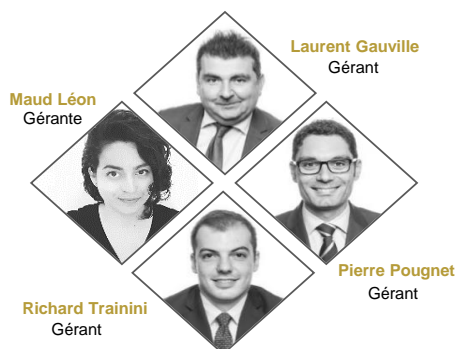


Equipe de gestion immobilière



Signatory of:



PRINCIPALES POSITIONS

TAG
Vonovia
LEG
Klépierre
Deutsche Euroshop

PRINCIPAUX MOUVEMENTS

Achat Vente

IGD

VALORISATION 2021e¹

	Fonds	Secteur
Valorisation ²	15,7x	19,7x
Rendement ³	3,8%	3,3%

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

Point d'actualité par typologie d'actifs

En attendant les publications des foncières qui débiteront fin juillet, nous vous proposons un point d'actualité semestriel par typologie d'actifs.

Résidentiel allemand (38% du fonds) : la fin du gel des loyers et le retour à un dialogue plus apaisé avec le pouvoir local à Berlin ont réduit le risque politique sur la thématique. Une nouvelle hausse des valeurs d'actifs est attendue en 2021. La décote des cours de bourse par rapport aux Actifs Nets Réévalués confirme l'intérêt d'un positionnement fort sur cette classe d'actifs.

Centres commerciaux (34% du fonds) : la réouverture des commerces en Europe continentale est encourageante. Si la liquidité du marché de l'investissement est restée restreinte, le constat d'un retour des opérations immobilières en zone euro atteste de l'amélioration de la visibilité sur l'activité des centres. La décote importante des cours de bourse des foncières par rapport à leurs Actifs Nets Réévalués nous paraît injustifiée au regard des indicateurs de fréquentation et de chiffres d'affaires des commerçants proches des niveaux de 2019 lors des périodes de réouverture.

Bureaux (15% du fonds) : le marché de l'investissement a été résilient sur ce premier semestre, en particulier pour les actifs de qualité (baux longs, zones centrales, normes environnementales élevées). L'activité locative est néanmoins restée en retrait compte tenu de la conjoncture, mais une reprise est attendue au second semestre 2021. Sur cette première partie de l'année, le taux de vacance des bureaux est apparu en hausse. La place du télétravail à moyen/long terme et son impact sur la demande de surfaces de bureaux reste un questionnement central.

Santé & Logistique (7% et 4% du fonds) : les six premiers mois de l'année viennent confirmer les fondamentaux positifs observés sur ces classes d'actifs. Le marché de l'investissement est resté porteur et l'activité locative soutenue. Des éléments qui justifient l'exposition du fonds à ces deux thématiques.

Nous avons renforcé la position sur IGD (2% du portefeuille), foncière détenant des centres commerciaux en Italie, dont le patrimoine est de 2 milliards d'euros.

Si la campagne de vaccination a atteint un niveau de couverture élevé, en particulier sur les personnes à risque, la situation avec les variants est à surveiller.

Source : GESTION 21

HISTORIQUE DE PERFORMANCES

PERFORMANCES ANNUALISÉES

	Création ⁵	10 ans	5 ans
Part IC/ID	+4,3%	+4,1%	+0,8%
Indice ⁴	+3,5%	+6,3%	+4,1%

PERFORMANCES GLISSANTES

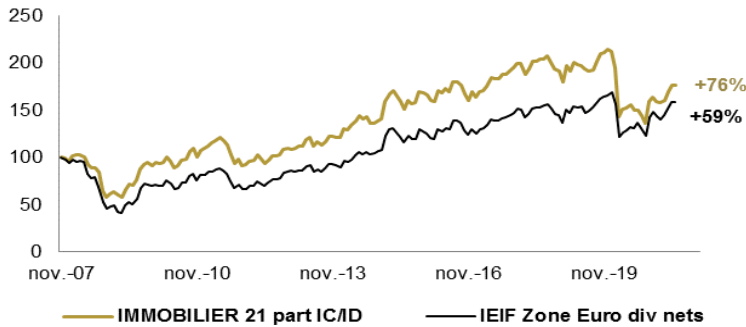
	Création ⁵	10 ans	5 ans
Part IC/ID	+76%	+49%	+4,2%
Indice ⁴	+59%	+84%	+22%

