



Laurent Gauville
Gérant

Pierre Pougnet
Gérant

Richard Trainini
Analyste

Notre scénario de performance à 5 ans sur les différentes typologies d'actifs

Nous retenons les hypothèses suivantes :

- Environnement de taux d'intérêt durablement bas
- Pas d'aggravation de la crise sanitaire

Typologie des foncières (allocation d'I21 au 30/09/20)	Scénario de perf. annualisée	Visibilité	Rendement dividende	Croissance organique annuelle des loyers	Evolution annuelle des valeurs d'actifs	Multiple de valorisation	Risque
Résidentiel allemand (43%)	+5%/+10%	Bonne	3%	+2%/+3%	+5%	Inchangé	Politique du logement
Commerce avec faible risque bilanciel (15%)	+5%/+20%	Réduite à court terme	5%/10% selon la gestion bilancielle	-5%/+2% selon le CA des locataires	-5%/+2% selon le CA des locataires	Hausse si baisse modérée des CA	Forte baisse des CA des locataires
Commerce avec fort risque bilanciel (0%)	-50%/+50%	Pas de visibilité	NA car risque bilanciel	-5%/+2% selon le CA des locataires	-5%/+2% selon le CA des locataires	NA car risque bilanciel	Forte baisse des CA des locataires
Bureau (14%)	-5%/+5% selon les profils	Réduite à court terme	4%	-2%/+2%	-2%/+2%	Risque de baisse	Hausse de la vacance
Santé (9%)	+5%/+7%	Bonne	3%	+2%	+2%	Inchangé	Politique de santé
Diversifiée (8%)	Au cas par cas	Au cas par cas	Au cas par cas	Au cas par cas	Au cas par cas	Au cas par cas	Au cas par cas
Logistique (1%)	+6%/+8%	Bonne	3%	+1%/+2%	+2%	Inchangé	Niveau de valorisation

Compte tenu des perspectives de moyen/long terme, nous renforçons notre vigilance sur les foncières de bureau et sommes attentifs à toute amélioration de la visibilité sur les foncières de centres commerciaux.

Source : GESTION 21

HISTORIQUE DE PERFORMANCES

PERFORMANCES ANNUALISÉES

	Création ⁵	10 ans	5 ans
Part IC/ID	+2,9%	+3,1%	-1,7%
Indice ⁴	+2,1%	+5,1%	+1,9%

PERFORMANCES GLISSANTES

	Création ⁵	10 ans	5 ans
Part IC/ID	+44%	+35%	-8%
Indice ⁴	+31%	+64%	+10%

HISTORIQUE DES PERFORMANCES

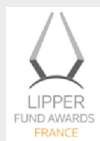
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Sept.
Part IC/ID	+53%	+14%	-14%	+18%	+12%	+16%	+18%	+2%	+18%	-10%	+19%	-32,6%	-3,9%
Indice ⁴	+47%	+14%	-17%	+28%	+7%	+18%	+16%	+4%	+17%	-10%	+22%	-20,6%	-3,5%

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures



Prix de l'OPCVM Immobilier ayant réalisé la meilleure performance globale 5 ans
Prix obtenu en 2014

GESTION 21 a des relations commerciales avec Pierre-Papier



Meilleur fonds actions secteur Immobilier Europe sur 3 ans :
Prix obtenu en mars 2012
Prix obtenu en mars 2011

PRINCIPALES POSITIONS

TAG

Vonovia

LEG

Deutsche Wohnen

Cofinimmo

PRINCIPAUX MOUVEMENTS

Achat

Deutsche Wohnen

Aedifica

Vente

Klepierre

Covivio

Merlin

VALORISATION 2020e¹

	Fonds	Secteur
Valorisation ²	14,1x	15,1x
Rendement ³	4,7%	4,7%

¹ Calcul GESTION 21

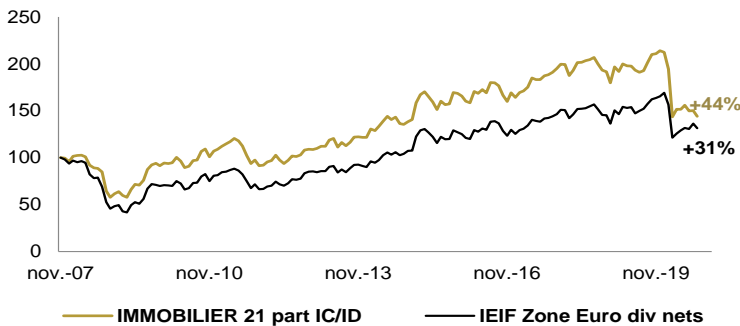
² Multiple de résultat récurrent

³ Rendement dividende moyen des titres du portefeuille

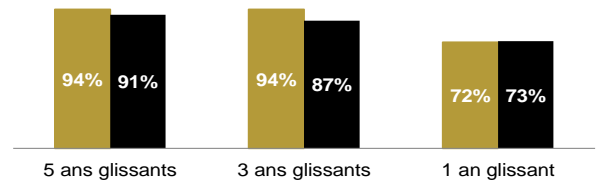
⁴ IEIF zone euro dividendes nets réinvestis

