

## Equipe de gestion immobilière



Signatory of



### PRINCIPALES POSITIONS

Vonovia  
LEG  
Klépierre  
TAG Immobilien  
Gecina

### PRINCIPAUX MOUVEMENTS

Achat	Vente
Unibail	LEG

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

	Fonds	Secteur
Valorisation <sup>2</sup>	14,1	18,6
Rendement <sup>3</sup>	4,2%	3,5%

<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

## Bilan de l'année 2021

Le portefeuille IMMOBILIER 21 affiche une performance de +4,5%. Son indice de référence, l'IEIF zone euro dividendes net réinvestis, réalise une performance de +2%. Au regard de la forte hausse observée en 2021 sur les marchés actions mais aussi sur les marchés immobiliers cotés en Europe ou aux Etats-Unis, la performance très modeste de la zone euro conduit à parler du secteur immobilier coté de la zone euro comme le seul secteur n'étant pas sorti du risque Covid.

	Performance 2021	Explication
Immobilier zone euro	<b>IMMOBILIER 21 (part IC)</b> +4,5%	-
	IEIF Zone Euro +2%	Risque COVID, risque politique Allemagne
Immobilier autres zones géographiques	FTSE EPRA NAREIT UK +28%	Rattrapage identique aux indices actions
	FTSE NAREIT All Equity REIT US +41%	+ retard de valorisation (indice centre commerciaux US)
	NAREIT RETAIL US (shopping center) +65%	

Ce constat 2021 pourrait paradoxalement être la source d'une bonne surprise en 2022 car la performance économique des foncières en 2021 hors fermeture a été au rendez-vous sur l'ensemble des typologies d'actifs. De façon non surprenante sur la logistique, le résidentiel allemand, la santé mais aussi du côté des centres commerciaux qui pourraient retrouver les faveurs des investisseurs en 2022. La performance du secteur de la zone euro offre en conséquence des perspectives de rattrapage en particulier si la normalisation sanitaire se confirme.

### 2021 : l'année de la transition ISR pour IMMOBILIER 21

Après deux ans d'un travail approfondi sur l'Investissement Socialement Responsable, le fonds a arrêté son positionnement au sujet de l'intégration du développement durable dans sa gestion. Cette intégration est un enrichissement de notre processus d'analyse et de gestion. Elle a conduit à la mise en place d'une notation ESG interne, à la classification SFDR article 8 et à l'obtention du label ISR. IMMOBILIER 21 est un fonds Value dont l'objectif principal est de réaliser une performance absolue et relative la plus satisfaisante possible. Le fonds a retenu un objectif ESG Climat prépondérant parmi l'ensemble des indicateurs ESG (Environnement, Social, Gouvernance), qui vient abonder l'objectif principal.

Parmi les indicateurs ESG retenus dans notre approche, nous privilégions les certifications environnementales (BREEAM, HQE, LEED ou équivalent) car nous considérons que les bâtiments certifiés auront la faveur du marché.

Le caractère Value du fonds est toujours très affirmé, à l'image de sa valorisation bien inférieure à celle de son secteur (multiple de cash-flows 2021 estimés : 14.1x pour I21 et 18.6x pour son secteur).

Le caractère ESG Climat est de son côté affirmé par une part du patrimoine des foncières en portefeuille certifiées (BREEAM, HQE, LEED ou équivalent) supérieure à celle d'un univers de référence composé de 70 foncières cotées de la zone euro (54% contre 47% fin 2021) et en progression (44% en 2020).

Source : GESTION 21

## HISTORIQUE DE PERFORMANCES

### PERFORMANCES ANNUALISÉES

	Création <sup>5</sup>	10 ans	5 ans
Part IC/ID	+3,9%	+6,4%	+0,2%
Indice <sup>4</sup>	+3,0%	+8,5%	+3,1%

### PERFORMANCES GLISSANTES

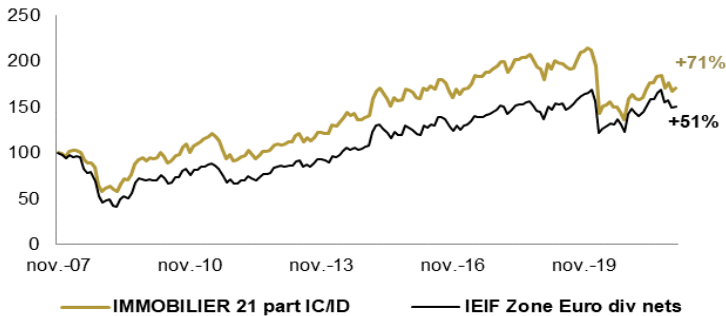
	Création <sup>5</sup>	10 ans	5 ans
Part IC/ID	+71%	+86%	+1,2%
Indice <sup>4</sup>	+51%	+126%	+16%

