

Equipe de gérants et d'analystes



Signatory of



PRINCIPALES POSITIONS

Unibail-Rodamco-Westfield
Vonovia
LEG Immobilien
Klepierre
Covivio

PRINCIPAUX MOUVEMENTS

Achat/Renforcement	Vente/Allégement
Warehouses De Pa Argan Xior	LEG Immobilien

VALORISATION 2024e¹

	Fonds	Univers ⁶
Valorisation ²	11,3	12,9
Rendement ³	4,8%	4,7%

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

Positionnement ESG du fonds IMMOBILIER 21

Classification : Gestion 21 a depuis cinq ans intégré dans son processus de gestion des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG). Le fonds IMMOBILIER 21 est classé article 8 au sens SFDR depuis 2020. Nous avons conservé le LABEL ISR en 2025, obtenu en 2021, car nous sommes toujours en capacité de construire un portefeuille qui a pour premier objectif la performance financière conformément au mandat.

Mandat : Le fonds a pour mandat principal de réaliser les meilleures performances absolues et relatives à son indice de référence (EPRA NAREITS NR). L'intégration de l'ESG comme critères d'investissements complémentaires aux critères financiers vise à enrichir le mandat d'origine sans le modifier. Plus précisément, l'objectif de performance ESG du fonds est principalement centré sur les enjeux prioritaires du réchauffement climatique (ESG Climat). Les autres critères ESG interviennent également mais dans une moindre mesure.

Principes d'intégration ESG : L'ESG, en questionnant l'adaptabilité des produits sur le long terme, enrichit notre processus de gestion financière. Le réchauffement climatique crée des risques mais aussi des opportunités pour les entreprises qui répondent favorablement à ces enjeux. Notre approche ESG n'est pas punitive mais accompagnatrice des entreprises.

Simplifier le système d'information ESG : Notre opinion est que la complexité actuelle du système d'information ESG (multitude de critères, comparabilité difficile, diversité des sources, pluralisme réglementaire ...) va se décanter avec le temps pour se simplifier et donner davantage de sens qu'une notation sur des moyennes de critères hétérogènes. La généralisation de l'utilisation des indicateurs de la taxonomie va dans ce sens. Nous considérons que l'indicateur le plus pertinent aujourd'hui est le % de surfaces certifiées environnementales des immeubles détenues par les foncières.

Convictions sur l'indicateur % des surfaces certifiées environnementales : Cet indicateur est à l'intersection de toutes les parties prenantes immobilières (utilisateur, financeur, investisseur). Un bâtiment certifié est un bâtiment qui attire les locataires, les investisseurs, les financeurs. Il permet donc un alignement de l'intérêt financier et ESG climat. Notre opinion est que si l'écosystème financier a fait naître le triptyque « Localisation, Localisation, Localisation », l'écosystème ESG va compléter ce triptyque par « Certification, Certification, Certification »

Perspectives : Nous avons avec notre indicateur « % de surfaces certifiées » de l'avance et de la pertinence sur des systèmes d'information plus complexes. Le Label a fait le choix d'une crédibilité par un renforcement des contraintes sans remettre en cause la production d'une approche multi critères complexe pas toujours pertinente.

De notre côté, nos réflexions nous ont conduits à hiérarchiser ce système d'information complexe et à donner du crédit à un indicateur simple, calculable, vérifiable et comparable de % de surfaces certifiées que l'on conservera avec ou sans Label dans le futur. Le % des immeubles certifiés est de 73% au niveau du portefeuille (cf. Indicateurs ESG ci-dessous).

Sources : Gestion 21, Sociétés

HISTORIQUE DE PERFORMANCES

PERFORMANCES ANNUALISÉES

	Création ⁵	10 ans	5 ans
Part IC/ID	+2,8%	+0,1%	-5,5%
Indice ⁴	+1,0%	-0,3%	-6,8%

PERFORMANCES GLISSANTES

	Création ⁵	10 ans	5 ans
Part IC/ID	+60%	+1%	-24%
Indice ⁴	+19%	-3%	-30%

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Janv.
Part IC/ID	-14%	+18%	+12%	+16%	+18%	+2%	+18%	-10%	+19%	-24%	+5%	-27%	+21%	+3%	+4%	+3,7%
Indice ⁴	-17%	+28%	+7%	+18%	+16%	+4%	+17%	-10%	+22%	-11%	+2%	-33%	+15%	-3%	+4%	+4,0%

