

Equipe de gérants et d'analystes



Point d'étape de notre scénario 2023 / 2024 suite aux publications annuelles

Nous attendons en 2023-2024 un recalibrage très favorable à l'évolution boursière du secteur grâce à deux catalyseurs :

- 1/ La normalisation progressive de l'inflation et des politiques monétaires,
- 2/ Les publications des foncières cotées de la zone euro qui permettront d'apaiser les craintes du marché quant à l'évolution future des cash-flows et des valeurs d'actifs.

Les publications annuelles sont l'occasion de faire un point d'étape sur notre scénario.

Un peu plus de la moitié des sociétés du secteur, ont publié leurs résultats. Il s'agit principalement des foncières françaises, belges, néerlandaises et espagnoles. Les publications des foncières allemandes sont prévues pour le mois de mars. Ci-dessous le récapitulatif des données disponibles :

Typologie de foncières	Variation 2022 vs 2021			Taux d'occupation		Loan to value	
	Cash-flow / actions	Valeurs d'actifs	ANR*	2021	2022	2021	2022
Logistique	+8%	-1%	+12%	98%	99%	42%	36%
Santé	+4%	+2%	+3%	99%	99%	45%	44%
Bureaux	+4%	-1%	-5%	91%	94%	40%	41%
Centres commerciaux	+11%	-0%	+0%	95%	96%	38%	38%
Secteur zone euro	+7%	-0%	+1%	95%	96%	39%	39%

► **Au niveau du compte de résultat** : En ligne avec notre scénario, les foncières ont démontré qu'elles étaient en capacité de répercuter l'inflation via l'indexation des loyers. En moyenne, les performances opérationnelles des foncières sont en hausse avec des taux d'occupation qui se maintiennent à des niveaux élevés de 96% et une variation moyenne des cash-flows par actions de +7%. Les foncières ont également donné de la visibilité sur 2023 en publiant leur guidance** sur l'évolution des cash-flows par actions. Celles-ci sont globalement stables. **Ces prévisions crédibilisent notre scénario d'une stabilisation des cash-flows en 2023/2024.**

► **Au niveau du bilan** : Les foncières ont publié en moyenne une stabilité des valeurs d'actifs en 2022 (vs 2021). Sur l'année 2022, la hausse des valeurs d'actifs au S1 2022 de +2% a été compensée par une baisse modérée de -2% au S2 2022. **Ces chiffres crédibilisent également notre scénario d'une baisse limitée des valeurs d'actifs en 2023 / 2024**

	2022	2023
	Chiffres publiés	Scénario GESTION21
Evolution des cash-flows	> 0%	> 0%
Evolution des valeurs d'actifs	Stable	-5%

Pour conclure, ces publications sont en phase avec notre scénario à 3 ans et renforcent notre conviction d'un recalibrage positif à venir du marché qui anticipe encore une baisse exagérée des valeurs d'actifs et des cash-flows de -30%.

* ANR : actif net réévalué

** Sur la base des guidances de 18 foncières : Argan, Montea, WDP, Aedifica, Cofinimmo, Gécina, Icade, Alstria, Dic Asset, Colonial, Carmila, Klépierre, Mercialis, URW, Wereldhave, IGD, Citycon

Sources : sociétés, GESTION 21



PRINCIPALES POSITIONS

URW

LEG

Klepierre

Vonovia

Gécina

PRINCIPAUX MOUVEMENTS

Achat

Carmila

Vente

Aroundtown

LEG

Vonovia

VALORISATION 2022e¹

	Fonds	Univers ⁶
Valorisation ²	9,8	12,4
Rendement ³	5,8%	5,2%

¹ Calcul GESTION 21

² Multiple de résultat récurrent

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

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

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

HISTORIQUE DE PERFORMANCES

PERFORMANCES ANNUALISÉES

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

PERFORMANCES GLISSANTES

	Création ⁵	10 ans	5 ans
Part IC/ID	+39%	+24%	-26%
Indice ⁴	+12%	+30%	-21%

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Fév.
Part IC/ID	+14%	-14%	+18%	+12%	+16%	+18%	+2%	+18%	-10%	+19%	-24%	+5%	-27%	+11%	-0,1%
Indice ⁴	+14%	-17%	+28%	+7%	+18%	+16%	+4%	+17%	-10%	+22%	-11%	+2%	-33%	+10%	-0,7%

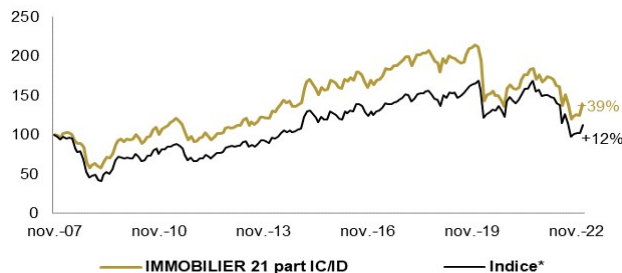
INDICATEURS ESG

Notation ESG (/100) ⁷	ESG	E	S	G
Fonds	68,9	58	59,2	91,8
Univers retraité ⁷	68,3	58,9	56,6	92,9

