



Laurent Gauville  
Gérant

Pierre Pougnet  
Gérant

Richard Trainini  
Analyste

Signatory of



### PRINCIPALES POSITIONS

Vonovia  
LEG  
TAG  
Klepierre

### PRINCIPAUX MOUVEMENTS

Achat	Vente
Klepierre	Deutsche Wohnen
Unibail RW	
Alstria	

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

	Fonds	Secteur
Valorisation <sup>2</sup>	14,2x	16,9x
Rendement <sup>3</sup>	4,6%	4,2%

<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 Eurozone dividendes nets réinvestis

<sup>5</sup> Création du fonds le 27/11/2007

### Annonces de vaccins, un retour de la Value ?

Le 9 novembre, Pfizer et BioNtech ont annoncé un vaccin candidat qui s'est avéré efficace à plus de 90% contre le Covid-19. Cette annonce, suivie de celles de Moderna et d'AstraZeneca, a engendré une forte réaction boursière.

Entre le 9 et le 30 novembre, l'immobilier coté (IEIF Eurozone) a enregistré une performance de +9%. Cette progression masque une forte hétérogénéité entre les différents segments du secteur.

	Cours 06/11	Cours 30/11	Variation
<b>Echantillon foncières de commerces</b>			
Unibail-Rodamco	34,4	59,5	+73%
Carmila	7,0	11,8	+70%
Klepierre	11,4	18,5	+62%
Mercialys	4,2	6,6	+58%
Deutsche Euroshop	11,6	17,5	+51%
<b>Moyenne</b>			<b>+63%</b>
<b>Echantillon foncières de bureaux</b>			
Icade	45,2	62,0	+37%
Merlin Properties	6,1	7,7	+27%
Colonial	6,6	8,0	+22%
Alstria	11,5	13,5	+17%
Gécina	112,9	127,3	+13%
<b>Moyenne</b>			<b>+23%</b>

	Cours 06/11	Cours 30/11	Variation
<b>Echantillon foncières de résidentiel allemand</b>			
Vonovia	59,4	57,5	-3%
LEG Immobilien	124,2	119,5	-4%
Grand City Properties	20,7	19,8	-4%
Tag Immobilien	27,1	25,1	-8%
Deutsche Wohnen	46,2	42,0	-9%
<b>Moyenne</b>			<b>-6%</b>
<b>Echantillon foncières de logistique</b>			
Montea	99,5	97,9	-2%
VIB Vermögen	28,4	27,9	-2%
Argan	81,4	79,4	-2%
WDP	30,9	28,4	-8%
<b>Moyenne</b>			<b>-3%</b>

D'un côté, les échantillons de foncières de commerces et de bureaux qui avaient le plus souffert de la crise sanitaire ont très nettement surperformé l'indice en affichant une performance moyenne respective de +63% et +23%. Un mouvement de marché qui illustre une baisse du risque sanitaire pour les investisseurs et un regain d'intérêt pour les dossiers Value.

De l'autre côté, les échantillons de foncières de résidentiel et de logistique perçus comme "défensifs" ont sous-performé l'indice.

### Nos choix de gestion :

Dans ce contexte d'amélioration de la visibilité, nous avons investi la trésorerie et renforcé notre exposition aux foncières de commerces et de bureaux allemands. Nous avons allégé la pondération du résidentiel allemand et notamment berlinois via le titre Deutsche Wohnen qui avait bien performé et sur lequel le risque politique reste présent.

Source : GESTION 21

## HISTORIQUE DE PERFORMANCES

### PERFORMANCES ANNUALISÉES

	Création <sup>5</sup>	10 ans	5 ans
Part IC/ID	+3,6%	+4,6%	-1,2%
Indice <sup>4</sup>	+2,7%	+6,6%	+2,2%

### PERFORMANCES GLISSANTES

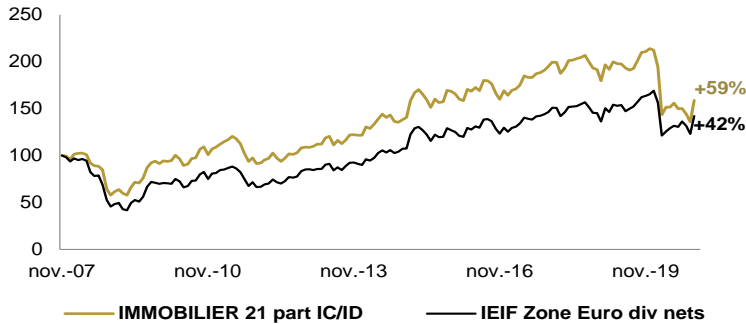
	Création <sup>5</sup>	10 ans	5 ans
Part IC/ID	+59%	+57%	-6%
Indice <sup>4</sup>	+42%	+89%	+12%

