

## Equipe de gestion immobilière



## Les bonnes publications du T3 2021 occultées par l'émergence d'un nouveau variant

### Point sur le contexte sanitaire

Après un troisième trimestre marqué par des résultats encourageants, des perspectives et discours des sociétés rassurants ainsi que des indicateurs macroéconomiques positifs, les marchés financiers ont été impactés au mois de novembre par la hausse des cas de Covid en Europe et en fin de mois par la découverte du variant dit Omicron, en provenance d'Afrique du Sud. Les données existantes sur la transmissibilité et la gravité du variant Omicron sont aujourd'hui limitées. La protection des vaccins sur ce variant et ses différentes mutations sont également en cours d'étude.

Des mesures de freinage ont été annoncées par le gouvernement français au début du mois de décembre mais celles-ci n'atteignent pas le caractère restrictif des mesures annoncées il y a un an, pour un nombre de cas équivalent, voire supérieur.

### Mouvements du mois de novembre

Dans l'attente de nouvelles informations, nous avons réduit la poche commerce de -5%. Nous gardons cependant une exposition toujours élevée sur cette thématique (33% dans le fonds) qui présente un fort potentiel de rebond déjà constaté en 2021 aux US mais pas encore en zone euro. Nous devons en effet arbitrer entre valorisation attractive et perception du risque sanitaire sur cette typologie d'actifs tout en gardant le cap de notre scénario de normalisation.

### Un potentiel de rattrapage attendu sur le secteur

En 2021, le secteur immobilier coté de la zone euro est en retard par rapport au marché actions européennes et ses pairs américains. Du côté des fondamentaux, les publications du T3 2021 démontrent la capacité des foncières à réaliser des résultats solides quand leurs activités ne sont pas affectées par des problématiques sanitaires, et ce pour l'ensemble des typologies d'actifs :

- Les foncières de commerce ont bénéficié d'un trimestre non impacté par la crise sanitaire. Le niveau du chiffre d'affaires des commerçants au T3 2021 est en ligne avec celui de 2019 et retrouve donc les niveaux d'avant crise. Les foncières affichent également une solidité de leur base locative : les taux d'occupation sont stables à des niveaux élevés et la renégociation des loyers se fait en ligne avec les précédents niveaux.

- Les foncières des secteurs relativement résilients à la crise sanitaire (logistique, résidentiel allemand, santé, bureaux prime) maintiennent des fondamentaux solides : taux d'occupation élevés, croissances organiques positives et hausses de valeurs d'actifs.

Sans préjuger de l'évolution de la crise sanitaire à court terme, les progrès réalisés dans la gestion de cette crise permettent d'anticiper un impact économique plus faible et donc d'envisager des résultats 2022 en progression par rapport à 2020 et 2021.

Au niveau boursier, l'émergence d'un nouveau variant a occulté ces bonnes publications. La baisse de l'intensité des mesures restrictives observées sur les différentes vagues successives grâce à l'existence de vaccins et à l'adhésion de la vaccination en Europe devrait progressivement révéler l'attrait de la valorisation du secteur et donc matérialiser ce potentiel de rattrapage.

Source : GESTION 21



### PRINCIPALES POSITIONS

LEG  
Vonovia  
Klépierre  
TAG Immobilien  
Gecina

### PRINCIPAUX MOUVEMENTS

| Achat   | Vente                           |
|---------|---------------------------------|
| Covivio | Klépierre<br>Unibail<br>Vonovia |

### VALORISATION 2021e<sup>1</sup>

|                           | Fonds | Secteur |
|---------------------------|-------|---------|
| Valorisation <sup>2</sup> | 13,8  | 18,4    |
| Rendement <sup>3</sup>    | 4,4%  | 3,6%    |

<sup>1</sup> Calcul GESTION 21

<sup>2</sup> Multiple de résultat récurrent

<sup>3</sup> Rendement dividende moyen des titres du portefeuille

<sup>4</sup> IEIF Eurozone dividendes nets réinvestis

<sup>5</sup> Création du fonds le 27/11/2007

## HISTORIQUE DE PERFORMANCES

### PERFORMANCES ANNUALISÉES

|                     | Création <sup>5</sup> | 10 ans | 5 ans |
|---------------------|-----------------------|--------|-------|
| Part IC/ID          | +3,7%                 | +6,2%  | +0,9% |
| Indice <sup>4</sup> | +2,9%                 | +8,5%  | +3,9% |

