

Equipe de gérants et d'analystes



PRINCIPALES POSITIONS

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

PRINCIPAUX MOUVEMENTS

Achat/Renforcement	Vente/Allègement
Colonial	

VALORISATION 2024e¹

	Fonds	Univers ⁶
Valorisation ²	11,2	13,1
Rendement ³	5,1%	4,5%

¹ Calcul GESTION 21

² Multiple de résultat récurrent

³ Rendement dividende moyen des titres du portefeuille

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

D'un catalyseur à l'autre

Juin était attendu comme la date à laquelle l'annonce par la banque centrale européenne d'une baisse des taux pouvait agir comme catalyseur sur le secteur. Ce catalyseur n'a pas pour l'instant produit ses effets à court terme même si le processus de baisse des taux n'en est qu'à ses débuts.

L'évolution des valeurs du patrimoine lors des publications en Juillet/Août est également un catalyseur potentiel du secteur. En effet, l'annonce attendue d'une stabilisation des valeurs d'actifs fera de la décote un repère tangible de revalorisation du secteur.

Cette annonce d'une stabilisation de valeurs d'actifs est-elle probable ?

A l'exception de la valeur des centres commerciaux qui a baissé dès 2020 en raison du Covid, le mouvement de baisse sur les autres typologies d'actifs a démarré avec 2 ans de retard en 2022 dans un contexte de hausse des taux. La baisse sur l'ensemble des typologies d'actifs est de l'ordre de 15%, voire de 25% en terme réel.

Cette baisse des valeurs d'actifs a permis de retrouver un niveau de prime de risque identique à celui observé avant la hausse des taux.

Nous pensons que 2024 sera l'année d'une stabilisation des valeurs d'actifs publiés à l'exception de la typologie d'actifs "bureaux", dont la demande est réduite par le télétravail.

Typologie de foncières	Variation des valeurs d'actifs				Baisse cumulée	Nos anticipations 2024
	S2 2022	S1 2023	S2 2023	2023		
Centres commerciaux	-1%	-1%	-2%	-3%	-13%*	Entre 0% et +5%
Logistique	-5%	-4%	-0,9%	-5%	-10%	Entre 0% et +5%
Bureaux	-3%	-5%	-8%	-12%	-16%	Entre -10% et -5%
Résidentiel	-4%	-7%	-5%	-11%	-16%	Entre -5% et 0%
Secteur zone euro	-4%	-4%	-4%	-8%	-14%	Stabilisation

La pertinence de la décote crédibilisée par un scénario de stabilisation

La décote traduit l'écart entre le cours de bourse et la valorisation du patrimoine retraité de l'endettement. Avec la stabilisation des valeurs d'actifs, elle devient un indicateur tangible de la valorisation du secteur. Avec une décote actuelle de 40%, les investisseurs peuvent détenir de façon indirecte de l'immobilier de qualité, comme en témoignent les taux d'occupation élevés dans le cadre de portefeuilles gérés par des équipes immobilières de premier plan.

En d'autres termes, la valorisation actuelle du secteur permet d'accéder au meilleur de l'immobilier à prix décoté de 40%.

Sources : Gestion 21, Sociétés

HISTORIQUE DE PERFORMANCES

PERFORMANCES ANNUALISÉES

	Création ⁵	10 ans	5 ans
Part IC/ID	+2,8%	+1,3%	-4,5%
Indice ⁴	+1,1%	+1,6%	-4,9%

PERFORMANCES GLISSANTES

	Création ⁵	10 ans	5 ans
Part IC/ID	+57%	+13%	-20%
Indice ⁴	+20%	+17%	-22%

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Mai.
Part IC/ID	+14%	-14%	+18%	+12%	+16%	+18%	+2%	+18%	-10%	+19%	-24%	+5%	-27%	+21%	+4%	+6,5%
Indice ⁴	+14%	-17%	+28%	+7%	+18%	+16%	+4%	+17%	-10%	+22%	-11%	+2%	-33%	+15%	+2%	+5,7%

INDICATEURS ESG***

Notation ESG (/100) ⁷	ESG	E	S	G	Certifications environnementales ⁷	Intensité carbone (kg CO2/m2)	
Fonds	69,7	56,8	61,4	90,2	Fonds	66%	19,5
Univers retraité ⁷	69,5	59,0	59,8	90,3	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 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
15 733,12€
VL PART ID
FR 0010 541 854
8 913,27€