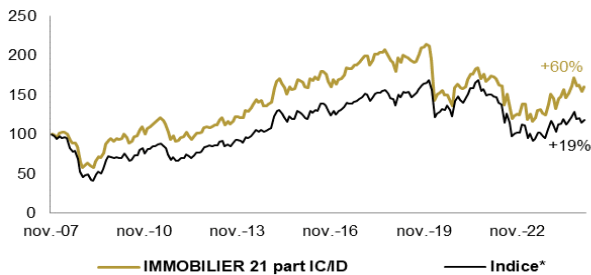
INDICATEURS ESG***

Notation ESG (/100) ⁷	ESG	E	S	G	Certifications environnementales ⁷	Intensité carbone (kg CO2/m2)	Intensité des GES	% femmes au conseil	
Fonds	79,4	59,9	62,4	88,4	Fonds	73%	20,5	370,9	42,0
Univers retraité ⁷	79,4	57,9	56,9	78,7	Univers ⁶	70%	21,9	484,9	41,3

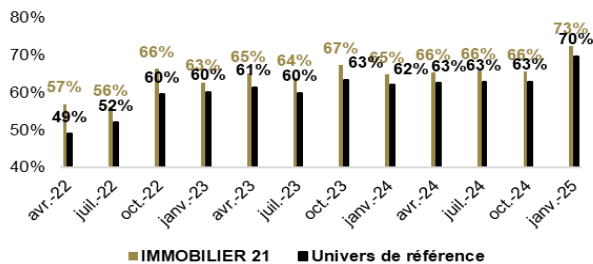
⁷La notation ESG est composée d'une notation quantitative (constituée de 8 indicateurs mesurables) complétée par une appréciation qualitative interne (matérialisée par un bonus/malus). 100% des entreprises en portefeuille et dans l'univers sont notées par GESTION 21. Les indicateurs sont des moyennes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

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€)	6
Capitalisation médiane (Md€)	2
Taux d'investissement actif ¹	21%
Liquidité 1 jour du fonds ²	87%

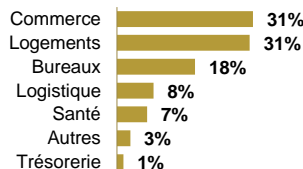
¹ Hors trésorerie

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

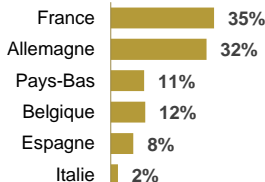
INDICATEURS STATISTIQUES

	10 ans	5 ans	3 ans	1 an
Volatilité fonds	20%	25%	24%	18%
Volatilité indice	20%	25%	25%	18%
Béta vs indice*	0,98	1,00	0,95	0,97
Béta vs Eurostoxx 50	0,68	0,80	0,80	0,39
Ratio de Sharpe	-0,14	-0,33	-0,23	0,41
Tracking error	4,3%	5,3%	3,9%	2,1%
Max drawdown	-50%	-50%	-37%	-15%
Délais de recouvrement (jours)	NA	NA	NA	NA

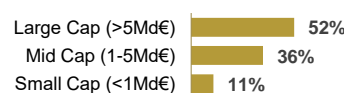
REPARTITION PAR TYPE D'ACTIFS



REPARTITION GEOGRAPHIQUE³



REPARTITION PAR CAPITALISATION³



³ Rebasés hors trésorerie

CARACTÉRISTIQUES

Date de lancement	27/11/2007	Dépositaire	Caceis Bank
Forme juridique	FCP	Valorisateur	Caceis Fund Admin
Classification AMF	Actions Zone Euro	Souscriptions/Rachats (Cut off 12h30)	Caceis Bank : 01 57 78 15 15
Catégorie Europerformance	Actions immobilières et foncières	Droit d'entrée	Max 4% TTC
Eligibilité PEA	Non	Frais de gestion	1,4% (I)
Indice de référence	FTSE EPRA Nareit Eurozone Capped dividendes nets réinvestis	Frais de sortie	Néant
Durée de placement recommandée	> 5 ans	Commission de mouvement	Néant
Code Bloomberg	IMM21IC FP/IMM21ID FP	Frais de performance	20% de la surperformance du fonds au-delà de son indice de référence, en cas de performance annuelle positive.
Valorisation	Quotidienne	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	
Délai de règlement	J+3		

