

Equipe de gestion immobilière



Signatory of



PRINCIPALES POSITIONS

LEG

TAG Immobilien

Vonovia

Klépierre

Deutsche Euroshop

PRINCIPAUX MOUVEMENTS

Achat

Vente

Deutsche Wohnen

VALORISATION 2021e¹

	Fonds	Secteur
Valorisation ²	14,2	19,2
Rendement ³	4,5%	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

Bilan des publications semestrielles : des signes encourageants

Les publications du mois de juillet se sont focalisées sur les foncières de commerces, bureaux, et logistique.

Foncières de bureaux : les taux d'occupation baissent tout en restant à un niveau supérieur à 90%. Le second semestre devrait bénéficier du retour des transactions locatives observés en mai/juin. Le segment du « prime » semble plus résilient en terme locatif et en valeur d'actifs avec de légères hausses dans un marché globalement stable. Alors que la question de l'impact réel du télétravail n'a pas été tranchée, les foncières de bureaux ambitionnent une plus grande diversification de leur portefeuille

Société	Taux d'occupation - Bureaux	Var. sur 1 an	Société	Evolution des valeurs d'actifs bureaux sur 6 mois
Befimmo	94,9%	+98bp	SFL	+1,8%
NSI	92,3%	+10bp	Gécina	+1,0%
SFL	95,4%	-10bp	NSI	+0,8%
Gécina	91,6%	-180bp	Covivio France	+0,6%
Icade	90,2%	-230bp	Befimmo	-0,3%
Covivio France	92,1%	-370bp	Icade	-0,7%
Moyenne		-114bp	Moyenne	+0,5%

Après une hausse observée au S1 des mesures d'accompagnement (23,9% contre 20,8% au 31/12/2020), il sera important d'observer l'évolution de cet indicateur avancé de l'évolution du marché locatif.

Foncières de commerces : les indicateurs de reprise sont encourageants depuis le début des réouvertures, avec un niveau d'activité des commerçants en juin 2021 proche, voire supérieur à celui de juin 2019. La reprise observée sur les foncières détenant des actifs de proximité est plus forte que celles ayant des actifs de destination, plus tributaires du retour aux bureaux et de la mobilité.

Concernant les valeurs d'expertises, une faible baisse est observée. Cette quasi stabilité offre du temps aux foncières de commerces pour se désendetter.

Société	Niveau de chiffres d'affaires des commerçants en juin 2021 vs juin 2019
Altarea	112%
Mercialys	106%
Carmila	105%
Klépierre	96%
Unibail	90%
Moyenne	102%

Société	Evolution des valeurs d'actifs sur 6 mois
Altarea	+0,3%
Carmila	-0,2%
Klépierre	-1,8%
Mercialys	-2,3%
Unibail	-2,5%
Moyenne	-1,3%

Foncières de logistique : des résultats solides tant au niveau des taux d'occupation, supérieurs à 98%, que des valeurs d'actifs, en hausse sur les six premiers mois de +9% pour Argan et de +8% pour WDP.

Foncières de résidentiel allemand : les résultats seront publiés en août, mais les chiffres de Covivio, foncière de bureaux diversifiée détenant des actifs de résidentiel en Allemagne (+3,8% de croissance organique des loyers, +7,4% de hausse des valeurs d'actifs) préfigurent une poursuite des bons fondamentaux du marché résidentiel allemand.

Source : GESTION 21

HISTORIQUE DE PERFORMANCES

PERFORMANCES ANNUALISÉES

	Création ⁵	10 ans	5 ans
Part IC/ID	+4,5%	+5,0%	+0,3%
Indice ⁴	+3,8%	+7,3%	+3,7%

PERFORMANCES GLISSANTES

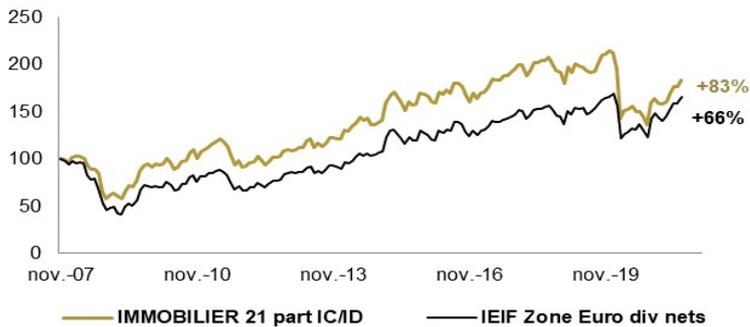
	Création ⁵	10 ans	5 ans
Part IC/ID	+83%	+63%	+1,7%
Indice ⁴	+66%	+102%	+20%

