



Laurent Gauville
Gérant

Pierre Pougnet
Gérant

Richard Trainini
Analyste

Signatory of:



PRINCIPALES POSITIONS

Vonovia
LEG
TAG
Klepierre
Unibail R-W

PRINCIPAUX MOUVEMENTS

Achat

Vente
Covivio

VALORISATION 2020e¹

	Fonds	Secteur
Valorisation ²	14,6x	17,5x
Rendement ³	4,5%	4,0%

¹ Calcul GESTION 21

² Multiple de résultat récurrent

³ Rendement dividende moyen des titres du portefeuille

⁴ IEIF Eurozone dividendes nets réinvestis

⁵ Création du fonds le 27/11/2007

Bilan 2020 et perspectives 2021

2020 s'est traduit par un évènement imprévisible, la propagation à l'échelle mondiale d'une crise sanitaire.

Cette crise est inédite, au regard des réponses apportées par les gouvernements qui n'ont pas hésité à confiner leurs populations.

Cette crise est inédite, car elle a effacé temporairement la visibilité de segments entiers d'un secteur immobilier dont on croyait la récurrence locative indélébile.

Cette crise est inédite, car elle a conduit à des écarts de valorisation jamais atteints entre les différents segments immobiliers cotés.

Une année inédite mais qui pose des questions au-delà de 2020 :

- Quel niveau d'endettement cible pour réduire le risque bilanciel ?

Le secteur immobilier bénéficie de mécanismes lui offrant une grande stabilité des résultats (effet portefeuille, maturité des baux et des dettes, indexation, ...).

Toutefois, la présence de risques chaînés (baisse des loyers => baisse des valeurs d'actifs => risque d'augmentation de capital) entre le compte de résultat et le bilan interroge sur le niveau d'endettement cible des foncières.

Ce questionnement nous paraît central car il renvoie à la capacité de distribution par action des foncières, énergie renouvelable de la performance de ce secteur.

- Quels seront les besoins structurels de chaque typologie d'actifs face à une modification de l'utilisation des espaces ?

Si le logement et la santé restent ancrés sur des tendances démographiques de long terme, cette crise a accéléré des tendances déjà présentes, les effets d'internet sur le commerce physique et l'impact du télétravail sur les bureaux.

- 2020, et après ?

Notre opinion est que le risque sanitaire va se réduire tout au long de l'année 2021. Cette évolution est favorable à l'ensemble du secteur immobilier coté.

Notre mauvaise performance en 2020 s'explique par notre forte surpondération en foncières de centres commerciaux. Ce segment devrait bénéficier, dans le cadre d'une normalisation sanitaire, d'un effet rattrapage en 2021.

Source : GESTION 21

HISTORIQUE DE PERFORMANCES

PERFORMANCES ANNUALISÉES

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

PERFORMANCES GLISSANTES

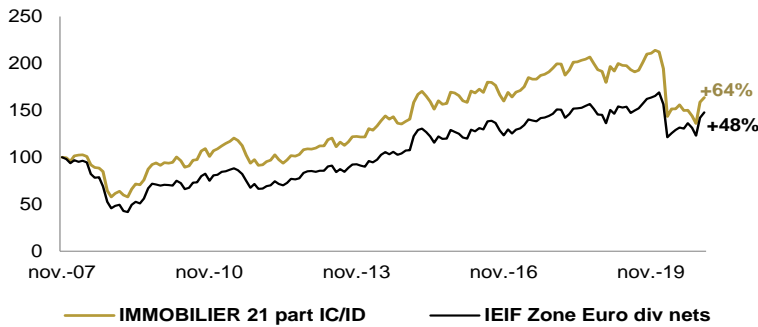
	Création ⁵	10 ans	5 ans
Part IC/ID	+64%	+53%	-1%
Indice ⁴	+48%	+83%	+18%

HISTORIQUE DES PERFORMANCES

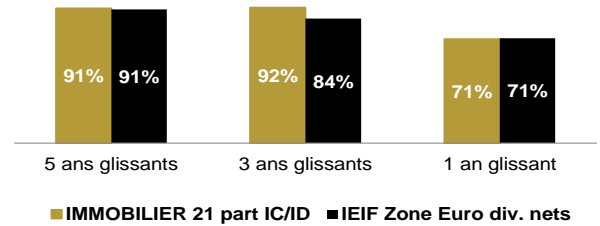
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Déc.
Part IC/ID	+53%	+14%	-14%	+18%	+12%	+16%	+18%	+2%	+18%	-10%	+19%	-23,5%	+3,1%
Indice ⁴	+47%	+14%	-17%	+28%	+7%	+18%	+16%	+4%	+17%	-10%	+22%	-10,7%	+4,1%