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 31/01/2025 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



Positionnement ESG du fonds IMMOBILIER 21

Classification : Gestion 21 a depuis cinq ans intégré dans son processus de gestion des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG). Le fonds IMMOBILIER 21 est classé article 8 au sens SFDR depuis 2020. Nous avons conservé le LABEL ISR en 2025, obtenu en 2021, car nous sommes toujours en capacité de construire un portefeuille qui a pour premier objectif la performance financière conformément au mandat.

Mandat : Le fonds a pour mandat principal de réaliser les meilleures performances absolues et relatives à son indice de référence (EPRA NAREITS NR). L'intégration de l'ESG comme critères d'investissements complémentaires aux critères financiers vise à enrichir le mandat d'origine sans le modifier. Plus précisément, l'objectif de performance ESG du fonds est principalement centré sur les enjeux prioritaires du réchauffement climatique (ESG Climat). Les autres critères ESG interviennent également mais dans une moindre mesure.

Principes d'intégration ESG : L'ESG, en questionnant l'adaptabilité des produits sur le long terme, enrichit notre processus de gestion financière. Le réchauffement climatique crée des risques mais aussi des opportunités pour les entreprises qui répondent favorablement à ces enjeux. Notre approche ESG n'est pas punitive mais accompagnatrice des entreprises.

Simplifier le système d'information ESG : Notre opinion est que la complexité actuelle du système d'information ESG (multitude de critères, comparabilité difficile, diversité des sources, pluralisme réglementaire ...) va se décanter avec le temps pour se simplifier et donner davantage de sens qu'une notation sur des moyennes de critères hétérogènes. La généralisation de l'utilisation des indicateurs de la taxonomie va dans ce sens. Nous considérons que l'indicateur le plus pertinent aujourd'hui est le % de surfaces certifiées environnementales des immeubles détenues par les foncières.

Convictions sur l'indicateur % des surfaces certifiées environnementales : Cet indicateur est à l'intersection de toutes les parties prenantes immobilières (utilisateur, financeur, investisseur). Un bâtiment certifié est un bâtiment qui attire les locataires, les investisseurs, les financeurs. Il permet donc un alignement de l'intérêt financier et ESG climat. Notre opinion est que si l'écosystème financier a fait naître le triptyque « Localisation, Localisation, Localisation », l'écosystème ESG va compléter ce triptyque par « Certification, Certification, Certification »

Perspectives : Nous avons avec notre indicateur « % de surfaces certifiées » de l'avance et de la pertinence sur des systèmes d'information plus complexes. Le Label a fait le choix d'une crédibilité par un renforcement des contraintes sans remettre en cause la production d'une approche multi critères complexe pas toujours pertinente. De notre côté, nos réflexions nous ont conduits à hiérarchiser ce système d'information complexe et à donner du crédit à un indicateur simple, calculable, vérifiable et comparable de % de surfaces certifiées que l'on conservera avec ou sans Label dans le futur. Le % des immeubles certifiés est de 73% au niveau du portefeuille (cf. Indicateurs ESG ci-dessous).



