

Equipe de gérants et d'analystes



Laurent Gauville

Maud Léon

Signatory of:



PRINCIPALES POSITIONS

Vonovia
Unibail-Rodamco-Westfield (URW)
Klepierre
LEG Immobilien
TAG Immobilien

PRINCIPAUX MOUVEMENTS

Achat	Vente
Grand City Properties	Vonovia
URW	Wereldhave
CTP	

VALORISATION 2023e¹

	Fonds	Univers ⁶
Valorisation ²	9,3	11,4
Rendement ³	6,5%	5,4%

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

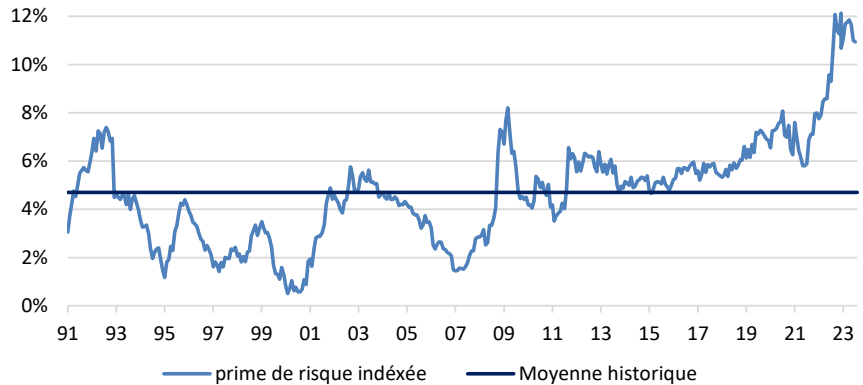
⁶ L'univers est constitué d'environ 70 foncières cotées suivies par l'équipe de gestion

Historique de la prime de risque économique du secteur immobilier coté de la zone euro

Avec un niveau actuel de prime de risque indexée de 11%, le secteur immobilier coté de la zone euro offre une prime de risque très élevée au regard de sa moyenne long terme (22 ans) de 4,7%.

Le niveau très exagéré d'anticipation de baisse des cash-flows et des valeurs d'actifs explique cela. Notre opinion est que la prime de risque devrait progressivement se réduire grâce aux publications des foncières et à la normalisation des politiques monétaires.

Prime de risque immobilière cotée indexée



Méthodologie : Pour tenir compte de niveaux d'inflation très hétérogènes sur la période, nous avons calculé une prime de risque intégrant celle-ci. La légitimité de ce calcul réside dans le fait que les loyers sont indexés sur l'inflation.

Le calcul de la prime de risque immobilière cotée indexée de la zone euro est basé sur l'inverse du multiple de cash-flow du secteur, auquel on ajoute l'inflation et retranche le taux sans risque.

Illustration du calcul de la prime de risque immobilière cotée au 31 août 2023 :

Multiple cash-flow 2023 estimé :	11,4x
Inverse du multiple de cash-flow (=1/11,4) :	8,8%
Inflation core de la zone euro :	5,3%
Taux sans risque (OAT 10 ans) :	3,0%

Application numérique au 31 août 2023 :

Prime de risque immobilière cotée indexée (=8,8%+5,3%-3,0%) :	11,1%
---	-------

Sources : Gestion 21, EXANE

HISTORIQUE DE PERFORMANCES

PERFORMANCES ANNUALISÉES

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

PERFORMANCES GLISSANTES

	Création ⁵	10 ans	5 ans
Part IC/ID	+31%	+17%	-37%
Indice ⁴	+2%	+21%	-35%

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Août.
Part IC/ID	+14%	-14%	+18%	+12%	+16%	+18%	+2%	+18%	-10%	+19%	-24%	+5%	-27%	+5%	+0,5%
Indice ⁴	+14%	-17%	+28%	+7%	+18%	+16%	+4%	+17%	-10%	+22%	-11%	+2%	-33%	+0,6%	+0,6%

INDICATEURS ESG

Notation ESG (/100) ⁷	ESG	E	S	G	Certifications environnementales ⁷	Intensité carbone (kg CO2/m2)
Fonds	68,3	57,1	58,8	92,2	63%	20,3
Univers retraité ⁷	67,7	57,4	56,8	92,9	60%	23,5

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.