HISTORIQUE DES PERFORMANCES

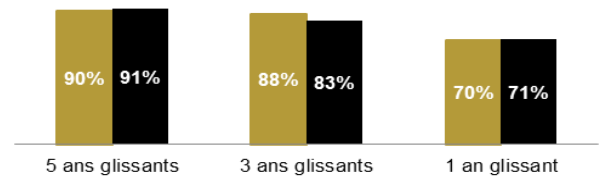
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Juin
Part IC/ID	+14%	-14%	+18%	+12%	+16%	+18%	+2%	+18%	-10%	+19%	-24%	+7,6%	-0,5%
Indice ⁴	+14%	-17%	+28%	+7%	+18%	+16%	+4%	+17%	-10%	+22%	-11%	+7,4%	-0,0%

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

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 90% (1907 fois sur 2125 fois)

STRUCTURE DU PORTEFEUILLE

PROFIL DU PORTEFEUILLE

Nombre de valeurs	26
Capitalisation moyenne pondérée (Md€)	7
Capitalisation médiane (Md€)	3
Taux d'investissement actif ¹	53%
Liquidité 1 jour du fonds ²	84%

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%	17%
Volatilité indice	18%	21%	16%
Béta vs IEIF Zone Euro	1,03	1,05	1,00
Béta vs Eurostoxx 50	0,69	0,74	0,54
Ratio de Sharpe	0,23	-0,60	0,76
Max drawdown	-44%	-44%	-25%
Délais de recouvrement (jours)	NA	NA	147

REPARTITION PAR TYPE D'ACTIFS

Logement	38%
Commerces	34%
Bureaux	15%
Santé	7%
Logistique	4%
Autres	2%
Trésorerie	0%

REPARTITION GEOGRAPHIQUE

Allemagne	54%
France	27%
Belgique	8%
Pays-bas	6%
Espagne	4%
Italie	2%

REPARTITION PAR CAPITALISATION

Large Cap (>5Md€)	41%
Mid Cap (1-5Md€)	47%
Small Cap (<1Md€)	11%

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



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 30/06/2021 et susceptibles d'évoluer dans le temps.

Equipe de gestion immobilière



Point d'actualité par typologie d'actifs

En attendant les publications des foncières qui débiteront fin juillet, nous vous proposons un point d'actualité semestriel par typologie d'actifs.

Résidentiel allemand (38% du fonds) : la fin du gel des loyers et le retour à un dialogue plus apaisé avec le pouvoir local à Berlin ont réduit le risque politique sur la thématique. Une nouvelle hausse des valeurs d'actifs est attendue en 2021. La décote des cours de bourse par rapport aux Actifs Nets Réévalués confirme l'intérêt d'un positionnement fort sur cette classe d'actifs.

Centres commerciaux (34% du fonds) : la réouverture des commerces en Europe continentale est encourageante. Si la liquidité du marché de l'investissement est restée restreinte, le constat d'un retour des opérations immobilières en zone euro atteste de l'amélioration de la visibilité sur l'activité des centres. La décote importante des cours de bourse des foncières par rapport à leurs Actifs Nets Réévalués nous paraît injustifiée au regard des indicateurs de fréquentation et de chiffres d'affaires des commerçants proches des niveaux de 2019 lors des périodes de réouverture.

Bureaux (15% du fonds) : le marché de l'investissement a été résilient sur ce premier semestre, en particulier pour les actifs de qualité (baux longs, zones centrales, normes environnementales élevées). L'activité locative est néanmoins restée en retrait compte tenu de la conjoncture, mais une reprise est attendue au second semestre 2021. Sur cette première partie de l'année, le taux de vacance des bureaux est apparu en hausse. La place du télétravail à moyen/long terme et son impact sur la demande de surfaces de bureaux reste un questionnement central.

Santé & Logistique (7% et 4% du fonds) : les six premiers mois de l'année viennent confirmer les fondamentaux positifs observés sur ces classes d'actifs. Le marché de l'investissement est resté porteur et l'activité locative soutenue. Des éléments qui justifient l'exposition du fonds à ces deux thématiques.

