



Laurent Gauville
Gérant

Pierre Pougnet
Gérant

Richard Trainini
Analyste

Signatory of



PRINCIPALES POSITIONS

Vonovia
LEG
TAG
Klepierre
Aedifica

PRINCIPAUX MOUVEMENTS

Achat

Argan
Klepierre
VIB

Vente

Unibail RW
Merlin

VALORISATION 2020e¹

	Fonds	Secteur
Valorisation ²	14,7x	17,0x
Rendement ³	4,5%	4,2%

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

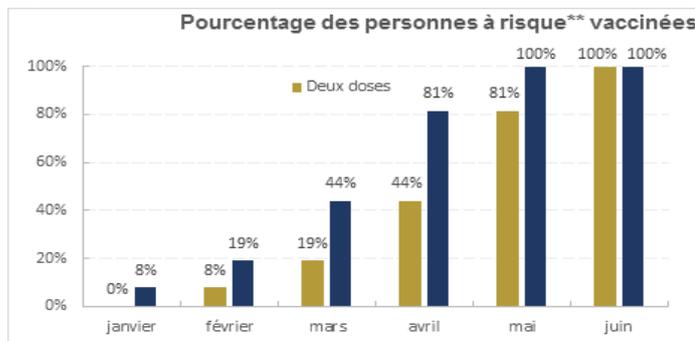
Scénario de normalisation pour 2021

2020 s'est traduite par un évènement imprévisible, la propagation à l'échelle mondiale d'une crise sanitaire. Année inédite ou années inédites ? Notre opinion est que la campagne de vaccination 2021 mettra un singulier à une année 2020 très singulière.

Cette normalisation sanitaire devrait favoriser la performance du secteur et, en particulier, le segment des centres commerciaux.

Normalisation par la vaccination, mais à quel horizon ?

Si l'objectif d'obtention de l'immunité collective semble encore lointain, l'objectif de réduction de la pression hospitalière par la vaccination des plus fragiles devrait produire des effets positifs significatifs dès le mois d'avril/mai.



* Selon nos estimations, basées sur l'échéancier de livraison des vaccins fourni par le gouvernement et corrigé des dernières annonces des laboratoires.

Le nombre de personnes à risque, défini sur des critères d'âge (plus de 65 ans) et de comorbidité, a été estimé à 17 millions par le Conseil Scientifique.

Quels sont les risques qui pèsent sur notre scénario ?

Les risques majeurs qui nous amèneraient à revoir notre scénario sont :

- des mutations du virus rendant inefficace le vaccin,
- des retards importants de livraisons, même si la priorisation de la vaccination vers les personnes à risques réduit chaque jour ce risque.

Ces derniers jours, de nouvelles restrictions administratives ont été mises en place pour enrayer la progression de l'épidémie. Depuis le 31 janvier, les commerces non essentiels dans les centres commerciaux français de plus de 20 000m² sont fermés. Les foncières ont depuis communiqué sur leur taux d'ouverture actuels en France. Ainsi, ceux d'Altarea, Mercialis, Carmila et Klépierre sont respectivement de 68%, 50%, 42% et 12%. A noter que l'Etat français s'est, cette fois-ci, engagé à payer les loyers des commerçants contraints de fermer leur boutique.

Source : GESTION 21

HISTORIQUE DE PERFORMANCES

PERFORMANCES ANNUALISÉES

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

PERFORMANCES GLISSANTES

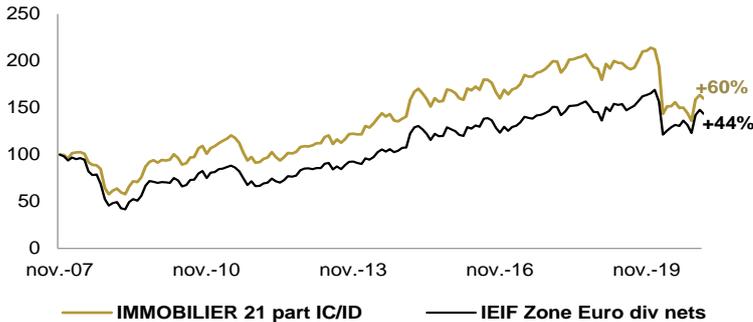
	Création ⁵	10 ans	5 ans
Part IC/ID	+60%	+46%	-1%
Indice ⁴	+44%	+76%	+19%

