

Equipe de gestion immobilière



Signatory of:



PRINCIPALES POSITIONS

LEG

TAG Immobilien

Klépierre

Vonovia

Grand City Properties

PRINCIPAUX MOUVEMENTS

Achat

Unibail

Klépierre

WDP

Vente

Altaréa

Alstria

VALORISATION 2021e¹

	Fonds	Secteur
Valorisation ²	14,1	18,2
Rendement ³	4,6%	3,8%

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

Commentaire de gestion

Alors que les perspectives de normalisation sanitaire s'améliorent grâce à l'avancée de la vaccination, la performance du secteur sur le mois est de -8%. Une baisse conjoncturelle liée à la perspective de remontée des taux et à l'incertitude des résultats sur les élections du gouvernement allemand.

La perspective du resserrement des politiques monétaires

Compte tenu des pressions inflationnistes actuelles, les banques centrales ont évoqué la mise en place du « tapering », soit la réduction de la taille de leur programme de rachat d'actifs. La Fed l'envisage pour la fin de l'année, la BCE plutôt pour 2022. Le processus de normalisation des taux est perçu négativement à court terme. Cependant, la hausse des taux correspond aussi à une normalisation favorable au niveau sanitaire et économique.

Elections politiques en Allemagne en septembre

La montée du parti socialiste dans les sondages des élections législatives et le risque d'une coalition avec le parti Die Linke (extrême gauche) a fait peser un climat d'incertitude sur les perspectives des foncières de résidentiel allemand. Avec une coalition trop orientée à gauche, le risque était de voir apparaître à l'échelle nationale des mesures politiques en défaveur des bailleurs privés (expropriation, gel des loyers...). Les élections du 26 septembre ont permis d'écarter ce scénario puisque le parti d'extrême gauche n'a pas obtenu les 5% nécessaires pour siéger au Bundestag. Un résultat positif pour les foncières de résidentiel allemand puisque les politiques à venir sur le sujet du logement en Allemagne ne devraient pas leur être défavorables.

Perspectives

La bonne progression des campagnes de vaccination en Europe a permis d'atteindre un taux de vaccination élevé d'environ 70%. La diminution du risque sanitaire devrait favoriser la normalisation de l'activité des foncières en 2022 et un retour des politiques de distribution dès 2023. Un élément positif pour l'attractivité boursière du secteur qui présente un retard de valorisation par rapport au marché.

Source : GESTION 21

HISTORIQUE DE PERFORMANCES

PERFORMANCES ANNUALISÉES

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

PERFORMANCES GLISSANTES

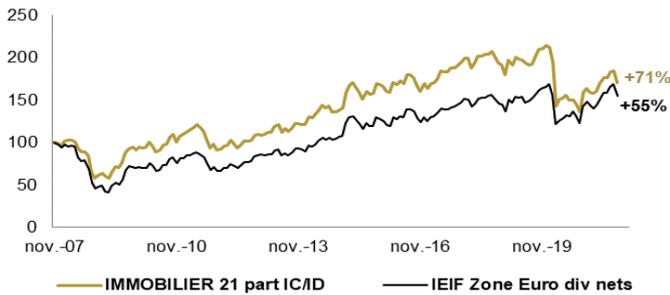
	Création ⁵	10 ans	5 ans
Part IC/ID	+71%	+82%	-3,2%
Indice ⁴	+55%	+129%	+14%

HISTORIQUE DES PERFORMANCES

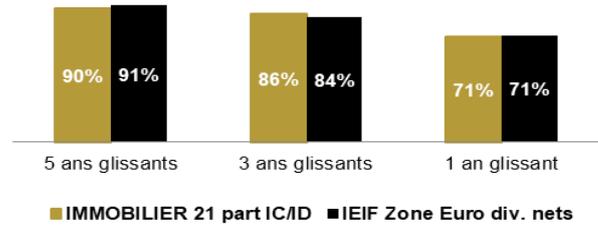
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Septembre
Part IC/ID	+14%	-14%	+18%	+12%	+16%	+18%	+2%	+18%	-10%	+19%	-24%	+4,5%	-7,4%
Indice ⁴	+14%	-17%	+28%	+7%	+18%	+16%	+4%	+17%	-10%	+22%	-11%	+5,1%	-8,0%

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 90% (1984 fois sur 2212 fois)

STRUCTURE DU PORTEFEUILLE

PROFIL DU PORTEFEUILLE

Nombre de valeurs	28
Capitalisation moyenne pondérée (Md€)	6
Capitalisation médiane (Md€)	3
Taux d'investissement actif ¹	54%
Liquidité 1 jour du fonds ²	80%

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%	23%	16%
Volatilité indice	18%	21%	15%
Béta vs IEIF Zone Euro	1,04	1,05	1,02
Béta vs Eurostoxx 50	0,7	0,75	0,57
Ratio de Sharpe	-0,17	-0,63	1,18
Max drawdown	-44%	-44%	-10%
Délais de recouvrement (jours)	NA	NA	NA

REPARTITION PAR TYPE D'ACTIFS

Commerces	35%
Logement	33%
Bureaux	15%
Logistique	7%
Santé	7%
Autres	2%
Trésorerie	1,5%

REPARTITION GEOGRAPHIQUE

Allemagne	49%
France	29%
Belgique	9%
Pays-bas	6%
Espagne	4%
Italie	2%

REPARTITION PAR CAPITALISATION

Large Cap (>5Md€)	40%
Mid Cap (1-5Md€)	46%
Small Cap (<1Md€)	13%

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 30/09/2021 et susceptibles d'évoluer dans le temps.