HISTORIQUE DES PERFORMANCES

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Juillet
Part IC/ID	+14%	-14%	+18%	+12%	+16%	+18%	+2%	+18%	-10%	+19%	-24%	+11,8%	+3,9%
Indice ⁴	+14%	-17%	+28%	+7%	+18%	+16%	+4%	+17%	-10%	+22%	-11%	+12,2%	+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% (1950 fois sur 2168 fois)

STRUCTURE DU PORTEFEUILLE

PROFIL DU PORTEFEUILLE

Nombre de valeurs	25
Capitalisation moyenne pondérée (Md€)	7
Capitalisation médiane (Md€)	3
Taux d'investissement actif ¹	54%
Liquidité 1 jour du fonds ²	82%

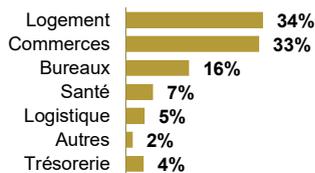
¹ Hors trésorerie

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

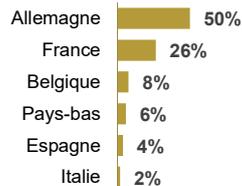
INDICATEURS STATISTIQUES

	5 ans	3 ans	1 an
Volatilité fonds	19%	23%	17%
Volatilité indice	18%	21%	16%
Béta vs IEIF Zone Euro	1,04	1,05	0,99
Béta vs Eurostoxx 50	0,69	0,74	0,53
Ratio de Sharpe	0,09	-0,46	1,37
Max drawdown	-44%	-44%	-25%
Délais de recouvrement (jours)	NA	NA	147

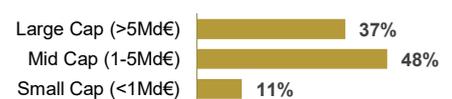
REPARTITION PAR TYPE D'ACTIFS



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
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



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 30/07/2021 et susceptibles d'évoluer dans le temps.

Equipe de gestion immobilière



Signatory of:



PRINCIPALES POSITIONS

LEG
TAG Immobilien
Vonovia
Klepierre
Deutsche Euroshop

PRINCIPAUX MOUVEMENTS

Achat
Vente
Deutsche Wohnen

VALORISATION 2021e¹

	Fonds	Secteur
Valorisation ²	14,2	19,2
Rendement ³	4,5%	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

Bilan des publications semestrielles : des signes encourageants

Les publications du mois de juillet se sont focalisées sur les foncières de commerces, bureaux, et logistique.

Foncières de bureaux : les taux d'occupation baissent tout en restant à un niveau supérieur à 90%. Le second semestre devrait bénéficier du retour des transactions locatives observés en mai/juin. Le segment du « prime » semble plus résilient en terme locatif et en valeur d'actifs avec de légères hausses dans un marché globalement stable. Alors que la question de l'impact réel du télétravail n'a pas été tranchée, les foncières de bureaux ambitionnent une plus grande diversification de leur portefeuille

Société	Taux d'occupation - Bureaux	Var. sur 1 an	Société	Evolution des valeurs d'actifs bureaux sur 6 mois
Befimmo	94,9%	+98bp	SFL	+1,8%
NSI	92,3%	+10bp	Gécina	+1,0%
SFL	95,4%	-10bp	NSI	+0,8%
Gécina	91,6%	-180bp	Covivio France	+0,6%
Icade	90,2%	-230bp	Befimmo	-0,3%
Covivio France	92,1%	-370bp	Icade	-0,7%
Moyenne		-114bp	Moyenne	+0,5%

Après une hausse observée au S1 des mesures d'accompagnement (23,9% contre 20,8% au 31/12/2020), il sera important d'observer l'évolution de cet indicateur avancé de l'évolution du marché locatif.

