



Laurent Gauville
Gérant

Pierre Pougnet
Gérant

Richard Trainini
Analyste

Renforcement de la visibilité du portefeuille face à la recrudescence de la crise sanitaire

Depuis le début de la crise, nous gérons le portefeuille IMMOBILIER 21 avec une stratégie d'allocation entre une poche défensive (forte visibilité face au COVID-19), positionnée notamment sur le résidentiel allemand, et une poche offensive (faible visibilité face au COVID-19) constituée notamment de foncières de centres commerciaux.

La répartition entre ces deux poches a fluctué dans le temps en fonction d'un critère principal : la situation sanitaire liée à l'épidémie de COVID-19.

Dans la lettre mensuelle de juillet 2020, nous indiquions que nous restions positifs sur le segment des foncières de centres commerciaux, sans ignorer les contraintes bilancielle et le besoin d'un retour de la visibilité sur le plan sanitaire.

En août 2020, l'incertitude liée à une forte recrudescence du COVID-19 nous a obligé à agir. Nous ne pouvons pas écarter, compte tenu de l'actualité récente, une détérioration de la situation sanitaire et une prolongation des incertitudes.

En termes de gestion, cela conduit à réduire la poche offensive constituée de foncières de centres commerciaux (18% du fonds le 31 août 2020, contre 36% le mois précédent) et à renforcer notre allocation défensive constituée de foncières en résidentiel allemand (39% du fonds le 31 août 2020, contre 30% le mois précédent).

Dans l'univers des foncières de centres commerciaux, nous faisons preuve d'une plus grande sélectivité avec, en particulier, une attention renforcée portée à la situation bilanciale des entreprises via notre indicateur Taux d'Intérêt Critique (TIC).

Les titres les plus endettés ont un fort potentiel de rebond en cas de normalisation sanitaire, aussi important que leur risque de baisse en cas de détérioration. Aussi avons-nous allégé les titres présentant les risques les plus importants par rapport à leur bilan. C'est le cas d'Unibail, dont nous jugeons désormais le TIC trop faible.

Répartition des foncières dans lesquelles le fonds est investi :

	Déc. 19	Fév. 20	Avril 20	Juin 20	Août 20
Commerces	45%	40%	37%	39%	18%
Bureaux	15%	17%	21%	20%	17%
Diversifiées	14%	14%	12%	12%	11%
Poche "offensive"	74%	71%	69%	71%	46%
Résidentiel allemand	24%	25%	24%	24%	39%
Logistique	1%	1%	1%	1%	1%
Santé	0%	0%	0%	0%	5%
Trésorerie	2%	3%	6%	4%	10%
Poche "défensive"	26%	29%	31%	29%	55%

Source : GESTION 21

HISTORIQUE DE PERFORMANCES

PERFORMANCES ANNUALISÉES

	Création ⁵	10 ans	5 ans
Part IC/ID	+3,2%	+4,4%	-0,8%
Indice ⁴	+2,5%	+6,4%	+2,6%

PERFORMANCES GLISSANTES

	Création ⁵	10 ans	5 ans
Part IC/ID	+50%	+54%	-4%
Indice ⁴	+36%	+86%	+14%

HISTORIQUE DES PERFORMANCES

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Août
Part IC/ID	+53%	+14%	-14%	+18%	+12%	+16%	+18%	+2%	+18%	-10%	+19%	-29,9%	+0,1%
Indice ⁴	+47%	+14%	-17%	+28%	+7%	+18%	+16%	+4%	+17%	-10%	+22%	-17,7%	+4,3%

