

## Equipe de gérants et d'analystes



Signatory of:



### PRINCIPALES POSITIONS

Vonovia  
Klépierre  
Unibail  
LEG Immobilien  
Aroundtown

### PRINCIPAUX MOUVEMENTS

Achat	Vente
CTP	Wereldhave
Unibail	Klépierre
Cofinimmo	Vonovia

### VALORISATION 2022e<sup>1</sup>

	Fonds	Secteur
Valorisation <sup>2</sup>	12.6	16.8
Rendement <sup>3</sup>	5.1%	4.0%

<sup>1</sup> Calcul GESTION 21

<sup>2</sup> Multiple de résultat récurrent

<sup>3</sup> Rendement dividende moyen des titres du portefeuille

<sup>4</sup> IEIF Eurozone dividendes nets réinvestis jusqu'au 31/12/2021, puis FTSE EPRA Nareit Eurozone Capped dividendes nets réinvestis

<sup>5</sup> Création du fonds le 27/11/2007

## Bilan 2021 et perspectives 2022

Le mois de mars clôture les publications de résultats annuels des foncières cotées de la zone euro et permet de faire un bilan sur leur performance économique en 2021.

Croissance 2021				Taux d'occupation		Taux de capitalisation		Loan to Value		Coût de la Dette	
Loyers	Résultats par action	Patrimoines	ANR	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021
+1,1%	+1,2%	+4,1%	+7,9%	94,7%	94,5%	4,7%	4,4%	41%	39%	1,8%	1,7%

### Progression moyenne des résultats récurrents par action en 2021 : +1,2%

La légère croissance des résultats s'explique par la hausse des loyers (+1,1%), le taux d'occupation et le coût de la dette des foncières étant stables en 2021.

### Hausse moyenne de la valeur des patrimoines expertisés en 2021 : +4,1%

Compte tenu de l'effet de levier, la croissance organique des patrimoines de +4,1% se traduit par une hausse des Actifs Nets Réévalués NTA de +7,9%.

Les taux de capitalisation (ratio Loyers/ Valeur du patrimoine) retenus par les experts indépendants sont en moyenne de 4,4%, un recul de -30bp par rapport à 2020.

### Perspectives 2022

Pour cette nouvelle année, deux éléments nous semblent clés :

#### - La normalisation sanitaire

Nous anticipons une poursuite de la normalisation de l'exploitation pour les secteurs impactés par la crise sanitaire, avec en particulier les foncières de commerce.

Les signes de reprise sur la seconde moitié de 2021 devraient se confirmer cette année. En 2022, nous attendons une réduction des périodes de fermeture, ce qui permettra une croissance des résultats, une stabilisation des valeurs d'actifs et une amélioration de la perception boursière de ces titres faiblement valorisés.

Pour les autres secteurs (résidentiel allemand, logistique, santé et bureaux prime), les fondamentaux pour 2022 restent solides. Ces foncières, faiblement impactées par la crise sanitaire, bénéficieront de l'effet positif des clauses d'indexation des loyers sur l'inflation. Ainsi nous attendons une croissance des loyers avec un maintien des taux d'occupation à des niveaux élevés.

#### - La hausse des taux d'intérêt

Il est évidemment très difficile de dire jusqu'où vont remonter les taux d'intérêt, mais la hausse constatée d'environ +100bp sur les taux 10 ans des grands pays européens ne nous semble pas un risque pour le secteur.

Au niveau du bilan, la rentabilité moyenne de la classe d'actifs d'environ 4,5% offre une prime de risque protectrice face à la hausse actuelle des taux d'intérêt. Nous n'attendons pas une baisse des valeurs d'actifs en 2022.

Au niveau du compte de résultat, une hausse des conditions de financement de 50bp à 100bp est sans impact sur les résultats car cela correspond à l'écart entre le coût de financement instantané des foncières et le coût moyen de la dette à fin 2021. Au-delà de cette hausse, les résultats des foncières sont négativement impactés de façon progressive compte tenu d'une maturité de la dette d'environ 5 ans.

A noter que la hausse des taux d'intérêt est générée par l'inflation et que les taux des foncières en zone euro sont indexés. Nous sommes donc sur une classe d'actifs protectrice face à l'inflation. De plus avec notre positionnement à la fois Value et ESG, nous avons vocation à sélectionner des foncières avec une moindre sensibilité face à la remontée des taux d'intérêt et en meilleure capacité de répercuter l'indexation sur les loyers auprès des locataires.