### HISTORIQUE DES PERFORMANCES

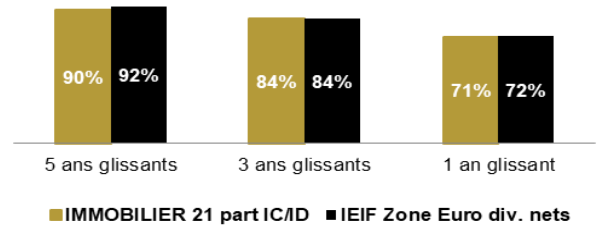
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Décembre
Part IC/ID	+14%	-14%	+18%	+12%	+16%	+18%	+2%	+18%	-10%	+19%	-24%	+4,5%	+2,3%
Indice <sup>4</sup>	+14%	-17%	+28%	+7%	+18%	+16%	+4%	+17%	-10%	+22%	-11%	+2,1%	+0,6%

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% (2046 fois sur 2276 fois)

## STRUCTURE DU PORTEFEUILLE

### PROFIL DU PORTEFEUILLE

Nombre de valeurs	29
Capitalisation moyenne pondérée (Md€)	6
Capitalisation médiane (Md€)	3
Taux d'investissement actif <sup>1</sup>	49%
Liquidité 1 jour du fonds <sup>2</sup>	84%

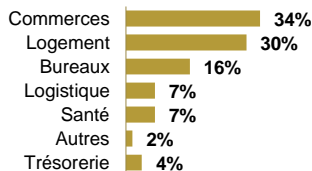
<sup>1</sup> Hors trésorerie

<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

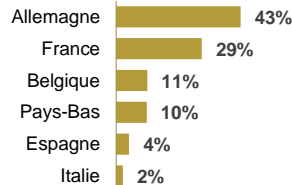
### INDICATEURS STATISTIQUES

	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	1,03
Béta vs Eurostoxx 50	0,59	0,70	0,75	0,51
Ratio de Sharpe	5,11	0,06	-0,21	0,3
Tracking error	4,5%	4,9%	6,2%	3,9%
Max drawdown	-44%	-44%	-44%	-13%
Délais de recouvrement (jours)	NA	NA	NA	NA

### REPARTITION PAR TYPE D'ACTIFS



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



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



<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](http://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 31/12/2021 et susceptibles d'évoluer dans le temps.

## Equipe de gestion immobilière



Maud Léon  
Gérante

Laurent Gauville  
Gérant

Pierre Pougnet  
Gérant

Richard Trainini  
Gérant



### PRINCIPALES POSITIONS

Vonovia  
LEG  
Klépierre  
TAG Immobilien  
Gecina

### PRINCIPAUX MOUVEMENTS

Achat Unibail  
Vente LEG

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

	Fonds	Secteur
Valorisation <sup>2</sup>	14,1	18,6
Rendement <sup>3</sup>	4,2%	3,5%

<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

## Bilan de l'année 2021

Le portefeuille IMMOBILIER 21 affiche une performance de +4,5%. Son indice de référence, l'IEIF zone euro dividendes net réinvestis, réalise une performance de +2%. Au regard de la forte hausse observée en 2021 sur les marchés actions mais aussi sur les marchés immobiliers cotés en Europe ou aux Etats-Unis, la performance très modeste de la zone euro conduit à parler du secteur immobilier coté de la zone euro comme le seul secteur n'étant pas sorti du risque Covid .

	Performance 2021	Explication	
Immobilier zone euro	<b>IMMOBILIER 21 (part IC)</b>	+4,5%	
	IEIF Zone Euro	+2%	Risque COVID, risque politique Allemagne
Immobilier autres zones géographiques	FTSE EPRA NAREIT UK	+28%	Rattrapage identique aux indices actions
	FTSE NAREIT All Equity REIT US	+41%	+ retard de valorisation (indice centre commerciaux US)
	NAREIT RETAIL US (shopping center)	+65%	

Ce constat 2021 pourrait paradoxalement être la source d'une bonne surprise en 2022 car la performance économique des foncières en 2021 hors fermeture a été au rendez-vous sur l'ensemble des typologies d'actifs. De façon non surprenante sur la logistique, le résidentiel allemand, la santé mais aussi du côté des centres commerciaux qui pourraient retrouver les faveurs des investisseurs en 2022. La performance du secteur de la zone euro offre en conséquence des perspectives de rattrapage en particulier si la normalisation sanitaire se confirme.