VL PART IC
FR 0010 540 716
13 134,92€
VL PART ID
FR 0010 541 854
7 442,56€

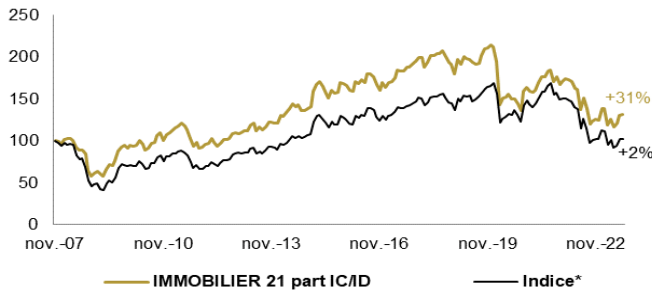
ENCOURS DU FONDS

66 M€

PROFIL DE RISQUE DIC

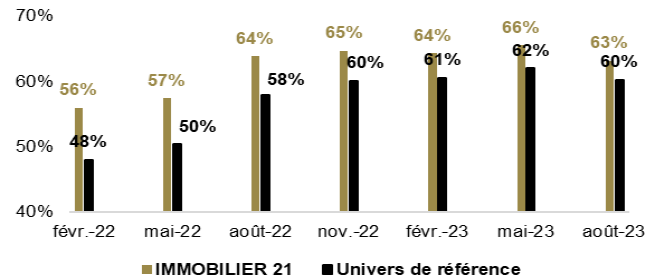
5/7

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	29%
Liquidité 1 jour du fonds ²	87%

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%	24%	22%	27%
Volatilité indice	19%	23%	23%	28%
Béta vs indice*	0,98	1,00	0,96	0,94
Béta vs Eurostoxx 50	0,64	0,77	0,75	0,95
Ratio de Sharpe	-0,11	-0,52	-0,36	-0,33
Tracking error	4,4%	5,4%	4,3%	3,9%
Max drawdown	-50%	-50%	-42%	-24%
Délais de recouvrement (jours)	NA	NA	NA	NA

REPARTITION PAR TYPE D'ACTIFS

Commerces	37%
Logement	31%
Bureaux	17%
Santé	6%
Logistique	6%
Autres	2%
Trésorerie	1%

REPARTITION GEOGRAPHIQUE³

France	38%
Allemagne	31%
Pays-Bas	10%
Espagne	10%
Belgique	9%
Italie	1%

REPARTITION PAR CAPITALISATION³

Mid Cap (1-5Md€)	49%
Large Cap (>5Md€)	38%
Small Cap (<1Md€)	13%

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	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.

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 31/08/2023 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

Signatory of:



REPUBLIQUE FRANÇAISE

PRINCIPALES POSITIONS

Vonovia
Unibail-Rodamco-Westfield (URW)
Klepierre
LEG Immobilien
TAG Immobilien

PRINCIPAUX MOUVEMENTS

Achat	Vente
Grand City Properties	Vonovia
URW	Wereldhave
CTP	

VALORISATION 2023e¹

	Fonds	Univers ⁶
Valorisation ²	9,3	11,4
Rendement ³	6,5%	5,4%

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

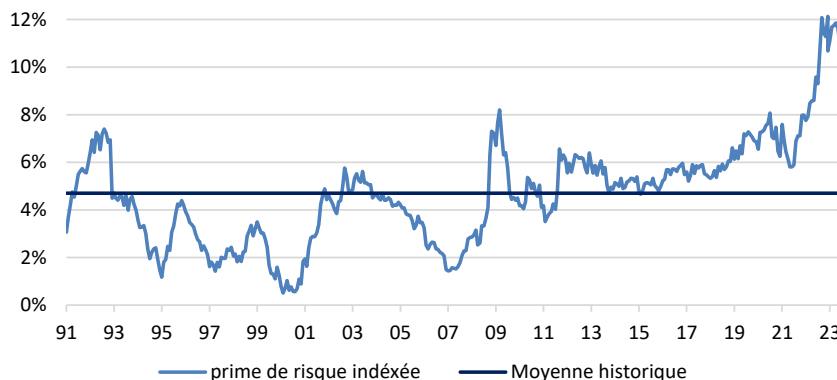
⁶ L'univers est constitué d'environ 70 foncières cotées suivies par l'équipe de gestion

Historique de la prime de risque économique du secteur immobilier coté de la zone euro

Avec un niveau actuel de prime de risque indexée de 11%, le secteur immobilier coté de la zone euro offre une prime de risque très élevée au regard de sa moyenne long terme (22 ans) de 4,7%.

Le niveau très exagéré d'anticipation de baisse des cash-flows et des valeurs d'actifs explique cela. Notre opinion est que la prime de risque devrait progressivement se réduire grâce aux publications des foncières et à la normalisation des politiques monétaires.

Prime de risque immobilière cotée indexée



Méthodologie : Pour tenir compte de niveaux d'inflation très hétérogènes sur la période, nous avons calculé une prime de risque intégrant celle-ci. La légitimité de ce calcul réside dans le fait que les loyers sont indexés sur l'inflation.