REPUBLIQUE FRANÇAISE

PRINCIPALES POSITIONS

Unibail-Rodamco-Westfield

Vonovia

LEG Immobilien

Klepierre

Covivio

PRINCIPAUX MOUVEMENTS

Achat/Renforcement

Vente/Allègement

Warehouses De Pa

LEG Immobilien

Argan

Xior

VALORISATION 2024e¹

	Fonds	Univers ⁶
Valorisation ²	11,3	12,9
Rendement ³	4,8%	4,7%

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

HISTORIQUE DE PERFORMANCES

PERFORMANCES ANNUALISÉES

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

PERFORMANCES GLISSANTES

	Création ⁵	10 ans	5 ans
Part AC/AD	+40%	-6%	-27%
Indice ⁴	+19%	-3%	-30%

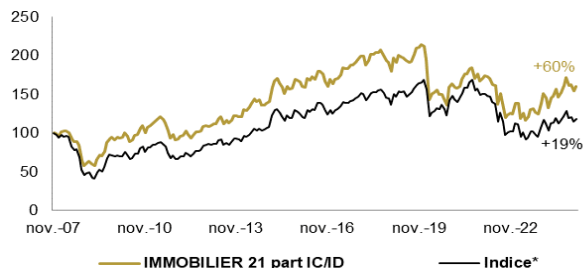
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Janv.
Part AC/AD	-15%	+17%	+11%	+15%	+17%	+1%	+17%	-11%	+18%	-24%	+4%	-28%	+20%	+2%	+4%	+3,7%
Indice ⁴	-17%	+28%	+7%	+18%	+16%	+4%	+17%	-10%	+22%	-11%	+2%	-33%	+15%	-3%	+4%	+4,0%

INDICATEURS ESG^{***}

Notation ESG (/100) ⁷	ESG				Certifications environnementales ⁷	Intensité carbone (kg CO2/m2)	Intensité des GES	% femmes au conseil	
	E	S	G						
Fonds	79,4	59,9	62,4	88,4	Fonds	73%	20,5	370,9	42,0
Univers retraité ⁷	79,4	57,9	56,9	78,7	Univers ⁶	70%	21,9	484,9	41,3

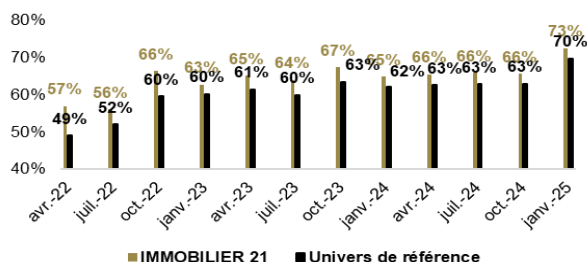
⁷La notation ESG est composée d'une notation quantitative (constituée de 8 indicateurs mesurables) complétée par une appréciation qualitative interne (matérialisée par un bonus/malus). 100% des entreprises en portefeuille et dans l'univers sont notées par GESTION 21. Les indicateurs sont des moyennes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

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€)	6
Capitalisation médiane (Md€)	2
Taux d'investissement actif ¹	21%
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%	18%
Volatilité indice	20%	25%	25%	18%
Béta vs indice*	0,98	1,00	0,95	0,97
Béta vs Eurostoxx 50	0,68	0,80	0,80	0,39
Ratio de Sharpe	-0,17	-0,36	-0,26	0,37
Tracking error	4,3%	5,3%	3,8%	2,3%
Max drawdown	-51%	-51%	-38%	-16%
Délais de recouvrement (jours)	NA	NA	NA	NA

REPARTITION PAR TYPE D'ACTIFS

Commerce	31%
Logements	31%
Bureaux	18%
Santé	7%
Logistique	8%
Autres	3%
Trésorerie	1%

REPARTITION GEOGRAPHIQUE³

France	35%
Allemagne	32%
Pays-Bas	11%
Belgique	12%
Espagne	8%
Italie	2%

REPARTITION PAR CAPITALISATION³

Large Cap (>5Md€)	52%
Mid Cap (1-5Md€)	36%
Small Cap (<1Md€)	11%

³ Rebasés hors trésorerie

CARACTÉRISTIQUES

Date de lancement	27/11/2007	Dépositaire	Caceis Bank
Forme juridique	FCP	Valorisateur	Caceis Fund Admin
Classification AMF	Actions Zone Euro	Souscriptions/Rachats (Cut off 12h30)	Caceis Bank : 01 57 78 15 15
Catégorie Europerformance	Actions immobilières et foncières	Droit d'entrée	Max 4% TTC
Éligibilité PEA	Non	Frais de gestion	2,2% (A)
Indice de référence	FTSE EPRA Nareit Eurozone Capped dividendes nets réinvestis	Frais de sortie	Néant
Durée de placement recommandée	> 5 ans	Commission de mouvement	Néant
Code Bloomberg	IMM21AC FP/IMM21AD FP	Frais de performance	20% de la surperformance du fonds au-delà de son indice de référence, en cas de performance annuelle positive.
Valorisation	Quotidienne	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 .	
Délai de règlement	J+3		

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 31/01/2025 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.