### 2021 : l'année de la transition ISR pour IMMOBILIER 21

Après deux ans d'un travail approfondi sur l'Investissement Socialement Responsable, le fonds a arrêté son positionnement au sujet de l'intégration du développement durable dans sa gestion. Cette intégration est un enrichissement de notre processus d'analyse et de gestion. Elle a conduit à la mise en place d'une notation ESG interne, à la classification SFDR article 8 et à l'obtention du Label ISR. IMMOBILIER 21 est un fonds Value dont l'objectif principal est de réaliser une performance absolue et relative la plus satisfaisante possible. Le fonds a retenu un objectif ESG Climat prépondérant parmi l'ensemble des indicateurs ESG (Environnement, Social, Gouvernance), qui vient abonder l'objectif principal.

Parmi les indicateurs ESG retenus dans notre approche, nous privilégions les certifications environnementales (BREEAM, HQE, LEED ou équivalent) car nous considérons que les bâtiments certifiés auront la faveur du marché.

Le caractère Value du fonds est toujours très affirmé, à l'image de sa valorisation bien inférieure à celle de son secteur (multiple de cash-flows 2021 estimés : 14.1x pour I21 et 18.6x pour son secteur).

Le caractère ESG Climat est de son côté affirmé par une part du patrimoine des foncières en portefeuille certifiées (BREEAM, HQE, LEED ou équivalent) supérieure à celle d'un univers de référence composé de 70 foncières cotées de la zone euro (54% contre 47% fin 2021) et en progression (44% en 2020).

Source : GESTION 21

## HISTORIQUE DE PERFORMANCES

### PERFORMANCES ANNUALISÉES

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

### PERFORMANCES GLISSANTES

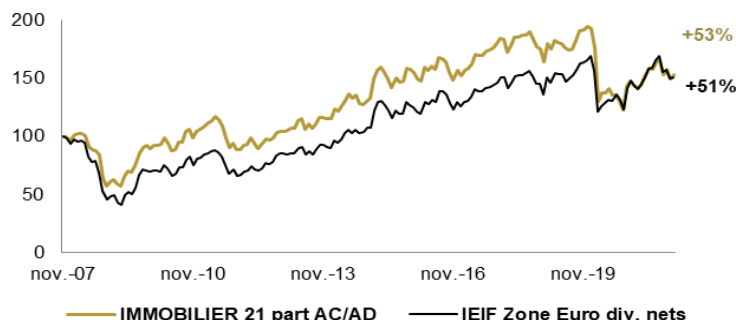
	Création <sup>5</sup>	10 ans	5 ans
Part AC/AD	+53%	+72%	-3%
Indice <sup>4</sup>	+51%	+126%	+16%

### HISTORIQUE DES PERFORMANCES

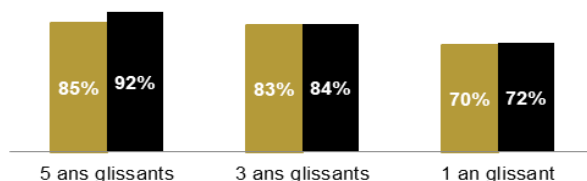
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Décembre
Part AC/AD	+13%	-15%	+17%	+11%	+15%	+17%	+1%	+17%	-11%	+18%	-24%	+3,8%	+2,3%
Indice <sup>4</sup>	+14%	-17%	+28%	+7%	+18%	+16%	+4%	+17%	-10%	+22%	-11%	+2,1%	+0,6%

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 85% (1926 fois sur 2276 fois)

## STRUCTURE DU PORTEFEUILLE

### PROFIL DU PORTEFEUILLE

Nombre de valeurs	29
Capitalisation moyenne pondérée (Md€)	6
Capitalisation médiane (Md€)	3
Taux d'investissement actif <sup>1</sup>	49%
Liquidité 1 jour du fonds <sup>2</sup>	84%

<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	1,03
Béta vs Eurostoxx 50	0,59	0,70	0,75	0,51
Ratio de Sharpe	4,31	-0,13	-0,30	0,25
Tracking error	4,5%	4,9%	6,2%	4,0%
Max drawdown	-44%	-44%	-44%	-13%
Délais de recouvrement (jours)	NA	NA	NA	NA

### REPARTITION PAR TYPE D'ACTIFS

Commerces	34%
Logement	30%
Bureaux	16%
Logistique	7%
Santé	7%
Autres	2%
Trésorerie	4%

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

Allemagne	43%
France	29%
Belgique	11%
Pays-Bas	10%
Espagne	4%
Italie	2%

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

Large Cap (>5Md€)	40%
Mid Cap (1-5Md€)	39%
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
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](http://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 31/12/2021 et susceptibles d'évoluer dans le temps.