### PERFORMANCES GLISSANTES

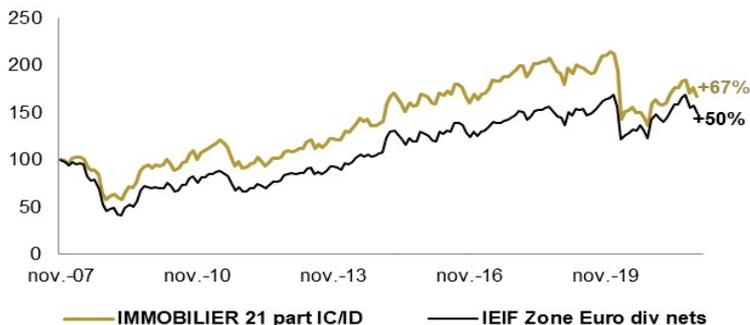
|                     | Création <sup>5</sup> | 10 ans | 5 ans |
|---------------------|-----------------------|--------|-------|
| Part IC/ID          | +67%                  | +83%   | +4,5% |
| Indice <sup>4</sup> | +50%                  | +125%  | +21%  |

### HISTORIQUE DES PERFORMANCES

|                     | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021  | Novembre |
|---------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|----------|
| Part IC/ID          | +14% | -14% | +18% | +12% | +16% | +18% | +2%  | +18% | -10% | +19% | -24% | +2,1% | -5,1%    |
| Indice <sup>4</sup> | +14% | -17% | +28% | +7%  | +18% | +16% | +4%  | +17% | -10% | +22% | -11% | +1,4% | -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% (2023 fois sur 2253 fois)

## STRUCTURE DU PORTEFEUILLE

### PROFIL DU PORTEFEUILLE

|  |     |
|--|-----|
| Nombre de valeurs                        | 30  |
| Capitalisation moyenne pondérée (Md€)    | 6   |
| Capitalisation médiane (Md€)             | 3   |
| Taux d'investissement actif <sup>1</sup> | 50% |
| Liquidité 1 jour du fonds <sup>2</sup>   | 83% |

<sup>1</sup> Hors trésorerie

<sup>2</sup> 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

|                                | 10 ans | 5 ans | 3 ans | 1 an |
|--------------------------------|--------|-------|-------|------|
| Volatilité fonds               | 17%    | 19%   | 23%   | 15%  |
| Volatilité indice              | 17%    | 18%   | 21%   | 14%  |
| Béta vs IEIF Zone Euro         | 0,96   | 1,04  | 1,06  | 1,04 |
| Béta vs Eurostoxx 50           | 0,59   | 0,70  | 0,75  | 0,58 |
| Ratio de Sharpe                | 4,89   | 0,24  | -0,55 | 0,35 |
| Tracking error                 | 4,6%   | 4,9%  | 6,2%  | 4,0% |
| Max drawdown                   | -44%   | -44%  | -44%  | -12% |
| Délais de recouvrement (jours) | NA     | NA    | NA    | NA   |

### REPARTITION PAR TYPE D'ACTIFS

|            |     |
|------------|-----|
| Commerces  | 31% |
| Logement   | 30% |
| Bureaux    | 16% |
| Logistique | 7%  |
| Santé      | 7%  |
| Autres     | 2%  |
| Trésorerie | 7%  |

### REPARTITION GEOGRAPHIQUE<sup>3</sup>

|           |     |
|-----------|-----|
| Allemagne | 44% |
| France    | 28% |
| Belgique  | 11% |
| Pays-Bas  | 10% |
| Espagne   | 5%  |
| Italie    | 2%  |

### REPARTITION PAR CAPITALISATION<sup>3</sup>

|                   |     |
|-------------------|-----|
| Large Cap (>5Md€) | 39% |
| Mid Cap (1-5Md€)  | 40% |
| Small Cap (<1Md€) | 21% |

<sup>3</sup> 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                 | 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 30/11/2021 et susceptibles d'évoluer dans le temps.