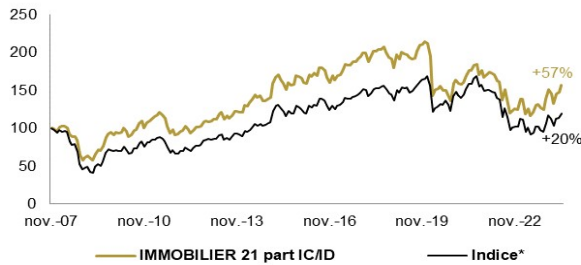
ENCOURS DU FONDS

86 M€

PROFIL DE RISQUE DIC

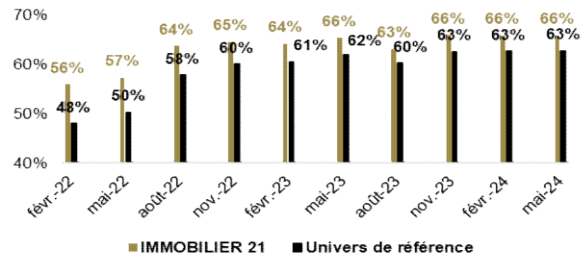
5/7

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€)	6
Capitalisation médiane (Md€)	2
Taux d'investissement actif ¹	23%
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	20%	25%	24%	21%
Volatilité indice	20%	24%	24%	23%
Béta vs indice*	0,98	0,99	0,95	0,92
Béta vs Eurostoxx 50	0,68	0,80	0,81	0,87
Ratio de Sharpe	-0,13	-0,34	-0,33	1,47
Tracking error	4,4%	5,6%	4,2%	4,4%
Max drawdown	-50%	-50%	-42%	-13%
Délais de recouvrement (jours)	NA	NA	NA	5

REPARTITION PAR TYPE D'ACTIFS

Commerce	34%
Logements	32%
Bureaux	18%
Logistique	7%
Santé	6%
Autres	3%
Trésorerie	1%

REPARTITION GEOGRAPHIQUE³

France	36%
Allemagne	33%
Pays-Bas	10%
Espagne	9%
Belgique	9%
Italie	2%

REPARTITION PAR CAPITALISATION³

Large Cap (>5Md€)	50%
Mid Cap (1-5Md€)	43%
Small Cap (<1Md€)	7%

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



Jordan Mandin
Relation investisseurs
01 84 79 90 32
j.mandin@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 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 31/05/2024 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.

VL PART AC
FR 0010 541 821
138,34€
VL PART AD
FR 0010 541 839
82,98€

ENCOURS DU FONDS
86 M€

PROFIL DE RISQUE
DIC
5/7

Equipe de gérants et d'analystes



Signatory of
PRI Principles for Responsible Investment

REPUBLIQUE FRANCAISE

PRINCIPALES POSITIONS

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

PRINCIPAUX MOUVEMENTS

Achat/Renforcement	Vente/Allègement
Colonial	

VALORISATION 2024e¹

	Fonds	Univers ⁶
Valorisation ²	11,2	13,1
Rendement ³	5,1%	4,5%

¹ Calcul GESTION 21

² Multiple de résultat récurrent

³ Rendement dividende moyen des titres du portefeuille

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

D'un catalyseur à l'autre

Juin était attendu comme la date à laquelle l'annonce par la banque centrale européenne d'une baisse des taux pouvait agir comme catalyseur sur le secteur. Ce catalyseur n'a pas pour l'instant produit ses effets à court terme même si le processus de baisse des taux n'en est qu'à ses débuts.

L'évolution des valeurs du patrimoine lors des publications en Juillet/Août est également un catalyseur potentiel du secteur. En effet, l'annonce attendue d'une stabilisation des valeurs d'actifs fera de la décote un repère tangible de revalorisation du secteur.

Cette annonce d'une stabilisation de valeurs d'actifs est-elle probable ?

A l'exception de la valeur des centres commerciaux qui a baissé dès 2020 en raison du Covid, le mouvement de baisse sur les autres typologies d'actifs a démarré avec 2 ans de retard en 2022 dans un contexte de hausse des taux. La baisse sur l'ensemble des typologies d'actifs est de l'ordre de 15%, voire de 25% en terme réel.

Cette baisse des valeurs d'actifs a permis de retrouver un niveau de prime de risque identique à celui observé avant la hausse des taux.

Nous pensons que 2024 sera l'année d'une stabilisation des valeurs d'actifs publiés à l'exception de la typologie d'actifs "bureaux", dont la demande est réduite par le télétravail.

