



Laurent Gauville
Gérant

Pierre Pougnet
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

Deutsche Wohnen
Unibail
Vonovia
Klepierre
Icade

PRINCIPAUX MOUVEMENTS

-
-
-

VALORISATION 2019e¹

	Fonds	Secteur
Valorisation ²	14,4x	17,0x
Rendement ³	5,6%	4,8%

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

Point d'actualité sur le résidentiel allemand

L'actualité du mois de mai, ou plus précisément de début juin, est l'annonce par la gauche allemande de soumettre au parlement régional berlinois un projet de loi gelant les loyers des logements à Berlin pour une durée de 5 ans à partir de 2020.

Compte tenu de la majorité actuelle au parlement berlinois (coalition gauche/extrême gauche/verts), un vote en faveur de cette loi paraît probable. Néanmoins, il existe une incertitude juridique sur la constitutionnalité de ce projet au regard de l'autorité compétente, locale ou nationale, pour réguler les loyers.

Au-delà du cas berlinois, il est important de noter que la propagation d'un gel des loyers à l'ensemble du marché résidentiel allemand est, à ce stade, peu probable du fait de la cartographie électorale.

Exposition des foncières allemandes au résidentiel berlinois (situation au 31/12/2018) :

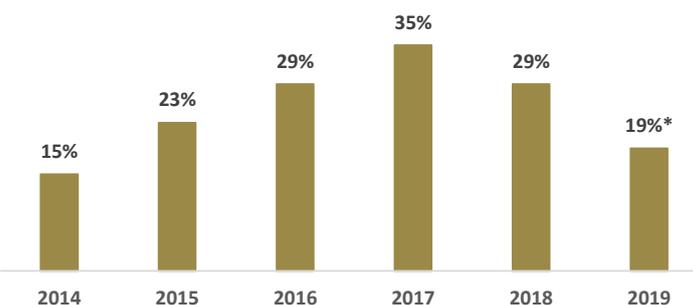
Ado Properties	100%
Deutsche Wohnen	77%
Grand City Properties	24%
Vonovia	15%
TAG Immobilien	14%
LEG Immobilien	0%

L'appropriation du marché du logement à Berlin par la classe politique et le risque d'une surenchère possible, en raison de la tenue d'élection locale en 2021, nous ont poussés à réduire notre exposition aux foncières en résidentiel allemand, et plus particulièrement à Berlin.

L'exposition du fonds au résidentiel allemand a été réduite entre fin mai 2019 et le 7 juin 2019 de 33% à 19%, avec une exposition résiduelle au marché de Berlin de l'ordre de 3%.

Ces actes de gestion sont aussi un témoignage de l'intérêt de la liquidité procurée par les foncières cotées de la Zone Euro. Avec une décote moyenne de 20% du secteur immobilier coté Zone Euro, nous considérons que la liquidité est un avantage non valorisé par les marchés financiers.

Poids des foncières en résidentiel allemand dans l'actif net d'IMMOBILIER 21 :



*Pondération au 07/06/2019

Sources : Sociétés, Gestion 21

PERFORMANCES

PERFORMANCES ANNUALISEES

	Création ⁵	10 ans	5 ans
Part IC/ID	+6,1%	+10,7%	+7,3%
Indice ⁴	+3,8%	+11,3%	+8,4%

PERFORMANCES GLISSANTES

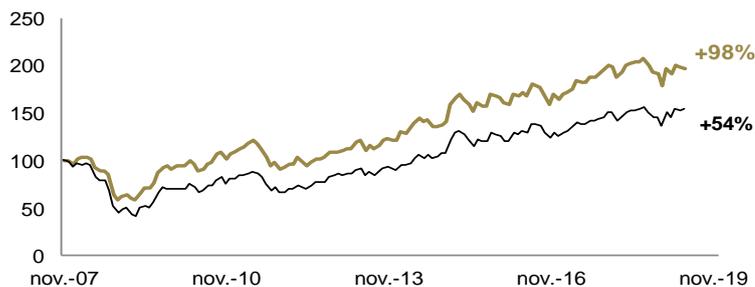
	Création ⁵	10 ans	5 ans
Part IC/ID	+98%	+176%	+42%
Indice ⁴	+54%	+193%	+50%

