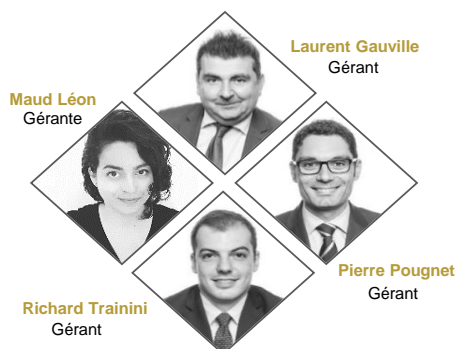


Equipe de gestion immobilière



Signatory of:



PRINCIPALES POSITIONS

Klepierre
TAG
LEG
Vonovia
Grand City Properties

PRINCIPAUX MOUVEMENTS

Achat

IGD

Vente

Aedifica
Altarea
Cofinimmo

VALORISATION 2020e¹

	Fonds	Secteur
Valorisation ²	16,1x	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

Apaisement sur le résidentiel allemand, reprise encourageante des centres commerciaux

Résidentiel allemand (37% du fonds) :

Deux éléments majeurs ont fait l'actualité du secteur ces dernières semaines. D'abord la décision publiée le 15 avril par la Cour constitutionnelle fédérale selon laquelle la loi sur le gel des loyers à Berlin est inconstitutionnelle. Puis l'accord signé le 24 mai entre les deux principales foncières de résidentiel allemand, Deutsche Wohnen et Vonovia (respectivement 33 et 65 milliards d'euros de patrimoine, 155 000 et 415 000 appartements, 18 et 29 milliards d'euros de capitalisation au 31 mai). Vonovia a annoncé le lancement d'une offre publique d'achat sur la totalité des actions de Deutsche Wohnen, au prix de 53€ par action, soit une prime de 18% sur le cours précédent. La foncière devra financer cette opération de 18 milliards d'euros via de la dette et une augmentation de capital de 8 milliards d'euros. Selon les deux sociétés, ce rapprochement permettra d'aborder de manière plus cohérente les enjeux stratégiques du marché du logement allemand. Cette opération implique également la vente de 20 000 appartements à la ville de Berlin, un engagement à construire 13 000 logements dans les années à venir, mais aussi une politique de hausse des loyers limitée à +1% sur les trois prochaines années, puis qui devra rester en ligne avec l'inflation sur les suivantes. Notre opinion est que cet accord permet d'apaiser les tensions politiques présentes sur le marché résidentiel berlinois.

Centres commerciaux (35% du fonds) :

Au 19 mai, tous les commerçants, à l'exception des restaurants et de certains détaillants dans le secteur du loisir, ont pu rouvrir leur boutique. Depuis, plusieurs foncières se sont exprimées sur les chiffres de reprises qui sont très positifs.

Date	Société	Taux de fréquentation	
		Evolution	2021 comparé à 2019 sur la période observée
24/05/2021	IGD	+32% <i>(première semaine d'ouverture par rapport à la même période en 2020)</i>	90%
27/05/2021	Klépierre	+13% <i>(du niveau de 2019 sur le premier dimanche d'ouverture)</i>	-
31/05/2021	Mercialys	+15% <i>(entre le 19 et le 30 mai 2021 par rapport à la même période en 2020)</i>	95%
03/06/2021	Carmila	+21% <i>(entre le 19 et le 30 mai 2021 par rapport à la même période en 2020)</i>	97%

Malgré ce constat de reprise positive pour les foncières de centres commerciaux, les cours de bourse actuels sont encore en moyenne 20% en dessous des niveaux observés fin 2019 juste avant la crise. Ce qui traduit un fort potentiel de rebond dans le cadre de la normalisation du contexte sanitaire.

Source : GESTION 21

HISTORIQUE DE PERFORMANCES

PERFORMANCES ANNUALISÉES

	Création ⁵	10 ans	5 ans
Part IC/ID	+4,3%	+3,9%	+0,5%
Indice ⁴	+3,5%	+6,0%	+3,8%

PERFORMANCES GLISSANTES

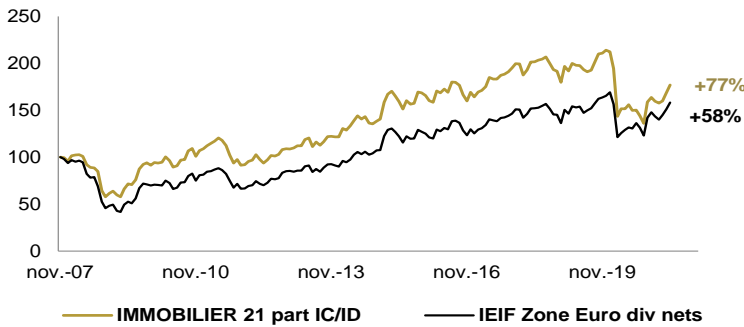
	Création ⁵	10 ans	5 ans
Part IC/ID	+77%	+47%	+2,4%
Indice ⁴	+58%	+79%	+21%