HISTORIQUE DES PERFORMANCES

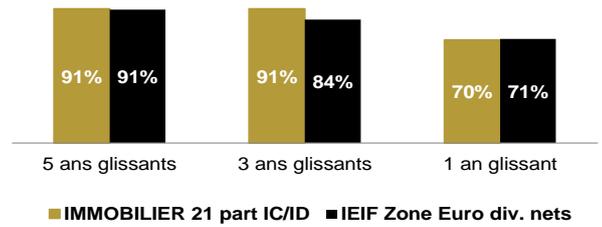
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Janv.
Part IC/ID	+14%	-14%	+18%	+12%	+16%	+18%	+2%	+18%	-10%	+19%	-24%	-2,6%	-2,6%
Indice ⁴	+14%	-17%	+28%	+7%	+18%	+16%	+4%	+17%	-10%	+22%	-11%	-2,9%	-2,9%

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 présentée une fréquence de gain de 91% (1864 fois sur 2043 fois)

STRUCTURE DU PORTEFEUILLE

PROFIL DU PORTEFEUILLE

Nombre de valeurs	24
Capitalisation moyenne pondérée (Md€)	7
Capitalisation médiane (Md€)	3
Taux d'investissement actif ¹	49%
Liquidité 1 jour du fonds ²	87%

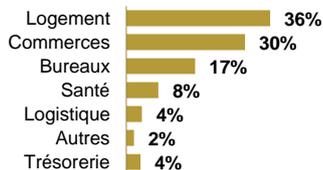
¹ Hors trésorerie

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

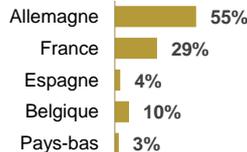
INDICATEURS STATISTIQUES

	5 ans	3 ans	1 an
Volatilité fonds	19%	22%	35%
Volatilité indice	18%	20%	32%
Bêta vs IEIF Zone Euro	1,03	1,05	1,08
Bêta vs Eurostoxx 50	0,68	0,74	0,85
Ratio de Sharpe	-0,02	-0,89	-0,7
Max drawdown	-44%	-44%	-44%
Délais de recouvrement (jours)	NA	NA	NA

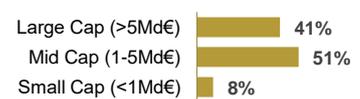
REPARTITION PAR TYPE D'ACTIFS



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 31/01/2021 et susceptibles d'évoluer dans le temps.



Laurent Gauville
Gérant

Pierre Pougnet
Gérant

Richard Trainini
Analyste



PRINCIPALES POSITIONS

Vonovia
LEG
TAG
Klepierre
Aedifica

PRINCIPAUX MOUVEMENTS

Achat
Argan
Klepierre
VIB

Vente
Unibail RW
Merlin

VALORISATION 2020e¹

	Fonds	Secteur
Valorisation ²	14,7x	17,0x
Rendement ³	4,5%	4,2%

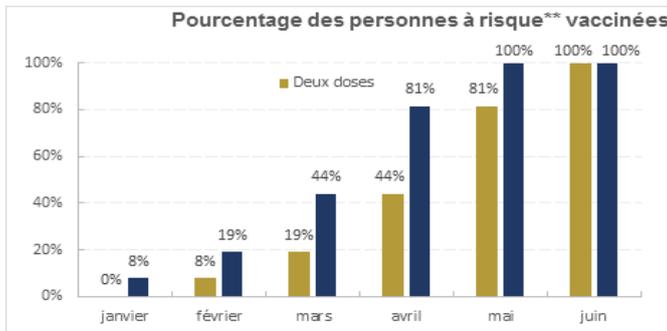
¹ Calcul GESTION 21
² Multiple de résultat récurrent
³ Rendement dividende moyen des titres du portefeuille
⁴ IEIF Eurozone dividendes nets réinvestis
⁵ Création du fonds le 27/11/2007

Scénario de normalisation pour 2021

2020 s'est traduite par un évènement imprévisible, la propagation à l'échelle mondiale d'une crise sanitaire. Année inédite ou années inédites ? Notre opinion est que la campagne de vaccination 2021 mettra un singulier à une année 2020 très singulière. Cette normalisation sanitaire devrait favoriser la performance du secteur et, en particulier, le segment des centres commerciaux.

Normalisation par la vaccination, mais à quel horizon ?

Si l'objectif d'obtention de l'immunité collective semble encore lointain, l'objectif de réduction de la pression hospitalière par la vaccination des plus fragiles devrait produire des effets positifs significatifs dès le mois d'avril/mai.



* Selon nos estimations, basées sur l'échéancier de livraison des vaccins fourni par le gouvernement et corrigé des dernières annonces des laboratoires. Le nombre de personnes à risque, défini sur des critères d'âge (plus de 65 ans) et de comorbidité, a été estimé à 17 millions par le Conseil Scientifique.