Typologie de foncières	Variation des valeurs d'actifs				Baisse cumulée	Nos anticipations 2024
	S2 2022	S1 2023	S2 2023	2023		
Centres commerciaux	-1%	-1%	-2%	-3%	-13%*	Entre 0% et +5%
Logistique	-5%	-4%	-0,9%	-5%	-10%	Entre 0% et +5%
Bureaux	-3%	-5%	-8%	-12%	-16%	Entre -10% et -5%
Résidentiel	-4%	-7%	-5%	-11%	-16%	Entre -5% et 0%
Secteur zone euro	-4%	-4%	-4%	-8%	-14%	Stabilisation

La pertinence de la décote crédibilisée par un scénario de stabilisation

La décote traduit l'écart entre le cours de bourse et la valorisation du patrimoine retraité de l'endettement. Avec la stabilisation des valeurs d'actifs, elle devient un indicateur tangible de la valorisation du secteur. Avec une décote actuelle de 40%, les investisseurs peuvent détenir de façon indirecte de l'immobilier de qualité, comme en témoignent les taux d'occupation élevés dans le cadre de portefeuilles gérés par des équipes immobilières de premier plan.

En d'autre termes, la valorisation actuelle du secteur permet d'accéder au meilleur de l'immobilier à prix décoté de 40%.

Sources : Gestion 21, Sociétés

HISTORIQUE DE PERFORMANCES

PERFORMANCES ANNUALISÉES

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

PERFORMANCES GLISSANTES

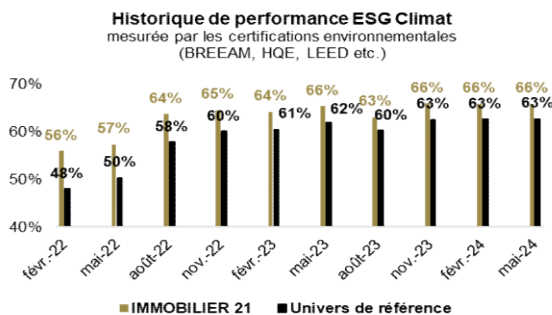
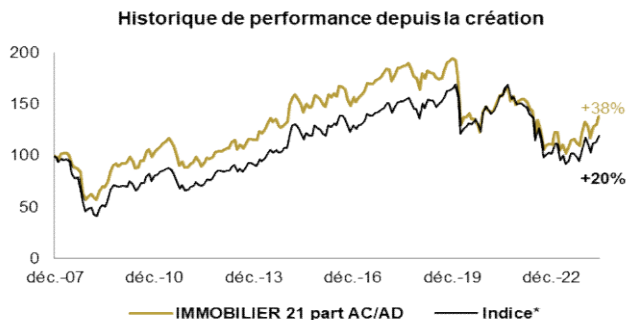
	Création ⁵	10 ans	5 ans
Part AC/AD	+38%	+5%	-23%
Indice ⁴	+20%	+17%	-22%

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Mai.
Part AC/AD	+13%	-15%	+17%	+11%	+15%	+17%	+1%	+17%	-11%	+18%	-24%	+4%	-28%	+20%	+4%	+6,5%
Indice ⁴	+14%	-17%	+28%	+7%	+18%	+16%	+4%	+17%	-10%	+22%	-11%	+2%	-33%	+15%	+2%	+5,7%

INDICATEURS ESG***

Notation ESG (/100) ⁷	ESG	E	S	G	Certifications environnementales ⁷	Intensité carbone (kg CO2/m2)
Fonds	69,7	56,8	61,4	90,2	Fonds 66%	19,5
Univers retraité ⁷	69,5	59,0	59,8	90,3	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 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.



* 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€)	6
Capitalisation médiane (Md€)	2
Taux d'investissement actif ¹	23%
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	20%	25%	24%	22%
Volatilité indice	20%	24%	24%	23%
Béta vs indice*	0,98	1,00	0,96	0,93
Béta vs Eurostoxx 50	0,68	0,80	0,81	0,89
Ratio de Sharpe	-0,17	-0,36	-0,35	1,43
Tracking error	4,4%	5,5%	4,0%	3,9%
Max drawdown	-51%	-51%	-42%	-13%
Délais de recouvrement (jours)	NA	NA	NA	5

REPARTITION PAR TYPE D'ACTIFS

Commerce	34%
Logements	32%
Bureaux	18%
Logistique	7%
Santé	6%
Autres	3%
Trésorerie	1%

REPARTITION GEOGRAPHIQUE³

France	36%
Allemagne	33%
Pays-Bas	10%
Espagne	9%
Belgique	9%
Italie	2%

REPARTITION PAR CAPITALISATION³

Large Cap (>5Md€)	50%
Mid Cap (1-5Md€)	43%
Small Cap (<1Md€)	7%

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
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



Jordan Mandin
Relation investisseurs
01 84 79 90 32
j.mandin@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 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 31/05/2024 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.