HISTORIQUE DES PERFORMANCES

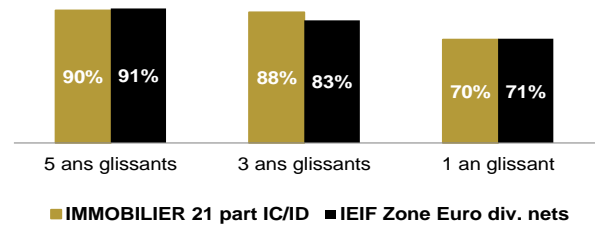
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Mai
Part IC/ID	+14%	-14%	+18%	+12%	+16%	+18%	+2%	+18%	-10%	+19%	-24%	+8,0%	+4,7%
Indice ⁴	+14%	-17%	+28%	+7%	+18%	+16%	+4%	+17%	-10%	+22%	-11%	+7,1%	+4,6%

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% (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	85%

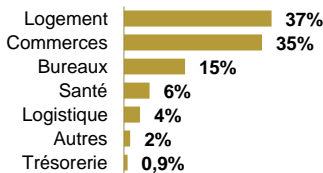
¹ Hors trésorerie

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

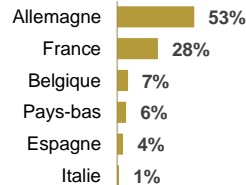
INDICATEURS STATISTIQUES

	5 ans	3 ans	1 an
Volatilité fonds	19%	22%	21%
Volatilité indice	18%	20%	18%
Béta vs IEIF Zone Euro	1,03	1,05	1,09
Béta vs Eurostoxx 50	0,68	0,74	0,69
Ratio de Sharpe	0,13	-0,55	0,78
Max drawdown	-44%	-44%	-25%
Délais de recouvrement (jours)	NA	NA	NA

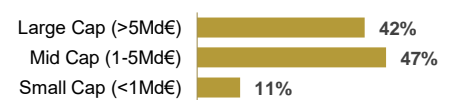
REPARTITION PAR TYPE D'ACTIFS



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	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 31/05/2021 et susceptibles d'évoluer dans le temps.

Equipe de gestion immobilière



Signatory of



PRINCIPALES POSITIONS

Klepierre
TAG
LEG
Vonovia
Grand City Properties

PRINCIPAUX MOUVEMENTS

Achat

IGD

Vente

Aedifica
Altarea
Cofinimmo

VALORISATION 2020e¹

	Fonds	Secteur
Valorisation ²	16,1x	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

Apaisement sur le résidentiel allemand, reprise encourageante des centres commerciaux

Résidentiel allemand (37% du fonds) :

Deux éléments majeurs ont fait l'actualité du secteur ces dernières semaines. D'abord la décision publiée le 15 avril par la Cour constitutionnelle fédérale selon laquelle la loi sur le gel des loyers à Berlin est inconstitutionnelle. Puis l'accord signé le 24 mai entre les deux principales foncières de résidentiel allemand, Deutsche Wohnen et Vonovia (respectivement 33 et 65 milliards d'euros de patrimoine, 155 000 et 415 000 appartements, 18 et 29 milliards d'euros de capitalisation au 31 mai). Vonovia a annoncé le lancement d'une offre publique d'achat sur la totalité des actions de Deutsche Wohnen, au prix de 53€ par action, soit une prime de 18% sur le cours précédent. La foncière devra financer cette opération de 18 milliards d'euros via de la dette et une augmentation de capital de 8 milliards d'euros. Selon les deux sociétés, ce rapprochement permettra d'aborder de manière plus cohérente les enjeux stratégiques du marché du logement allemand. Cette opération implique également la vente de 20 000 appartements à la ville de Berlin, un engagement à construire 13 000 logements dans les années à venir, mais aussi une politique de hausse des loyers limitée à +1% sur les trois prochaines années, puis qui devra rester en ligne avec l'inflation sur les suivantes. Notre opinion est que cet accord permet d'apaiser les tensions politiques présentes sur le marché résidentiel berlinois.

