



Laurent Gauville
Gérant

Pierre Pougnet
Gérant

Richard Trainini
Analyste

Signatory of



PRINCIPALES POSITIONS

Vonovia
LEG
Klépierre
TAG
Grand City Properties

PRINCIPAUX MOUVEMENTS

Achat

Eurocommercial
Klépierre
Mercialys

Vente

Deutsche Wohnen
Alstria

VALORISATION 2020e¹

	Fonds	Secteur
Valorisation ²	15,0x	18,2x
Rendement ³	3,9%	3,0%

¹ Calcul GESTION 21

² Multiple de résultat récurrent

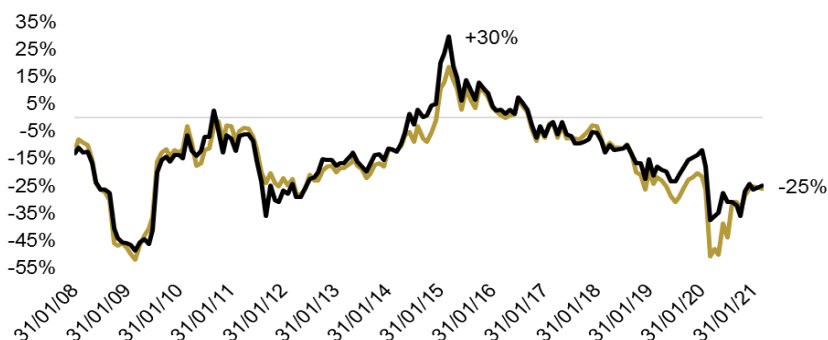
³ Rendement dividende moyen des titres du portefeuille

⁴ IEIF Eurozone dividendes nets réinvestis

⁵ Création du fonds le 27/11/2007

Immobilier coté : une décote toujours historique

Historique de décote sur NAV



— Décote du FCP Immobilier 21 — Décote du secteur de l'Immobilier coté Zone Euro

Au 31/03/2021, le secteur de l'Immobilier coté en zone euro affiche un niveau de décote sur ANR historiquement élevé de 25%. Ce niveau de décote constitue une force de rappel importante à l'heure où l'avancement des campagnes de vaccination permettra une reprise économique au deuxième semestre de l'année 2021. Le secteur de l'immobilier coté en zone euro ainsi que les segments les plus affectés par la crise sanitaire devraient profiter de cet environnement plus favorable.

IMMOBILIER 21, un portefeuille bien positionné pour profiter des niveaux de décote actuels

Les niveaux de décote sont importants sur les principales expositions sectorielles du fonds : le résidentiel allemand et les foncières de centres commerciaux.

- Le résidentiel allemand (37% du fonds) : une décote sur les coûts de construction de l'ordre de -20%, avec un prix au mètre carré de 2000 euros en moyenne sur un marché dynamique où l'offre est structurellement inférieure à la demande.

- Les centres commerciaux (33% du fonds) : une décote sur les ANR estimés de 2021 à -46%*, élevée en absolu et en relatif. Un niveau de valorisation qui traduit un fort potentiel de rebond des cours de bourse dans un contexte de normalisation sanitaire.

*Moyenne simple : Carmila, Citycon, DES, ECP, IGD, Klépierre, Mercialys, Unibail, Wereldhave

Source : GESTION 21

HISTORIQUE DE PERFORMANCES

PERFORMANCES ANNUALISÉES

	Création ⁵	10 ans	5 ans
Part IC/ID	+3,6%	+3,4%	-1,3%
Indice ⁴	+2,8%	+5,4%	+2,3%

PERFORMANCES GLISSANTES

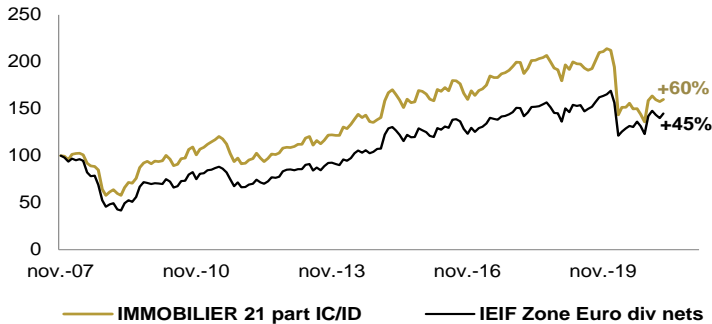
	Création ⁵	10 ans	5 ans
Part IC/ID	+60%	+39%	-6%
Indice ⁴	+45%	+70%	+12%

