

## Equipe de gérants et d'analystes



Laurent Gauville

Maud Léon

Pierre Pougnet



Signatory of



REPUBLIQUE FRANCAISE

### PRINCIPALES POSITIONS

Klépierre  
Unibail  
Vonovia  
LEG  
Covivio

### PRINCIPAUX MOUVEMENTS

Achat

Vente

Argan

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

	Fonds	Univers <sup>6</sup>
Valorisation <sup>2</sup>	9,7	12,7
Rendement <sup>3</sup>	6,8%	6,0%

<sup>1</sup> Calcul GESTION 21

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

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

la base d'un taux de distribution des cash-flows de 65%

<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

<sup>6</sup> L'univers est constitué d'environ 70 foncières cotées suivies par l'équipe de gestion

## Le contexte macro-économique détrône les résultats solides des foncières

Durant le mois d'août, les chiffres macroéconomiques et le discours des banques centrales ont continué d'être les principales préoccupations du marché. Dans un premier temps rassurés sur le ralentissement de l'inflation aux US qui pourrait présager un resserrement monétaire moins agressif de la FED, les marchés boursiers européens ont fini par baisser suite au discours de Jérôme Powell, président de la FED, réaffirmant sa volonté de lutter contre l'inflation.

D'un point de vue des fondamentaux des entreprises, le mois d'août a clôturé la période des publications semestrielles des foncières qui affichent des résultats solides (hausse des taux d'occupation, croissance organique des loyers élevée, hausse des valeurs d'actifs...) et qui confirment leur capacité à répercuter l'inflation. Nous conservons cependant un regard attentif aux politiques de cessions des foncières les plus endettées (résidentiel allemand).

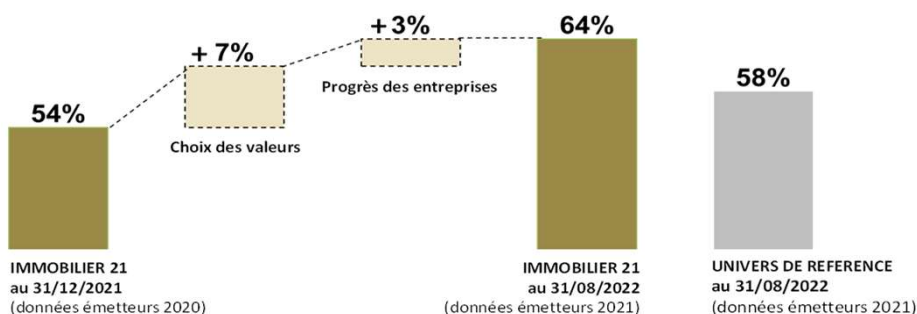
## Amélioration de la performance ESG du portefeuille

L'équipe de gestion a finalisé la collecte des données ESG 2021 sur la base des publications annuelles des émetteurs. Cette collecte a permis de mettre à jour les notations ESG des foncières et de réévaluer les performances ESG du portefeuille.

L'indicateur sur les certifications environnementales du portefeuille IMMOBILIER 21, indicateur ESG déterminant pour le fonds, s'est amélioré de +10%. Cette performance ESG positive relève de deux facteurs :

- Les choix de valeurs plus performantes en ESG par l'équipe de gestion,
- Le progrès des entreprises en matière de certifications de leurs bâtiments en 2021 par rapport à 2020.

### Modèle d'attribution de la performance ESG au travers de l'indicateur "certifications environnementales"



Une campagne de dialogue actionnarial sera réalisée en septembre 2022 afin de permettre aux 70 foncières de l'univers de référence de certifier les données 2021 collectées. Cette campagne permettra également d'ouvrir une discussion sur les stratégies ESG et de communication des foncières.