Centres commerciaux (35% du fonds) :

Au 19 mai, tous les commerçants, à l'exception des restaurants et de certains détaillants dans le secteur du loisir, ont pu rouvrir leur boutique. Depuis, plusieurs foncières se sont exprimées sur les chiffres de reprises qui sont très positifs.

Date	Société	Taux de fréquentation	
		Evolution	2021 comparé à 2019 sur la période observée
24/05/2021	IGD	+32% <i>(première semaine d'ouverture par rapport à la même période en 2020)</i>	90%
27/05/2021	Klépierre	+13% <i>(du niveau de 2019 sur le premier dimanche d'ouverture)</i>	-
31/05/2021	Mercialys	+15% <i>(entre le 19 et le 30 mai 2021 par rapport à la même période en 2020)</i>	95%
03/06/2021	Carmila	+21% <i>(entre le 19 et le 30 mai 2021 par rapport à la même période en 2020)</i>	97%

Malgré ce constat de reprise positive pour les foncières de centres commerciaux, les cours de bourse actuels sont encore en moyenne 20% en dessous des niveaux observés fin 2019 juste avant la crise. Ce qui traduit un fort potentiel de rebond dans le cadre de la normalisation du contexte sanitaire.

Source : GESTION 21

HISTORIQUE DE PERFORMANCES

PERFORMANCES ANNUALISÉES

	Création ⁵	10 ans	5 ans
Part AC/AD	+3,5%	+3,1%	-0,3%
Indice ⁴	+3,5%	+6,0%	+3,8%

PERFORMANCES GLISSANTES

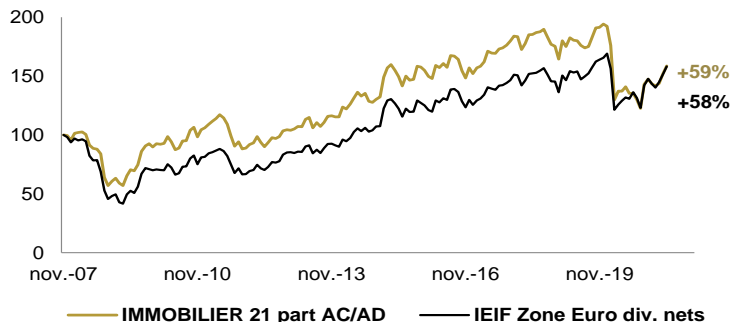
	Création ⁵	10 ans	5 ans
Part AC/AD	+59%	+35%	-1%
Indice ⁴	+58%	+79%	+21%

HISTORIQUE DES PERFORMANCES

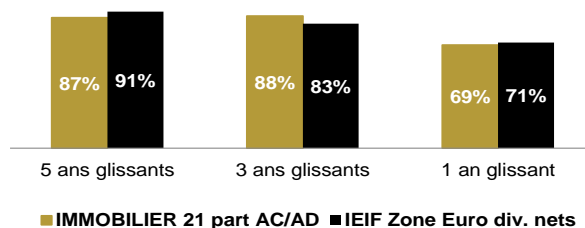
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Mai
Part AC/AD	+13%	-15%	+17%	+11%	+15%	+17%	+1%	+17%	-11%	+18%	-24%	+7,7%	+4,6%
Indice ⁴	+14%	-17%	+28%	+7%	+18%	+16%	+4%	+17%	-10%	+22%	-11%	+7,1%	+4,6%

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 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	85%

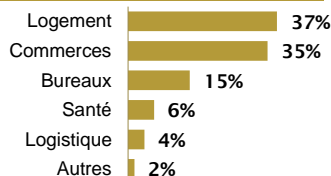
¹ Hors trésorerie

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

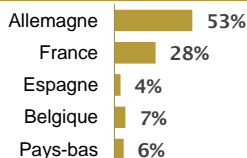
INDICATEURS STATISTIQUES

	5 ans	3 ans	1 an
Volatilité fonds	19%	22%	21%
Volatilité indice	18%	20%	18%
Bêta vs IEIF Zone Euro	1,03	1,05	1,09
Bêta vs Eurostoxx 50	0,68	0,74	0,69
Ratio de Sharpe	-0,07	-0,64	0,74
Max drawdown	-44%	-44%	-25%
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	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



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 31/05/2021 et susceptibles d'évoluer dans le temps.