Nous avons renforcé la position sur IGD (2% du portefeuille), foncière détenant des centres commerciaux en Italie, dont le patrimoine est de 2 milliards d'euros.

Si la campagne de vaccination a atteint un niveau de couverture élevé, en particulier sur les personnes à risque, la situation avec les variants est à surveiller.

Signatory of



PRINCIPALES POSITIONS

TAG
Vonovia
LEG
Klépierre
Deutsche Euroshop

PRINCIPAUX MOUVEMENTS

Achat | Vente

IGD

VALORISATION 2021e¹

	Fonds	Secteur
Valorisation ²	15,7x	19,7x
Rendement ³	3,8%	3,3%

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

Source : GESTION 21

HISTORIQUE DE PERFORMANCES

PERFORMANCES ANNUALISÉES

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

PERFORMANCES GLISSANTES

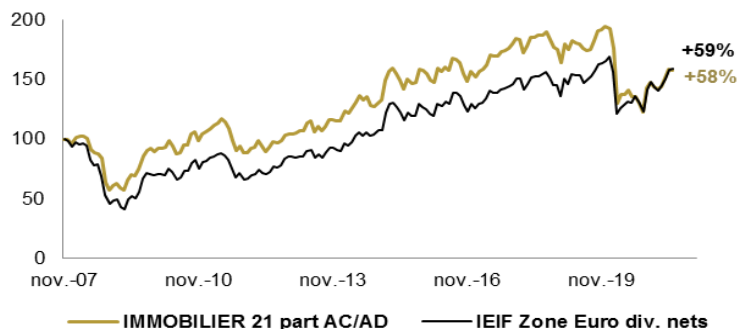
	Création ⁵	10 ans	5 ans
Part AC/AD	+58%	+38%	+0%
Indice ⁴	+59%	+84%	+22%

HISTORIQUE DES PERFORMANCES

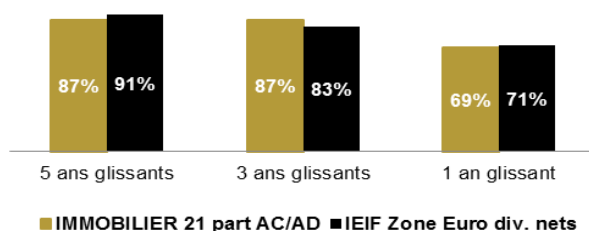
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Juin
Part AC/AD	+13%	-15%	+17%	+11%	+15%	+17%	+1%	+17%	-11%	+18%	-24%	+7,2%	-0,6%
Indice ⁴	+14%	-17%	+28%	+7%	+18%	+16%	+4%	+17%	-10%	+22%	-11%	+7,4%	-0,0%

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 87% (1851 fois sur 2125 fois)

STRUCTURE DU PORTEFEUILLE

PROFIL DU PORTEFEUILLE

Nombre de valeurs	26
Capitalisation moyenne pondérée (Md€)	7
Capitalisation médiane (Md€)	3
Taux d'investissement actif ¹	53%
Liquidité 1 jour du fonds ²	84%

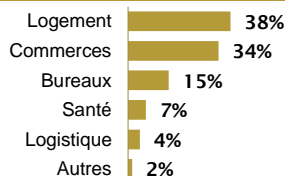
¹ Hors trésorerie

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

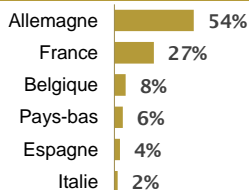
INDICATEURS STATISTIQUES

	5 ans	3 ans	1 an
Volatilité fonds	19%	22%	17%
Volatilité indice	18%	21%	16%
Bêta vs IEIF Zone Euro	1,03	1,05	1,00
Bêta vs Eurostoxx 50	0,69	0,74	0,54
Ratio de Sharpe	0,02	-0,69	0,71
Max drawdown	-44%	-44%	-25%
Délais de recouvrement (jours)	NA	NA	151

REPARTITION PAR TYPE D'ACTIFS



REPARTITION GEOGRAPHIQUE



REPARTITION PAR CAPITALISATION



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 30/06/2021 et susceptibles d'évoluer dans le temps.