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



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
TAG
Merlin
Deutsche Wohnen

PRINCIPAUX MOUVEMENTS

Achat	Vente
TAG	Unibail R-W
Cofinimmo	Mercialys
Grand City	Klepierre

VALORISATION 2020e¹

	Fonds	Secteur
Valorisation ²	13,8x	15,5x
Rendement ³	5,0%	4,6%

¹ Calcul GESTION 21

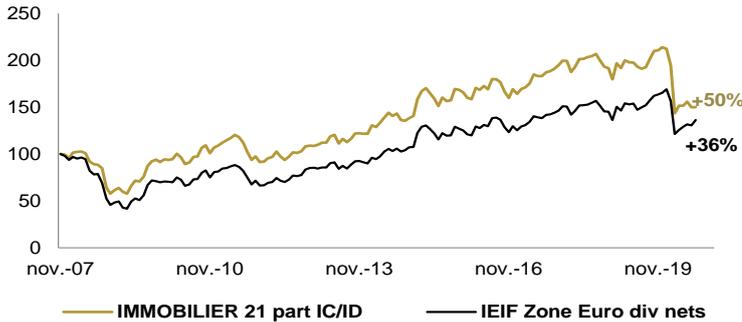
² Multiple de résultat récurrent

³ Rendement dividende moyen des titres du portefeuille

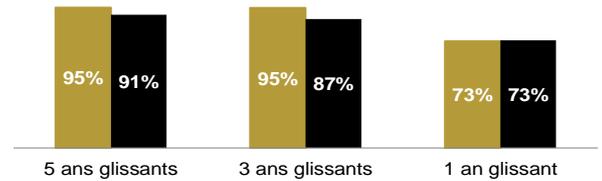
⁴ IEIF zone euro dividendes nets réinvestis

⁵ Création du fonds le 27/11/2007

Historique de performance depuis la création



Fréquences de gain



■ IMMOBILIER 21 part IC/ID ■ 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 95% (1849 fois sur 1937 fois)

STRUCTURE DU PORTEFEUILLE

PROFIL DU PORTEFEUILLE

Nombre de valeurs	23
Capitalisation moyenne pondérée (Md€)	8
Capitalisation médiane (Md€)	3
Taux d'investissement actif ¹	47%
Liquidité 1 jour du fonds ²	89%

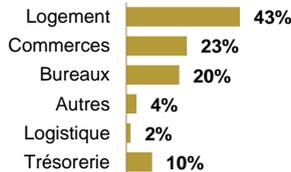
¹ Hors trésorerie

² Poids du fonds vendu en 1 jour, sur la base de 100% des volumes moyens 100 jours de la principale bourse de cotation

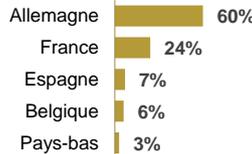
INDICATEURS STATISTIQUES

	5 ans	3 ans	1 an
Volatilité fonds	19%	21%	34%
Volatilité indice	18%	20%	30%
Béta vs IEIF Zone Euro	1,03	1,06	1,08
Béta vs Eurostoxx 50	0,67	0,75	0,87
Ratio de Sharpe	-0,22	-0,93	-0,65
Max drawdown	-44%	-44%	-44%
Délais de recouvrement (jours)	NA	NA	NA

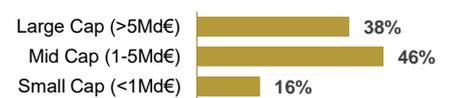
REPARTITION PAR TYPE D'ACTIFS



REPARTITION GEOGRAPHIQUE¹



REPARTITION PAR CAPITALISATION¹



¹ Rebasés hors trésorerie

CARACTÉRISTIQUES

Date de lancement	27/11/2007
Forme juridique	FCP
Classification AMF	Actions Zone Euro
Catégorie Europerformance	Actions immobilières et foncières
Eligibilité PEA	Non
Indice de référence	IEIF Zone Euro dividendes nets réinvestis
Durée de placement recommandée	> 5 ans
Code Bloomberg	IMM21IC FP/IMM21ID FP
Valorisation	Quotidienne
Délai de règlement	J+3

Dépositaire	Caceis Bank
Valorisateur	Caceis Fund Admin
Souscriptions/Rachats (Cut off 12h30)	Caceis Bank : 01 57 78 15 15
Droit d'entrée	Max 4% TTC
Frais de gestion	1,4% (I)
Frais de sortie	Néant
Commission de mouvement	Néant
Frais de performance	20% de la surperformance du fonds au-delà de son indice de référence, en cas de performance annuelle positive

Valérie Salomon Liévin
 Directrice commerciale
 06 71 27 61 76
 01 84 79 90 24
 v.salomon@gestion21.fr



Eliesse Boudokhane
 Relations investisseurs
 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 31/08/2020 et susceptibles d'évoluer dans le temps.