⁵ Création du fonds le 27/11/2007

Historique de performance depuis la création



Fréquences de gain



■ IMMOBILIER 21 part IC/ID ■ 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 présentée une fréquence de gain de 94% (1849 fois sur 1959 fois)

STRUCTURE DU PORTEFEUILLE

PROFIL DU PORTEFEUILLE

Nombre de valeurs	22
Capitalisation moyenne pondérée (Md€)	8
Capitalisation médiane (Md€)	3
Taux d'investissement actif ¹	44%
Liquidité 1 jour du fonds ²	90%

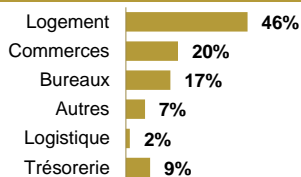
¹ Hors trésorerie

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

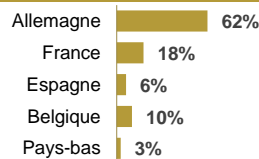
INDICATEURS STATISTIQUES

	5 ans	3 ans	1 an
Volatilité fonds	19%	22%	34%
Volatilité indice	18%	20%	30%
Bêta vs IEIF Zone Euro	1,02	1,05	1,08
Bêta vs Eurostoxx 50	0,68	0,76	0,87
Ratio de Sharpe	-0,44	-1,08	-0,83
Max drawdown	-44%	-44%	-44%
Délais de recouvrement (jours)	NA	NA	NA

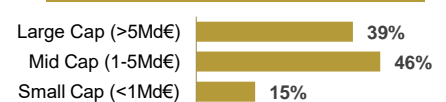
REPARTITION PAR TYPE D'ACTIFS



REPARTITION GEOGRAPHIQUE¹



REPARTITION PAR CAPITALISATION¹



¹ Rebasés hors trésorerie

CARACTÉRISTIQUES

Date de lancement	27/11/2007
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 30/09/2020 et susceptibles d'évoluer dans le temps.



Laurent Gauville
Gérant

Pierre Pougnet
Gérant

Richard Trainini
Analyste

Notre scénario de performance à 5 ans sur les différentes typologies d'actifs

Nous retenons les hypothèses suivantes :

- Environnement de taux d'intérêt durablement bas
- Pas d'aggravation de la crise sanitaire

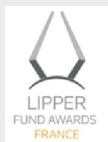
Typologie des foncières (allocation d'I21 au 30/09/20)	Scénario de perf. annualisée	Visibilité	Rendement dividende	Croissance organique annuelle des loyers	Evolution annuelle des valeurs d'actifs	Multiple de valorisation	Risque
Résidentiel allemand (43%)	+5%/+10%	Bonne	3%	+2%/+3%	+5%	Inchangé	Politique du logement
Commerce avec faible risque bilanciel (15%)	+5%/+20%	Réduite à court terme	5%/10% selon la gestion bilancielle	-5%/+2% selon le CA des locataires	-5%/+2% selon le CA des locataires	Hausse si baisse modérée des CA	Forte baisse des CA des locataires
Commerce avec fort risque bilanciel (0%)	-50%/+50%	Pas de visibilité	NA car risque bilanciel	-5%/+2% selon le CA des locataires	-5%/+2% selon le CA des locataires	NA car risque bilanciel	Forte baisse des CA des locataires
Bureau (14%)	-5%/+5% selon les profils	Réduite à court terme	4%	-2%/+2%	-2%/+2%	Risque de baisse	Hausse de la vacance
Santé (9%)	+5%/+7%	Bonne	3%	+2%	+2%	Inchangé	Politique de santé
Diversifiée (8%)	Au cas par cas	Au cas par cas	Au cas par cas	Au cas par cas	Au cas par cas	Au cas par cas	Au cas par cas
Logistique (1%)	+6%/+8%	Bonne	3%	+1%/+2%	+2%	Inchangé	Niveau de valorisation

Compte tenu des perspectives de moyen/long terme, nous renforçons notre vigilance sur les foncières de bureau et sommes attentifs à toute amélioration de la visibilité sur les foncières de centres commerciaux.



