

### Equipe de gérants et d'analystes



Laurent Gauville

Daniel Tondou

Alexis Chebli

Signatory of



### PRINCIPALES POSITIONS

Vonovia  
Unibail-Rodamco-Westfield  
LEG Immobilien  
Klepierre  
Covivio

### PRINCIPAUX MOUVEMENTS

Achat/Renforcement	Vente/Allègement
	Unibail - Rodamco

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

	Fonds	Univers <sup>6</sup>
Valorisation <sup>2</sup>	11,4	13,2
Rendement <sup>3</sup>	4,7%	4,6%

<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

## Des indicateurs de qualité très bien orientés

Les indicateurs côté utilisateur (taux d'occupation) et côté environnemental (surfaces certifiées) témoignent de la qualité des patrimoines des foncières à un instant T et au-delà par leurs réponses aux questions environnementales.

### Taux d'occupation et croissance organique des loyers élevés

Typologie de foncières	Taux d'occupation	
	2023	T3 2024
Santé	98,4%	99,4%
Logistique	98,1%	97,9%
Résidentiel	97,2%	97,1%
Diversifiée	96,4%	94,4%
Centres commerciaux	96,3%	96,3%
Bureaux	92,2%	93,6%
<b>Secteur zone euro</b>	<b>95,9%</b>	<b>96,2%</b>

Croissance organique des loyers	
Typologie	T3 2024
Bureaux	+4,9%
Diversifiée	+4,3%
Centres commerciaux	+4,2%
Logistique	+3,8%
Résidentiel	+3,3%
Santé	+2,7%
<b>Secteur zone euro</b>	<b>+3,8%</b>

Le niveau des taux d'occupation est très élevé pour l'ensemble des typologies d'actifs. Seuls les bureaux périphériques, très peu présents dans le patrimoine des foncières (2 à 3%), ont des taux d'occupation faibles.

Le niveau de croissance organique des loyers est historiquement élevé en raison d'une amélioration du taux d'occupation et de l'indexation forte des baux.

### Evolution des surfaces certifiées environnementales favorables

	% des surfaces certifiées environnementales		
	2022	2023	Variation
Centres commerciaux	77%	83%	+6%
Logistique	43%	56%	+13%
Santé	54%	66%	+12%
Bureaux	77%	76%	-1%
Résidentiel	44%	40%	-4%
Diversifiée	53%	66%	+13%
<b>Secteur zone euro</b>	<b>58%</b>	<b>64%</b>	<b>+7%</b>

L'amélioration du taux de certification environnementale basé sur les données 2023 est très positive car la certification favorise la performance financière à tous les niveaux (location, vente et financement des immeubles). C'est aussi un indicateur corrélé positivement à la taxonomie.

Sources : Gestion 21, Sociétés

## HISTORIQUE DE PERFORMANCES

### PERFORMANCES ANNUALISÉES

	Création <sup>5</sup>	10 ans	5 ans
Part IC/ID	+2,9%	+1,6%	-5,1%
Indice <sup>4</sup>	+1,1%	+1,2%	-6,0%

### PERFORMANCES GLISSANTES

	Création <sup>5</sup>	10 ans	5 ans
Part IC/ID	+62%	+17%	-23%
Indice <sup>4</sup>	+20%	+12%	-26%

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Nov.
Part IC/ID	+14%	-14%	+18%	+12%	+16%	+18%	+2%	+18%	-10%	+19%	-24%	+5%	-27%	+21%	+8%	+0,8%
Indice <sup>4</sup>	+14%	-17%	+28%	+7%	+18%	+16%	+4%	+17%	-10%	+22%	-11%	+2%	-33%	+15%	+3%	+0,8%

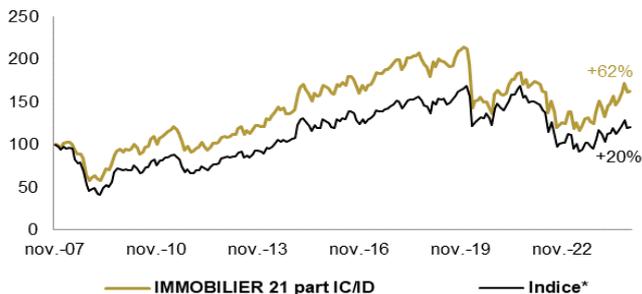
## INDICATEURS ESG\*\*\*

Notation ESG (/100) <sup>7</sup>	ESG	E	S	G	Certifications environnementales <sup>7</sup>		Intensité carbone (kg CO2/m2)
					Fonds	Univers <sup>6</sup>	
Fonds	80,0	60,0	63,3	89,1	65%	62%	19,5
Univers retraité <sup>7</sup>	78,3	60,2	66,3	89,8			21,7

