

## Equipe de gérants et d'analystes



### PRINCIPALES POSITIONS

Unibail-Rodamco-Westfield  
Vonovia  
LEG Immobilien  
Klepierre  
Aroundtown

### PRINCIPAUX MOUVEMENTS

**Achat/Renforcement**  
TAG Immobilien  
Aroundtown

**Vente/Allègement**  
Deutsche Wohnen

### VALORISATION 2024e<sup>1</sup>

	Fonds	Univers <sup>6</sup>
Valorisation <sup>2</sup>	12,0	13,9
Rendement <sup>3</sup>	4,4%	4,4%

<sup>1</sup> Calcul GESTION 21

<sup>2</sup> Multiple de résultat récurrent

<sup>3</sup> Rendement dividende moyen des titres du portefeuille

<sup>4</sup> IEIF Eurozone dividendes nets réinvestis jusqu'au 31/12/2021, puis FTSE EPRA Nareit Eurozone Capped dividendes nets réinvestis

<sup>5</sup> Création du fonds le 27/11/2007

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

## LE TOURNANT

La période 2020-2023 a vu l'apparition de risques qui ont conduit à une sous-performance du secteur immobilier coté zone euro sur la période. Aujourd'hui ces risques ont été fortement réduits. La stabilisation des valeurs d'actifs observée lors des publications du S1 2024 est le témoin principal de cette réduction des risques. Notre opinion est que l'arrêt de la baisse des valeurs d'actifs jumelée à une évolution des taux plus favorable font rentrer le secteur dans une nouvelle donne sur les cinq prochaines années.

2020 - 2023	→	2024 - 2029
Menace de baisse des valeurs d'actifs	→	Stabilisation / Hausse modérée des valeurs d'actifs
Menace de hausse des taux	→	Baisse des taux
Menace Internet	→	Réduction de la menace Internet
Menace COVID	→	Réduction de la menace COVID

Ce tournant matérialisé principalement par la stabilisation des valeurs d'actifs et la baisse des taux courts conduit à une amélioration de la visibilité et des perspectives des indicateurs clés du secteur.

### Le tournant sur les indicateurs clés du secteur

- Au niveau des cash-flows
  - 2022-2024 : **Stabilité** des cash-flows
  - 2025-2029: **Hausse modérée** des cash-flows [0;5%]
- Au niveau des valeurs d'actifs
  - 2022-2024 : **Baisse** de 15% des valeurs d'actifs
  - 2025-2029 : **Hausse modérée** des valeurs d'actifs [0;5%]

Ce tournant favorable sur les indicateurs clés du secteur immobilier coté de la zone euro permet de faire une allocation sur un secteur défensif connu pour la récurrence de ses cash-flows tout en profitant d'un prix d'entrée décoté par rapport aux valeurs des patrimoines immobiliers des foncières.

Le frémissement de la collecte, la publication d'études positives sur le secteur, le succès des émissions des obligataires, le retour d'émissions convertibles et la reprise des volumes en bourse sont autant de témoins du début d'une nouvelle donne...

Sources : Gestion 21, Sociétés

## HISTORIQUE DE PERFORMANCES

### PERFORMANCES ANNUALISÉES

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

### PERFORMANCES GLISSANTES

	Création <sup>5</sup>	10 ans	5 ans
Part IC/ID	+72%	+26%	-15%
Indice <sup>4</sup>	+28%	+25%	-18%

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Sept.
Part IC/ID	+14%	-14%	+18%	+12%	+16%	+18%	+2%	+18%	-10%	+19%	-24%	+5%	-27%	+21%	+14%	+6,6%
Indice <sup>4</sup>	+14%	-17%	+28%	+7%	+18%	+16%	+4%	+17%	-10%	+22%	-11%	+2%	-33%	+15%	+9%	+5,7%

## INDICATEURS ESG\*\*\*

Notation ESG (/100) <sup>7</sup>	ESG	E	S	G	Certifications environnementales <sup>7</sup>	Intensité carbone (kg CO2/m2)	
Fonds	69,7	56,9	61,6	90,3	Fonds	65%	19,3
Univers retraité <sup>7</sup>	69,4	58,6	60,8	90,3	Univers <sup>6</sup>	63%	21,8

<sup>7</sup>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.