Source : GESTION 21

## HISTORIQUE DE PERFORMANCES

### PERFORMANCES ANNUALISÉES

	Création <sup>5</sup>	10 ans	5 ans
Part IC/ID	+3.8%	+5.2%	-0.0%
Indice <sup>4</sup>	+2.8%	+7.1%	+2.4%

### PERFORMANCES GLISSANTES

	Création <sup>5</sup>	10 ans	5 ans
Part IC/ID	+71%	+66%	-0%
Indice <sup>4</sup>	+48%	+98%	+13%

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Mars
Part IC/ID	+14%	-14%	+18%	+12%	+16%	+18%	+2%	+18%	-10%	+19%	-24%	+5%	-0.2%	-1.3%
Indice <sup>4</sup>	+14%	-17%	+28%	+7%	+18%	+16%	+4%	+17%	-10%	+22%	-11%	+2%	-2.2%	-0.5%

## INDICATEURS ESG

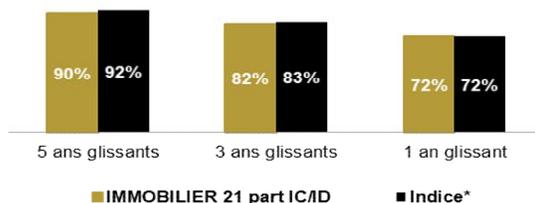
Notation ESG (/100) <sup>6</sup>	ESG	E	S	G	Certifications environnementales <sup>6</sup>
Fonds	62.4	51	44	74	Fonds 56%
Univers retraité <sup>6</sup>	61.8	50	50	78	Univers 49%

<sup>6</sup>La 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 92% 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 90% (2096 fois sur 2340 fois)

\* IEIF Eurozone dividendes nets réinvestis jusqu'au 31/12/2021, puis FTSE EPRA Nareit Eurozone Capped dividendes nets réinvestis

## STRUCTURE DU PORTEFEUILLE

### PROFIL DU PORTEFEUILLE

Nombre de valeurs	30
Capitalisation moyenne pondérée (Md€)	7
Capitalisation médiane (Md€)	3
Taux d'investissement actif <sup>1</sup>	34%
Liquidité 1 jour du fonds <sup>2</sup>	91%

<sup>1</sup> Hors trésorerie

<sup>2</sup> 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%	20%	24%	18%
Volatilité indice	17%	18%	22%	18%
Béta vs IEIF Zone Euro	0.96	1.03	1.04	0.97
Béta vs Eurostoxx 50	0.59	0.70	0.75	0.62
Ratio de Sharpe	0.31	0.00	-0.21	0.37
Tracking error	4.5%	5.1%	6.4%	4.2%
Max drawdown	-44%	-44%	-44%	-18%
Délais de recouvrement (jours)	NA	NA	NA	NA

### REPARTITION PAR TYPE D'ACTIFS

Commerces	39%
Logement	25%
Bureaux	16%
Logistique	8%
Santé	5%
Autres	3%
Trésorerie	5%

### REPARTITION GEOGRAPHIQUE<sup>3</sup>

Allemagne	38%
France	37%
Pays-Bas	11%
Belgique	7%
Espagne	4%
Italie	2%

### REPARTITION PAR CAPITALISATION<sup>3</sup>

Large Cap (>5Md€)	53%
Mid Cap (1-5Md€)	35%
Small Cap (<1Md€)	13%

<sup>3</sup> Rebasés hors trésorerie

## CARACTÉRISTIQUES

Date de lancement	11/27/2007	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 Capped dividendes nets réinvestis	Frais de sortie	Néant
Durée de placement recommandée	> 5 ans	Commission de mouvement	Néant
Code Bloomberg	IMM21IC FP/IMM21ID FP	Frais de performance	20% de la surperformance du fonds au-delà de son indice de référence, en cas de performance annuelle positive.
Valorisation	Quotidienne	Pour plus d'information, se référer à la rubrique Frais et Commissions du prospectus, disponible sur simple demande ou sur le site Internet : <a href="http://www.gestion21.fr">www.gestion21.fr</a>	
Délai de règlement	J+3		

**Valérie Salomon Liévin**  
Directrice commerciale  
06 71 27 61 76  
01 84 79 90 24  
[v.salomon@gestion21.fr](mailto:v.salomon@gestion21.fr)



**Eliesse Boudokhane**  
Relations investisseurs  
06 58 92 96 35  
01 84 79 90 32  
[e.boudokhane@gestion21.fr](mailto:e.boudokhane@gestion21.fr)

GESTION 21 ■ 8 rue Volney, 75002 Paris ■ [www.gestion21.fr](http://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](http://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 31/03/2022 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](http://www.gestion21.fr).

