

# Immobilier coté de la zone euro : Pourquoi sommes-nous confiants en 2022 ?

La performance boursière des foncières cotées est en retrait par rapport aux marchés actions : quelles seraient selon vous les raisons d'un rattrapage ?

**N**ous avons identifié les quatre raisons suivantes :

## 1. Normalisation de l'exploitation pour le secteur le plus impacté par le Covid : le commerce

Nous allons retrouver en 2022 une exploitation sur une année pleine. Le niveau du chiffre d'affaires des commerçants a retrouvé celui d'avant crise. Les foncières affichent également une solidité de leur base locative : les taux d'occupation sont stables à des niveaux élevés et la renégociation des loyers se fait en ligne avec les précédents niveaux.

## 2. Maintien des fondamentaux solides pour les autres secteurs (résidentiel allemand, logistique, santé, bureaux prime)

Les foncières des secteurs relativement résilients à la crise sanitaire affichent des taux d'occupation élevés, des croissances organiques positives et des hausses de valeurs d'actifs.

## 3. Décote sur les actifs nets réévalués élevée

La normalisation de l'exploitation de l'ensemble des secteurs nous permet d'anticiper une stabilisation, voire une hausse des valeurs d'actifs. La décote sur les actifs nets réévalués estimés pour 2022 est de -25%, ce qui nous paraît attractif et constitue une vraie force de rappel.

## 4. Retard de valorisation du secteur

Sur la base des performances depuis 2019, l'EIF zone euro affiche un retard de performance par rapport à l'Euro Stoxx et par rapport à ses pairs américains. Nous calculons un potentiel de rattrapage de l'ordre de +20 % / +25 %.

Compte tenu d'une normalisation sanitaire et économique en Europe, nous nous attendons à ce que l'immobilier



Créé et géré par GESTION 21 depuis 2007, IMMOBILIER 21 est un FCP immobilier coté qui investit dans des actions de foncières cotées de la zone euro.

coté de la zone euro matérialise ce potentiel de rattrapage. ●

« L'accompagnement des foncières pour répondre à l'enjeu climatique de long terme, viendra rajouter un facteur de performance supplémentaire aux côtés des indicateurs financiers déjà bien orientés »



## IMMOBILIER 21 obtient le label ISR

L'ESG réhabilitant la durée, il nous a semblé tout naturel en tant que gérant de long terme d'intégrer dans le processus de gestion les enjeux du développement durable.

## Quels sont les principes du fonds ?

Nous avons souhaité conserver notre objectif premier, c'est-à-dire notre mandat de réaliser de la performance. A cet objectif, nous avons rajouté un second objectif : l'ESG, axé en priorité sur le climat que l'on considère comme l'enjeu majeur du développement durable. Nous privilégions une approche en amélioration de note et nous accompagnons les entreprises dans leur transformation.

## Comment l'ESG est-il intégré dans la gestion ?

Cette intégration se matérialise par une notation ESG interne qui vient compléter par un bonus-malus les objectifs de cours basés sur des éléments financiers. Nous nous sommes également engagés à surperformer un univers de référence, constitué d'environ 70 foncières cotées de la zone euro, à la fois sur la notation ESG du fonds mais également sur la part des bâtiments certifiés BREEAM, HQE ou LEED.

## Pourquoi les certifications environnementales ?

Les actifs certifiés seront particulièrement recherchés tant par les locataires que par les investisseurs. Ils offrent donc une opportunité de performance relative par la réduction du risque de vacance, l'amélioration de la liquidité des actifs, des niveaux de loyers plus élevés mais aussi des conditions d'accès au financement facilitées.

## Quels sont les autres indicateurs ESG pris en compte ?

La notation ESG interne intègre des indicateurs climatiques : intensité carbone, surfaces certifiées, efficacité énergétique, cohérence des objectifs avec un maintien du réchauffement climatique en dessous de 2°C validée par SBTi mais aussi des indicateurs sociaux et de gouvernance : formation des salariés, pacte mondial des Nations-Unies, intégration de critères RSE dans la rémunération des dirigeants...

## Retour d'expérience

Nous nous sommes rendus compte que l'intégration de critères ESG présente des limites. La première, et non des moindres, est de faire une sélection parmi des sociétés dont le mandat principal est un objectif de performance et non un objectif ESG. En imposant des contraintes ESG aux entreprises, la réglementation permettra de réduire ce conflit d'objectifs. L'intégration de critères ESG requiert également un système d'information fiable. Aujourd'hui, nous le considérons très perfectible. En conséquence, les résultats doivent être interprétés avec prudence même si nous multiplions les échanges avec les foncières pour améliorer le système d'information.