

Equipe de gérants et d'analystes



PRINCIPALES POSITIONS

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

PRINCIPAUX MOUVEMENTS

Achat
Vente
Wereldhave
URW
Merlin Properties

VALORISATION 2023e¹

	Fonds	Univers ⁶
Valorisation ²	8,7	10,6
Rendement ³	6,6%	5,3%

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

Evolution sur 1 an de l'immobilier coté

Nos clients et prospects montrent de plus en plus d'attention pour le secteur immobilier coté. C'est l'occasion de faire un bilan des évolutions depuis un an sur ce secteur.

Ce qui n'a pas changé depuis un an

-Des indicateurs de valorisation du FCP Immobilier 21 historiquement faibles tant au niveau de la décote que du multiple de cash-flow

Le niveau de décote calculé par comparaison entre les cours de bourse et les valeurs d'expertises des patrimoines retraités de l'endettement demeure historiquement élevé (-57% il y un an, -53% à fin octobre).

Le multiple de cash-flow demeure lui aussi très faible (8,5x il y un an, 8,7x à fin octobre).

-Un marché de l'investissement atone avec une forte baisse des volumes de transactions

Le manque de repères sur le niveau structurel des taux et de l'inflation conduit à un attentisme des investisseurs.

Ce qui a changé depuis un an

-Processus de normalisation des taux avancé

Le scénario de stabilisation des taux à un niveau élevé est dorénavant le plus probable.

-La démonstration des foncières à faire passer l'indexation

Fin 2022, la question sur la capacité des foncières à répercuter l'inflation était ouverte. Les publications en 2023 ont démontré cette capacité.

Les publications du premier semestre 2023 et les premières publications du T3 témoignent d'une forte croissance organique locative, de l'ordre de 6% en moyenne sur le secteur.

Ce niveau élevé de croissance organique permet de compenser, voire au-delà, l'effet négatif de la hausse des taux sur les cash-flows.

-Au niveau de la performance boursière

Après une performance 2022 très décevante, le secteur en 2023 se stabilise, voire surperforme les indices généralistes actions depuis l'été.

Ce qui devrait changer d'ici un an

Sans parier sur une baisse des taux, la stabilisation des taux des banquiers centraux devrait favoriser un retour des investisseurs tant sur les marchés immobiliers physiques que boursiers.

Suite à la baisse de 5 à 10% en 2023, les valeurs des actifs en 2024 devraient se stabiliser sur les patrimoines commerces, logistique et santé et baisser sur le segment des bureaux.

La normalisation des politiques monétaires jumelée à des indicateurs de valorisation historiquement faibles fait que l'intérêt actuel devrait se renforcer au fil du temps.

Sources : Gestion 21

HISTORIQUE DE PERFORMANCES

PERFORMANCES ANNUALISÉES

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

PERFORMANCES GLISSANTES

	Création ⁵	10 ans	5 ans
Part IC/ID	+24%	+2%	-36%
Indice ⁴	-5%	+3%	-35%

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Oct.
Part IC/ID	+14%	-14%	+18%	+12%	+16%	+18%	+2%	+18%	-10%	+19%	-24%	+5%	-27%	-0,04%	-2,1%
Indice ⁴	+14%	-17%	+28%	+7%	+18%	+16%	+4%	+17%	-10%	+22%	-11%	+2%	-33%	-6,6%	-3,1%

INDICATEURS ESG***

Notation ESG (/100) ⁷	ESG	E	S	G
Fonds	70,8	57,9	61,1	90,9
Univers retraité ⁷	68,9	58,4	58,7	90,1

	Certifications environnementales ⁷	Intensité carbone (kg CO2/m2)
Fonds	67%	19,5
Univers ⁶	63%	21,6

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.

***La VL du 29/09/2023 a été validée en tenant compte des données ESG 2021

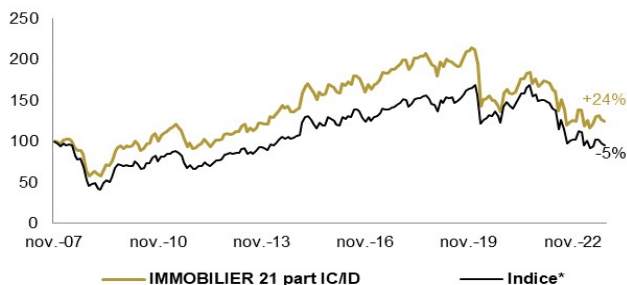
Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