VL PART IC  
FR 0010 540 716  
17 159,42€  
VL PART ID  
FR 0010 541 854  
9 721,30€

ENCOURS DU FONDS

95 M€

PROFIL DE RISQUE DIC

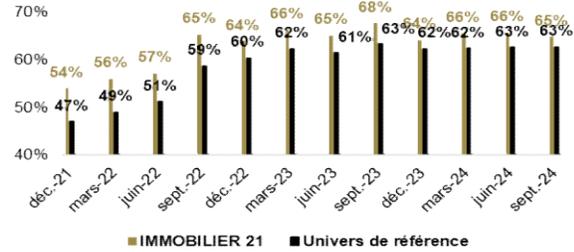
5/7

### 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	29
Capitalisation moyenne pondérée (Md€)	7
Capitalisation médiane (Md€)	2
Taux d'investissement actif <sup>1</sup>	23%
Liquidité 1 jour du fonds <sup>2</sup>	86%

<sup>1</sup> Hors trésorerie

<sup>2</sup> 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%	20%
Volatilité indice	20%	24%	25%	21%
Béta vs indice*	0,98	0,99	0,95	0,93
Béta vs Eurostoxx 50	0,67	0,79	0,77	0,59
Ratio de Sharpe	-0,05	-0,26	-0,14	1,55
Tracking error	4,4%	5,5%	4,1%	3,7%
Max drawdown	-50%	-50%	-39%	-13%
Délais de recouvrement (jours)	NA	NA	NA	44

### REPARTITION PAR TYPE D'ACTIFS

Commerce	33%
Logements	33%
Bureaux	18%
Logistique	6%
Santé	6%
Autres	3%
Trésorerie	1%

### REPARTITION GEOGRAPHIQUE<sup>3</sup>

Allemagne	35%
France	34%
Pays-Bas	11%
Espagne	10%
Belgique	9%
Italie	2%

### REPARTITION PAR CAPITALISATION<sup>3</sup>

Large Cap (>5Md€)	54%
Mid Cap (1-5Md€)	37%
Small Cap (<1Md€)	9%

<sup>3</sup> 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 : <a href="http://www.gestion21.fr">www.gestion21.fr</a>	

**Valérie Salomon Liévin**  
Directrice commerciale  
06 71 27 61 76  
01 84 79 90 24  
[v.salomon@gestion21.fr](mailto:v.salomon@gestion21.fr)



**Jordan Mandin**  
Relation investisseurs  
01 84 79 90 32  
[j.mandin@gestion21.fr](mailto:j.mandin@gestion21.fr)



GESTION 21 ■ 8 rue Volney, 75002 Paris ■ [www.gestion21.fr](http://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](http://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 30/09/2024 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](http://www.gestion21.fr).

## Equipe de gérants et d'analystes



## LE TOURNANT

La période 2020-2023 a vu l'apparition de risques qui ont conduit à une sous-performance du secteur immobilier coté zone euro sur la période. Aujourd'hui ces risques ont été fortement réduits. La stabilisation des valeurs d'actifs observée lors des publications du S1 2024 est le témoin principal de cette réduction des risques. Notre opinion est que l'arrêt de la baisse des valeurs d'actifs jumelée à une évolution des taux plus favorable font rentrer le secteur dans une nouvelle donne sur les cinq prochaines années.

2020 - 2023	→	2024 - 2029
Menace de baisse des valeurs d'actifs	→	Stabilisation / Hausse modérée des valeurs d'actifs
Menace de hausse des taux	→	Baisse des taux
Menace Internet	→	Réduction de la menace Internet
Menace COVID	→	Réduction de la menace COVID

Ce tournant matérialisé principalement par la stabilisation des valeurs d'actifs et la baisse des taux courts conduit à une amélioration de la visibilité et des perspectives des indicateurs clés du secteur.

### Le tournant sur les indicateurs clés du secteur

- Au niveau des cash-flows
  - 2022-2024 : **Stabilité** des cash-flows
  - 2025-2029: **Hausse** modérée des cash-flows [0;5%]
- Au niveau des valeurs d'actifs
  - 2022-2024 : **Baisse** de 15% des valeurs d'actifs
  - 2025-2029 : **Hausse** modérée des valeurs d'actifs [0;5%]

Ce tournant favorable sur les indicateurs clés du secteur immobilier coté de la zone euro permet de faire une allocation sur un secteur défensif connu pour la récurrence de ses cash-flows tout en profitant d'un prix d'entrée décoté par rapport aux valeurs des patrimoines immobiliers des foncières.

Le frémissement de la collecte, la publication d'études positives sur le secteur, le succès des émissions des obligataires, le retour d'émissions convertibles et la reprise des volumes en bourse sont autant de témoins du début d'une nouvelle donne...

