

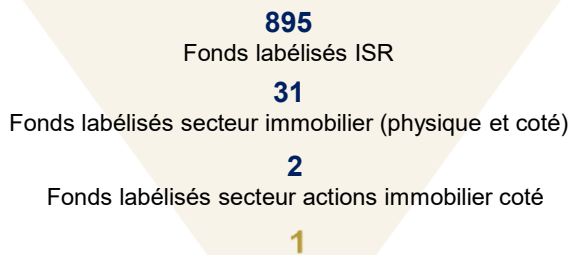
Equipe de gérants et d'analystes



Un positionnement singulier, des opportunités plurielles

Un positionnement singulier

Nombre de fonds labélisés ISR au 31/01/2022 :



Des opportunités plurielles

Début 2021, nous pensons que la Value allait faire son retour ;
Début 2022, notre opinion est renforcée car le scénario de hausse des taux est en marche.

Début 2021, nous pensons que le secteur avait un fort potentiel de rebond ;
Début 2022, notre opinion est renforcée car nous avons observé en 2021 ce rebond sur l'immobilier coté aux Etats-Unis, en Angleterre et en Europe mais pas encore en zone euro.

Début 2021, nous pensons que les taux d'occupations et les valeurs d'actifs des patrimoines des foncières allaient se stabiliser ou s'améliorer ;
Début 2022, notre opinion est renforcée car les chiffres montrent une amélioration progressive de ces indicateurs sur 2021.

Début 2021, nous pensons pouvoir obtenir le label ISR ;
Début 2022, nous actons la labellisation ISR de notre FCP IMMOBILIER 21 obtenu en novembre 2021.

Pour 2022, IMMOBILIER 21 se veut plurielle en opportunités en combinant Value + ESG + zone géographique n'ayant pas profité du rebond boursier général observé en 2021.

Actualité réglementaire : changement d'indice de référence

Auparavant comparée avec l'indice IEIF Eurozone dividendes nets réinvestis, la performance du fonds sera désormais comparée à l'indice FTSE EPRA Nareit Eurozone Capped dividendes nets réinvestis. L'utilisation d'un indice "cappé" permet d'éviter que la performance de l'indice soit principalement déterminée par un nombre restreint de valeurs. La devise de ce nouvel indice publié par FTSE Russell est l'euro. GESTION 21 a ainsi modifié le prospectus et le DICI du Fonds afin d'intégrer ce changement.

Source : GESTION 21

HISTORIQUE DE PERFORMANCES

PERFORMANCES ANNUALISÉES

PERFORMANCES GLISSANTES

	Création ⁵	10 ans	5 ans
Part IC/ID	+4,0%	+6,1%	+1,1%
Indice ⁴	+2,9%	+8,1%	+3,7%

	Création ⁵	10 ans	5 ans
Part IC/ID	+74%	+82%	+6%
Indice ⁴	+51%	+117%	+20%

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Janvier
Part IC/ID	+14%	-14%	+18%	+12%	+16%	+18%	+2%	+18%	-10%	+19%	-24%	+5%	+1%	+1,4%
Indice ⁴	+14%	-17%	+28%	+7%	+18%	+16%	+4%	+17%	-10%	+22%	-11%	+2%	-0%	-0,1%

INDICATEURS ESG

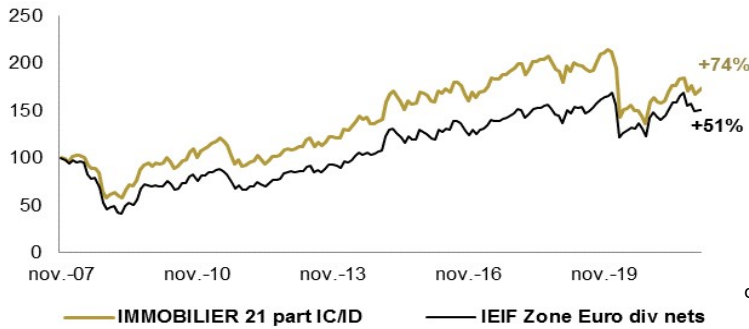
Notation ESG (/100) ⁶	ESG	E	S	G
Fonds	62,6	51	46	76
Univers retraité ⁶	61,2	49	50	78

