

VL PART IC
FR 0010 540 716
13 284,20€
VL PART ID
FR 0010 541 854
7 527,24€

ENCOURS DU
FONDS

69 M€

PROFIL DE RISQUE
DIC

5/7

Equipe de gérants et d'analystes



Signatory of
PRINCIPLES for
Responsible
Investment



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

En ce début d'année, le secteur réagit très fortement aux informations impactant le calendrier de baisse des taux. La baisse du secteur observée peut s'interpréter comme la correction d'un scénario trop optimiste sur le calendrier et sur le nombre des baisses. Nous considérons que le cap vers une baisse des taux est suffisant pour s'intéresser dès aujourd'hui à un secteur qui combine indicateurs de valorisation historiquement faibles et forte récurrence des cash-flows. La stabilité moyenne des cash-flows sur 2023, observée sur un échantillon** excluant les foncières de résidentiel allemand, qui n'ont pas encore publié, illustre ce point.

Typologie de foncières	Variation 2023 vs 2022			aux d'occupation		Loan to value	
	Cash-flow / actions	Valeurs d'actifs	ANR*	2022	2023	2022	2023
Centres commerciaux	+5%	-2%	-0%	97%	97%	38%	39%
Logistique	+9%	-3%	+4%	97%	98%	42%	42%
Santé	-3%	-2%	-7%	97%	99%	47%	43%
Bureaux	+5%	-11%	-14%	97%	93%	38%	41%
Secteur zone euro	+0,5%	-6%	-7%	97,1%	96,8%	41%	42%

► **Au niveau du compte de résultat** : Les taux d'occupation se maintiennent à des niveaux élevés de **97%**, ce qui leur a permis de répercuter l'inflation via l'indexation des loyers. La croissance organique des loyers a permis de compenser la hausse du coût moyen de la dette des foncières à **2,2%** (+43bps). L'indexation a donc joué son rôle de papier buvard de la hausse des taux. **Les cash-flows sont stables sur 2023, ce qui est conforme à notre scénario.**

► **Au niveau du bilan** : Les foncières ont publié en moyenne une baisse des valeurs d'actifs de **-6%** en 2023, grâce en particulier à une baisse très modérée des centres commerciaux, de la santé et de la logistique. **La baisse des valeurs d'actifs sur 2023 est de -6%, très proche de notre scénario à -5%**. En dépit de cette baisse des valeurs d'actifs, le niveau de Loan to Value reste stable sur l'année grâce à des actes de gestion favorisant la préservation du cash.

Concernant les différentes typologies d'actifs

Nous sommes très positifs sur les foncières de centres commerciaux (33% du portefeuille) car les chiffres d'affaires des commerçants et la fréquentation ont retrouvé leurs niveaux d'avant Covid. Nous avons également une exposition élevée au résidentiel allemand (32% du portefeuille), typologie qui devrait bénéficier de la stabilisation des taux. Nous conservons une opinion négative sur les bureaux de périphérie.

* ANR : actif net réévalué

** Sur la base des guidances de 27 foncières : Carmila, Klepierre, Mercialys, Patrimoine & Co, Unibail-Rodamco, ascencio, Vastned Retail Belgium, Wereldhave Belgium, Vastned Retail, Wereldhave, Lar Espana, IGD, LEG Immobilien, Tag Immobilien, Foncière Lyonnaise, Gécina, Tour Eiffel, NSI, Colonial, Merlin, Care Property Invest, Aedifica, Cofinimmo, Argan, Montea, WDP, CTP

Sources : Publications des foncières

PRINCIPALES POSITIONS

Unibail-Rodamco-Westfield
Vonovia
LEG Immobilien
Klepierre
Grand City Properties

PRINCIPAUX MOUVEMENTS

Achat/Renforcement	Vente/Allègement
Grand City Properties Colonial Covivio	

VALORISATION 2023e¹

	Fonds	Univers ⁶
Valorisation ²	9,4	11,5
Rendement ³	5,5%	4,7%

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	+1,8%	+0,2%	-7,1%
Indice ⁴	+0,2%	+0,7%	-6,8%

PERFORMANCES GLISSANTES

	Création ⁵	10 ans	5 ans
Part IC/ID	+33%	+2%	-31%
Indice ⁴	+3%	+7%	-30%

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Févr.
Part IC/ID	+14%	-14%	+18%	+12%	+16%	+18%	+2%	+18%	-10%	+19%	-24%	+5%	-27%	+21%	-12%	-8,7%
Indice ⁴	+14%	-17%	+28%	+7%	+18%	+16%	+4%	+17%	-10%	+22%	-11%	+2%	-33%	+15%	-12%	-8,7%

INDICATEURS ESG***

Notation ESG (/100) ⁷	ESG	E	S	G	Certifications environnementales ⁷		Intensité carbone (kg CO2/m2)
					Fonds	Univers ⁶	
	69,7	56,9	60,7	90,1	66%	63%	19,4
	69,1	58,5	59,3	90,1			21,7