Source : GESTION 21

## HISTORIQUE DE PERFORMANCES

### PERFORMANCES ANNUALISÉES

	Création <sup>5</sup>	10 ans	5 ans
Part IC/ID	+2,2%	+3,2%	-5,8%
Indice <sup>4</sup>	+1,0%	+4,2%	-4,1%

### PERFORMANCES GLISSANTES

	Création <sup>5</sup>	10 ans	5 ans
Part IC/ID	+39%	+37%	-26%
Indice <sup>4</sup>	+15%	+50%	-19%

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Août
Part IC/ID	+14%	-14%	+18%	+12%	+16%	+18%	+2%	+18%	-10%	+19%	-24%	+5%	-19,0%	-8,3%
Indice <sup>4</sup>	+14%	-17%	+28%	+7%	+18%	+16%	+4%	+17%	-10%	+22%	-11%	+2%	-23,7%	-9,1%

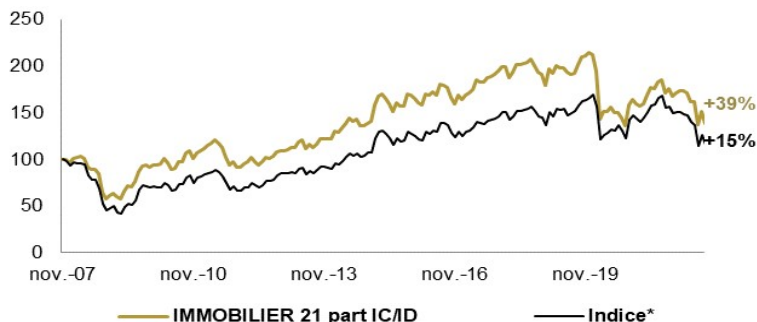
## INDICATEURS ESG

Notation ESG (/100) <sup>7</sup>	ESG	E	S	G
Fonds	67,2	57	55	91
Univers retraité <sup>7</sup>	66	56	55	93

	Certifications environnementales <sup>7</sup>	Intensité carbone (kg CO2/m2)
Fonds	64%	21
Univers <sup>6</sup>	58%	24

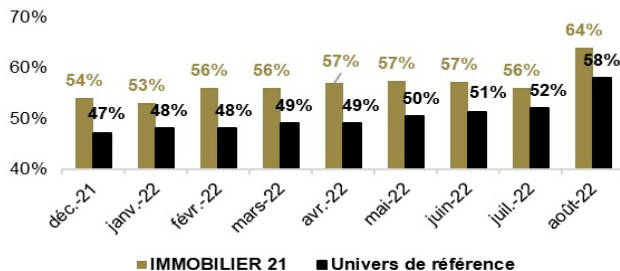
<sup>7</sup>La notation ESG est composée d'une notation quantitative (constituée de 8 indicateurs mesurables) complétée par une appréciation qualitative interne (matérialisée par un bonus/malus). 100% des entreprises en portefeuille et dans l'univers sont notées par GESTION 21. Les indicateurs sont des 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 98% pour IMMOBILIER 21 et 95% pour l'Univers. Le taux de couverture pour l'intensité carbone est de 97% pour IMMOBILIER 21 et 91% pour l'Univers.

## Historique de performance depuis la création



## Historique de performance ESG Climat

mesurée par les certifications environnementales (BREEAM, HQE, LEED etc.)



\* 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€)	5
Capitalisation médiane (Md€)	2
Taux d'investissement actif <sup>1</sup>	30%
Liquidité 1 jour du fonds <sup>2</sup>	89%

<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%	21%	25%	23%
Volatilité indice	17%	20%	24%	23%
Béta vs IEIF Zone Euro	0,97	1,02	1,03	0,96
Béta vs Eurostoxx 50	0,61	0,72	0,78	0,71
Ratio de Sharpe	0,18	-0,28	-0,41	-1,10
Tracking error	4,5%	5,2%	6,4%	4,6%
Max drawdown	-44%	-44%	-44%	-28%
Délais de recouvrement (jours)	NA	NA	NA	NA

### REPARTITION PAR TYPE D'ACTIFS

Commerces	40%
Logement	21%
Bureaux	16%
Santé	8%
Logistique	6%
Autres	3%
Trésorerie	6%

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

France	40%
Allemagne	26%
Belgique	14%
Pays-Bas	12%
Espagne	7%
Italie	1%

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

Large Cap (>5Md€)	49%
Mid Cap (1-5Md€)	35%
Small Cap (<1Md€)	16%

<sup>3</sup> 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	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.

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](http://www.gestion21.fr)

**Valérie Salomon Liévin**  
Directrice commerciale  
06 71 27 61 76  
01 84 79 90 24  
[v.salomon@gestion21.fr](mailto:v.salomon@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 31/08/2022 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).

