



Laurent Gauville  
Gérant

Pierre Pougnat  
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

Vonovia  
Klepierre  
LEG  
Unibail R-W  
Merlin

### PRINCIPAUX MOUVEMENTS

Achat                      Vente

### VALORISATION 2020e<sup>1</sup>

	Fonds	Secteur
Valorisation <sup>2</sup>	10,0x	14,6x
Rendement <sup>3</sup>	6,4%	4,8%

<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

## Actualisation de nos prévisions de résultats pour 2020

Depuis quelques semaines, les pays européens sont entrés en phase de déconfinement et l'activité économique redémarre progressivement. Cette amélioration de la visibilité a été l'occasion pour nous de mettre à jour nos estimations de résultats 2020 des foncières de la zone euro. Les publications semestrielles nous permettront d'affiner nos anticipations.

### Variations moyennes attendues en 2020 par rapport à 2019 pour les foncières de la zone euro

- Cash-flow : -5%
- Patrimoine : -8%
- ANR : -13%

L'impact de la crise sanitaire au premier semestre 2020 se traduit par une baisse des principaux agrégats financiers des foncières de la zone euro.

A noter que nous attendons des évolutions divergentes selon les typologies d'actifs détenues par les foncières. Ainsi, nous anticipons une progression des cash-flows et des patrimoines pour les foncières en résidentiel allemand et les foncières de logistique. A contrario, nous considérons que les foncières de centres commerciaux seront les plus impactées par la crise et qu'elles afficheront des baisses sensibles au niveau des résultats et des valeurs d'actifs.

### Fiche synthétique du secteur et du fonds suite à la mise à jour de nos estimations pour 2020 (données au 30 juin 2020)

		Secteur	I21
Indicateurs de valorisation	Multiple de cash-flow	14,6x	10,0x
	ROCE	4,9%	5,8%
	Rendement dividende*	4,8%	6,4%
Indicateurs financiers	Loan To Value	41%	42%
	Taux d'intérêt critique	9,5%	10,0%
Indicateur extra-financier	Notation ESG**	46/100***	47/100
Force de rappel	Décote/surcote (ANR)	-28%	-39%
	Prix au m <sup>2</sup> implicite	3500	3200

\*Rendement dividende des titres en portefeuille, basé sur les taux de distribution constatés en 2020 au titre de l'année 2019

\*\* Moyenne pondérée par le poids des valeurs en portefeuille retraitée des valeurs non notées (sur la base des notations de Vigeo-Eiris au 30/06/2020 et d'un taux de couverture de 84% pour l'IEIF et I21).

\*\*\* Notation ESG de l'IEIF Eurozone

Le fonds présente un couple rendement/risque favorable par rapport au secteur des foncières de la zone euro. Cet écart s'explique par notre forte surpondération en foncières de centres commerciaux. Ces dernières affichent des niveaux de valorisation très faibles, même après prise en compte de nos révisions à la baisse pour leurs résultats 2020 (multiple de cash-flow 2020<sup>e</sup> de 6,5x et décote des cours de bourse par rapport aux ANR de -50%).

La composition du fonds peut être amenée à changer en réponse à toute évolution de la crise sanitaire, sachant que l'attention portée à la liquidité est une constante majeure des portefeuilles gérés par GESTION 21.

Source : GESTION 21

## PERFORMANCES

### PERFORMANCES ANNUALISEES

	Création <sup>5</sup>	10 ans	5 ans
Part IC/ID	+3,6%	+5,6%	+0,6%
Indice <sup>4</sup>	+2,2%	+6,9%	+2,7%

### PERFORMANCES GLISSANTES

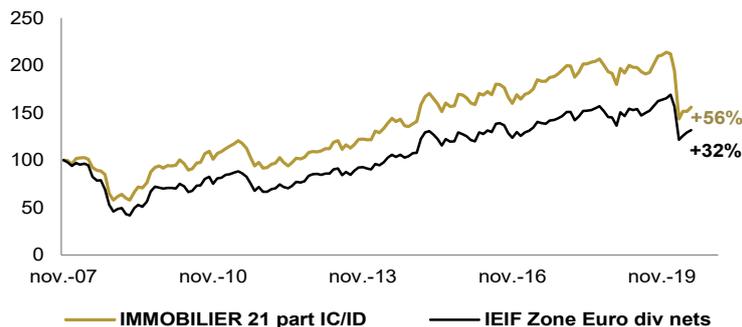
	Création <sup>5</sup>	10 ans	5 ans
Part IC/ID	+56%	+72%	+3%
Indice <sup>4</sup>	+32%	+95%	+14%