VL PART IC
FR 0010 540 716
12 446,77€
VL PART ID
FR 0010 541 854
7 034,84€

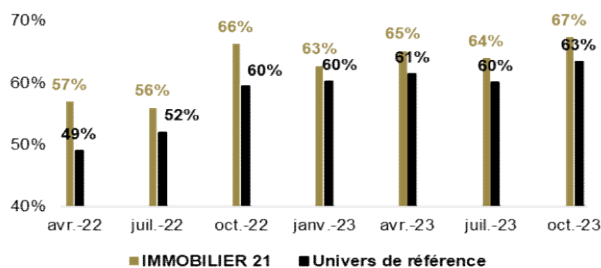
ENCOURS DU
FONDS
59 M€

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	28%
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%	24%
Volatilité indice	19%	23%	23%	25%
Béta vs indice*	0,98	1,00	0,95	0,94
Béta vs Eurostoxx 50	0,65	0,77	0,75	0,86
Ratio de Sharpe	-0,19	-0,52	-0,30	-0,12
Tracking error	4,4%	5,6%	4,4%	4,4%
Max drawdown	-50%	-50%	-42%	-24%
Délais de recouvrement (jours)	NA	NA	NA	NA

REPARTITION PAR TYPE D'ACTIFS

Commerces	36%
Logement	32%
Bureaux	17%
Logistique	7%
Santé	6%
Autres	2%
Trésorerie	0%

REPARTITION GEOGRAPHIQUE³

France	38%
Allemagne	32%
Pays-Bas	10%
Espagne	10%
Belgique	9%
Italie	1%

REPARTITION PAR CAPITALISATION³

Mid Cap (1-5Md€)	50%
Large Cap (>5Md€)	39%
Small Cap (<1Md€)	12%

³ Rebasés hors trésorerie

CARACTÉRISTIQUES

Date de lancement	27/11/2007
Forme juridique	FCP
Classification AMF	Actions Zone Euro
Catégorie Europeperformance	Actions immobilières et foncières
Eligibilité 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 31/10/2023 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



Signatory of:



PRINCIPALES POSITIONS

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

PRINCIPAUX MOUVEMENTS

Achat	Vente
	Wereldhave
	URW
	Merlin Properties

VALORISATION 2023e¹

	Fonds	Univers ⁶
Valorisation ²	8,7	10,6
Rendement ³	6,6%	5,3%

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

Evolution sur 1 an de l'immobilier coté

Nos clients et prospects montrent de plus en plus d'attention pour le secteur immobilier coté. C'est l'occasion de faire un bilan des évolutions depuis un an sur ce secteur.

Ce qui n'a pas changé depuis un an

-Des indicateurs de valorisation du FCP Immobilier 21 historiquement faibles tant au niveau de la décote que du multiple de cash-flow

Le niveau de décote calculé par comparaison entre les cours de bourse et les valeurs d'expertises des patrimoines retraités de l'endettement demeure historiquement élevé (-57% il y a un an, -53% à fin octobre).

Le multiple de cash-flow demeure lui aussi très faible (8,5x il y a un an, 8,7x à fin octobre).

-Un marché de l'investissement atone avec une forte baisse des volumes de transactions

Le manque de repères sur le niveau structurel des taux et de l'inflation conduit à un attentisme des investisseurs.

Ce qui a changé depuis un an

-Processus de normalisation des taux avancé

Le scénario de stabilisation des taux à un niveau élevé est dorénavant le plus probable.

-La démonstration des foncières à faire passer l'indexation

Fin 2022, la question sur la capacité des foncières à répercuter l'inflation était ouverte. Les publications en 2023 ont démontré cette capacité.

Les publications du premier semestre 2023 et les premières publications du T3 témoignent d'une forte croissance organique locative, de l'ordre de 6% en moyenne sur le secteur.

Ce niveau élevé de croissance organique permet de compenser, voire au-delà, l'effet négatif de la hausse des taux sur les cash-flows.

-Au niveau de la performance boursière

Après une performance 2022 très décevante, le secteur en 2023 se stabilise, voire surperforme les indices généralistes actions depuis l'été.

Ce qui devrait changer d'ici un an

Sans parier sur une baisse des taux, la stabilisation des taux des banquiers centraux devrait favoriser un retour des investisseurs tant sur les marchés immobiliers physiques que boursiers.