Sources : Gestion 21, Sociétés

### PRINCIPALES POSITIONS

Unibail-Rodamco-Westfield  
Vonovia  
LEG Immobilien  
Klepierre  
Aroundtown

### PRINCIPAUX MOUVEMENTS

Achat/Renforcement	Vente/Allègement
TAG Immobilien Aroundtown	Deutsche Wohnen

### VALORISATION 2024e<sup>1</sup>

	Fonds	Univers <sup>6</sup>
Valorisation <sup>2</sup>	12,0	13,9
Rendement <sup>3</sup>	4,4%	4,4%

<sup>1</sup> Calcul GESTION 21

<sup>2</sup> Multiple de résultat récurrent

<sup>3</sup> Rendement dividende moyen des titres du portefeuille

<sup>4</sup> IEIF Eurozone dividendes nets réinvestis jusqu'au 31/12/2021, puis FTSE EPRA Nareit Eurozone Capped dividendes nets réinvestis

<sup>5</sup> Création du fonds le 27/11/2007

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

## HISTORIQUE DE PERFORMANCES

### PERFORMANCES ANNUALISÉES

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

### PERFORMANCES GLISSANTES

	Création <sup>5</sup>	10 ans	5 ans
Part AC/AD	+51%	+17%	-18%
Indice <sup>4</sup>	+28%	+25%	-18%

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Sept.
Part AC/AD	+13%	-15%	+17%	+11%	+15%	+17%	+1%	+17%	-11%	+18%	-24%	+4%	-28%	+20%	+13%	+6,5%
Indice <sup>4</sup>	+14%	-17%	+28%	+7%	+18%	+16%	+4%	+17%	-10%	+22%	-11%	+2%	-33%	+15%	+9%	+5,7%

## INDICATEURS ESG\*\*\*

Notation ESG (/100) <sup>7</sup>	ESG	E	S	G	Certifications environnementales <sup>7</sup>	Intensité carbone (kg CO2/m2)
Fonds	69,7	56,9	61,6	90,3	Fonds	19,3
Univers retraité <sup>7</sup>	69,4	58,6	60,8	90,3	Univers <sup>6</sup>	21,8

<sup>7</sup>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.

VL PART AC  
FR 0010 541 821  
150,58€

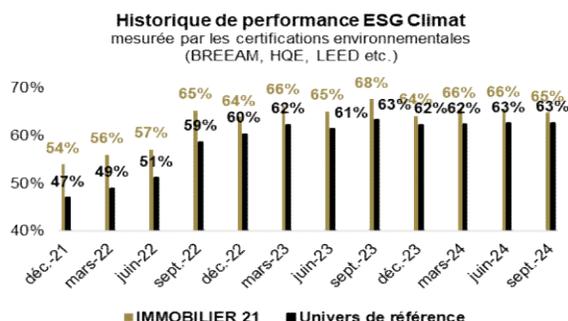
ENCOURS DU FONDS

95 M€

PROFIL DE RISQUE  
DIC

5/7

VL PART AD  
FR 0010 541 839  
90,32€



\* 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	29
Capitalisation moyenne pondérée (Md€)	7
Capitalisation médiane (Md€)	2
Taux d'investissement actif <sup>1</sup>	23%
Liquidité 1 jour du fonds <sup>2</sup>	86%

<sup>1</sup> Hors trésorerie

<sup>2</sup> 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%	25%	21%
Béta vs indice*	0,98	1,00	0,95	0,94
Béta vs Eurostoxx 50	0,67	0,79	0,77	0,61
Ratio de Sharpe	-0,09	-0,29	-0,17	1,50
Tracking error	4,4%	5,4%	3,9%	3,3%
Max drawdown	-51%	-51%	-40%	-13%
Délais de recouvrement (jours)	NA	NA	NA	44

### REPARTITION PAR TYPE D'ACTIFS

Commerce	33%
Logements	33%
Bureaux	18%
Logistique	6%
Santé	6%
Autres	3%
Trésorerie	1%

### REPARTITION GEOGRAPHIQUE<sup>3</sup>

Allemagne	35%
France	34%
Pays-Bas	11%
Espagne	10%
Belgique	9%
Italie	2%

### REPARTITION PAR CAPITALISATION<sup>3</sup>

Large Cap (>5Md€)	54%
Mid Cap (1-5Md€)	37%
Small Cap (<1Md€)	9%

<sup>3</sup> 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](http://www.gestion21.fr).

**Valérie Salomon Liévin**  
Directrice commerciale  
06 71 27 61 76  
01 84 79 90 24  
[v.salomon@gestion21.fr](mailto:v.salomon@gestion21.fr)



**Jordan Mandin**  
Relation investisseurs  
01 84 79 90 32  
[j.mandin@gestion21.fr](mailto:j.mandin@gestion21.fr)



GESTION 21 ■ 8 rue Volney, 75002 Paris ■ [www.gestion21.fr](http://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](http://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 30/09/2024 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](http://www.gestion21.fr).