### HISTORIQUE DES PERFORMANCES

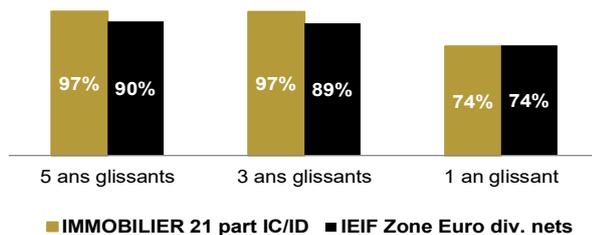
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Juin
Part IC/ID	+53%	+14%	-14%	+18%	+12%	+16%	+18%	+2%	+18%	-10%	+19%	-27,1%	+2,8%
Indice <sup>4</sup>	+47%	+14%	-17%	+28%	+7%	+18%	+16%	+4%	+17%	-10%	+22%	-20,3%	+2,2%

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 97% (1841 fois sur 1894 fois)

## STRUCTURE DU PORTEFEUILLE

### PROFIL DU PORTEFEUILLE

Nombre de valeurs	24
Capitalisation moyenne pondérée (Md€)	6
Capitalisation médiane (Md€)	2
Taux d'investissement actif <sup>1</sup>	51%
Liquidité 1 jour du fonds <sup>2</sup>	88%

<sup>1</sup> Hors trésorerie

<sup>2</sup> 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%	29%
Béta vs IEIF Zone Euro	1,02	1,05	1,08
Béta vs Eurostoxx 50	0,67	0,76	0,87
Ratio de Sharpe	0,17	-0,71	-0,59
Max drawdown	-44%	-44%	-44%
Délais de recouvrement (jours)	NA	NA	NA

### REPARTITION PAR TYPE D'ACTIFS

Commerces	43%
Logement	27%
Bureaux	21%
Autres	5%
Logistique	2%
Trésorerie	4%

### REPARTITION GEOGRAPHIQUE<sup>1</sup>

Allemagne	44%
France	43%
Espagne	6%
Pays-bas	6%
Italie	0,4%

### REPARTITION PAR CAPITALISATION<sup>1</sup>

Large Cap (>5Md€)	39%
Mid Cap (1-5Md€)	37%
Small Cap (<1Md€)	24%

<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 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](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 30/06/2020 et susceptibles d'évoluer dans le temps.



Laurent Gauville  
Gérant

Pierre Pougnet  
Gérant

Richard Trainini  
Analyste

## Actualisation de nos prévisions de résultats pour 2020

Depuis quelques semaines, les pays européens sont entrés en phase de déconfinement et l'activité économique redémarre progressivement. Cette amélioration de la visibilité a été l'occasion pour nous de mettre à jour nos estimations de résultats 2020 des foncières de la zone euro. Les publications semestrielles nous permettront d'affiner nos anticipations.

### Variations moyennes attendues en 2020 par rapport à 2019 pour les foncières de la zone euro

- Cash-flow : -5%
- Patrimoine : -8%
- ANR : -13%

L'impact de la crise sanitaire au premier semestre 2020 se traduit par une baisse des principaux agrégats financiers des foncières de la zone euro.

A noter que nous attendons des évolutions divergentes selon les typologies d'actifs détenues par les foncières. Ainsi, nous anticipons une progression des cash-flows et des patrimoines pour les foncières en résidentiel allemand et les foncières de logistique. A contrario, nous considérons que les foncières de centres commerciaux seront les plus impactées par la crise et qu'elles afficheront des baisses sensibles au niveau des résultats et des valeurs d'actifs.

### Fiche synthétique du secteur et du fonds suite à la mise à jour de nos estimations pour 2020 (données au 30 juin 2020)

		Secteur	I21
<b>Indicateurs de valorisation</b>	Multiple de cash-flow	14,6x	10,0x
	ROCE	4,9%	5,8%
	Rendement dividende*	4,8%	6,4%
<b>Indicateurs financiers</b>	Loan To Value	41%	42%
	Taux d'intérêt critique	9,5%	10,0%
<b>Indicateur extra-financier</b>	Notation ESG**	46/100***	47/100
<b>Force de rappel</b>	Décote/surcote (ANR)	-28%	-39%
	Prix au m <sup>2</sup> implicite	3500	3200

\*Rendement dividende des titres en portefeuille, basé sur les taux de distribution constatés en 2020 au titre de l'année 2019

\*\* Moyenne pondérée par le poids des valeurs en portefeuille retraitée des valeurs non notées (sur la base des notations de Vigeo-Eiris au 30/06/2020 et d'un taux de couverture de 84% pour l'IEIF et I21).