HISTORIQUE DES PERFORMANCES

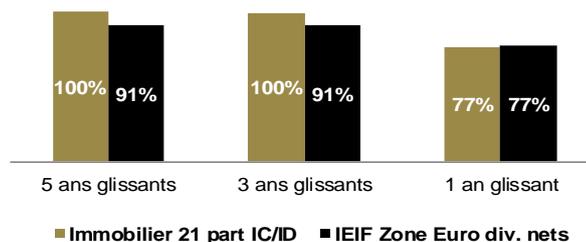
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Mai
Part IC/ID	-38%	+53%	+14%	-14%	+18%	+12%	+16%	+18%	+2%	+18%	-10%	+9,9%	-0,1%
Indice ⁴	-51%	+47%	+14%	-17%	+28%	+7%	+18%	+16%	+4%	+17%	-10%	+13,0%	+0,5%

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% (1625 fois sur 1625 fois)

STRUCTURE DU PORTEFEUILLE

PROFIL DU PORTEFEUILLE

Nombre de valeurs	27
Capitalisation moyenne pondérée (Md€)	9
Capitalisation médiane (Md€)	2
Taux d'investissement actif	34%
Liquidité 1 jour du fonds ¹	85%

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%	11,6%	10,6%
Volatilité indice	14,2%	11,9%	10,8%
Béta vs IEIF Zone Euro	0,92	0,96	0,97
Béta vs Eurostoxx 50	0,51	0,46	0,37
Ratio de Sharpe	3,16	1,25	-0,19
Max drawdown	-16%	-16%	-16%
Délais de recouvrement (jours)	NA	NA	NA

REPARTITION PAR TYPE D'ACTIFS

Commerces	42%
Logement	33%
Bureaux	17%
Logistique	3%
Autres	4%
Trésorerie	2%

REPARTITION GEOGRAPHIQUE

Allemagne	43%
France	41%
Pays-Bas	8%
Espagne	6%
Italie	1%
Trésorerie	2%

REPARTITION PAR CAPITALISATION

Large Cap (>5Md€)	58%
Mid Cap (1-5Md€)	29%
Small Cap (<1Md€)	11%
Trésorerie	2%

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 Européf	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	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 31/05/2019 et susceptibles d'évoluer dans le temps.



Laurent Gauville
Gérant

Pierre Pognet
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

Deutsche Wohnen
Unibail
Vonovia
Kleppierre
Icade

Principaux mouvements

Valorisation 2019e¹

	Fonds	Secteur
Valorisation ²	14,4x	17,0x
Rendement ³	5,6%	4,8%

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

Point d'actualité sur le résidentiel allemand

L'actualité du mois de mai, ou plus précisément de début juin, est l'annonce par la gauche allemande de soumettre au parlement régional berlinois un projet de loi gelant les loyers des logements à Berlin pour une durée de 5 ans à partir de 2020.

Compte tenu de la majorité actuelle au parlement berlinois (coalition gauche/extrême gauche/verts), un vote en faveur de cette loi paraît probable. Néanmoins, il existe une incertitude juridique sur la constitutionnalité de ce projet au regard de l'autorité compétente, locale ou nationale, pour réguler les loyers.

Au-delà du cas berlinois, il est important de noter que la propagation d'un gel des loyers à l'ensemble du marché résidentiel allemand est, à ce stade, peu probable du fait de la cartographie électorale.

Exposition des foncières allemandes au résidentiel berlinois (situation au 31/12/2018) :

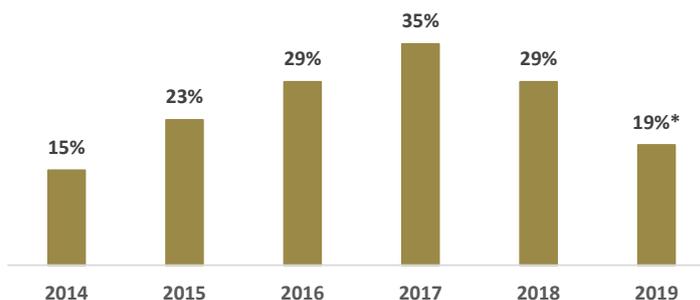
Ado Properties	100%
Deutsche Wohnen	77%
Grand City Properties	24%
Vonovia	15%
TAG Immobilien	14%
LEG Immobilien	0%

L'appropriation du marché du logement à Berlin par la classe politique et le risque d'une surenchère possible, en raison de la tenue d'élection locale en 2021, nous ont poussés à réduire notre exposition aux foncières en résidentiel allemand, et plus particulièrement à Berlin.