Laurent Gauville
Gérant

Pierre Pougnet
Gérant

Richard Trainini
Analyste

Renforcement de la visibilité du portefeuille face à la recrudescence de la crise sanitaire

Depuis le début de la crise, nous gérons le portefeuille IMMOBILIER 21 avec une stratégie d'allocation entre une poche défensive (forte visibilité face au COVID-19), positionnée notamment sur le résidentiel allemand, et une poche offensive (faible visibilité face au COVID-19) constituée notamment de foncières de centres commerciaux.

La répartition entre ces deux poches a fluctué dans le temps en fonction d'un critère principal : la situation sanitaire liée à l'épidémie de COVID-19.

Dans la lettre mensuelle de juillet 2020, nous indiquions que nous restions positifs sur le segment des foncières de centres commerciaux, sans ignorer les contraintes bilancielles et le besoin d'un retour de la visibilité sur le plan sanitaire.

En août 2020, l'incertitude liée à une forte recrudescence du COVID-19 nous a obligé à agir. Nous ne pouvons pas écarter, compte tenu de l'actualité récente, une détérioration de la situation sanitaire et une prolongation des incertitudes.

En termes de gestion, cela conduit à réduire la poche offensive constituée de foncières de centres commerciaux (18% du fonds le 31 août 2020, contre 36% le mois précédent) et à renforcer notre allocation défensive constituée de foncières en résidentiel allemand (39% du fonds le 31 août 2020, contre 30% le mois précédent).

Dans l'univers des foncières de centres commerciaux, nous faisons preuve d'une plus grande sélectivité avec, en particulier, une attention renforcée portée à la situation bilancielles des entreprises via notre indicateur Taux d'Intérêt Critique (TIC).

Les titres les plus endettés ont un fort potentiel de rebond en cas de normalisation sanitaire, aussi important que leur risque de baisse en cas de détérioration. Aussi avons-nous allégé les titres présentant les risques les plus importants par rapport à leur bilan. C'est le cas d'Unibail, dont nous jugeons désormais le TIC trop faible.

Répartition des foncières dans lesquelles le fonds est investi :

	Déc. 19	Fév. 20	Avril 20	Juin 20	Août 20
Commerces	45%	40%	37%	39%	18%
Bureaux	15%	17%	21%	20%	17%
Diversifiées	14%	14%	12%	12%	11%
Poche "offensive"	74%	71%	69%	71%	46%
Résidentiel allemand	24%	25%	24%	24%	39%
Logistique	1%	1%	1%	1%	1%
Santé	0%	0%	0%	0%	5%
Trésorerie	2%	3%	6%	4%	10%
Poche "défensive"	26%	29%	31%	29%	55%

Source : GESTION 21

HISTORIQUE DE PERFORMANCES

PERFORMANCES ANNUALISÉES

	Création ⁵	10 ans	5 ans
Part AC/AD	+2,4%	+3,6%	-1,6%
Indice ⁴	+2,5%	+6,4%	+2,6%

PERFORMANCES GLISSANTES

	Création ⁵	10 ans	5 ans
Part AC/AD	+35%	+42%	-8%
Indice ⁴	+36%	+86%	+14%

HISTORIQUE DES PERFORMANCES

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Août
Part AC/AD	+52%	+13%	-15%	+17%	+11%	+15%	+17%	+1%	+17%	-11%	+18%	-30,2%	+0,1%
Indice ⁴	+47%	+14%	-17%	+28%	+7%	+18%	+16%	+4%	+17%	-10%	+22%	-17,7%	+4,3%

