

## Equipe de gérants et d'analystes



Signatory of



### PRINCIPALES POSITIONS

Unibail-Rodamco-Westfield  
Vonovia  
LEG Immobilien  
Klepierre  
Covivio

### PRINCIPAUX MOUVEMENTS

Achat/Renforcement	Vente/Allégement
Grand City Properties	
TAG Immobilien	
Mercialys	

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

	Fonds	Univers <sup>6</sup>
Valorisation <sup>2</sup>	11,4	12,8
Rendement <sup>3</sup>	4,8%	4,7%

<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

## Validation du scénario de stabilisation des valeurs d'actifs

Les premières publications des résultats annuels permettent de valider notre pronostic de stabilisation des valeurs d'actifs.

On en avait parlé dans le rapport annuel 2023 publié en février 2024.

On en avait parlé dans la lettre mensuelle d'août 2024 suite aux publications du S1 2024.

On en a reparlé dans le rapport annuel 2024 publié en février 2025.

La lettre mensuelle de ce mois permet de valider ce pronostic en moyenne sur le secteur.

Typologie	S1 2024	S2 2024	Variation de la valeur du Patrimoine en 2024
Logistique	+0,7%	+3,9%	+4,6%
Centre commerciaux	+0,7%	+1,6%	+2,3%
Bureaux centre	+0,6%	+0,6%	+1,2%
Résidentiel	-1,4%	+0,2%	-1,2%
Diversifié	-0,7%	+0,2%	-0,6%
Santé	-0,6%	-1,1%	-1,7%
Bureaux en majorité périphérique	-3,3%	-3,2%	-6,5%
<b>Moyenne Globale</b>	<b>-0,6%</b>	<b>+0,3%</b>	<b>-0,3%</b>

Après la stabilisation observée, *quelles perspectives sur l'évolution des valeurs d'actifs ?* Nous sommes confiants sur les typologies d'actifs présentant des taux d'occupation élevés et avec des primes de risque immobilières élevées (rendement immobilier - taux longs). Les centres commerciaux, la logistique, la santé, répondent à ces deux critères.

Le logement qui représente 30% du portefeuille est plus sensible à l'évolution future des taux (prime de risque faible).

Typologie	Taux d'occupation 2024	Croissance organique des loyers en 2024
Logistique	100%	+4,0%
Centre commerciaux	96,2%	+4,4%
Bureaux centre	96,1%	+5,2%
Résidentiel	97,7%	+3,4%
Diversifié	97,0%	+5,1%
Santé	98,5%	+1,7%
Bureaux en majorité périphérique	80,5%	+3,0%
<b>Moyenne Globale</b>	<b>95,1%</b>	<b>+3,8%</b>

En conclusion, l'analyse des différents facteurs influençant l'évolution des valeurs d'actifs est favorable à une stabilisation voire une hausse modérée (2 à 3%) du prix des immeubles.

Bureaux centre : Foncière Lyonnaise ; Gécina ; Colonal ; Merlin Properties  
Résidentiel : LEG Immobilien  
Diversifié : Covivio ; Merlin Properties  
Santé : Cofinimmo  
Bureaux périphérique : Icade ; Société Tour Eiffel

Sources : Gestion 21, Sociétés

## HISTORIQUE DE PERFORMANCES

### PERFORMANCES ANNUALISÉES

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

### PERFORMANCES GLISSANTES

	Création <sup>5</sup>	10 ans	5 ans
Part IC/ID	+62%	-3%	-17%
Indice <sup>4</sup>	+19%	-8%	-24%

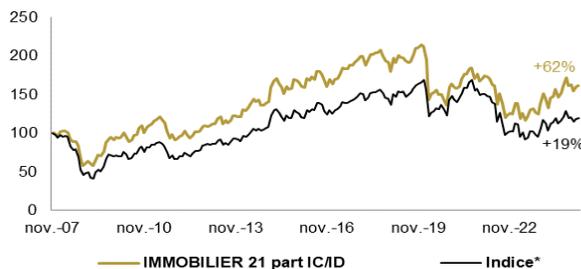
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Févr.
Part IC/ID	-14%	+18%	+12%	+16%	+18%	+2%	+18%	-10%	+19%	-24%	+5%	-27%	+21%	+3%	+5%	<b>+0,9%</b>
Indice <sup>4</sup>	-17%	+28%	+7%	+18%	+16%	+4%	+17%	-10%	+22%	-11%	+2%	-33%	+15%	-3%	+4%	<b>+0,4%</b>

## INDICATEURS ESG\*\*\*

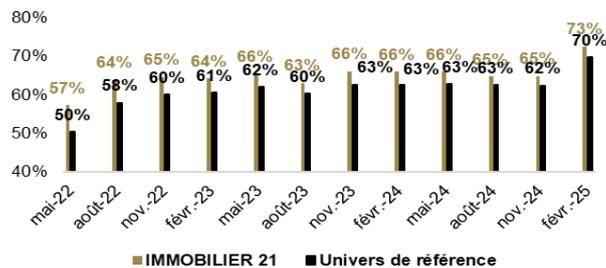
Notation ESG (/100) <sup>7</sup>	ESG	E	S	G	Certifications environnementales <sup>7</sup>	Intensité carbone (kg CO2/m2)	Intensité des GES	% femmes au conseil	
Fonds	79,4	59,9	62,5	88,5	Fonds	73%	20,5	378,8	41,8
Univers retraité <sup>7</sup>	79,4	57,6	56,8	78,6	Univers <sup>6</sup>	70%	22,0	490,1	41,3