Foncières de commerces : les indicateurs de reprise sont encourageants depuis le début des réouvertures, avec un niveau d'activité des commerçants en juin 2021 proche, voire supérieur à celui de juin 2019. La reprise observée sur les foncières détenant des actifs de proximité est plus forte que celles ayant des actifs de destination, plus tributaires du retour aux bureaux et de la mobilité.

Concernant les valeurs d'expertises, une faible baisse est observée. Cette quasi stabilité offre du temps aux foncières de commerces pour se désendetter.

Société	Niveau de chiffres d'affaires des commerçants en juin 2021 vs juin 2019
Altaréa	112%
Mercialys	106%
Carmila	105%
Klépierre	96%
Unibail	90%
Moyenne	102%

Société	Evolution des valeurs d'actifs sur 6 mois
Altaréa	+0,3%
Carmila	-0,2%
Klépierre	-1,8%
Mercialys	-2,3%
Unibail	-2,5%
Moyenne	-1,3%

Foncières de logistique : des résultats solides tant au niveau des taux d'occupation, supérieurs à 98%, que des valeurs d'actifs, en hausse sur les six premiers mois de +9% pour Argan et de +8% pour WDP.

Foncières de résidentiel allemand : les résultats seront publiés en août, mais les chiffres de Covivio, foncière de bureaux diversifiée détenant des actifs de résidentiel en Allemagne (+3,8% de croissance organique des loyers, +7,4% de hausse des valeurs d'actifs) préfigurent une poursuite des bons fondamentaux du marché résidentiel allemand.

Source : GESTION 21

HISTORIQUE DE PERFORMANCES

PERFORMANCES ANNUALISÉES

	Création ⁵	10 ans	5 ans
Part AC/AD	+3,7%	+4,2%	-0,4%
Indice ⁴	+3,8%	+7,3%	+3,7%

PERFORMANCES GLISSANTES

	Création ⁵	10 ans	5 ans
Part AC/AD	+64%	+50%	-2%
Indice ⁴	+66%	+102%	+20%

HISTORIQUE DES PERFORMANCES

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Juillet
Part AC/AD	+13%	-15%	+17%	+11%	+15%	+17%	+1%	+17%	-11%	+18%	-24%	+11,3%	+3,8%
Indice ⁴	+14%	-17%	+28%	+7%	+18%	+16%	+4%	+17%	-10%	+22%	-11%	+12,2%	+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 87% (1884 fois sur 2168 fois)

STRUCTURE DU PORTEFEUILLE

PROFIL DU PORTEFEUILLE

Nombre de valeurs	25
Capitalisation moyenne pondérée (Md€)	7
Capitalisation médiane (Md€)	3
Taux d'investissement actif ¹	54%
Liquidité 1 jour du fonds ²	82%

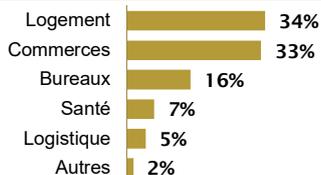
¹ Hors trésorerie

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

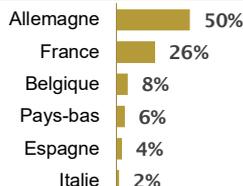
INDICATEURS STATISTIQUES

	5 ans	3 ans	1 an
Volatilité fonds	19%	23%	17%
Volatilité indice	18%	21%	16%
Béta vs IEIF Zone Euro	1,04	1,05	1,00
Béta vs Eurostoxx 50	0,69	0,74	0,54
Ratio de Sharpe	-0,11	-0,56	1,31
Max drawdown	-44%	-44%	-25%
Délais de recouvrement (jours)	NA	NA	151

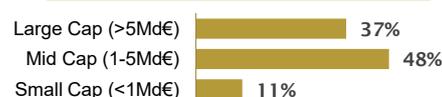
REPARTITION PAR TYPE D'ACTIFS



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
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 30/07/2021 et susceptibles d'évoluer dans le temps.