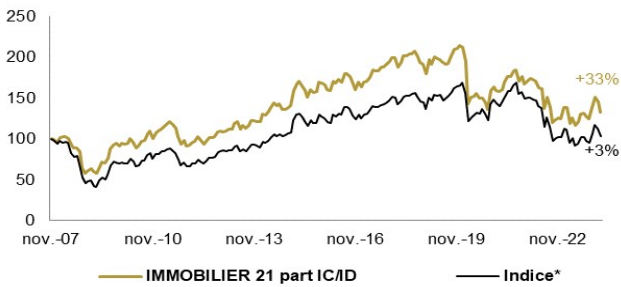
⁷La notation ESG est composée d'une notation quantitative (constituée de 8 indicateurs mesurables) complétée par une appréciation qualitative interne (matérialisée par un bonus/malus). 100% des entreprises en portefeuille et dans l'univers sont notées par GESTION 21. Les indicateurs sont des moyennes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

VL PART IC
FR 0010 540 716
13 284,20€
VL PART ID
FR 0010 541 854
7 527,24€

ENCOURS DU FONDS
69 M€

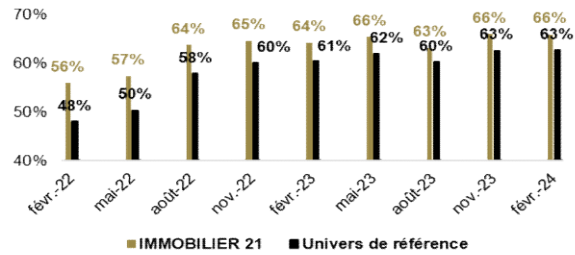
PROFIL DE RISQUE DIC
5/7

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	28
Capitalisation moyenne pondérée (Md€)	5
Capitalisation médiane (Md€)	2
Taux d'investissement actif ¹	26%
Liquidité 1 jour du fonds ²	86%

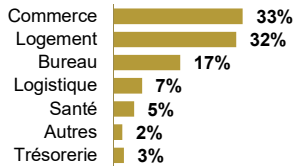
¹ Hors trésorerie

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

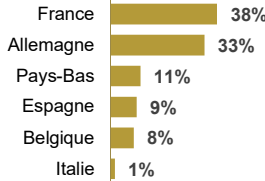
INDICATEURS STATISTIQUES

	10 ans	5 ans	3 ans	1 an
Volatilité fonds	20%	24%	23%	23%
Volatilité indice	20%	24%	24%	25%
Béta vs indice*	0,97	0,99	0,95	0,92
Béta vs Eurostoxx 50	0,67	0,79	0,80	0,82
Ratio de Sharpe	-0,19	-0,45	-0,41	-0,35
Tracking error	4,4%	5,6%	4,2%	4,6%
Max drawdown	-50%	-50%	-42%	-20%
Délais de recouvrement (jours)	NA	NA	NA	168

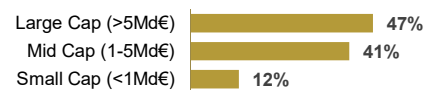
REPARTITION PAR TYPE D'ACTIFS



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	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 29/02/2024 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



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

En ce début d'année, le secteur réagit très fortement aux informations impactant le calendrier de baisse des taux. La baisse du secteur observée peut s'interpréter comme la correction d'un scénario trop optimiste sur le calendrier et sur le nombre des baisses. Nous considérons que le cap vers une baisse des taux est suffisant pour s'intéresser dès aujourd'hui à un secteur qui combine indicateurs de valorisation historiquement faibles et forte récurrence des cash-flows. La stabilité moyenne des cash-flows sur 2023, observée sur un échantillon** excluant les foncières de résidentiel allemand, qui n'ont pas encore publié, illustre ce point.

Typologie de foncières	Variation 2023 vs 2022			aux d'occupation		Loan to value	
	Cash-flow / actions	Valeurs d'actifs	ANR*	2022	2023	2022	2023
Centres commerciaux	+5%	-2%	-0%	97%	97%	38%	39%
Logistique	+9%	-3%	+4%	97%	98%	42%	42%
Santé	-3%	-2%	-7%	97%	99%	47%	43%
Bureaux	+5%	-11%	-14%	97%	93%	38%	41%
Secteur zone euro	+0,5%	-6%	-7%	97,1%	96,8%	41%	42%

► **Au niveau du compte de résultat** : Les taux d'occupation se maintiennent à des niveaux élevés de **97%**, ce qui leur a permis de répercuter l'inflation via l'indexation des loyers. La croissance organique des loyers a permis de compenser la hausse du coût moyen de la dette des foncières à **2,2% (+43bps)**. L'indexation a donc joué son rôle de papier buvard de la hausse des taux. **Les cash-flows sont stables sur 2023, ce qui est conforme à notre scénario.**

► **Au niveau du bilan** : Les foncières ont publié en moyenne une baisse des valeurs d'actifs de **-6%** en 2023, grâce en particulier à une baisse très modérée des centres commerciaux, de la santé et de la logistique. **La baisse des valeurs d'actifs sur 2023 est de -6%, très proche de notre scénario à -5%**. En dépit de cette baisse des valeurs d'actifs, le niveau de Loan to Value reste stable sur l'année grâce à des actes de gestion favorisant la préservation du cash.