L'exposition du fonds au résidentiel allemand a été réduite entre fin mai 2019 et le 7 juin 2019 de 33% à 19%, avec une exposition résiduelle au marché de Berlin de l'ordre de 3%.

Ces actes de gestion sont aussi un témoignage de l'intérêt de la liquidité procurée par les foncières cotées de la Zone Euro. Avec une décote moyenne de 20% du secteur immobilier coté Zone Euro, nous considérons que la liquidité est un avantage non valorisé par les marchés financiers.

Poids des foncières en résidentiel allemand dans l'actif net d'IMMOBILIER 21 :



*Pondération au 07/06/2019

Sources : Sociétés, Gestion 21

PERFORMANCES

PERFORMANCES ANNUELISEES

	Création ⁵	10 ans	5 ans
Part AC/AD	+5,2%	+9,8%	+6,5%
Indice ⁴	+3,8%	+11,3%	+8,4%

PERFORMANCES GLISSANTES

	Création ⁵	10 ans	5 ans
Part AC/AD	+80%	+155%	+37%
Indice ⁴	+54%	+193%	+50%

HISTORIQUE DES PERFORMANCES

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Mai
Part AC/AD	-39%	+52%	+13%	-15%	+17%	+11%	+15%	+17%	+1%	+17%	-11%	+9,6%	-0,2%
Indice ⁴	-51%	+47%	+14%	-17%	+28%	+7%	+18%	+16%	+4%	+17%	-10%	+13,0%	+0,5%

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

VL Part AC
FR 0010 541 821
180,04€

VL Part AD
FR 0010 541 839
124,04€

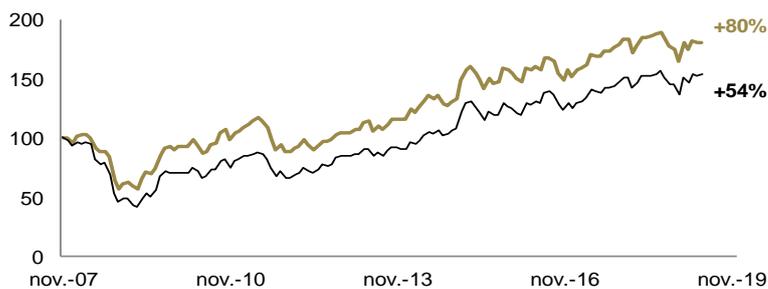
Encours du fonds

131 M€

Profil de risque
DICI

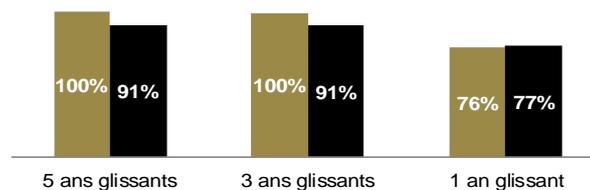
5/7

Historique de performance depuis la création



— Immobilier 21 part AC/AD — IEIF Zone Euro dividendes nets réinvestis

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 100% (1624 fois sur 1625 fois)

STRUCTURE DU PORTEFEUILLE

PROFIL DU PORTEFEUILLE

Nombre de valeurs	27
Capitalisation moyenne pondérée (Md€)	9
Capitalisation médiane (Md€)	2
Taux d'investissement actif	34%
Liquidité 1 jour du fonds ¹	85%

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%	11,6%	10,6%
Volatilité indice	14,2%	11,9%	10,8%
Béta vs IEIF Zone Euro	0,92	0,96	0,97
Béta vs Eurostoxx 50	0,51	0,46	0,37
Ratio de Sharpe	2,77	1,04	-0,27
Max drawdown	-16%	-16%	-16%
Délais de recouvrement (jours)	NA	NA	NA

REPARTITION PAR TYPE D'ACTIFS

Commerces	42%
Logement	33%
Bureaux	17%
Logistique	3%
Autres	4%
Trésorerie	2%

REPARTITION GEOGRAPHIQUE

Allemagne	43%
France	41%
Pays-Bas	8%
Espagne	6%
Italie	1%
Trésorerie	2%

REPARTITION PAR CAPITALISATION

Large Cap (>5Md€)	58%
Mid Cap (1-5Md€)	29%
Small Cap (<1Md€)	11%
Trésorerie	2%

CARACTERISTIQUES

Date de lancement	27/11/2007
Forme Juridique	FCP
Classification AMF	Actions Zone Euro
Catégorie Européf	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
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 31/05/2019 et susceptibles d'évoluer dans le temps.