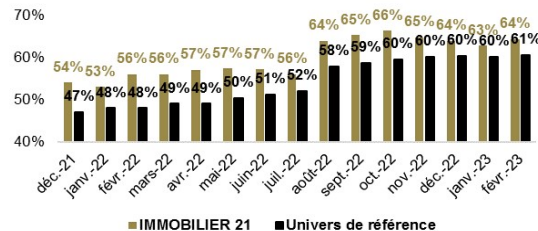
	Certifications environnementales ⁷	Intensité carbone (kg CO2/m2)
Fonds	64%	19,6
Univers ⁶	61%	22,4

⁷La 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 100% pour IMMOBILIER 21 et 96% pour l'Univers. Le taux de couverture pour l'intensité carbone est de 99% pour IMMOBILIER 21 et 93% 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	27
Capitalisation moyenne pondérée (Md€)	5
Capitalisation médiane (Md€)	2
Taux d'investissement actif ¹	28%
Liquidité 1 jour du fonds ²	92%

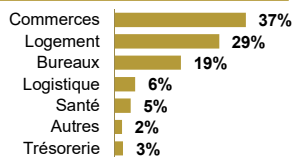
¹ Hors trésorerie

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

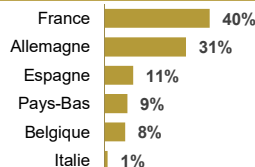
INDICATEURS STATISTIQUES

	10 ans	5 ans	3 ans	1 an
Volatilité fonds	19%	23%	28%	29%
Volatilité indice	19%	22%	26%	29%
Béta vs indice*	0,98	1,01	1,02	0,97
Béta vs Eurostoxx 50	0,64	0,76	0,83	0,93
Ratio de Sharpe	-0,01	-0,36	-0,47	-0,77
Tracking error	4,4%	5,3%	6,2%	4,2%
Max drawdown	-50%	-50%	-45%	-36%
Délais de recouvrement (jours)	NA	NA	NA	NA

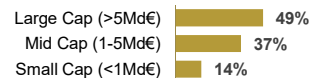
REPARTITION PAR TYPE D'ACTIFS



REPARTITION GEOGRAPHIQUE³



REPARTITION PAR CAPITALISATION³

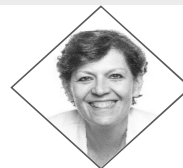


³ Rebasés hors trésorerie

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 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 : www.gestion21.fr	
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

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 DIC 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 28/02/2023 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



Laurent Gauville

Maud Léon

Pierre Pougnet

Point d'étape de notre scénario 2023 / 2024 suite aux publications annuelles

Nous attendons en 2023-2024 un recalibrage très favorable à l'évolution boursière du secteur grâce à deux catalyseurs :

- 1/ La normalisation progressive de l'inflation et des politiques monétaires,
- 2/ Les publications des foncières cotées de la zone euro qui permettront d'apaiser les craintes du marché quant à l'évolution future des cash-flows et des valeurs d'actifs.

Les publications annuelles sont l'occasion de faire un point d'étape sur notre scénario.

Un peu plus de la moitié des sociétés du secteur, ont publié leurs résultats. Il s'agit principalement des foncières françaises, belges, néerlandaises et espagnoles. Les publications des foncières allemandes sont prévues pour le mois de mars. Ci-dessous le récapitulatif des données disponibles :

Typologie de foncières	Variation 2022 vs 2021			Taux d'occupation		Loan to value	
	Cash-flow / actions	Valeurs d'actifs	ANR*	2021	2022	2021	2022
Logistique	+8%	-1%	+12%	98%	99%	42%	36%
Santé	+4%	+2%	+3%	99%	99%	45%	44%
Bureaux	+4%	-1%	-5%	91%	94%	40%	41%
Centres commerciaux	+11%	-0%	+0%	95%	96%	38%	38%
Secteur zone euro	+7%	-0%	+1%	95%	96%	39%	39%

► **Au niveau du compte de résultat** : En ligne avec notre scénario, les foncières ont démontré qu'elles étaient en capacité de répercuter l'inflation via l'indexation des loyers. En moyenne, les performances opérationnelles des foncières sont en hausse avec des taux d'occupation qui se maintiennent à des niveaux élevés de 96% et une variation moyenne des cash-flows par actions de +7%. Les foncières ont également donné de la visibilité sur 2023 en publiant leur guidance** sur l'évolution des cash-flows par actions. Celles-ci sont globalement stables. **Ces prévisions crédibilisent notre scénario d'une stabilisation des cash-flows en 2023/2024.**

► **Au niveau du bilan** : Les foncières ont publié en moyenne une stabilité des valeurs d'actifs en 2022 (vs 2021). Sur l'année 2022, la hausse des valeurs d'actifs au S1 2022 de +2% a été compensée par une baisse modérée de -2% au S2 2022. **Ces chiffres crédibilisent également notre scénario d'une baisse limitée des valeurs d'actifs en 2023 / 2024**

	2022	2023
	Chiffres publiés	Scénario GESTION21
Evolution des cash-flows	> 0%	> 0%
Evolution des valeurs d'actifs	Stable	-5%

Pour conclure, ces publications sont en phase avec notre scénario à 3 ans et renforcent notre conviction d'un recalibrage positif à venir du marché qui anticipe encore une baisse exagérée des valeurs d'actifs et des cash-flows de -30%.