\*\*\* Notation ESG de l'IEIF Eurozone

Le fonds présente un couple rendement/risque favorable par rapport au secteur des foncières de la zone euro. Cet écart s'explique par notre forte surpondération en foncières de centres commerciaux. Ces dernières affichent des niveaux de valorisation très faibles, même après prise en compte de nos révisions à la baisse pour leurs résultats 2020 (multiple de cash-flow 2020<sup>e</sup> de 6,5x et décote des cours de bourse par rapport aux ANR de -50%).

La composition du fonds peut être amenée à changer en réponse à toute évolution de la crise sanitaire, sachant que l'attention portée à la liquidité est une constante majeure des portefeuilles gérés par GESTION 21.

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

Vonovia  
Klepierre  
LEG  
Unibail R-W  
Merlin

### PRINCIPAUX MOUVEMENTS

Achat | Vente

### VALORISATION 2020e<sup>1</sup>

	Fonds	Secteur
Valorisation <sup>2</sup>	10,0x	14,6x
Rendement <sup>3</sup>	6,4%	4,8%

<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 ANNUALISEES

	Création <sup>5</sup>	10 ans	5 ans
Part AC/AD	+2,8%	+4,7%	-0,1%
Indice <sup>4</sup>	+2,2%	+6,9%	+2,7%

### PERFORMANCES GLISSANTES

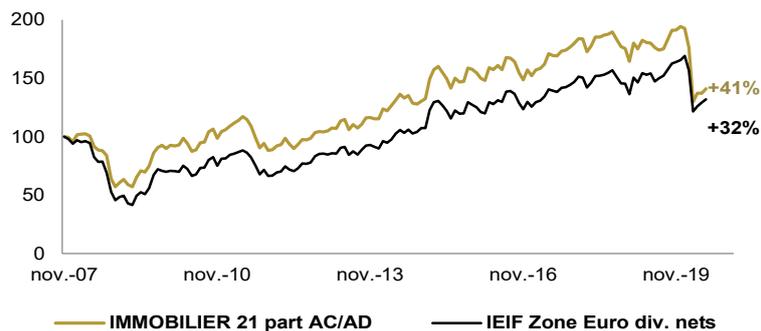
	Création <sup>5</sup>	10 ans	5 ans
Part AC/AD	+41%	+59%	-1%
Indice <sup>4</sup>	+32%	+95%	+14%

### HISTORIQUE DES PERFORMANCES

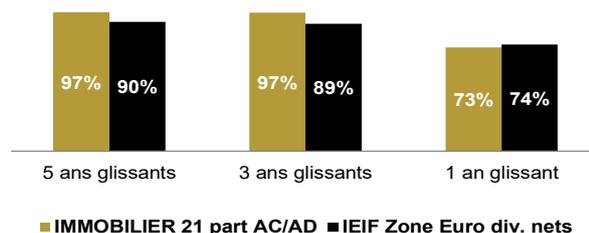
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Juin
Part AC/AD	+52%	+13%	-15%	+17%	+11%	+15%	+17%	+1%	+17%	-11%	+18%	-27,4%	+2,7%
Indice <sup>4</sup>	+47%	+14%	-17%	+28%	+7%	+18%	+16%	+4%	+17%	-10%	+22%	-20,3%	+2,2%

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 97% (1836 fois sur 1894 fois)

## STRUCTURE DU PORTEFEUILLE

### PROFIL DU PORTEFEUILLE

Nombre de valeurs	24
Capitalisation moyenne pondérée (Md€)	6
Capitalisation médiane (Md€)	2
Taux d'investissement actif <sup>1</sup>	51%
Liquidité 1 jour du fonds <sup>2</sup>	88%

<sup>1</sup> Hors trésorerie

<sup>2</sup> 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%	29%
Béta vs IEIF Zone Euro	1,02	1,05	1,08
Béta vs Eurostoxx 50	0,67	0,76	0,87
Ratio de Sharpe	-0,03	-0,80	-0,61
Max drawdown	-44%	-44%	-44%
Délais de recouvrement (jours)	NA	NA	NA

### REPARTITION PAR TYPE D'ACTIFS

Commerces	43%
Logement	27%
Bureaux	21%
Autres	5%
Logistique	2%
Trésorerie	4%

### REPARTITION GEOGRAPHIQUE<sup>1</sup>

Allemagne	44%
France	43%
Espagne	6%
Pays-bas	6%
Italie	0,4%

### REPARTITION PAR CAPITALISATION<sup>1</sup>

Large Cap (>5Md€)	39%
Mid Cap (1-5Md€)	37%
Small Cap (<1Md€)	24%

<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 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](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 30/06/2020 et susceptibles d'évoluer dans le temps.