Concernant les différentes typologies d'actifs

Nous sommes très positifs sur les foncières de centres commerciaux (33% du portefeuille) car les chiffres d'affaires des commerçants et la fréquentation ont retrouvé leurs niveaux d'avant Covid. Nous avons également une exposition élevée au résidentiel allemand (32% du portefeuille), typologie qui devrait bénéficier de la stabilisation des taux. Nous conservons une opinion négative sur les bureaux de périphérie.

* ANR : actif net réévalué

** Sur la base des guidances de 27 foncières : Carmila, Klepierre, Mercialis, Patrimoine & Co, Unibail-Rodamco, ascencio, Vastned Retail Belgium, Wereldhave Belgium, Vastned Retail, Wereldhave, Lar Espana, IGD, LEG Immobilien, Tag Immobilien, Foncière Lyonnaise, Gécina, Tour Eiffel, NSI, Colonial, Merlin, Care Property Invest, Aedifica, Cofinimmo, Argan, Montea, WDP, CTP

Sources : Publications des foncières

HISTORIQUE DE PERFORMANCES

PERFORMANCES ANNUALISÉES

	Création ⁵	10 ans	5 ans
Part AC/AD	+1,0%	-0,6%	-7,8%
Indice ⁴	+0,2%	+0,7%	-6,8%

PERFORMANCES GLISSANTES

	Création ⁵	10 ans	5 ans
Part AC/AD	+17%	-6%	-33%
Indice ⁴	+3%	+7%	-30%

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Févr.
Part AC/AD	+13%	-15%	+17%	+11%	+15%	+17%	+1%	+17%	-11%	+18%	-24%	+4%	-28%	+20%	-12%	-8,8%
Indice ⁴	+14%	-17%	+28%	+7%	+18%	+16%	+4%	+17%	-10%	+22%	-11%	+2%	-33%	+15%	-12%	-8,7%

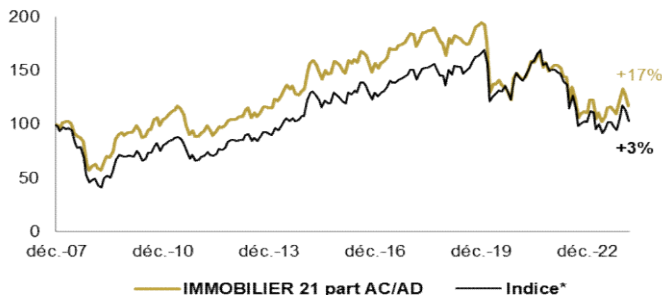
INDICATEURS ESG***

Notation ESG (/100) ⁷	ESG	E	S	G	Certifications environnementales ⁷	Intensité carbone (kg CO2/m2)
Fonds	69,7	56,9	60,7	90,1	Fonds 66%	19,4
Univers retraité ⁷	69,1	58,5	59,3	90,1	Univers ⁶ 63%	21,7

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
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 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 91% pour l'Univers. Le taux de couverture pour l'intensité carbone est de 100% pour IMMOBILIER 21 et 97% pour l'Univers. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

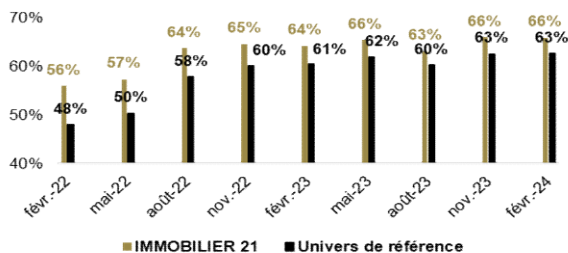


Historique de performance depuis la création



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	28
Capitalisation moyenne pondérée (Md€)	5
Capitalisation médiane (Md€)	2
Taux d'investissement actif ¹	26%
Liquidité 1 jour du fonds ²	86%

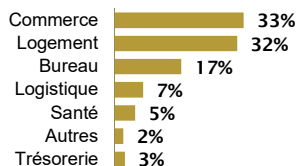
¹ Hors trésorerie

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

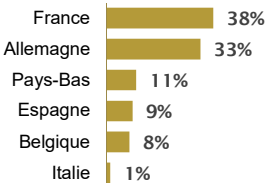
INDICATEURS STATISTIQUES

	10 ans	5 ans	3 ans	1 an
Volatilité fonds	20%	25%	23%	23%
Volatilité indice	20%	24%	24%	25%
Béta vs indice*	0,98	1,00	0,95	0,93
Béta vs Eurostoxx 50	0,67	0,79	0,81	0,83
Ratio de Sharpe	-0,23	-0,48	-0,43	-0,37
Tracking error	4,4%	5,5%	4,1%	4,1%
Max drawdown	-51%	-51%	-42%	-20%
Délais de recouvrement (jours)	NA	NA	NA	168

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 29/02/2024 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.