Fonds	Secteur
Valorisation ²	13,5x	17,1x
Rendement ³	6,1%	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 AC/AD	+5,2%	+7,3%	+7,3%
Indice ⁴	+3,9%	+8,1%	+8,9%

PERFORMANCES GLISSANTES

	Création ⁵	10 ans	5 ans
Part AC/AD	+83%	+102%	+42%
Indice ⁴	+57%	+119%	+53%

HISTORIQUE DES PERFORMANCES

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Sept.
Part AC/AD	-39%	+52%	+13%	-15%	+17%	+11%	+15%	+17%	+1%	+17%	-11%	+11,3%	+4,5%
Indice ⁴	-51%	+47%	+14%	-17%	+28%	+7%	+18%	+16%	+4%	+17%	-10%	+15,5%	+3,4%

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

VL Part AC
FR 0010 541 821
182,99€

VL Part AD
FR 0010 541 839
126,07€

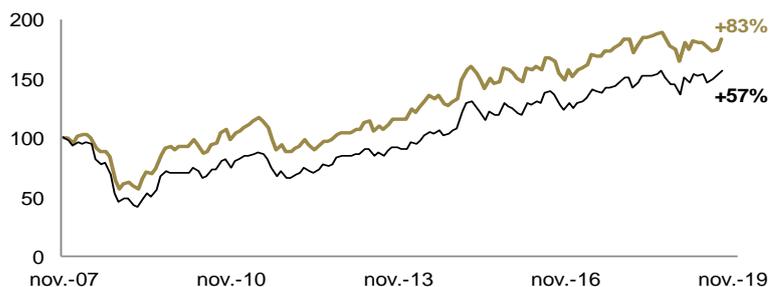
Encours du fonds

124 M€

Profil de risque
DICI

5/7

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 100% (1708 fois sur 1709 fois)

STRUCTURE DU PORTEFEUILLE

PROFIL DU PORTEFEUILLE

Nombre de valeurs	24
Capitalisation moyenne pondérée (Md€)	8
Capitalisation médiane (Md€)	2
Taux d'investissement actif	45%
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	13,5%	11,1%	12,1%
Volatilité indice	14,3%	11,5%	12,3%
Béta vs IEIF Zone Euro	0,92	0,95	0,95
Béta vs Eurostoxx 50	0,51	0,42	0,40
Ratio de Sharpe	3,14	1,04	-0,01
Max drawdown	-16%	-16%	-11%
Délais de recouvrement (jours)	NA	NA	NA

REPARTITION PAR TYPE D'ACTIFS

Commerces	50%
Logement	25%
Bureaux	18%
Autres	4%
Logistique	1%
Trésorerie	3%

REPARTITION GEOGRAPHIQUE¹

France	43%
Allemagne	38%
Pays-Bas	12%
Espagne	7%
Italie	1%

REPARTITION PAR CAPITALISATION¹

Large Cap (>5Md€)	53%
Mid Cap (1-5Md€)	33%
Small Cap (<1Md€)	13%

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 30/09/2019 et susceptibles d'évoluer dans le temps.