HISTORIQUE DES PERFORMANCES

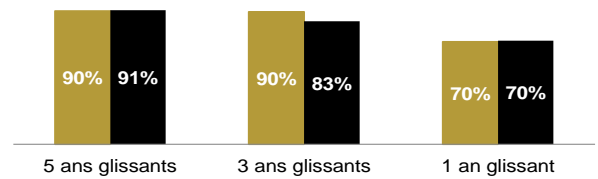
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Mars
Part IC/ID	+14%	-14%	+18%	+12%	+16%	+18%	+2%	+18%	-10%	+19%	-24%	-2,3%	+1,5%
Indice ⁴	+14%	-17%	+28%	+7%	+18%	+16%	+4%	+17%	-10%	+22%	-11%	-1,9%	+3,4%

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

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 présenté une fréquence de gain de 90% (1883 fois sur 2086 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	87%

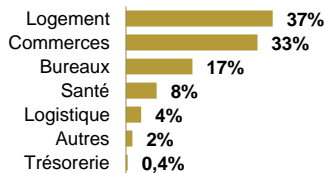
¹ Hors trésorerie

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

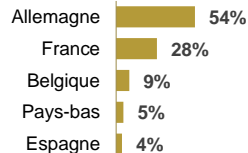
INDICATEURS STATISTIQUES

	5 ans	3 ans	1 an
Volatilité fonds	19%	22%	25%
Volatilité indice	18%	20%	21%
Béta vs IEIF Zone Euro	1,03	1,05	1,13
Béta vs Eurostoxx 50	0,67	0,74	0,76
Ratio de Sharpe	-0,33	-0,77	0,46
Max drawdown	-44%	-44%	-25%
Délais de recouvrement (jours)	NA	NA	NA

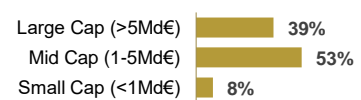
REPARTITION PAR TYPE D'ACTIFS



REPARTITION GEOGRAPHIQUE¹



REPARTITION PAR CAPITALISATION¹



¹ Rebasés hors trésorerie

CARACTÉRISTIQUES

Date de lancement	27/11/2007
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 31/03/2021 et susceptibles d'évoluer dans le temps.



Laurent Gauville
Gérant

Pierre Pougnet
Gérant

Richard Trainini
Analyste

Signatory of



PRINCIPALES POSITIONS

Vonovia
LEG
Klépierre
TAG
Grand City Properties

PRINCIPAUX MOUVEMENTS

Achat	Vente
Eurocommercial	Deutsche Wohnen
Klépierre	Alstria
Mercialys	

VALORISATION 2020¹

	Fonds	Secteur
Valorisation ²	15,0x	18,2x
Rendement ³	3,9%	3,0%

¹ Calcul GESTION 21

² Multiple de résultat récurrent

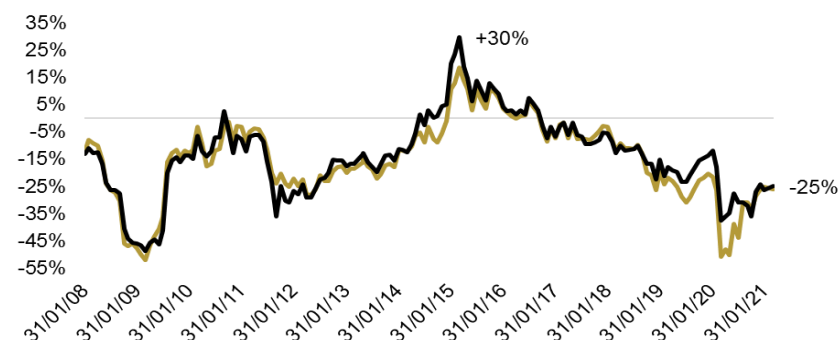
³ Rendement dividende moyen des titres du portefeuille

⁴ IEIF Eurozone dividendes nets réinvestis

⁵ Création du fonds le 27/11/2007

Immobilier coté : une décote toujours historique

Historique de décote sur NAV



— Décote du FCP Immobilier 21 — Décote du secteur de l'Immobilier coté Zone Euro

Au 31/03/2021, le secteur de l'Immobilier coté en zone euro affiche un niveau de décote sur ANR historiquement élevé de 25%. Ce niveau de décote constitue une force de rappel importante à l'heure où l'avancement des campagnes de vaccination permettra une reprise économique au deuxième semestre de l'année 2021. Le secteur de l'immobilier coté en zone euro ainsi que les segments les plus affectés par la crise sanitaire devraient profiter de cet environnement plus favorable.

