



Laurent Gauville
Gérant

Pierre Pougnet
Gérant

Richard Trainini
Analyste

Signatory of:



PRINCIPALES POSITIONS

Klepierre
TAG
LEG
Vonovia
Grand City Properties

PRINCIPAUX MOUVEMENTS

Achat	Vente
Eurocommercial IGD	Alstria

VALORISATION 2020e¹

	Fonds	Secteur
Valorisation ²	15,4x	18,9x
Rendement ³	4,0%	3,4%

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

IMMOBILIER 21, un fort potentiel de rebond

La progression des campagnes de vaccinations et l'amélioration du contexte sanitaire vont permettre la reprise de l'activité des foncières au second semestre. Nous considérons que le fonds IMMOBILIER 21 est bien positionné pour profiter de cette tendance positive

Description de l'allocation du fonds par typologie d'actifs au 30/04/2021 :

Les foncières de résidentiel allemand (36% du fonds vs 36% fin 2020) : pondération relativement stable qui traduit notre opinion positive sur le segment. Une décote sur les coûts de construction de l'ordre de -20%, avec un prix au mètre carré de 2000 euros en moyenne, sur un marché dynamique où l'offre est structurellement inférieure à la demande. Lors du mois d'avril, la loi sur le gel des loyers à Berlin a été jugée anticonstitutionnelle par la cour fédérale. Une actualité positive pour les foncières de résidentiel sur le long terme, mais qui, en année électorale, ne lève pas toutes les incertitudes politiques liées au sujet.

Les foncières de centres commerciaux (35% du fonds vs 31% fin 2020) : forte pondération maintenue dans le portefeuille compte tenu du niveau de décote moyen de l'ordre de -40% par rapport aux ANR estimés de 2021. Ce niveau de valorisation, très attractif en absolu comme en relatif, traduit un fort potentiel de rebond des cours de bourse dans un contexte de normalisation sanitaire. Le calendrier de réouverture des centres commerciaux relativement homogène en Europe, prévu entre le mois de mai et de juin, va favoriser la reprise de l'activité des foncières.

Les foncières de bureaux (15% du fonds vs 18% fin 2020) : pondération en baisse, concentrée sur des foncières positionnées sur des marchés résilients en termes de vacance, notamment les métropoles allemandes. Les publications du premier trimestre ont prouvé la résilience du marché de l'investissement mais soulèvent également certaines incertitudes quant à la dynamique future du marché locatif, ce qui explique notre positionnement défensif.

Les foncières de santé (7% du fonds vs 8% fin 2020) : un segment qui offre une forte visibilité compte tenu des évolutions démographiques favorables avec le vieillissement des populations. Une tendance qui devrait accentuer la demande en immobilier de santé combinée à des baux très longs d'environ 20 années.

Les foncières de logistique (4% du fonds vs 2% fin 2020) : le niveau de demande soutenu en m² de logistique traduit des fondamentaux immobiliers positifs. Nous restons cependant sélectifs au regard des niveaux de valorisation et avons privilégié les dossiers avec les multiples de valorisation les plus modérés.

Démarche actionnariale

Dans le cadre de notre démarche actionnariale, nous avons déposé des questions écrites à l'ordre du jour des assemblées générales. Nous avons questionné les conseils d'administration sur le bien-fondé d'une proposition d'un versement de dividende avec option de paiement en actions, alors même que les titres présentent une forte décote. Nous sommes en effet défavorables à une telle proposition dans le cas d'une décote sur ANR importante.

Source : GESTION 21

HISTORIQUE DE PERFORMANCES

PERFORMANCES ANNUALISÉES

	Création ⁵	10 ans	5 ans
Part IC/ID	+4,0%	+3,7%	+0,0%
Indice ⁴	+3,1%	+5,7%	+3,4%

PERFORMANCES GLISSANTES

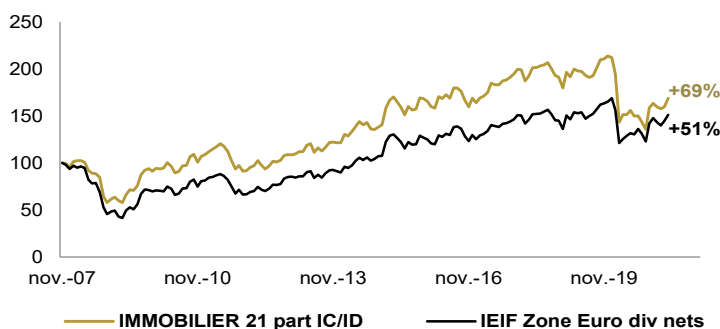
	Création ⁵	10 ans	5 ans
Part IC/ID	+69%	+44%	+0,2%
Indice ⁴	+51%	+74%	+18%