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 91% (1849 fois sur 2023 fois)

STRUCTURE DU PORTEFEUILLE

PROFIL DU PORTEFEUILLE

Nombre de valeurs	29
Capitalisation moyenne pondérée (Md€)	8
Capitalisation médiane (Md€)	3
Taux d'investissement actif ¹	47%
Liquidité 1 jour du fonds ²	89%

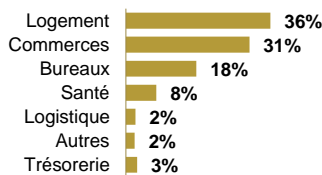
¹ Hors trésorerie

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

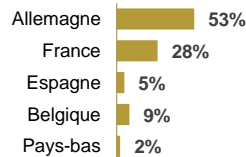
INDICATEURS STATISTIQUES

	5 ans	3 ans	1 an
Volatilité fonds	19%	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	0,86
Ratio de Sharpe	-0,06	-0,81	-0,67
Max drawdown	-44%	-44%	-44%
Délais de recouvrement (jours)	NA	NA	NA

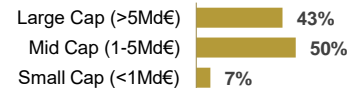
REPARTITION PAR TYPE D'ACTIFS



REPARTITION GEOGRAPHIQUE¹



REPARTITION PAR CAPITALISATION¹



¹ Rebasés hors trésorerie

CARACTÉRISTIQUES

Date de lancement	27/11/2007	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 Europerformance	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

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



Eliessa 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 31/12/2020 et susceptibles d'évoluer dans le temps.



Laurent Gauville
Gérant

Pierre Pougnet
Gérant

Richard Trainini
Analyste

Signatory of



PRINCIPALES POSITIONS

Vonovia
LEG
TAG
Klepierre
Unibail R-W

PRINCIPAUX MOUVEMENTS

Achat
Vente
Covivio

VALORISATION 2020e¹

	Fonds	Secteur
Valorisation ²	14,6x	17,5x
Rendement ³	4,5%	4,0%

¹ Calcul GESTION 21

² Multiple de résultat récurrent

³ Rendement dividende moyen des titres du portefeuille

⁴ IEIF Eurozone dividendes nets réinvestis

⁵ Création du fonds le 27/11/2007

Bilan 2020 et perspectives 2021

2020 s'est traduit par un évènement imprévisible, la propagation à l'échelle mondiale d'une crise sanitaire.

Cette crise est inédite, au regard des réponses apportées par les gouvernements qui n'ont pas hésité à confiner leur population.

Cette crise est inédite, car elle a effacé temporairement la visibilité de segments entiers d'un secteur immobilier dont on croyait la récurrence locative indélébile.

Cette crise est inédite, car elle a conduit à des écarts de valorisation jamais atteints entre les différents segments immobiliers cotés.

Une année inédite mais qui pose des questions au-delà de 2020 :

- Quel niveau d'endettement cible pour réduire le risque bilanciel ?

Le secteur immobilier bénéficie de mécanismes lui offrant une grande stabilité des résultats (effet portefeuille, maturité des baux et des dettes, indexation, ...).

Toutefois, la présence de risques chaînés (baisse des loyers => baisse des valeurs d'actifs => augmentation de capital) entre le compte de résultat et le bilan interroge sur le niveau d'endettement cible des foncières.

Ce questionnement nous paraît central car il renvoie à la capacité de distribution par action des foncières, énergie renouvelable de la performance de ce secteur.

- Quels seront les besoins structurels de chaque typologie d'actifs face à une modification de l'utilisation des espaces ?

Si le logement et la santé restent ancrés sur des tendances démographiques de long terme, cette crise a accéléré des tendances déjà présentes, les effets d'internet sur le commerce physique et l'impact du télétravail sur les bureaux.

- 2020, et après ?

Notre opinion est que le risque sanitaire va se réduire tout au long de l'année 2021. Cette évolution est favorable à l'ensemble du secteur immobilier coté.