Equipe de gestion immobilière



Les bonnes publications du T3 2021 occultées par l'émergence d'un nouveau variant

Point sur le contexte sanitaire

Après un troisième trimestre marqué par des résultats encourageants, des perspectives et discours des sociétés rassurants ainsi que des indicateurs macroéconomiques positifs, les marchés financiers ont été impactés au mois de novembre par la hausse des cas de Covid en Europe et en fin de mois par la découverte du variant dit Omicron, en provenance d'Afrique du Sud. Les données existantes sur la transmissibilité et la gravité du variant Omicron sont aujourd'hui limitées. La protection des vaccins sur ce variant et ses différentes mutations sont également en cours d'étude.

Des mesures de freinage ont été annoncées par le gouvernement français au début du mois de décembre mais celles-ci n'atteignent pas le caractère restrictif des mesures annoncées il y a un an, pour un nombre de cas équivalent, voire supérieur.

Mouvements du mois de novembre

Dans l'attente de nouvelles informations, nous avons réduit la poche commerce de -5%. Nous gardons cependant une exposition toujours élevée sur cette thématique (33% dans le fonds) qui présente un fort potentiel de rebond déjà constaté en 2021 aux US mais pas encore en zone euro. Nous devons en effet arbitrer entre valorisation attractive et perception du risque sanitaire sur cette typologie d'actifs tout en gardant le cap de notre scénario de normalisation.

Un potentiel de rattrapage attendu sur le secteur

En 2021, le secteur immobilier coté de la zone euro est en retard par rapport au marché actions européennes et ses pairs américains. Du côté des fondamentaux, les publications du T3 2021 démontrent la capacité des foncières à réaliser des résultats solides quand leurs activités ne sont pas affectées par des problématiques sanitaires, et ce pour l'ensemble des typologies d'actifs :

- Les foncières de commerce ont bénéficié d'un trimestre non impacté par la crise sanitaire. Le niveau du chiffre d'affaires des commerçants au T3 2021 est en ligne avec celui de 2019 et retrouve donc les niveaux d'avant crise. Les foncières affichent également une solidité de leur base locative : les taux d'occupation sont stables à des niveaux élevés et la renégociation des loyers se fait en ligne avec les précédents niveaux.

- Les foncières des secteurs relativement résilients à la crise sanitaire (logistique, résidentiel allemand, santé, bureaux prime) maintiennent des fondamentaux solides : taux d'occupation élevés, croissances organiques positives et hausses de valeurs d'actifs.

Sans préjuger de l'évolution de la crise sanitaire à court terme, les progrès réalisés dans la gestion de cette crise permettent d'anticiper un impact économique plus faible et donc d'envisager des résultats 2022 en progression par rapport à 2020 et 2021.

Au niveau boursier, l'émergence d'un nouveau variant a occulté ces bonnes publications. La baisse de l'intensité des mesures restrictives observées sur les différentes vagues successives grâce à l'existence de vaccins et à l'adhésion de la vaccination en Europe devrait progressivement révéler l'attrait de la valorisation du secteur et donc matérialiser ce potentiel de rattrapage.

Source : GESTION 21

**PRINCIPALES POSITIONS**

|                |
|----------------|
| LEG            |
| Vonovia        |
| Klépierre      |
| TAG Immobilien |
| Gecina         |

**PRINCIPAUX MOUVEMENTS**

| Achat   | Vente     |
|---------|-----------|
| Covivio | Klépierre |
|         | Unibail   |
|         | Vonovia   |

**VALORISATION 2021e<sup>1</sup>**

|                           | Fonds | Secteur |
|---------------------------|-------|---------|
| Valorisation <sup>2</sup> | 13,8  | 18,4    |
| Rendement <sup>3</sup>    | 4,4%  | 3,6%    |

<sup>1</sup> Calcul GESTION 21

<sup>2</sup> Multiple de résultat récurrent

<sup>3</sup> Rendement dividende moyen des titres du portefeuille

<sup>4</sup> IEIF Eurozone dividendes nets réinvestis

<sup>5</sup> Création du fonds le 27/11/2007

HISTORIQUE DE PERFORMANCES

PERFORMANCES ANNUALISÉES

PERFORMANCES GLISSANTES

|                     | Création <sup>5</sup> | 10 ans | 5 ans |
|---------------------|-----------------------|--------|-------|
| Part AC/AD          | +2,9%                 | +5,4%  | +0,2% |
| Indice <sup>4</sup> | +2,9%                 | +8,5%  | +3,9% |

