



Laurent Gauville
Gérant

Pierre Pougnet
Gérant

Richard Trainini
Analyste

Quelques remarques sur la crise ouverte par le Cov-19

❖ Coronavirus

L'actualité a été définitivement emportée par le développement de l'épidémie du Coronavirus. Il s'agit d'une crise sanitaire dont le traitement conduit à un blocage partiel de l'économie réelle, entraînant la baisse des marchés financiers. Même si cette crise, à l'opposé de 2008, ne repose pas sur un sujet de déséquilibre économique, il est raisonnable de considérer pour tous les pays a minima une récession pour le premier semestre 2020. Le retour de la visibilité en Europe nécessite que le pic épidémique soit atteint. Il semble l'être en Chine, ce qui rendrait probable une crise de courte durée.

❖ Les spécificités du secteur face à une crise

Les foncières cotées ont une grande visibilité de leurs résultats, grâce notamment à des baux longs ainsi que des loyers fixes. Il est à ce titre utile de rappeler que la croissance moyenne des cash-flows par action des foncières cotées de la Zone Euro observée en 2008 et 2009 a été de +4%.

Cette solidité des résultats du secteur fait du rendement un critère pertinent d'analyse et un repère de valorisation

Sur la base des cours du 11 mars :

- Le rendement moyen estimé des dividendes 2019 des titres détenus en portefeuille est de 7%.
- Les parts de distribution AD/ID du FCP IMMOBILIER 21 offrent des rendements supérieurs à 4%, compte tenu des niveaux de dividendes qui seront versés en mai 2020 sur les parts AD (5€)/ID (500€)

Cette solidité des résultats du secteur permet au rendement d'être une force de rappel; ce qui est illustré historiquement par une fréquence de gain à 5 ans de 100% pour le fonds IMMOBILIER 21.

Cela signifie que, depuis la création du fonds fin 2007, tous les clients ayant détenu IMMOBILIER 21 sur une période de 5 ans n'ont pas perdu d'argent, y compris ceux ayant subi la baisse liée à la crise financière de 2008.

Au même titre que l'entrée/sortie progressive dans un marché permet de réduire les effets négatifs de la volatilité, la durée de détention est un remède aux incertitudes de court terme. Cela étant, nous rappelons à nos investisseurs que le fonds est exposé à un risque de perte en capital et que les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

❖ Notre gestion

Les publications ont démontré des croissances organiques locatives relativement homogènes et positives, à l'exception de Wereldhave que nous avons intégralement vendu.

Nous avons renforcé les titres Unibail et Klepierre car nous considérons que le niveau de valorisation intègre une durée de la crise sanitaire bien au-delà de la durée observée en Chine.



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

Unibail R-W

Klepierre

Icade

PRINCIPAUX MOUVEMENTS

Achat

Unibail R-W

Klepierre

Vente

Wereldhave

VALORISATION 2019e¹

	Fonds	Secteur
Valorisation ²	13,1x	16,9x
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	+5,6%	+7,4%	+3,0%
Indice ⁴	+3,7%	+8,4%	+3,9%

PERFORMANCES GLISSANTES

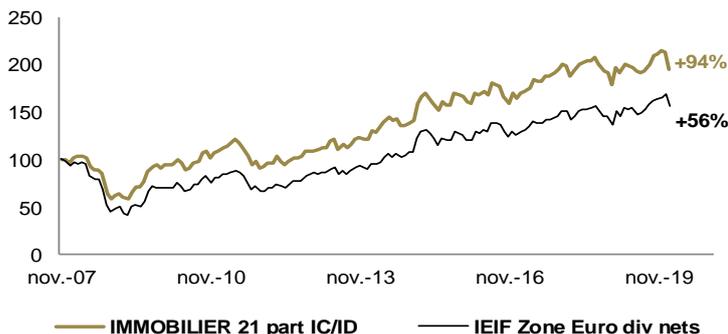
	Création ⁵	10 ans	5 ans
Part IC/ID	+94%	+105%	+16%
Indice ⁴	+56%	+124%	+21%