HISTORIQUE DES PERFORMANCES

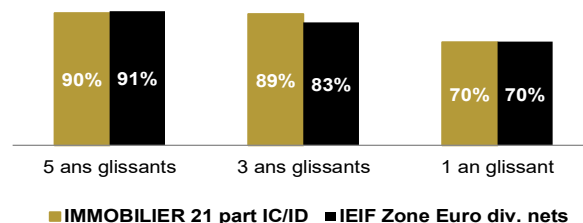
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Avril
Part IC/ID	+14%	-14%	+18%	+12%	+16%	+18%	+2%	+18%	-10%	+19%	-24%	+3,2%	+5,6%
Indice ⁴	+14%	-17%	+28%	+7%	+18%	+16%	+4%	+17%	-10%	+22%	-11%	+2,4%	+4,5%

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 90% (1890 fois sur 2106 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	54%
Liquidité 1 jour du fonds ²	85%

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%	23%
Volatilité indice	18%	20%	19%
Béta vs IEIF Zone Euro	1,03	1,05	1,11
Béta vs Eurostoxx 50	0,68	0,74	0,74
Ratio de Sharpe	0,01	-0,72	0,52
Max drawdown	-44%	-44%	-25%
Délais de recouvrement (jours)	NA	NA	NA

REPARTITION PAR TYPE D'ACTIFS

Logement	36%
Commerces	35%
Bureaux	15%
Santé	8%
Logistique	4%
Autres	2%
Trésorerie	1,2%

REPARTITION GEOGRAPHIQUE¹

Allemagne	49%
France	26%
Belgique	11%
Pays-bas	2%
Espagne	6%
Italie	0,3%

REPARTITION PAR CAPITALISATION¹

Large Cap (>5Md€)	38%
Mid Cap (1-5Md€)	52%
Small Cap (<1Md€)	10%

¹ 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	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.

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 30/04/2021 et susceptibles d'évoluer dans le temps.



Laurent Gauville
Gérant

Pierre Pougnet
Gérant

Richard Trainini
Analyste

Signatory of



PRINCIPALES POSITIONS

Kleipierre

TAG

LEG

Vonovia

Grand City Properties

PRINCIPAUX MOUVEMENTS

Achat

Eurocommercial
IGD

Vente

Alstria

VALORISATION 2020e¹

	Fonds	Secteur
Valorisation ²	15,4x	18,9x
Rendement ³	4,0%	3,4%

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

IMMOBILIER 21, un fort potentiel de rebond

La progression des campagnes de vaccinations et l'amélioration du contexte sanitaire vont permettre la reprise de l'activité des foncières au second semestre. Nous considérons que le fonds IMMOBILIER 21 est bien positionné pour profiter de cette tendance positive

Description de l'allocation du fonds par typologie d'actifs au 30/04/2021 :

Les foncières de résidentiel allemand (36% du fonds vs 36% fin 2020) : pondération relativement stable qui traduit notre opinion positive sur le segment. Une décote sur les coûts de construction de l'ordre de -20%, avec un prix au mètre carré de 2000 euros en moyenne, sur un marché dynamique où l'offre est structurellement inférieure à la demande. Lors du mois d'avril, la loi sur le gel des loyers à Berlin a été jugée anticonstitutionnelle par la cour fédérale. Une actualité positive pour les foncières de résidentiel sur le long terme, mais qui, en année électorale, ne lève pas toutes les incertitudes politiques liées au sujet.

Les foncières de centres commerciaux (35% du fonds vs 31% fin 2020) : forte pondération maintenue dans le portefeuille compte tenu du niveau de décote moyen de l'ordre de -40% par rapport aux ANR estimés de 2021. Ce niveau de valorisation, très attractif en absolu comme en relatif, traduit un fort potentiel de rebond des cours de bourse dans un contexte de normalisation sanitaire. Le calendrier de réouverture des centres commerciaux relativement homogène en Europe, prévu entre le mois de mai et de juin, va favoriser la reprise de l'activité des foncières.