Certifications environnementales ⁶	Fonds	Univers
Fonds	53%	
Univers	48%	

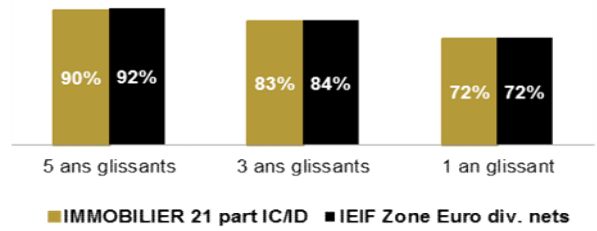
⁶La notation ESG est composée d'une notation quantitative (constituée de 8 indicateurs mesurables) complétée par une appréciation qualitative interne (matérialisée par un bonus malus). 100% des entreprises en portefeuille et dans l'univers sont notées par GESTION 21. Les indicateurs sont des moyennes pondérées par le poids (fonds) et les capitalisations boursières (univers). L'univers de référence est constitué d'environ 70 foncières cotées. La notation ESG de cet univers est retraitée des 20% des plus mauvaises notations ESG (en poids). Le taux de couverture pour les certifications environnementales (BREEAM, HQE etc.) est de 95% pour IMMOBILIER 21 et 92% pour l'Univers.

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% (2067 fois sur 2297 fois)

STRUCTURE DU PORTEFEUILLE

PROFIL DU PORTEFEUILLE

Nombre de valeurs	29
Capitalisation moyenne pondérée (Md€)	7
Capitalisation médiane (Md€)	3
Taux d'investissement actif ¹	33%
Liquidité 1 jour du fonds ²	86%

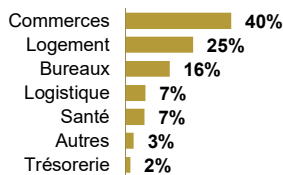
¹ Hors trésorerie

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

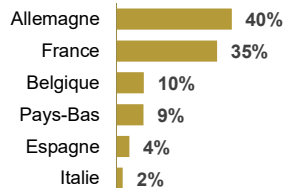
INDICATEURS STATISTIQUES

	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	1,05	1,01
Béta vs Eurostoxx 50	0,59	0,70	0,74	0,53
Ratio de Sharpe	0,37	0,06	-0,18	0,60
Tracking error	4,5%	4,9%	6,2%	3,5%
Max drawdown	-44%	-44%	-44%	-13%
Délais de recouvrement (jours)	NA	NA	NA	NA

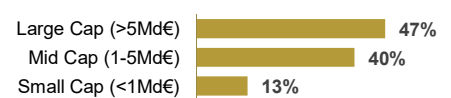
REPARTITION PAR TYPE D'ACTIFS



REPARTITION GEOGRAPHIQUE³



REPARTITION PAR CAPITALISATION³



³ Rebasés hors trésorerie

CARACTÉRISTIQUES

Date de lancement	27/11/2007	Dépositaire	Caceis Bank
Forme juridique	FCP	Valorisateur	Caceis Fund Admin
Classification AMF	Actions Zone Euro	Souscriptions/Rachats (Cut off 12h30)	Caceis Bank : 01 57 78 15 15
Catégorie Europerformance	Actions immobilières et foncières	Droit d'entrée	Max 4% TTC
Eligibilité PEA	Non	Frais de gestion	1,4% (I)
Indice de référence	FTSE EPRA Nareit Eurozone	Frais de sortie	Néant
Durée de placement recommandée	Capped dividendes nets réinvestis	Commission de mouvement	Néant
Code Bloomberg	> 5 ans	Frais de performance	20% de la surperformance du fonds au-delà de son indice de référence, en cas de performance annuelle positive.
Valorisation	IMM21IC FP/IMM21ID FP	Pour plus d'information, se référer à la rubrique Frais et Commissions du prospectus, disponible sur simple demande ou sur le site Internet : www.gestion21.fr	
Délai de règlement	Quotidienne		
	J+3		

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

GESTION 21 ■ 8 rue Volney, 75002 Paris ■ www.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 est une communication publicitaire et ne constitue ni une offre de souscription, ni un conseil personnalisé. Toute souscription dans nos fonds doit se faire sur la base du prospectus ou DICI actuellement en vigueur et disponibles sur la base GECO de l'Autorité des Marchés Financiers, sur le site www.gestion21.fr ou sur simple demande auprès de GESTION21.

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.

GESTION 21 tient à informer des précautions liées à l'interprétation des résultats ESG. Les résultats ESG obtenus (notations et indicateurs) doivent s'analyser avec prudence au regard des données disponibles communiquées par les émetteurs et de l'arbitraire du système de notation. Ce constat incite l'ensemble des acteurs à promouvoir l'émergence d'un système de données plus fiables avec un mécanisme de notation de place. Le Code de Transparence et les rapports de performance ESG sont disponibles sur : www.gestion21.fr.