HISTORIQUE DES PERFORMANCES

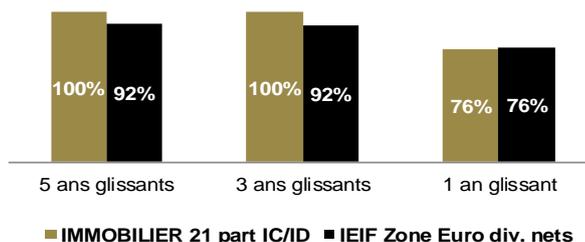
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Février
Part IC/ID	+53%	+14%	-14%	+18%	+12%	+16%	+18%	+2%	+18%	-10%	+19%	-9,2%	-8,4%
Indice ⁴	+47%	+14%	-17%	+28%	+7%	+18%	+16%	+4%	+17%	-10%	+22%	-5,5%	-7,5%

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% (1813 fois sur 1813 fois)

STRUCTURE DU PORTEFEUILLE

PROFIL DU PORTEFEUILLE

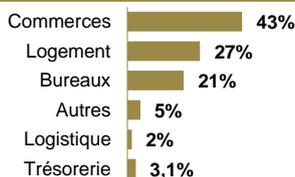
Nombre de valeurs	24
Capitalisation moyenne pondérée (Md€)	8
Capitalisation médiane (Md€)	3
Taux d'investissement actif	48%
Liquidité 1 jour du fonds ¹	82%

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

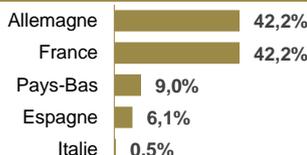
INDICATEURS STATISTIQUES

	5 ans	3 ans	1 an
Volatilité fonds	13,4%	11,0%	12,0%
Volatilité indice	14,2%	11,2%	12,2%
Béta vs IEIF Zone Euro	0,93	0,94	0,91
Béta vs Eurostoxx 50	0,52	0,45	0,43
Ratio de Sharpe	1,21	1,34	0,11
Max drawdown	-16%	-16%	-11%
Délais de recouvrement (jours)	213 jrs	213 jrs	NA

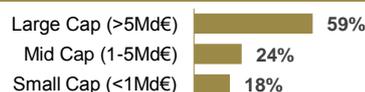
REPARTITION PAR TYPE D'ACTIFS



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	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 28/02/2020 et susceptibles d'évoluer dans le temps.



Laurent Gauville
Gérant

Pierre Pougnet
Gérant

Richard Trainini
Analyste

Quelques remarques sur la crise ouverte par le Cov-19

❖ Coronavirus

L'actualité a été définitivement emportée par le développement de l'épidémie du Coronavirus. Il s'agit d'une crise sanitaire dont le traitement conduit à un blocage partiel de l'économie réelle, entraînant la baisse des marchés financiers. Même si cette crise, à l'opposé de 2008, ne repose pas sur un sujet de déséquilibre économique, il est raisonnable de considérer pour tous les pays à minima une récession pour le premier semestre 2020. Le retour de la visibilité en Europe nécessite que le pic épidémique soit atteint. Il semble l'être en Chine, ce qui rendrait probable une crise de courte durée.

❖ Les spécificités du secteur face à une crise

Les foncières cotées ont une grande visibilité de leurs résultats, grâce notamment à des baux longs ainsi que des loyers fixes. Il est à ce titre utile de rappeler que la croissance moyenne des cash-flows par action des foncières cotées de la Zone Euro observée en 2008 et 2009 a été de +4%.

Cette solidité des résultats du secteur fait du rendement un critère pertinent d'analyse et un repère de valorisation

Sur la base des cours du 11 mars :

- Le rendement moyen estimé des dividendes 2019 des titres détenus en portefeuille est de 7%.
- Les parts de distribution AD/ID du FCP IMMOBILIER 21 offrent des rendements supérieurs à 4%, compte tenu des niveaux de dividendes qui seront versés en mai 2020 sur les parts AD (5€)/ID (500€)

Cette solidité des résultats du secteur permet au rendement d'être une force de rappel; ce qui est illustré historiquement par une fréquence de gain à 5 ans de 100% pour le fonds IMMOBILIER 21.

Cela signifie que, depuis la création du fonds fin 2007, tous les clients ayant détenu IMMOBILIER 21 sur une période de 5 ans n'ont pas perdu d'argent, y compris ceux ayant subi la baisse liée à la crise financière de 2008.