Les foncières de bureaux (15% du fonds vs 18% fin 2020) : pondération en baisse, concentrée sur des foncières positionnées sur des marchés résilients en termes de vacance, notamment les métropoles allemandes. Les publications du premier trimestre ont prouvé la résilience du marché de l'investissement mais soulèvent également certaines incertitudes quant à la dynamique future du marché locatif, ce qui explique notre positionnement défensif.

Les foncières de santé (7% du fonds vs 8% fin 2020) : un segment qui offre une forte visibilité compte tenu des évolutions démographiques favorables avec le vieillissement des populations. Une tendance qui devrait accentuer la demande en immobilier de santé combinée à des baux très longs d'environ 20 années.

Les foncières de logistique (4% du fonds vs 2% fin 2020) : le niveau de demande soutenu en m² de logistique traduit des fondamentaux immobiliers positifs. Nous restons cependant sélectifs au regard des niveaux de valorisation et avons privilégié les dossiers avec les multiples de valorisation les plus modérés.

Démarche actionnariale

Dans le cadre de notre démarche actionnariale, nous avons déposé des questions écrites à l'ordre du jour des assemblées générales. Nous avons questionné les conseils d'administration sur le bien-fondé d'une proposition d'un versement de dividende avec option de paiement en actions, alors même que les titres présentent une forte décote. Nous sommes en effet défavorables à une telle proposition dans le cas d'une décote sur ANR importante.

Source : GESTION 21

HISTORIQUE DE PERFORMANCES

PERFORMANCES ANNUELISÉES

	Création ⁵	10 ans	5 ans
Part AC/AD	+3,1%	+2,9%	-0,7%
Indice ⁴	+3,1%	+5,7%	+3,4%

PERFORMANCES GLISSANTES

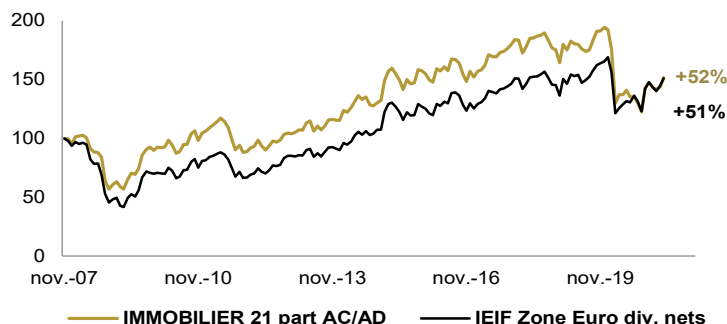
	Création ⁵	10 ans	5 ans
Part AC/AD	+52%	+33%	-3%
Indice ⁴	+51%	+74%	+18%

HISTORIQUE DES PERFORMANCES

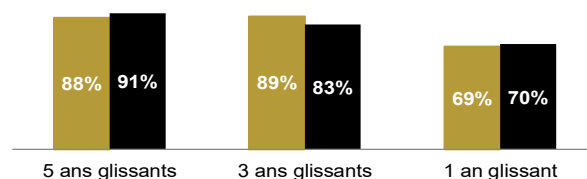
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Avril
Part AC/AD	+13%	-15%	+17%	+11%	+15%	+17%	+1%	+17%	-11%	+18%	-24%	+2,9%	+5,5%
Indice ⁴	+14%	-17%	+28%	+7%	+18%	+16%	+4%	+17%	-10%	+22%	-11%	+2,4%	+4,5%

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 88% (1851 fois sur 2106 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	54%
Liquidité 1 jour du fonds ²	85%

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%	23%
Volatilité indice	18%	20%	19%
Béta vs IEIF Zone Euro	1,03	1,05	1,11
Béta vs Eurostoxx 50	0,68	0,74	0,74
Ratio de Sharpe	-0,18	-0,81	0,46
Max drawdown	-44%	-44%	-25%
Délais de recouvrement (jours)	NA	NA	NA

REPARTITION PAR TYPE D'ACTIFS

Logement	36%
Commerces	35%
Bureaux	15%
Santé	8%
Logistique	4%
Autres	2%

REPARTITION GEOGRAPHIQUE¹

Allemagne	49%
France	26%
Espagne	6%
Belgique	11%
Pays-bas	2%

REPARTITION PAR CAPITALISATION¹

Large Cap (>5Md€)	38%
Mid Cap (1-5Md€)	52%
Small Cap (<1Md€)	10%

¹ 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	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 30/04/2021 et susceptibles d'évoluer dans le temps.