IMMOBILIER 21, un portefeuille bien positionné pour profiter des niveaux de décote actuels

Les niveaux de décote sont importants sur les principales expositions sectorielles du fonds : le résidentiel allemand et les foncières de centres commerciaux.

- Le résidentiel allemand (37% du fonds) : une décote sur les coûts de construction de l'ordre de -20%, avec un prix au mètre carré de 2000 euros en moyenne sur un marché dynamique où l'offre est structurellement inférieure à la demande.

- Les centres commerciaux (33% du fonds) : une décote sur les ANR estimés de 2021 à -46%*, élevée en absolu et en relatif. Un niveau de valorisation qui traduit un fort potentiel de rebond des cours de bourse dans un contexte de normalisation sanitaire.

*Moyenne simple : Carmila, Citycon, DES, ECP, IGD, Klépierre, Mercialys, Unibail, Wereldhave

Source : GESTION 21

HISTORIQUE DE PERFORMANCES

PERFORMANCES ANNUALISÉES

	Création ⁵	10 ans	5 ans
Part AC/AD	+2,8%	+2,6%	-2,0%
Indice ⁴	+2,8%	+5,4%	+2,3%

PERFORMANCES GLISSANTES

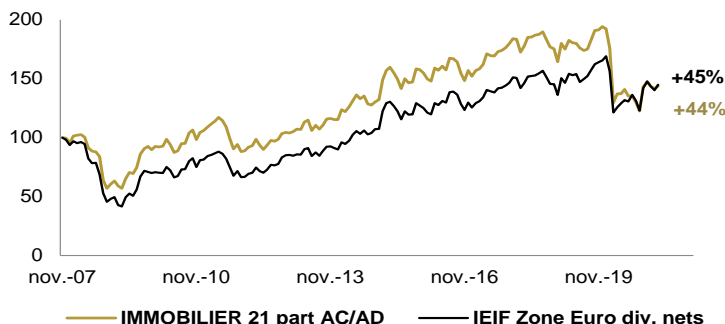
	Création ⁵	10 ans	5 ans
Part AC/AD	+44%	+29%	-10%
Indice ⁴	+45%	+70%	+12%

HISTORIQUE DES PERFORMANCES

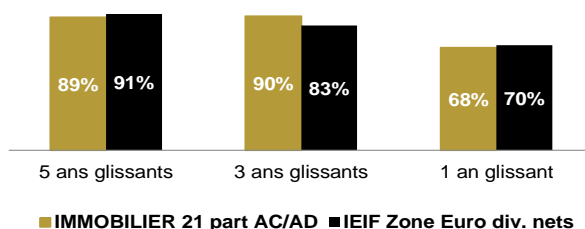
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Mars
Part AC/AD	+13%	-15%	+17%	+11%	+15%	+17%	+1%	+17%	-11%	+18%	-24%	-2,5%	+1,4%
Indice ⁴	+14%	-17%	+28%	+7%	+18%	+16%	+4%	+17%	-10%	+22%	-11%	-1,9%	+3,4%

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 89% (1851 fois sur 2086 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	87%

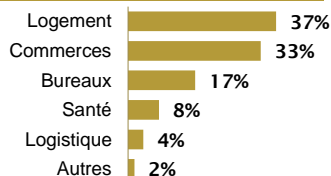
¹ Hors trésorerie

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

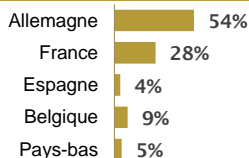
INDICATEURS STATISTIQUES

	5 ans	3 ans	1 an
Volatilité fonds	19%	22%	25%
Volatilité indice	18%	20%	21%
Bêta vs IEIF Zone Euro	1,03	1,05	1,13
Bêta vs Eurostoxx 50	0,67	0,74	0,76
Ratio de Sharpe	-0,51	-0,86	0,43
Max drawdown	-44%	-44%	-25%
Délais de recouvrement (jours)	NA	NA	NA

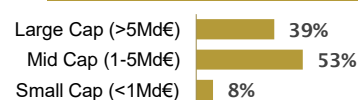
REPARTITION PAR TYPE D'ACTIFS



REPARTITION GEOGRAPHIQUE¹



REPARTITION PAR CAPITALISATION¹



¹ Rebasés hors trésorerie

CARACTÉRISTIQUES

Date de lancement	27/11/2007
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.

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 31/03/2021 et susceptibles d'évoluer dans le temps.