VL PART AC  
FR 0010 541 821  
152,43€

VL PART AD  
FR 0010 541 839  
95,99€

ENCOURS DU FONDS

89 M€

PROFIL DE RISQUE  
DICI

6/7

## Equipe de gérants et d'analystes



Signatory of  
**PRINCIPLES FOR RESPONSIBLE INVESTMENT**



### PRINCIPALES POSITIONS

Vonovia  
Klépierre  
Unibail  
LEG Immobilien  
Aroundtown

### PRINCIPAUX MOUVEMENTS

Achat	Vente
CTP	Wereldhave
Unibail	Klépierre
Cofinimmo	Vonovia

### VALORISATION 2022e<sup>1</sup>

	Fonds	Secteur
Valorisation <sup>2</sup>	12.6	16.8
Rendement <sup>3</sup>	5.1%	4.0%

<sup>1</sup> Calcul GESTION 21

<sup>2</sup> Multiple de résultat récurrent

<sup>3</sup> Rendement dividende moyen des titres du portefeuille

<sup>4</sup> IEIF Eurozone dividendes nets réinvestis jusqu'au 31/12/2021, puis FTSE EPRA Nareit Eurozone Capped dividendes nets réinvestis

<sup>5</sup> Création du fonds le 27/11/2007

## Bilan 2021 et perspectives 2022

Le mois de mars clôture les publications de résultats annuels des foncières cotées de la zone euro et permet de faire un bilan sur leur performance économique en 2021.

Loyers	Croissance 2021			Taux d'occupation		Taux de capitalisation		Loan to Value		Coût de la Dette	
	Résultats par action	Patrimoines	ANR	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021
+1,1%	+1,2%	+4,1%	+7,9%	94,7%	94,5%	4,7%	4,4%	41%	39%	1,8%	1,7%

### Progression moyenne des résultats récurrents par action en 2021 : +1,2%

La légère croissance des résultats s'explique par la hausse des loyers (+1,1%), le taux d'occupation et le coût de la dette des foncières étant stables en 2021.

### Hausse moyenne de la valeur des patrimoines expertisés en 2021 : +4,1%

Compte tenu de l'effet de levier, la croissance organique des patrimoines de +4,1% se traduit par une hausse des Actifs Nets Réévalués NTA de +7,9%.

Les taux de capitalisation (ratio Loyers/ Valeur du patrimoine) retenus par les experts indépendants sont en moyenne de 4,4%, un recul de -30bp par rapport à 2020.

### Perspectives 2022

Pour cette nouvelle année, deux éléments nous semblent clés :

#### - La normalisation sanitaire

Nous anticipons une poursuite de la normalisation de l'exploitation pour les secteurs impactés par la crise sanitaire, avec en particulier les foncières de commerce.

Les signes de reprise sur la seconde moitié de 2021 devraient se confirmer cette année. En 2022, nous attendons une réduction des périodes de fermeture, ce qui permettra une croissance des résultats, une stabilisation des valeurs d'actifs et une amélioration de la perception boursière de ces titres faiblement valorisés.

Pour les autres secteurs (résidentiel allemand, logistique, santé et bureaux prime), les fondamentaux pour 2022 restent solides. Ces foncières, faiblement impactées par la crise sanitaire, bénéficieront de l'effet positif des clauses d'indexation des loyers sur l'inflation. Ainsi nous attendons une croissance des loyers avec un maintien des taux d'occupation à des niveaux élevés.

#### - La hausse des taux d'intérêt

Il est évidemment très difficile de dire jusqu'où vont remonter les taux d'intérêt, mais la hausse constatée d'environ +100bp sur les taux 10 ans des grands pays européens ne nous semble pas un risque pour le secteur.

Au niveau du bilan, la rentabilité moyenne de la classe d'actifs d'environ 4,5% offre une prime de risque protectrice face à la hausse actuelle des taux d'intérêt. Nous n'attendons pas une baisse des valeurs d'actifs en 2022.

Au niveau du compte de résultat, une hausse des conditions de financement de 50bp à 100bp est sans impact sur les résultats car cela correspond à l'écart entre le coût de financement instantané des foncières et le coût moyen de la dette à fin 2021. Au-delà de cette hausse, les résultats des foncières sont négativement impactés de façon progressive compte tenu d'une maturité de la dette d'environ 5 ans.

A noter que la hausse des taux d'intérêt est générée par l'inflation et que les baux des foncières en zone euro sont indexés. Nous sommes donc sur une classe d'actifs protectrice face à l'inflation. De plus avec notre positionnement à la fois Value et ESG, nous avons vocation à sélectionner des foncières avec une moindre sensibilité face à la remontée des taux d'intérêt et en meilleure capacité de répercuter l'indexation sur les loyers auprès des locataires.