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



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

TAG

Merlin

Deutsche Wohnen

PRINCIPAUX MOUVEMENTS

Achat

Vente

TAG

Unibail R-W

Cofinimmo

Mercialys

Grand City

Klepierre

VALORISATION 2020e¹

	Fonds	Secteur
Valorisation ²	13,8x	15,5x
Rendement ³	5,0%	4,6%

¹ Calcul GESTION 21

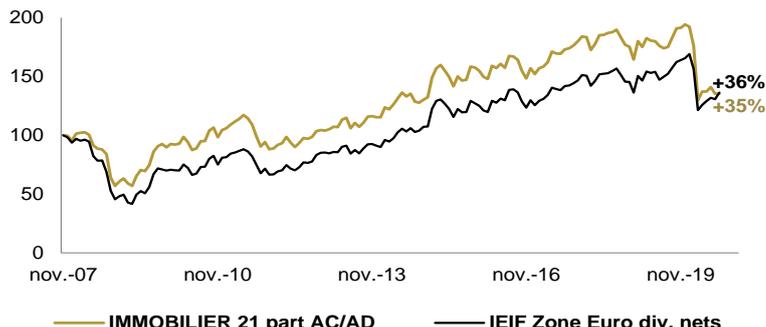
² Multiple de résultat récurrent

³ Rendement dividende moyen des titres du portefeuille

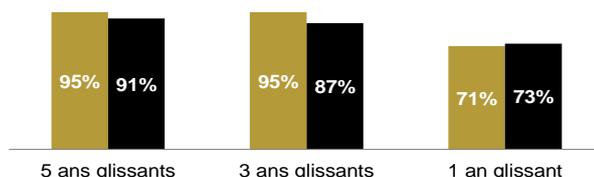
⁴ IEIF zone euro dividendes nets réinvestis

⁵ Création du fonds le 27/11/2007

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 95% (1840 fois sur 1937 fois)

STRUCTURE DU PORTEFEUILLE

PROFIL DU PORTEFEUILLE

Nombre de valeurs	23
Capitalisation moyenne pondérée (Md€)	8
Capitalisation médiane (Md€)	3
Taux d'investissement actif ¹	47%
Liquidité 1 jour du fonds ²	89%

¹ Hors trésorerie

² 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%	34%
Volatilité indice	18%	20%	30%
Bêta vs IEIF Zone Euro	1,03	1,06	1,08
Bêta vs Eurostoxx 50	0,67	0,75	0,87
Ratio de Sharpe	-0,40	-1,01	-0,67
Max drawdown	-44%	-44%	-44%
Délais de recouvrement (jours)	NA	NA	NA

REPARTITION PAR TYPE D'ACTIFS

Logement	43%
Commerces	23%
Bureaux	20%
Autres	4%
Logistique	2%
Trésorerie	10%

REPARTITION GEOGRAPHIQUE¹

Allemagne	60%
France	24%
Espagne	7%
Belgique	6%
Pays-bas	3,0%

REPARTITION PAR CAPITALISATION¹

Large Cap (>5Md€)	38%
Mid Cap (1-5Md€)	46%
Small Cap (<1Md€)	16%

¹ Rebasés hors trésorerie

CARACTÉRISTIQUES

Date de lancement	27/11/2007
Forme juridique	FCP
Classification AMF	Actions Zone Euro
Catégorie Europerformance	Actions immobilières et foncières
Éligibilité PEA	Non
Indice de référence	IEIF Zone Euro dividendes nets réinvestis
Durée de placement recommandée	> 5 ans
Code Bloomberg	IMM21AC FP/IMM21AD FP
Valorisation	Quotidienne
Délai de règlement	J+3

Dépositaire	Caceis Bank
Valorisateur	Caceis Fund Admin
Souscriptions/Rachats (Cut off 12h30)	Caceis Bank : 01 57 78 15 15
Droit d'entrée	Max 4% TTC
Frais de gestion	2,2% (A)
Frais de sortie	Néant
Commission de mouvement	Néant
Frais de performance	20% de la surperformance du fonds au-delà de son indice de référence, en cas de performance annuelle positive

Valérie Salomon Liévin
Directrice commerciale
06 71 27 61 76
01 84 79 90 24
v.salomon@gestion21.fr



Eliesse Boudokhane
Relations investisseurs
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 31/08/2020 et susceptibles d'évoluer dans le temps.