Au même titre que l'entrée/sortie progressive dans un marché permet de réduire les effets négatifs de la volatilité, la durée de détention est un remède aux incertitudes de court terme. Cela étant, nous rappelons à nos investisseurs que le fonds est exposé à un risque de perte en capital et que les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

❖ Notre gestion

Les publications ont démontré des croissances organiques locatives relativement homogènes et positives, à l'exception de Wereldhave que nous avons intégralement vendu. Nous avons renforcé les titres Unibail et Klepierre car nous considérons que le niveau de valorisation intègre une durée de la crise sanitaire bien au-delà de la durée observée en Chine.



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
Unibail R-W
Klepierre
Icade

PRINCIPAUX MOUVEMENTS

Achat	Vente
Unibail R-W	Wereldhave
Klepierre	

Valorisation 2019e¹

	Fonds	Secteur
Valorisation ²	13,1x	16,9x
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	+4,7%	+6,6%	+2,3%
Indice ⁴	+3,7%	+8,4%	+3,9%

PERFORMANCES GLISSANTES

	Création ⁵	10 ans	5 ans
Part AC/AD	+76%	+90%	+12%
Indice ⁴	+56%	+124%	+38%

HISTORIQUE DES PERFORMANCES

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Février
Part AC/AD	+52%	+13%	-15%	+17%	+11%	+15%	+17%	+1%	+17%	-11%	+18%	-9,3%	-8,5%
Indice ⁴	+47%	+14%	-17%	+28%	+7%	+18%	+16%	+4%	+17%	-10%	+22%	-5,5%	-7,5%

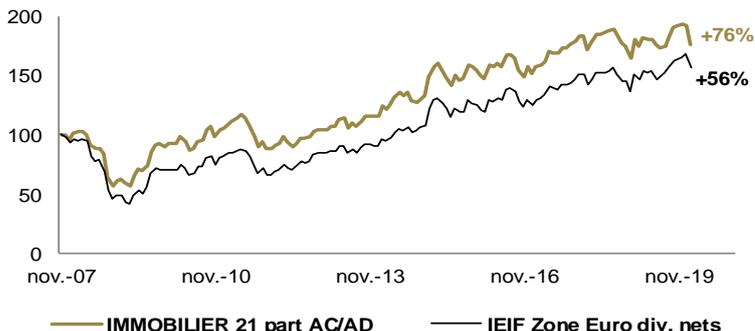
Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures

VL PART AC
 FR 0010 541 821
 176,01€
 VL PART AD
 FR 0010 541 839
 121,26€

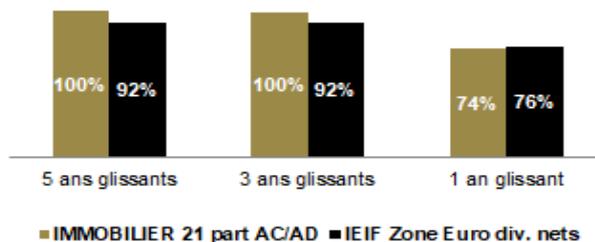
ENCOURS DU FONDS
 122 M€

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% (1812 fois sur 1813 fois)

STRUCTURE DU PORTEFEUILLE

PROFIL DU PORTEFEUILLE

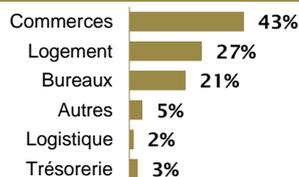
Nombre de valeurs	24
Capitalisation moyenne pondérée (Md€)	8
Capitalisation médiane (Md€)	3
Taux d'investissement actif	48%
Liquidité 1 jour du fonds ¹	82%

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

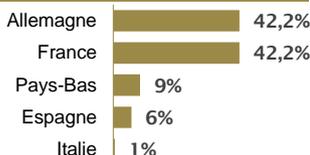
INDICATEURS STATISTIQUES

	5 ans	3 ans	1 an
Volatilité fonds	13,4%	11,0%	12,0%
Volatilité indice	14,2%	11,2%	12,2%
Bêta vs IEIF Zone Euro	0,93	0,94	0,91
Bêta vs Eurostoxx 50	0,52	0,45	0,43
Ratio de Sharpe	0,90	1,11	0,04
Max drawdown	-16%	-16%	-11%
Délais de recouvrement (jours)	114 jrs	222 jrs	NA

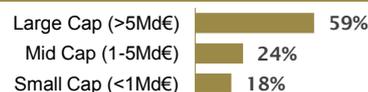
REPARTITION PAR TYPE D'ACTIFS



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 28/02/2020 et susceptibles d'évoluer dans le temps.