* ANR : actif net réévalué

** Sur la base des guidances de 18 foncières : Argan, Montea, WDP, Aedifica, Cofinimmo, Gécina, Icade, Alstria, Dic Asset, Colonial, Carmila, Klépierre, Mercialis, URW, Wereldhave, IGD, Citycon

Sources : sociétés, GESTION 21



PRINCIPALES POSITIONS

URW

LEG

Klepierre

Vonovia

Gécina

PRINCIPAUX MOUVEMENTS

Achat

Carmila

0

0

Vente

Aroundtown

VALORISATION 2022e¹

	Fonds	Univers ⁶
Valorisation ²	9,8	12,4
Rendement ³	5,8%	5,2%

¹ Calcul GESTION 21

² Multiple de résultat récurrent

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

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

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

HISTORIQUE DE PERFORMANCES

PERFORMANCES ANNUALISÉES

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

PERFORMANCES GLISSANTES

	Création ⁵	10 ans	5 ans
Part AC/AD	+23%	+15%	-29%
Indice ⁴	+12%	+30%	-21%

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Fév.
Part AC/AD	+13%	-15%	+17%	+11%	+15%	+17%	+1%	+17%	-11%	+18%	-24%	+4%	-28%	+11%	-0,1%
Indice ⁴	+14%	-17%	+28%	+7%	+18%	+16%	+4%	+17%	-10%	+22%	-11%	+2%	-33%	+10%	-0,7%

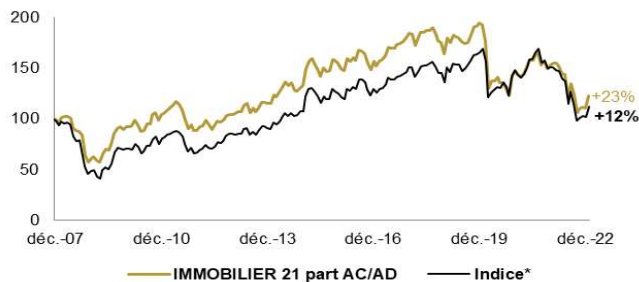
INDICATEURS ESG

Notation ESG (/100) ⁷	ESG	E	S	G	Certifications environnementales ⁷	Intensité carbone (kg CO2/m2)	
Fonds	68,9	58	59,2	91,8	Fonds	64%	19,6
Univers retraité ⁷	68,3	58,9	56,6	92,9	Univers ⁶	61%	22,4

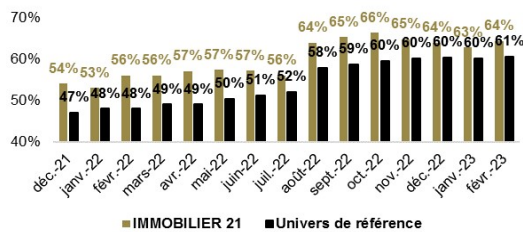
⁷ La notation ESG est composée d'une notation quantitative (constituée de 8 indicateurs mesurables) complétée par une appréciation qualitative interne (matérialisée par un bonus malus). 100% des entreprises en portefeuille et dans l'univers sont notées par GESTION 21. Les indicateurs sont des moyennes pondérées par les 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 100% pour IMMOBILIER 21 et 96% pour l'Univers. Le taux de couverture pour l'intensité carbone est de 99% pour IMMOBILIER 21 et 93% pour l'Univers.

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

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	27
Capitalisation moyenne pondérée (Md€)	5
Capitalisation médiane (Md€)	2
Taux d'investissement actif ¹	28%
Liquidité 1 jour du fonds ²	92%

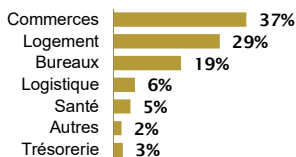
¹ Hors trésorerie

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

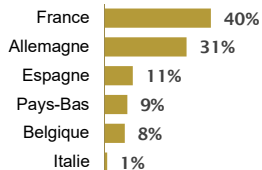
INDICATEURS STATISTIQUES

	10 ans	5 ans	3 ans	1 an
Volatilité fonds	19%	23%	28%	29%
Volatilité indice	19%	22%	26%	29%
Béta vs indice*	0,98	1,01	1,02	0,97
Béta vs Eurostoxx 50	0,64	0,76	0,83	0,93
Ratio de Sharpe	-0,05	-0,40	-0,49	-0,80
Tracking error	4,4%	5,3%	6,2%	4,1%
Max drawdown	-51%	-51%	-46%	-37%
Délais de recouvrement (jours)	NA	NA	NA	NA

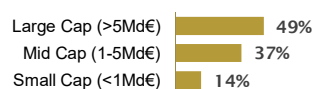
REPARTITION PAR TYPE D'ACTIFS



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	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 : www.gestion21.fr .	
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

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 DIC 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 28/02/2023 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