### HISTORIQUE DES PERFORMANCES

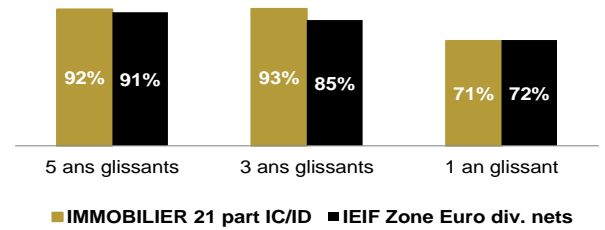
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Nov.
Part IC/ID	+53%	+14%	-14%	+18%	+12%	+16%	+18%	+2%	+18%	-10%	+19%	-25,8%	<b>+16,6%</b>
Indice <sup>4</sup>	+47%	+14%	-17%	+28%	+7%	+18%	+16%	+4%	+17%	-10%	+22%	-14,2%	<b>+15,4%</b>

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 présentée une fréquence de gain de 92% (1849 fois sur 2001 fois)

## STRUCTURE DU PORTEFEUILLE

### PROFIL DU PORTEFEUILLE

Nombre de valeurs	25
Capitalisation moyenne pondérée (Md€)	7
Capitalisation médiane (Md€)	3
Taux d'investissement actif <sup>1</sup>	46%
Liquidité 1 jour du fonds <sup>2</sup>	88%

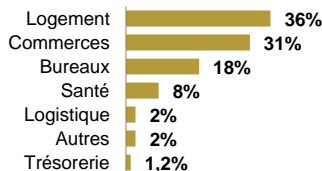
<sup>1</sup> Hors trésorerie

<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

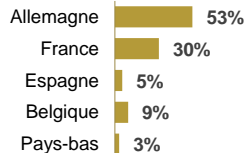
### INDICATEURS STATISTIQUES

	5 ans	3 ans	1 an
Volatilité fonds	19%	22%	35%
Volatilité indice	18%	20%	31%
Bêta vs IEIF Zone Euro	1,03	1,05	1,07
Bêta vs Eurostoxx 50	0,68	0,75	0,85
Ratio de Sharpe	-0,30	-0,84	-0,71
Max drawdown	-44%	-44%	-44%
Délais de recouvrement (jours)	NA	NA	NA

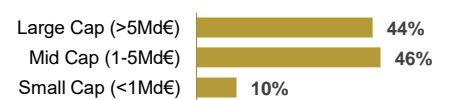
### REPARTITION PAR TYPE D'ACTIFS



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



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



<sup>1</sup> 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	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](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 30/11/2020 et susceptibles d'évoluer dans le temps.



Laurent Gauville  
Gérant

Pierre Pougnet  
Gérant

Richard Trainini  
Analyste

Signatory of



### PRINCIPALES POSITIONS

Vonovia  
LEG  
TAG  
Klepierre

### PRINCIPAUX MOUVEMENTS

Achat	Vente
Klepierre	Deutsche Wohnen
Unibail RW	
Alstria	

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

	Fonds	Secteur
Valorisation <sup>2</sup>	14,2x	16,9x
Rendement <sup>3</sup>	4,6%	4,2%

<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 Eurozone dividendes nets réinvestis

<sup>5</sup> Création du fonds le 27/11/2007

### Annonces de vaccins, un retour de la Value ?

Le 9 novembre, Pfizer et BioNtech ont annoncé un vaccin candidat qui s'est avéré efficace à plus de 90% contre le Covid-19. Cette annonce, suivie de celles de Moderna et d'AstraZeneca, a engendré une forte réaction boursière.

Entre le 9 et le 30 novembre, l'immobilier coté (IEIF Eurozone) a enregistré une performance de +9%. Cette progression masque une forte hétérogénéité entre les différents segments du secteur.

	Cours 06/11	Cours 30/11	Variation
<b>Echantillon foncières de commerces</b>			
Unibail-Rodamco	34,4	59,5	+73%
Carmila	7,0	11,8	+70%
Klepierre	11,4	18,5	+62%
Mercialys	4,2	6,6	+58%
Deutsche Euroshop	11,6	17,5	+51%
<b>Moyenne</b>			<b>+63%</b>
<b>Echantillon foncières de bureaux</b>			
Icade	45,2	62,0	+37%
Merlin Properties	6,1	7,7	+27%
Colonial	6,6	8,0	+22%
Alstria	11,5	13,5	+17%
Gécina	112,9	127,3	+13%
<b>Moyenne</b>			<b>+23%</b>

	Cours 06/11	Cours 30/11	Variation
<b>Echantillon foncières de résidentiel allemand</b>			
Vonovia	59,4	57,5	-3%
LEG Immobilien	124,2	119,5	-4%
Grand City Properties	20,7	19,8	-4%
Tag Immobilien	27,1	25,1	-8%
Deutsche Wohnen	46,2	42,0	-9%
<b>Moyenne</b>			<b>-6%</b>
<b>Echantillon foncières de logistique</b>			
Montea	99,5	97,9	-2%
VIB Vermögen	28,4	27,9	-2%
Argan	81,4	79,4	-2%
WDP	30,9	28,4	-8%
<b>Moyenne</b>			<b>-3%</b>

D'un côté, les échantillons de foncières de commerces et de bureaux qui avaient le plus souffert de la crise sanitaire ont très nettement surperformé l'indice en affichant une performance moyenne respective de +63% et +23%. Un mouvement de marché qui illustre une baisse du risque sanitaire pour les investisseurs et un regain d'intérêt pour les dossiers Value.