Quels sont les risques qui pèsent sur notre scénario ?

Les risques majeurs qui nous amèneraient à revoir notre scénario sont :

- des mutations du virus rendant inefficace le vaccin,
- des retards importants de livraisons, même si la priorisation de la vaccination vers les personnes à risques réduit chaque jour ce risque.

Ces derniers jours, de nouvelles restrictions administratives ont été mises en place pour enrayer la progression de l'épidémie. Depuis le 31 janvier, les commerces non essentiels dans les centres commerciaux français de plus de 20 000m² sont fermés. Les foncières ont depuis communiqué sur leur taux d'ouverture actuels en France. Ainsi, ceux d'Altarea, Mercialis, Carmila et Klépierre sont respectivement de 68%, 50%, 42% et 12%. A noter que l'Etat français s'est, cette fois-ci, engagé à payer les loyers des commerçants contraints de fermer leur boutique.

Source : GESTION 21

HISTORIQUE DE PERFORMANCES

PERFORMANCES ANNUALISÉES

	Création ⁵	10 ans	5 ans
Part AC/AD	+2,8%	+3,1%	-0,9%
Indice ⁴	+2,8%	+5,8%	+3,5%

PERFORMANCES GLISSANTES

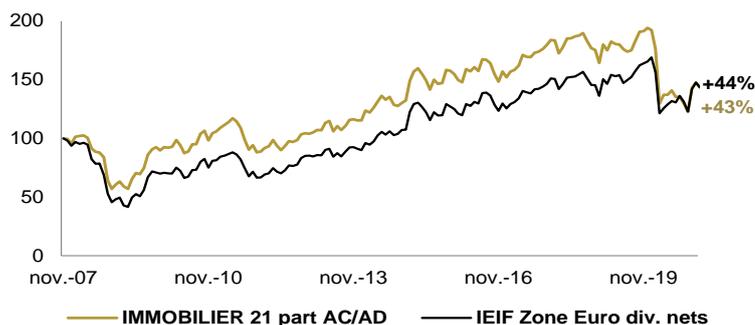
	Création ⁵	10 ans	5 ans
Part AC/AD	+43%	+35%	-4%
Indice ⁴	+44%	+76%	+19%

HISTORIQUE DES PERFORMANCES

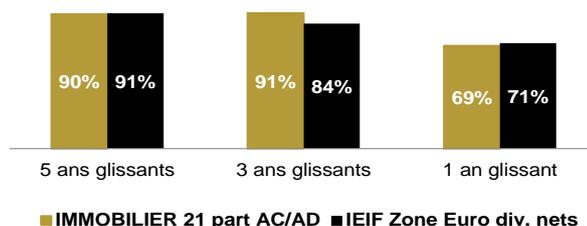
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Janv.
Part AC/AD	+13%	-15%	+17%	+11%	+15%	+17%	+1%	+17%	-11%	+18%	-24%	-2,6%	-2,6%
Indice ⁴	+14%	-17%	+28%	+7%	+18%	+16%	+4%	+17%	-10%	+22%	-11%	-2,9%	-2,9%

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% (1845 fois sur 2043 fois)

STRUCTURE DU PORTEFEUILLE

PROFIL DU PORTEFEUILLE

Nombre de valeurs	24
Capitalisation moyenne pondérée (Md€)	7
Capitalisation médiane (Md€)	3
Taux d'investissement actif ¹	49%
Liquidité 1 jour du fonds ²	87%

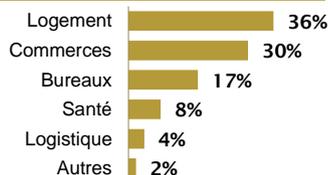
¹ Hors trésorerie

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

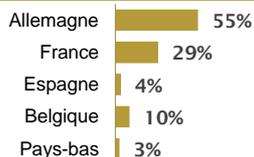
INDICATEURS STATISTIQUES

	5 ans	3 ans	1 an
Volatilité fonds	19%	22%	35%
Volatilité indice	18%	20%	32%
Béta vs IEIF Zone Euro	1,03	1,05	1,08
Béta vs Eurostoxx 50	0,68	0,74	0,85
Ratio de Sharpe	-0,22	-0,98	-0,72
Max drawdown	-44%	-44%	-44%
Délais de recouvrement (jours)	NA	NA	NA

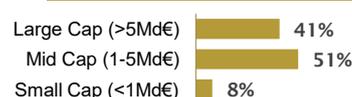
REPARTITION PAR TYPE D'ACTIFS



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
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 31/01/2021 et susceptibles d'évoluer dans le temps.