Source : GESTION 21

## HISTORIQUE DE PERFORMANCES

### PERFORMANCES ANNUALISÉES

	Création <sup>5</sup>	10 ans	5 ans
Part AC/AD	+3.0%	+4.4%	-0.8%
Indice <sup>4</sup>	+2.8%	+7.1%	+2.4%

### PERFORMANCES GLISSANTES

	Création <sup>5</sup>	10 ans	5 ans
Part AC/AD	+52%	+54%	-4%
Indice <sup>4</sup>	+48%	+98%	+13%

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Mars
Part AC/AD	+13%	-15%	+17%	+11%	+15%	+17%	+1%	+17%	-11%	+18%	-24%	+4%	-0.3%	-1.4%
Indice <sup>4</sup>	+14%	-17%	+28%	+7%	+18%	+16%	+4%	+17%	-10%	+22%	-11%	+2%	-2.2%	-0.5%

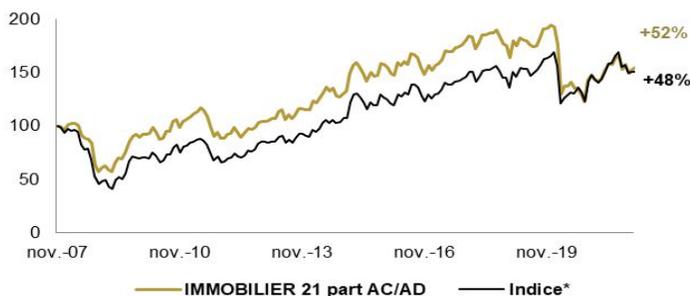
## INDICATEURS ESG

Notation ESG (/100) <sup>6</sup>	ESG	E	S	G
Fonds	62.4	51	44	74
Univers retraite <sup>6</sup>	61.8	50	50	78

Certifications environnementales <sup>6</sup>	Fonds	Univers
	56%	49%

<sup>6</sup>La 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 92% 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 83% (1936 fois sur 2340 fois)

\* IEIF Eurozone dividendes nets réinvestis jusqu'au 31/12/2021, puis FTSE EPRA Nareit Eurozone Capped dividendes nets réinvestis

**STRUCTURE DU PORTEFEUILLE**

**PROFIL DU PORTEFEUILLE**

Nombre de valeurs	30
Capitalisation moyenne pondérée (Md€)	7
Capitalisation médiane (Md€)	3
Taux d'investissement actif <sup>1</sup>	34%
Liquidité 1 jour du fonds <sup>2</sup>	91%

<sup>1</sup> Hors trésorerie

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

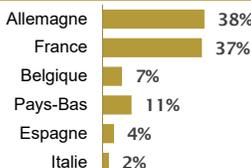
**INDICATEURS STATISTIQUES**

	10 ans	5 ans	3 ans	1 an
Volatilité fonds	17%	20%	24%	18%
Volatilité indice	17%	18%	22%	18%
Béta vs IEIF Zone Euro	0.9629	1.0293	1.04	0.97
Béta vs Eurostoxx 50	0.59	0.70	0.75	0.63
Ratio de Sharpe	0.26	-0.04	-0.24	0.3332
Tracking error	4.6%	5.1%	6.4%	4.3%
Max drawdown	-44%	-44%	-44%	-19%
Délais de recouvrement (jours)	NA	NA	NA	NA

**REPARTITION PAR TYPE D'ACTIFS**



**REPARTITION GEOGRAPHIQUE<sup>3</sup>**



**REPARTITION PAR CAPITALISATION<sup>3</sup>**



<sup>3</sup> Rebasés hors trésorerie

**CARACTÉRISTIQUES**

Date de lancement	11/27/2007	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	2,2% (A)
Indice de référence	FTSE EPRA Nareit Eurozone Capped dividendes nets réinvestis	Frais de sortie	Néant
Durée de placement recommandée	> 5 ans	Commission de mouvement	Néant
Code Bloomberg	IMM21AC FP/IMM21AD FP	Frais de performance	20% de la surperformance du fonds au-delà de son indice de référence, en cas de performance annuelle positive.
Valorisation	Quotidienne	Pour plus d'information, se référer à la rubrique Frais et Commissions du prospectus, disponible sur simple demande ou sur le site Internet : <a href="http://www.gestion21.fr">www.gestion21.fr</a> .	
Délai de règlement	J+3		

**Valérie Salomon Liévin**  
 Directrice commerciale  
 06 71 27 61 76  
 01 84 79 90 24  
[v.salomon@gestion21.fr](mailto:v.salomon@gestion21.fr)



**Eliesse Boudokhane**  
 Relations investisseurs  
 06 58 92 96 35  
 01 84 79 90 32  
[e.boudokhane@gestion21.fr](mailto:e.boudokhane@gestion21.fr)

GESTION 21 ■ 8 rue Volney, 75002 Paris ■ [www.gestion21.fr](http://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](http://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 31/03/2022 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](http://www.gestion21.fr).