Equipe de gestion immobilière



Commentaire de gestion

Alors que les perspectives de normalisation sanitaire s'améliorent grâce à l'avancée de la vaccination, la performance du secteur sur le mois est de -8%. Une baisse conjoncturelle liée à la perspective de remontée des taux et à l'incertitude des résultats sur les élections du gouvernement allemand.

La perspective du resserrement des politiques monétaires

Compte tenu des pressions inflationnistes actuelles, les banques centrales ont évoqué la mise en place du « tapering », soit la réduction de la taille de leur programme de rachat d'actifs. La Fed l'envisage pour la fin de l'année, la BCE plutôt pour 2022. Le processus de normalisation des taux est perçu négativement à court terme. Cependant, la hausse des taux correspond aussi à une normalisation favorable au niveau sanitaire et économique.

Elections politiques en Allemagne en septembre

La montée du parti socialiste dans les sondages des élections législatives et le risque d'une coalition avec le parti Die Linke (extrême gauche) a fait peser un climat d'incertitude sur les perspectives des foncières de résidentiel allemand. Avec une coalition trop orientée à gauche, le risque était de voir apparaître à l'échelle nationale des mesures politiques en défaveur des bailleurs privés (expropriation, gel des loyers...). Les élections du 26 septembre ont permis d'écarter ce scénario puisque le parti d'extrême gauche n'a pas obtenu les 5% nécessaires pour siéger au Bundestag. Un résultat positif pour les foncières de résidentiel allemand puisque les politiques à venir sur le sujet du logement en Allemagne ne devraient pas leur être défavorables.

Perspectives

La bonne progression des campagnes de vaccination en Europe a permis d'atteindre un taux de vaccination élevé d'environ 70%. La diminution du risque sanitaire devrait favoriser la normalisation de l'activité des foncières en 2022 et un retour des politiques de distribution dès 2023. Un élément positif pour l'attractivité boursière du secteur qui présente un retard de valorisation par rapport au marché.

Signatory of



PRINCIPALES POSITIONS

LEG

TAG Immobilien

Klépierre

Vonovia

Grand City Properties

PRINCIPAUX MOUVEMENTS

Achat

Unibail

Klépierre

WDP

Vente

Altarea

Alstria

VALORISATION 2021e¹

	Fonds	Secteur
Valorisation ²	14,1	18,2
Rendement ³	4,6%	3,8%

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	+3,1%	+5,4%	-1,4%
Indice ⁴	+3,2%	+8,6%	+2,6%

PERFORMANCES GLISSANTES

	Création ⁵	10 ans	5 ans
Part AC/AD	+53%	+69%	-7%
Indice ⁴	+55%	+129%	+14%

HISTORIQUE DES PERFORMANCES

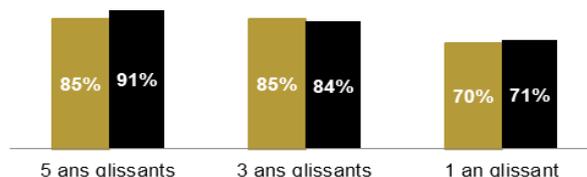
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Septembre
Part AC/AD	+13%	-15%	+17%	+11%	+15%	+17%	+1%	+17%	-11%	+18%	-24%	+3,9%	-7,5%
Indice ⁴	+14%	-17%	+28%	+7%	+18%	+16%	+4%	+17%	-10%	+22%	-11%	+5,1%	-8,0%

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

Historique de performance depuis la création



Fréquences de gain



■ IMMOBILIER 21 part 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 85% (1890 fois sur 2212 fois).

STRUCTURE DU PORTEFEUILLE

PROFIL DU PORTEFEUILLE

Nombre de valeurs	28
Capitalisation moyenne pondérée (Md€)	6
Capitalisation médiane (Md€)	3
Taux d'investissement actif ¹	54%
Liquidité 1 jour du fonds ²	80%

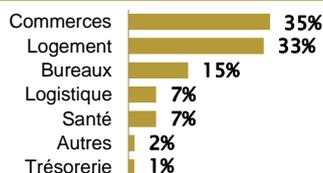
¹ Hors trésorerie

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

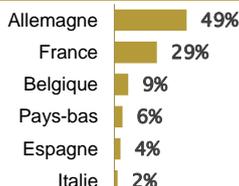
INDICATEURS STATISTIQUES

	5 ans	3 ans	1 an
Volatilité fonds	19%	23%	16%
Volatilité indice	18%	21%	15%
Bêta vs IEIF Zone Euro	1,04	1,05	1,02
Bêta vs Eurostoxx 50	0,70	0,75	0,58
Ratio de Sharpe	-0,36	-0,72	1,12
Max drawdown	-44%	-44%	-10%
Délais de recouvrement (jours)	NA	NA	NA

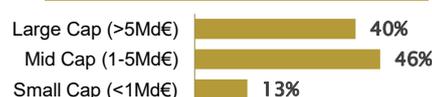
REPARTITION PAR TYPE D'ACTIFS



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 30/09/2021 et susceptibles d'évoluer dans le temps.