## Equipe de gérants et d'analystes



### PRINCIPALES POSITIONS

Klépierre  
Unibail  
Vonovia  
LEG  
Covivio

### PRINCIPAUX MOUVEMENTS

**Achat**  
**Vente**  
Argan

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

	Fonds	Univers <sup>6</sup>
Valorisation <sup>2</sup>	9,7	12,7
Rendement <sup>3</sup>	6,8%	6,0%

<sup>1</sup> Calcul GESTION 21

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

<sup>3</sup> Rendement dividende moyen des titres du portefeuille sur la base d'un taux de distribution des cash-flows de 65%

<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

<sup>6</sup> L'univers est constitué d'environ 70 foncières cotées suivies par l'équipe de gestion

## Le contexte macro-économique détrône les résultats solides des foncières

Durant le mois d'août, les chiffres macroéconomiques et le discours des banques centrales ont continué d'être les principales préoccupations du marché. Dans un premier temps rassurés sur le ralentissement de l'inflation aux US qui pourrait présager un resserrement monétaire moins agressif de la FED, les marchés boursiers européens ont fini par baisser suite au discours de Jérôme Powell, président de la FED, réaffirmant sa volonté de lutter contre l'inflation.

D'un point de vue des fondamentaux des entreprises, le mois d'août a clôturé la période des publications semestrielles des foncières qui affichent des résultats solides (hausse des taux d'occupation, croissance organique des loyers élevée, hausse des valeurs d'actifs...) et qui confirment leur capacité à répercuter l'inflation. Nous conservons cependant un regard attentif aux politiques de cessions des foncières les plus endettées (résidentiel allemand).

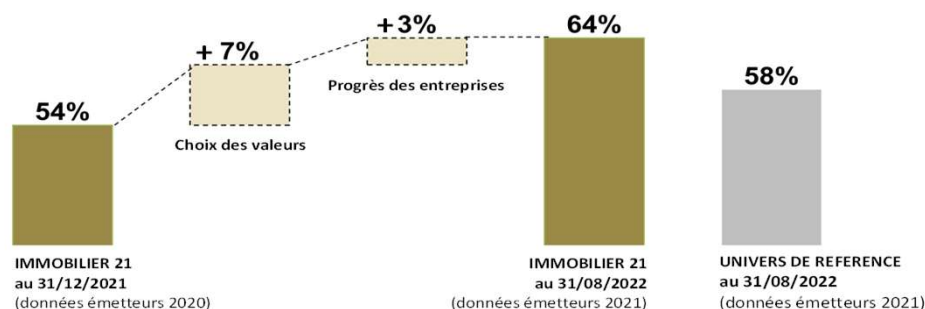
## Amélioration de la performance ESG du portefeuille

L'équipe de gestion a finalisé la collecte des données ESG 2021 sur la base des publications annuelles des émetteurs. Cette collecte a permis de mettre à jour les notations ESG des foncières et de réévaluer les performances ESG du portefeuille.

L'indicateur sur les certifications environnementales du portefeuille IMMOBILIER 21, indicateur ESG déterminant pour le fonds, s'est amélioré de +10%. Cette performance ESG positive relève de deux facteurs :

- Les choix de valeurs plus performantes en ESG par l'équipe de gestion,
- Le progrès des entreprises en matière de certifications de leur bâtiment en 2021 par rapport à 2020.

### Modèle d'attribution de la performance ESG au travers de l'indicateur "certifications environnementales"



Une campagne de dialogue actionnarial sera réalisée en septembre 2022 afin de permettre aux 70 foncières de l'univers de référence de certifier les données 2021 collectées. Cette campagne permettra également d'ouvrir une discussion sur les stratégies ESG et de communication des foncières.