Equipe de gérants et d'analystes



Signatory of:



PRINCIPALES POSITIONS

Vonovia
Klépierre
LEG Immobilier
Aroundtown
Unibail

PRINCIPAUX MOUVEMENTS

Achat	Vente
Unibail	TAG
Aroundtown	Grand City
Covivio	Gécina

VALORISATION 2022¹

	Fonds	Secteur
Valorisation ²	13	17,4
Rendement ³	4,8%	3,8%

¹ Calcul GESTION 21

² Multiple de résultat récurrent

³ Rendement dividende moyen des titres du portefeuille

⁴ IEIF Eurozone dividendes nets réinvestis jusqu'au

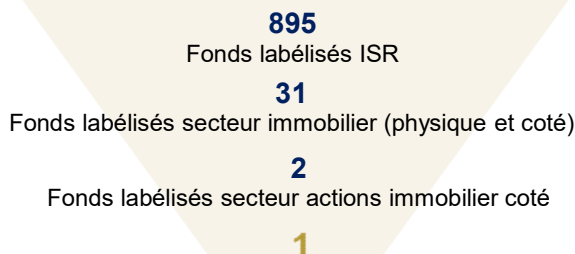
31/12/2021, puis FTSE EPRA Nareit Eurozone Capped dividendes nets réinvestis

⁵ Création du fonds le 27/11/2007

Un positionnement singulier, des opportunités plurielles

Un positionnement singulier

Nombre de fonds labélisés ISR au 31/01/2022 :



Fonds labélisé secteur actions immobilier coté zone euro :

IMMOBILIER 21
Immobilier coté zone euro
Gestion Value
ESG Climat

Des opportunités plurielles

Début 2021, nous pensions que la Value allait faire son retour ;
Début 2022, notre opinion est renforcée car le scénario de hausse des taux est en marche.

Début 2021, nous pensions que le secteur avait un fort potentiel de rebond ;
Début 2022, notre opinion est renforcée car nous avons observé en 2021 ce rebond sur l'immobilier coté aux Etats-Unis, en Angleterre et en Europe mais pas encore en zone euro.

Début 2021, nous pensions que les taux d'occupations et les valeurs d'actifs des patrimoines des foncières allaient se stabiliser ou s'améliorer ;
Début 2022, notre opinion est renforcée car les chiffres montrent une amélioration progressive de ces indicateurs sur 2021.

Début 2021, nous pensions pouvoir obtenir le label ISR ;
Début 2022, nous actons la labellisation ISR de notre FCP IMMOBILIER 21 obtenu en novembre 2021.

Pour 2022, IMMOBILIER 21 se veut plurielle en opportunités en combinant Value + ESG + zone géographique n'ayant pas profité du rebond boursier général observé en 2021.

Actualité réglementaire : changement d'indice de référence

Auparavant comparée avec l'indice IEIF Eurozone dividendes nets réinvestis, la performance du fonds sera désormais comparée à l'indice FTSE EPRA Nareit Eurozone Capped dividendes nets réinvestis. L'utilisation d'un indice "cappé" permet d'éviter que la performance de l'indice soit principalement déterminée par un nombre restreint de valeur. La devise de ce nouvel indice publié par FTSE Russell est l'euro. GESTION 21 a ainsi modifié le prospectus et le DICI du Fonds afin d'intégrer ce changement.

Source : GESTION 21

HISTORIQUE DE PERFORMANCES

PERFORMANCES ANNUALISÉES

	Création ⁵	10 ans	5 ans
Part AC/AD	+3,0%	+5,6%	-0,5%
Indice ⁴	+2,9%	+8,1%	+3,7%

PERFORMANCES GLISSANTES

	Création ⁵	10 ans	5 ans
Part AC/AD	+53%	+72%	-3%
Indice ⁴	+51%	+117%	+20%

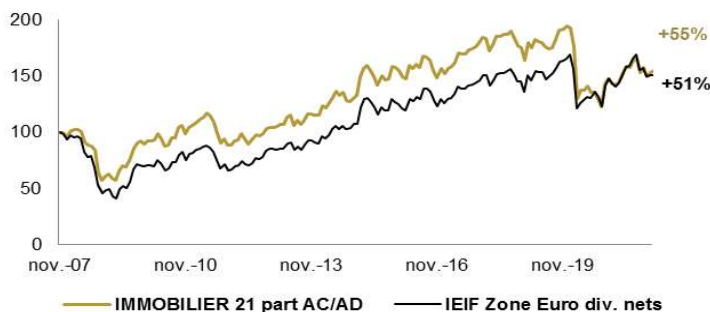
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Janvier
Part AC/AD	+13%	-15%	+17%	+11%	+15%	+17%	+1%	+17%	-11%	+18%	-24%	+4%	+1,4%	+1,4%
Indice ⁴	+14%	-17%	+28%	+7%	+18%	+16%	+4%	+17%	-10%	+22%	-11%	+2%	-0,1%	-0,1%