Suite à la baisse de 5 à 10% en 2023, les valeurs des actifs en 2024 devraient se stabiliser sur les patrimoines commerces, logistique et santé et baisser sur le segment des bureaux.

La normalisation des politiques monétaires jumelée à des indicateurs de valorisation historiquement faibles fait que l'intérêt actuel devrait se renforcer au fil du temps.

Sources : Gestion 21

HISTORIQUE DE PERFORMANCES

PERFORMANCES ANNUALISÉES

	Création ⁵	10 ans	5 ans
Part AC/AD	+0,6%	-0,6%	-9,1%
Indice ⁴	-0,3%	+0,3%	-8,2%

PERFORMANCES GLISSANTES

	Création ⁵	10 ans	5 ans
Part AC/AD	+10%	-5%	-38%
Indice ⁴	-5%	+3%	-35%

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Oct.
Part AC/AD	+13%	-15%	+17%	+11%	+15%	+17%	+1%	+17%	-11%	+18%	-24%	+4%	-28%	-0,8%	-2,3%
Indice ⁴	+14%	-17%	+28%	+7%	+18%	+16%	+4%	+17%	-10%	+22%	-11%	+2%	-33%	-6,6%	-3,1%

INDICATEURS ESG***

Notation ESG (/100) ⁷	ESG	E	S	G		Certifications environnementales ⁷	Intensité carbone (kg C02/m2)
Fonds	70,8	57,9	61,1	90,9			
Univers retraité ⁷	68,9	58,4	58,7	90,1	Fonds	67%	19,5
					Univers ⁶	63%	21,6

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.

***La VL du 29/09/2023 a été validée en tenant compte des données ESG 2021

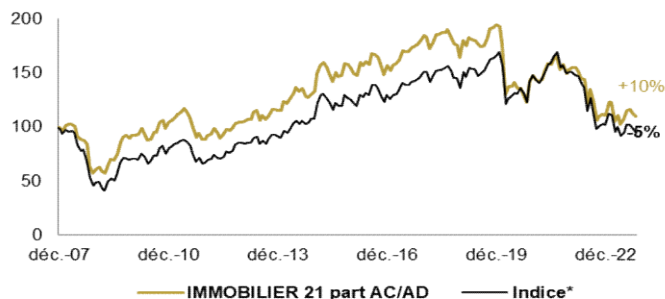
Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

VL PART AC
FR 0010 541 821
109,57€
VL PART AD
FR 0010 541 839
65,74€

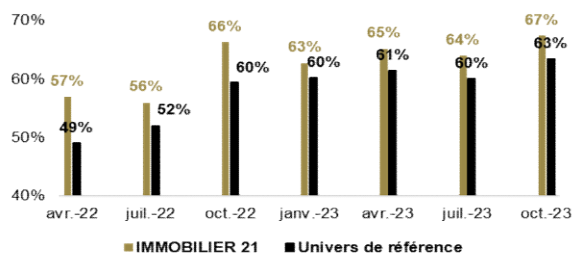
ENCOURS DU FONDS
59 M€

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	28%
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%	24%
Volatilité indice	19%	23%	23%	25%
Béta vs indice*	0,98	1,00	0,96	0,94
Béta vs Eurostoxx 50	0,65	0,77	0,76	0,87
Ratio de Sharpe	-0,23	-0,55	-0,34	-0,15
Tracking error	4,4%	5,5%	4,3%	4,0%
Max drawdown	-51%	-51%	-42%	-24%
Délais de recouvrement (jours)	NA	NA	NA	NA

REPARTITION PAR TYPE D'ACTIFS

Commerces	36%
Logement	32%
Bureaux	17%
Logistique	7%
Santé	6%
Autres	2%
Trésorerie	0%

REPARTITION GEOGRAPHIQUE³

France	38%
Allemagne	32%
Pays-Bas	10%
Espagne	10%
Belgique	9%
Italie	1%

REPARTITION PAR CAPITALISATION³

Mid Cap (1-5Md€)	50%
Large Cap (>5Md€)	39%
Small Cap (<1Md€)	12%

³ Rebasés hors trésorerie

CARACTÉRISTIQUES

Date de lancement	27/11/2007
Forme juridique	FCP
Classification AMF	Actions Zone Euro
Catégorie Europeperformance	Actions immobilières et foncières
Eligibilité 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 31/10/2023 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.