Prix de l'OPCVM Immobilier ayant réalisé la meilleure performance globale 5 ans. Prix obtenu en 2014.

GESTION 21 a des relations commerciales avec Pierre-Papier



Meilleur fonds actions secteur Immobilier Europe sur 3 ans : Prix obtenu en mars 2012. Prix obtenu en mars 2011.

PRINCIPALES POSITIONS

TAG

Vonovia

LEG

Deutsche Wohnen

Cofinimmo

PRINCIPAUX MOUVEMENTS

Achat

Deutsche Wohnen

Aedifica

Vente

Klepierre

Covivio

Merlin

VALORISATION 2020e¹

	Fonds	Secteur
Valorisation ²	14,1x	15,1x
Rendement ³	4,7%	4,7%

¹ Calcul GESTION 21

² Multiple de résultat récurrent

³ Rendement dividende moyen des titres du portefeuille

⁴ IEIF zone euro dividendes nets réinvestis

⁵ Création du fonds le 27/11/2007

Source : GESTION 21

HISTORIQUE DE PERFORMANCES

PERFORMANCES ANNUALISÉES

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

PERFORMANCES GLISSANTES

	Création ⁵	10 ans	5 ans
Part AC/AD	+30%	+25%	-12%
Indice ⁴	+31%	+64%	+10%

HISTORIQUE DES PERFORMANCES

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Sept.
Part AC/AD	+52%	+13%	-15%	+17%	+11%	+15%	+17%	+1%	+17%	-11%	+18%	-33,0%	-4,0%
Indice ⁴	+47%	+14%	-17%	+28%	+7%	+18%	+16%	+4%	+17%	-10%	+22%	-20,6%	-3,5%

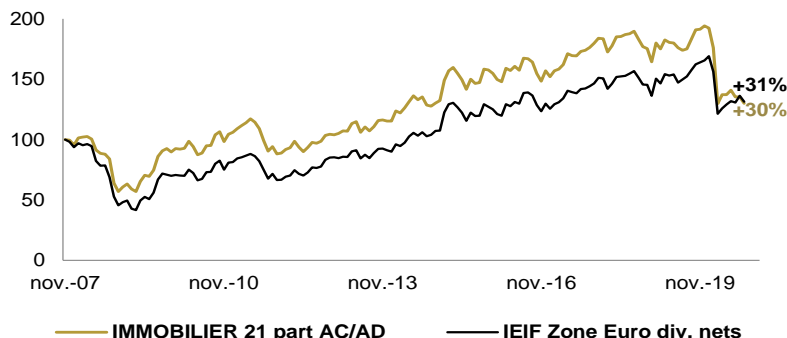
Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures

VL PART AC
FR 0010 541 821
129,99€
VL PART AD
FR 0010 541 839
84,90€

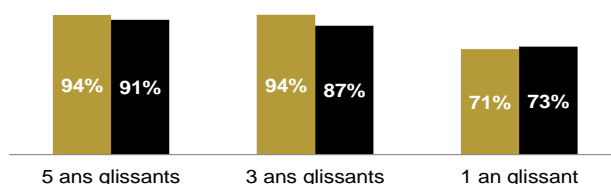
ENCOURS DU FONDS
79 M€

PROFIL DE RISQUE DICI
6/7

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 94% (1840 fois sur 1959 fois)

STRUCTURE DU PORTEFEUILLE

PROFIL DU PORTEFEUILLE

Nombre de valeurs	22
Capitalisation moyenne pondérée (Md€)	8
Capitalisation médiane (Md€)	3
Taux d'investissement actif ¹	44%
Liquidité 1 jour du fonds ²	90%

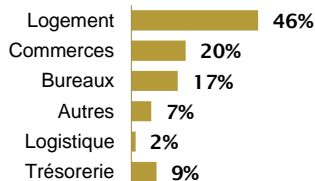
¹ Hors trésorerie

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

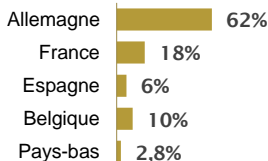
INDICATEURS STATISTIQUES

	5 ans	3 ans	1 an
Volatilité fonds	19%	22%	34%
Volatilité indice	18%	20%	30%
Béta vs IEIF Zone Euro	1,02	1,05	1,08
Béta vs Eurostoxx 50	0,68	0,76	0,86
Ratio de Sharpe	-0,61	-1,16	-0,85
Max drawdown	-44%	-44%	-44%
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
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 30/09/2020 et susceptibles d'évoluer dans le temps.