Le calcul de la prime de risque immobilière cotée indexée de la zone euro est basé sur l'inverse du multiple de cash-flow du secteur, auquel on ajoute l'inflation et retranche le taux sans risque.

Illustration du calcul de la prime de risque immobilière cotée au 31 août 2023 :

Multiple cash-flow 2023 estimé :	11,4x
Inverse du multiple de cash-flow (=1/11,4) :	8,8%
Inflation core de la zone euro :	5,3%
Taux sans risque (OAT 10 ans) :	3,0%

Application numérique au 31 août 2023 :

Prime de risque immobilière cotée indexée (=8,8%+5,3%-3,0%) :	11,1%
---	-------

Sources : Gestion 21, EXANE

HISTORIQUE DE PERFORMANCES

PERFORMANCES ANNUALISÉES

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

PERFORMANCES GLISSANTES

	Création ⁵	10 ans	5 ans
Part AC/AD	+16%	+8%	-39%
Indice ⁴	+2%	+21%	-35%

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Août.
Part AC/AD	+13%	-15%	+17%	+11%	+15%	+17%	+1%	+17%	-11%	+18%	-24%	+4%	-28%	+5%	+0,4%
Indice ⁴	+14%	-17%	+28%	+7%	+18%	+16%	+4%	+17%	-10%	+22%	-11%	+2%	-33%	+0,6%	+0,6%

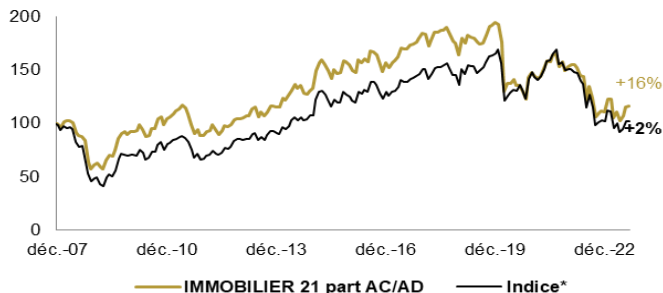
INDICATEURS ESG

Notation ESG (/100) ⁷	ESG	E	S	G	Certifications environnementales ⁷		Intensité carbone (kg CO2/m2)
					Fonds	Univers ⁶	
	Fonds	68,3	57,1	58,8	92,2	63%	20,3
	Univers retraité ⁷	67,7	57,4	56,8	92,9	60%	23,5

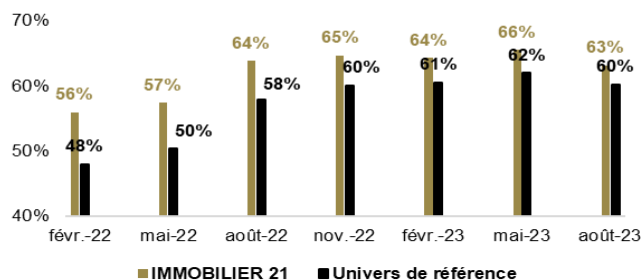
⁷La notation ESG est composée d'une notation quantitative (constituée de 8 indicateurs mesurables) complétée par une appréciation qualitative interne (matérialisée par un bonus malus). 100% des entreprises en portefeuille et dans l'univers sont notées par GESTION 21. Les indicateurs sont des moyennes 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.

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	29%
Liquidité 1 jour du fonds ²	87%

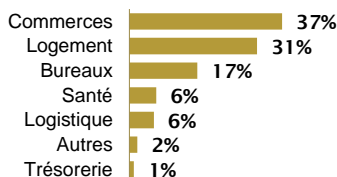
¹ Hors trésorerie

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

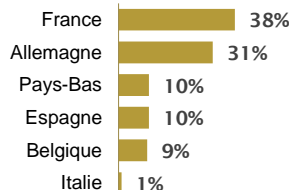
INDICATEURS STATISTIQUES

	10 ans	5 ans	3 ans	1 an
Volatilité fonds	19%	24%	22%	27%
Volatilité indice	19%	23%	23%	28%
Béta vs indice*	0,98	1,00	0,96	0,95
Béta vs Eurostoxx 50	0,64	0,77	0,75	0,95
Ratio de Sharpe	-0,15	-0,55	-0,39	-0,35
Tracking error	4,4%	5,4%	4,2%	3,6%
Max drawdown	-51%	-51%	-42%	-24%
Délais de recouvrement (jours)	NA	NA	NA	NA

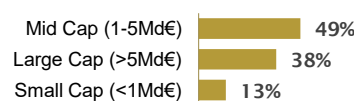
REPARTITION PAR TYPE D'ACTIFS



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



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 31/08/2023 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.