INDICATEURS ESG

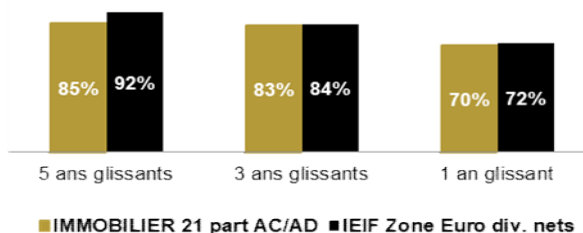
Notation ESG (/100) ⁶	ESG	E	S	G	Certifications environnementales ⁶
Fonds	62,6	51	46	76	Fonds 53%
Univers retraité ⁶	61,2	49	50	78	Univers 48%

⁶La notation ESG est composée d'une notation quantitative (constituée de 8 indicateurs mesurables) complétée par une appréciation qualitative interne (matérialisée par un bonus/malus). 100% des entreprises en portefeuille et dans l'univers sont notées par GESTION 21. Les indicateurs sont des moyennes pondérées par le poids (fonds) et les capitalisations boursières (univers). L'univers de référence est constitué d'environ 70 foncières cotées. La notation ESG de cet univers est retraitée des 20% des plus mauvaises notations ESG (en poids). Le taux de couverture pour les certifications environnementales (BREEAM, HQE etc.) est de 95% pour IMMOBILIER 21 et 92% pour l'Univers.

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% (1926 fois sur 2276 fois)

STRUCTURE DU PORTEFEUILLE

PROFIL DU PORTEFEUILLE

Nombre de valeurs	29
Capitalisation moyenne pondérée (Md€)	7
Capitalisation médiane (Md€)	3
Taux d'investissement actif ¹	33%
Liquidité 1 jour du fonds ²	86%

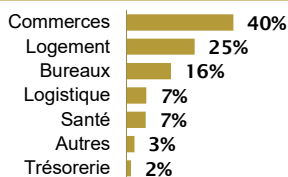
¹ Hors trésorerie

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

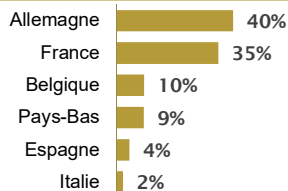
INDICATEURS STATISTIQUES

	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	1,05	1,01
Béta vs Eurostoxx 50	0,59	0,70	0,74	0,54
Ratio de Sharpe	0,32	0,02	-0,21	0,55
Tracking error	4,5%	5,0%	6,2%	3,7%
Max drawdown	-44%	-44%	-44%	-13%
Délais de recouvrement (jours)	NA	NA	NA	NA

REPARTITION PAR TYPE D'ACTIFS



REPARTITION GEOGRAPHIQUE³



REPARTITION PAR CAPITALISATION³



³ 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	FTSE EPRA Nareit Eurozone Capped 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.

Pour plus d'information, se référer à la rubrique Frais et Commissions du prospectus, disponible sur simple demande ou sur le site Internet : www.gestion21.fr.

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

GESTION 21 ■ 8 rue Volney, 75002 Paris ■ www.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 est une communication publicitaire et ne constitue ni une offre de souscription, ni un conseil personnalisé. Toute souscription dans nos fonds doit se faire sur la base du prospectus ou DICI actuellement en vigueur et disponibles sur la base GECO de l'Autorité des Marchés Financiers, sur le site www.gestion21.fr ou sur simple demande auprès de GESTION21.

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.

GESTION 21 tient à informer des précautions liées à l'interprétation des résultats ESG. Les résultats ESG obtenus (notations et indicateurs) doivent s'analyser avec prudence au regard des données disponibles communiquées par les émetteurs et de l'arbitraire du système de notation. Ce constat incite l'ensemble des acteurs à promouvoir l'émergence d'un système de données plus fiables avec un mécanisme de notation de place. Le Code de Transparence et les rapports de performance ESG sont disponibles sur : www.gestion21.fr.