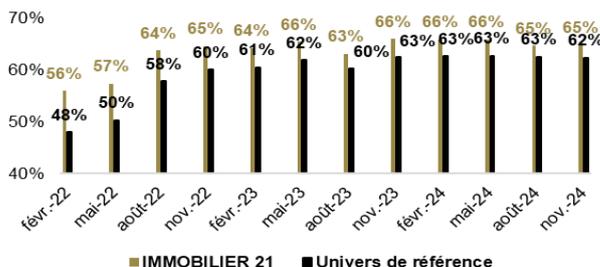
<sup>7</sup>La notation ESG est composée d'une notation quantitative (constituée de 8 indicateurs mesurables) complétée par une appréciation qualitative interne (matérialisée par un bonus malus). 100% des entreprises en portefeuille et dans l'univers sont notées par GESTION 21. Les indicateurs sont des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

**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€)	7
Capitalisation médiane (Md€)	2
Taux d'investissement actif <sup>1</sup>	22%
Liquidité 1 jour du fonds <sup>2</sup>	86%

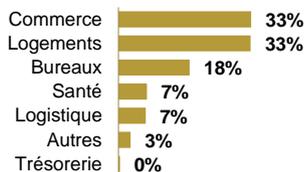
<sup>1</sup> Hors trésorerie

<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

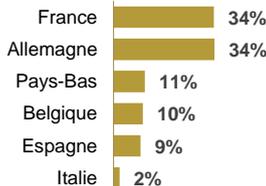
**INDICATEURS STATISTIQUES**

	10 ans	5 ans	3 ans	1 an
Volatilité fonds	20%	25%	24%	18%
Volatilité indice	20%	25%	25%	18%
Bêta vs indice*	0,98	0,99	0,95	0,97
Bêta vs Eurostoxx 50	0,67	0,79	0,77	0,45
Ratio de Sharpe	-0,08	-0,33	-0,17	0,80
Tracking error	4,3%	5,5%	4,0%	2,2%
Max drawdown	-50%	-50%	-37%	-13%
Délais de recouvrement (jours)	NA	NA	NA	44

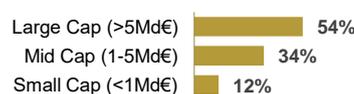
**REPARTITION PAR TYPE D'ACTIFS**



**REPARTITION GEOGRAPHIQUE<sup>3</sup>**



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



<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
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](http://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](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 29/11/2024 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



## Trump au menu des publications

Les indicateurs côté utilisateur (taux d'occupation) et côté environnemental (surfaces certifiées) témoignent de la qualité des patrimoines des foncières à un instant T et au-delà par leurs réponses aux questions environnementales.

### Taux d'occupation et croissance organique des loyers élevés

Typologie de foncières	Taux d'occupation	
	2023	T3 2024
Santé	98,4%	99,4%
Logistique	98,1%	97,9%
Résidentiel	97,2%	97,1%
Diversifiée	96,4%	94,4%
Centres commerciaux	96,3%	96,3%
Bureaux	92,2%	93,6%
<b>Secteur zone euro</b>	<b>95,9%</b>	<b>96,2%</b>

Croissance organique des loyers		
Typologie	T3 2024	
Bureaux	+4,9%	
Diversifiée	+4,3%	
Centres commerciaux	+4,2%	
Logistique	+3,8%	
Résidentiel	+3,3%	
Santé	+2,7%	
<b>Secteur zone euro</b>	<b>+3,8%</b>	



### PRINCIPALES POSITIONS

Vonovia  
Unibail-Rodamco-Westfield  
LEG Immobilien  
Klepierre  
Covivio

### PRINCIPAUX MOUVEMENTS

Achat/Renforcement  
Vente/Allégement  
Unibail - Rodamco

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

	Fonds	Univers <sup>6</sup>
Valorisation <sup>2</sup>	11,4	13,2
Rendement <sup>3</sup>	4,7%	4,6%

<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 niveau des taux d'occupation est très élevé pour l'ensemble des typologies d'actifs. Seuls les bureaux périphériques, très peu présents dans le patrimoine des foncières (2 à 3%), ont des taux d'occupation faibles.

Le niveau de croissance organique des loyers est historiquement élevé en raison d'une amélioration du taux d'occupation et de l'indexation forte des baux.

### Evolution des surfaces certifiées environnementales favorables

	% des surfaces certifiées environnementales		
	2022	2023	Variation
Centres commerciaux	77%	83%	+6%
Logistique	43%	56%	+13%
Santé	54%	66%	+12%
Bureaux	77%	76%	-1%
Résidentiel	44%	40%	-4%
Diversifiée	53%	66%	+13%
<b>Secteur zone euro</b>	<b>58%</b>	<b>64%</b>	<b>+7%</b>

L'amélioration du taux de certification environnementale basé sur les données 2023 est très positive car la certification favorise la performance financière à tous les niveaux (location, vente et financement des immeubles). C'est aussi un indicateur corrélé positivement à la taxonomie.