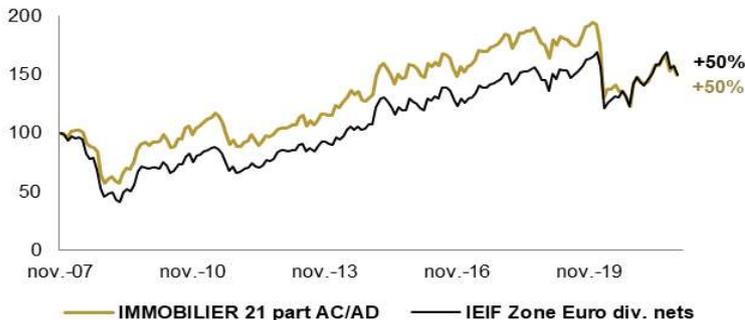
|                     | Création <sup>5</sup> | 10 ans | 5 ans |
|---------------------|-----------------------|--------|-------|
| Part AC/AD          | +50%                  | +70%   | +1%   |
| Indice <sup>4</sup> | +50%                  | +125%  | +21%  |

HISTORIQUE DES PERFORMANCES

|                     | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021  | Novembre |
|---------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|----------|
| Part AC/AD          | +13% | -15% | +17% | +11% | +15% | +17% | +1%  | +17% | -11% | +18% | -24% | +1,5% | -5,2%    |
| Indice <sup>4</sup> | +14% | -17% | +28% | +7%  | +18% | +16% | +4%  | +17% | -10% | +22% | -11% | +1,4% | -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 85% (1918 fois sur 2253 fois)

## STRUCTURE DU PORTEFEUILLE

### PROFIL DU PORTEFEUILLE

|  |     |
|--|-----|
| Nombre de valeurs                        | 30  |
| Capitalisation moyenne pondérée (Md€)    | 6   |
| Capitalisation médiane (Md€)             | 3   |
| Taux d'investissement actif <sup>1</sup> | 50% |
| Liquidité 1 jour du fonds <sup>2</sup>   | 83% |

<sup>1</sup> Hors trésorerie

<sup>2</sup> 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

|                                | 10 ans | 5 ans | 3 ans | 1 an |
|--------------------------------|--------|-------|-------|------|
| Volatilité fonds               | 17%    | 19%   | 23%   | 15%  |
| Volatilité indice              | 17%    | 18%   | 21%   | 14%  |
| Béta vs IEIF Zone Euro         | 0,96   | 1,04  | 1,06  | 1,04 |
| Béta vs Eurostoxx 50           | 0,59   | 0,70  | 0,75  | 0,58 |
| Ratio de Sharpe                | 4,11   | 0,04  | -0,64 | 0,3  |
| Tracking error                 | 4,6%   | 4,9%  | 6,2%  | 4,1% |
| Max drawdown                   | -44%   | -44%  | -44%  | -12% |
| Délais de recouvrement (jours) | NA     | NA    | NA    | NA   |

### REPARTITION PAR TYPE D'ACTIFS

|            |     |
|------------|-----|
| Commerces  | 31% |
| Logement   | 30% |
| Bureaux    | 16% |
| Logistique | 7%  |
| Santé      | 7%  |
| Autres     | 2%  |
| Trésorerie | 7%  |

### REPARTITION GEOGRAPHIQUE<sup>3</sup>

|           |     |
|-----------|-----|
| Allemagne | 44% |
| France    | 28% |
| Belgique  | 11% |
| Pays-Bas  | 10% |
| Espagne   | 5%  |
| Italie    | 2%  |

### REPARTITION PAR CAPITALISATION<sup>3</sup>

|                   |     |
|-------------------|-----|
| Large Cap (>5Md€) | 39% |
| Mid Cap (1-5Md€)  | 40% |
| Small Cap (<1Md€) | 21% |

<sup>3</sup> 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



**Eliese 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 30/11/2021 et susceptibles d'évoluer dans le temps.