Source : GESTION 21

## HISTORIQUE DE PERFORMANCES

### PERFORMANCES ANNUALISÉES

	Création <sup>5</sup>	10 ans	5 ans
Part AC/AD	+1,4%	+2,4%	-6,6%
Indice <sup>4</sup>	+1,0%	+4,2%	-4,1%

### PERFORMANCES GLISSANTES

	Création <sup>5</sup>	10 ans	5 ans
Part AC/AD	+23%	+27%	-29%
Indice <sup>4</sup>	+15%	+50%	-19%

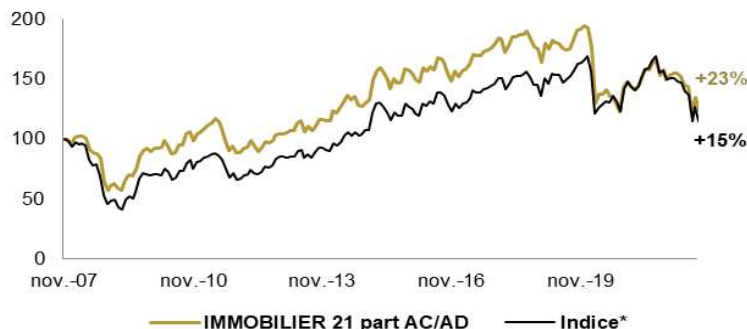
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Août
Part AC/AD	+13%	-15%	+17%	+11%	+15%	+17%	+1%	+17%	-11%	+18%	-24%	+4%	-19,4%	-8,3%
Indice <sup>4</sup>	+14%	-17%	+28%	+7%	+18%	+16%	+4%	+17%	-10%	+22%	-11%	+2%	-23,7%	-9,1%

## INDICATEURS ESG

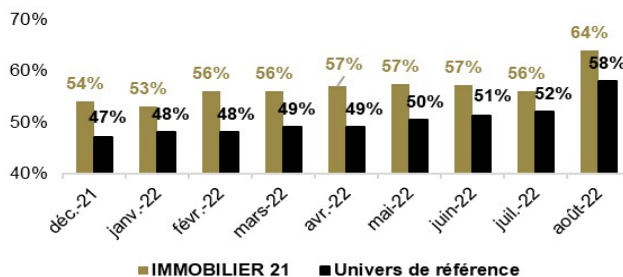
Notation ESG (/100) <sup>7</sup>	ESG	E	S	G	Certifications environnementales <sup>7</sup>	Intensité carbone (kg CO2/m2)
Fonds	67,2	57	55	91	Fonds 64%	21
Univers retraité <sup>7</sup>	66,0	56	55	93	Univers <sup>6</sup> 58%	24

<sup>7</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 98% pour IMMOBILIER 21 et 95% pour l'Univers. Le taux de couverture pour l'intensité carbone est de 97% pour IMMOBILIER 21 et 91% pour l'Univers.

**Historique de performance depuis la création**



**Historique de performance ESG Climat**  
mesurée par les certifications environnementales (BREEAM, HQE, LEED etc.)



\* 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€)	5
Capitalisation médiane (Md€)	2
Taux d'investissement actif <sup>1</sup>	30%
Liquidité 1 jour du fonds <sup>2</sup>	89%

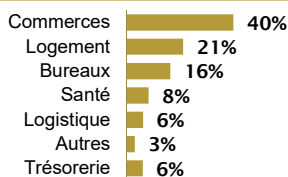
<sup>1</sup> Hors trésorerie

<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

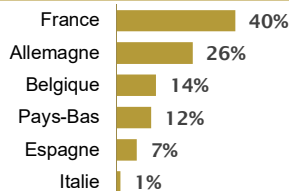
**INDICATEURS STATISTIQUES**

	10 ans	5 ans	3 ans	1 an
Volatilité fonds	17%	21%	25%	23%
Volatilité indice	17%	20%	24%	23%
Béta vs IEIF Zone Euro	0,97	1,02	1,03	0,96
Béta vs Eurostoxx 50	0,61	0,72	0,78	0,72
Ratio de Sharpe	0,14	-0,32	-0,44	-1,12
Tracking error	4,5%	5,2%	6,4%	4,7%
Max drawdown	-44%	-44%	-44%	-28%
Délais de recouvrement (jours)	NA	NA	NA	NA

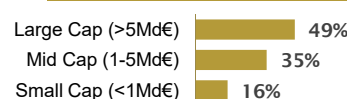
**REPARTITION PAR TYPE D'ACTIFS**



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



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



<sup>3</sup> Rebasés hors trésorerie

**CARACTÉRISTIQUES**

Date de lancement	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	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



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 31/08/2022 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).