Sources : Gestion 21, Sociétés

## HISTORIQUE DE PERFORMANCES

### PERFORMANCES ANNUALISÉES

	Création <sup>5</sup>	10 ans	5 ans
Part AC/AD	+2,1%	+0,9%	-5,7%
Indice <sup>4</sup>	+1,1%	+1,2%	-6,0%

### PERFORMANCES GLISSANTES

	Création <sup>5</sup>	10 ans	5 ans
Part AC/AD	+42%	+9%	-26%
Indice <sup>4</sup>	+20%	+12%	-26%

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Nov.
Part AC/AD	+13%	-15%	+17%	+11%	+15%	+17%	+1%	+17%	-11%	+18%	-24%	+4%	-28%	+20%	+7%	+0,7%
Indice <sup>4</sup>	+14%	-17%	+28%	+7%	+18%	+16%	+4%	+17%	-10%	+22%	-11%	+2%	-33%	+15%	+3%	+0,8%

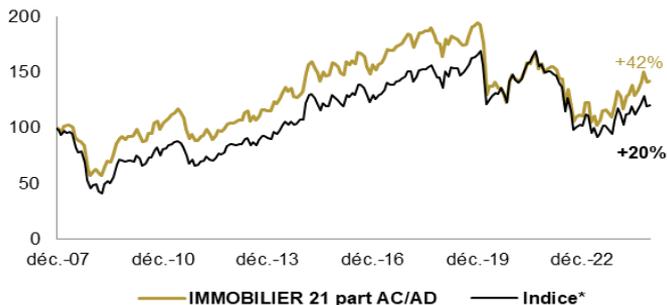
## INDICATEURS ESG\*\*\*

Notation ESG (/100) <sup>7</sup>	ESG	E	S	G	Certifications environnementales <sup>7</sup>	Intensité carbone (kg CO2/m2)
Fonds	80,0	60,0	63,3	89,1	Fonds 65%	19,5
Univers retraité <sup>7</sup>	78,3	60,2	66,3	89,8	Univers <sup>6</sup> 62%	21,7

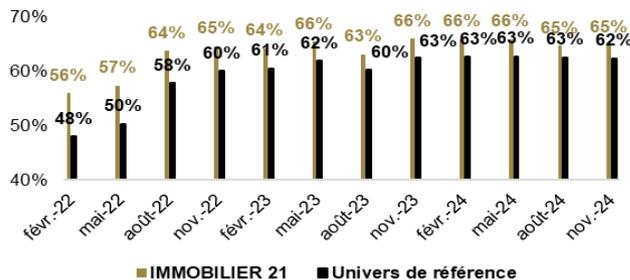
<sup>7</sup> La notation ESG est composée d'une notation quantitative (constituée de 8 indicateurs mesurables) complétée par une appréciation qualitative interne (matérialisée par un bonus malus). 100% des entreprises en portefeuille et dans l'univers sont notées par GESTION 21. Les indicateurs sont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

**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€)	7
Capitalisation médiane (Md€)	2
Taux d'investissement actif <sup>1</sup>	22%
Liquidité 1 jour du fonds <sup>2</sup>	86%

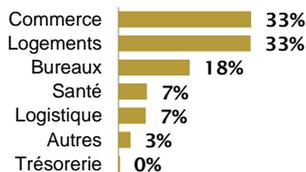
<sup>1</sup> Hors trésorerie

<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

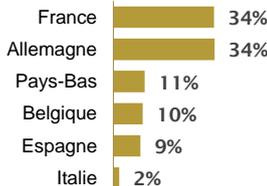
**INDICATEURS STATISTIQUES**

	10 ans	5 ans	3 ans	1 an
Volatilité fonds	20%	25%	24%	18%
Volatilité indice	20%	25%	25%	18%
Béta vs indice*	0,98	1,00	0,95	0,98
Béta vs Eurostoxx 50	0,67	0,79	0,77	0,46
Ratio de Sharpe	-0,11	-0,36	-0,20	0,75
Tracking error	4,3%	5,4%	3,8%	2,2%
Max drawdown	-51%	-51%	-38%	-13%
Délais de recouvrement (jours)	NA	NA	NA	44

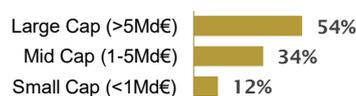
**REPARTITION PAR TYPE D'ACTIFS**



**REPARTITION GEOGRAPHIQUE<sup>3</sup>**



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



<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
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](http://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](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 29/11/2024 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).