Notre mauvaise performance en 2020 s'explique par notre forte surpondération en foncières de centres commerciaux. Ce segment devrait bénéficier, dans le cadre d'une normalisation sanitaire, d'un effet rattrapage en 2021.

Source : GESTION 21

HISTORIQUE DE PERFORMANCES

PERFORMANCES ANNUALISÉES

	Création ⁵	10 ans	5 ans
Part AC/AD	+3,0%	+3,5%	-1,0%
Indice ⁴	+3,0%	+6,2%	+3,4%

PERFORMANCES GLISSANTES

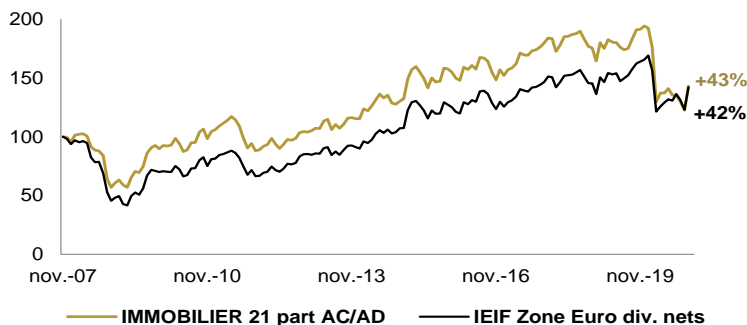
	Création ⁵	10 ans	5 ans
Part AC/AD	+47%	+41%	-5%
Indice ⁴	+48%	+83%	+18%

HISTORIQUE DES PERFORMANCES

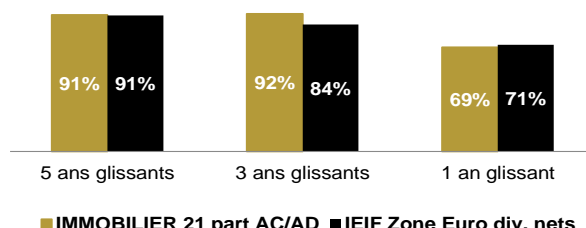
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Déc.
Part AC/AD	+52%	+13%	-15%	+17%	+11%	+15%	+17%	+1%	+17%	-11%	+18%	-24,1%	+3,1%
Indice ⁴	+47%	+14%	-17%	+28%	+7%	+18%	+16%	+4%	+17%	-10%	+22%	-10,7%	+4,1%

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 91% (1840 fois sur 2023 fois)

STRUCTURE DU PORTEFEUILLE

PROFIL DU PORTEFEUILLE

Nombre de valeurs	29
Capitalisation moyenne pondérée (Md€)	8
Capitalisation médiane (Md€)	3
Taux d'investissement actif ¹	47%
Liquidité 1 jour du fonds ²	89%

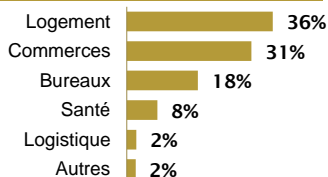
¹ Hors trésorerie

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

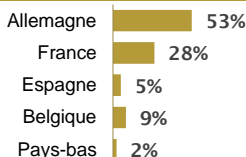
INDICATEURS STATISTIQUES

	5 ans	3 ans	1 an
Volatilité fonds	19%	22%	35%
Volatilité indice	18%	20%	31%
Béta vs IEIF Zone Euro	1,03	1,05	1,07
Béta vs Eurostoxx 50	0,68	0,75	0,86
Ratio de Sharpe	-0,25	-0,90	-0,69
Max drawdown	-44%	-44%	-44%
Délais de recouvrement (jours)	NA	NA	NA

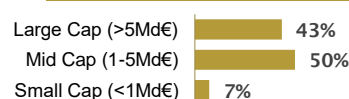
REPARTITION PAR TYPE D'ACTIFS



REPARTITION GEOGRAPHIQUE¹



REPARTITION PAR CAPITALISATION¹



¹ Rebasés hors trésorerie

CARACTÉRISTIQUES

Date de lancement	27/11/2007	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 Europerformance	Actions immobilières et foncières	Droit d'entrée	Max 4% TTC
Éligibilité 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

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



Eliessa 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 31/12/2020 et susceptibles d'évoluer dans le temps.