De l'autre côté, les échantillons de foncières de résidentiel et de logistique perçus comme "défensifs" ont sous-performé l'indice.

### Nos choix de gestion :

Dans ce contexte d'amélioration de la visibilité, nous avons investi la trésorerie et renforcé notre exposition aux foncières de commerces et de bureaux allemands. Nous avons allégé la pondération du résidentiel allemand et notamment berlinois via le titre Deutsche Wohnen qui avait bien performé et sur lequel le risque politique reste présent.

Source : GESTION 21

## HISTORIQUE DE PERFORMANCES

### PERFORMANCES ANNUALISÉES

	Création <sup>5</sup>	10 ans	5 ans
Part AC/AD	+2,8%	+3,8%	-1,9%
Indice <sup>4</sup>	+2,7%	+6,6%	+2,2%

### PERFORMANCES GLISSANTES

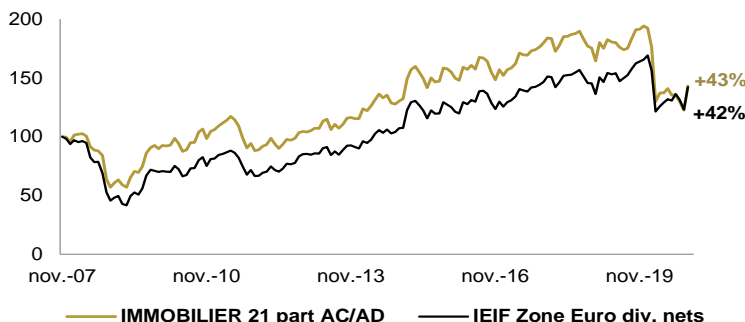
	Création <sup>5</sup>	10 ans	5 ans
Part AC/AD	+43%	+45%	-9%
Indice <sup>4</sup>	+42%	+89%	+12%

### HISTORIQUE DES PERFORMANCES

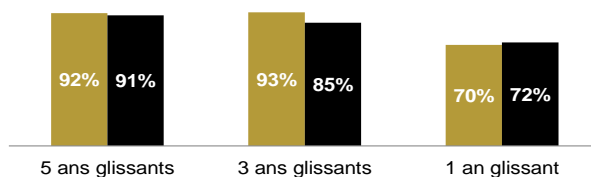
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Nov.
Part AC/AD	+52%	+13%	-15%	+17%	+11%	+15%	+17%	+1%	+17%	-11%	+18%	-26,4%	+16,5%
Indice <sup>4</sup>	+47%	+14%	-17%	+28%	+7%	+18%	+16%	+4%	+17%	-10%	+22%	-14,2%	+15,4%

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

### 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 92% (1840 fois sur 2001 fois)

## STRUCTURE DU PORTEFEUILLE

### PROFIL DU PORTEFEUILLE

Nombre de valeurs	25
Capitalisation moyenne pondérée (Md€)	7
Capitalisation médiane (Md€)	3
Taux d'investissement actif <sup>1</sup>	46%
Liquidité 1 jour du fonds <sup>2</sup>	88%

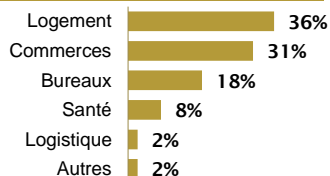
<sup>1</sup> Hors trésorerie

<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

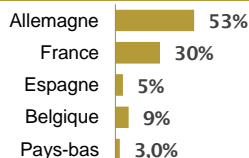
### INDICATEURS STATISTIQUES

	5 ans	3 ans	1 an
Volatilité fonds	19%	22%	34%
Volatilité indice	18%	20%	31%
Béta vs IEIF Zone Euro	1,03	1,05	1,07
Béta vs Eurostoxx 50	0,68	0,75	0,85
Ratio de Sharpe	-0,48	-0,93	-0,72
Max drawdown	-44%	-44%	-44%
Délais de recouvrement (jours)	NA	NA	NA

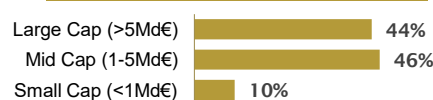
### REPARTITION PAR TYPE D'ACTIFS



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



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



<sup>1</sup> 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	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 30/11/2020 et susceptibles d'évoluer dans le temps.