<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	29
Capitalisation moyenne pondérée (Md€)	7
Capitalisation médiane (Md€)	2
Taux d'investissement actif <sup>1</sup>	21%
Liquidité 1 jour du fonds <sup>2</sup>	87%

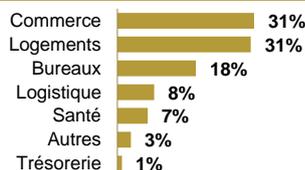
<sup>1</sup> Hors trésorerie

<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

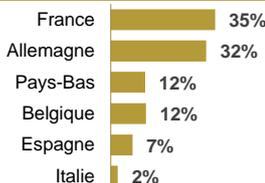
INDICATEURS STATISTIQUES

	10 ans	5 ans	3 ans	1 an
Volatilité fonds	20%	25%	24%	17%
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	0,81	0,36
Ratio de Sharpe	-0,15	-0,25	-0,21	1,09
Tracking error	4,3%	5,3%	3,8%	2,1%
Max drawdown	-50%	-45%	-36%	-15%
Délais de recouvrement (jours)	NA	NA	491	NA

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	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 : <a href="http://www.gestion21.fr">www.gestion21.fr</a>	
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](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 28/02/2025 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](http://www.gestion21.fr).

## Equipe de gérants et d'analystes



## PRINCIPALES POSITIONS

Unibail-Rodamco-Westfield

Vonovia

LEG Immobilien

Klepierre

Covivio

## PRINCIPAUX MOUVEMENTS

Achat/Renforcement

Vente/Allègement

Grand City Properties

TAG Immobilien

Mercialys

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

	Fonds	Univers <sup>5</sup>
Valorisation <sup>2</sup>	11,4	12,8
Rendement <sup>3</sup>	4,8%	4,7%

<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

## Validation du scénario de stabilisation des valeurs d'actifs

Les premières publications des résultats annuels permettent de valider notre pronostic de stabilisation des valeurs d'actifs.

On en avait parlé dans le rapport annuel 2023 publié en février 2024.

On en avait parlé dans la lettre mensuelle d'août 2024 suite aux publications du S1 2024.

On en a reparlé dans le rapport annuel 2024 publié en février 2025.

La lettre mensuelle de ce mois permet de valider ce pronostic en moyenne sur le secteur.

Typologie	S1 2024	S2 2024	Variation de la valeur du Patrimoine en 2024
Logistique	+0,7%	+3,9%	+4,6%
Centre commerciaux	+0,7%	+1,6%	+2,3%
Bureaux centre	+0,6%	+0,6%	+1,2%
Résidentiel	-1,4%	+0,2%	-1,2%
Diversifié	-0,7%	+0,2%	-0,6%
Santé	-0,6%	-1,1%	-1,7%
Bureaux en majorité périphérique	-3,3%	-3,2%	-6,5%
<b>Moyenne Globale</b>	<b>-0,6%</b>	<b>+0,3%</b>	<b>-0,3%</b>

Après la stabilisation observée, *quelles perspectives sur l'évolution des valeurs d'actifs ?*

Nous sommes confiants sur les typologies d'actifs présentant des taux d'occupation élevés et avec des primes de risque immobilières élevées (rendement immobilier - taux longs). Les centres commerciaux, la logistique, la santé, répondent à ces deux critères.

Le logement qui représente 30% du portefeuille est plus sensible à l'évolution future des taux (prime de risque faible).

Typologie	Taux d'occupation 2024	Croissance organique des loyers en 2024
Logistique	100%	+4,0%
Centre commerciaux	96,2%	+4,4%
Bureaux centre	96,1%	+5,2%
Résidentiel	97,7%	+3,4%
Diversifié	97,0%	+5,1%
Santé	98,5%	+1,7%
Bureaux en majorité périphérique	80,5%	+3,0%
<b>Moyenne Globale</b>	<b>95,1%</b>	<b>+3,8%</b>

En conclusion, l'analyse des différents facteurs influençant l'évolution des valeurs d'actifs est favorable à

une stabilisation voire une hausse modérée (2 à 3%) du prix des immeubles.

Bureaux centre : Foncière Lyonnaise ; Gécinia ; Colonial ; Merlin Properties

Résidentiel : LEG Immobilien

Diversifié : Covivio ; Merlin Properties

Santé : Cofinimmo

Bureaux périphérique : Icade ; Société Tour Eiffel

## HISTORIQUE DE PERFORMANCES

### PERFORMANCES ANNUALISÉES

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

### PERFORMANCES GLISSANTES

	Création <sup>5</sup>	10 ans	5 ans
Part AC/AD	+42%	-10%	-20%
Indice <sup>4</sup>	+19%	-8%	-24%

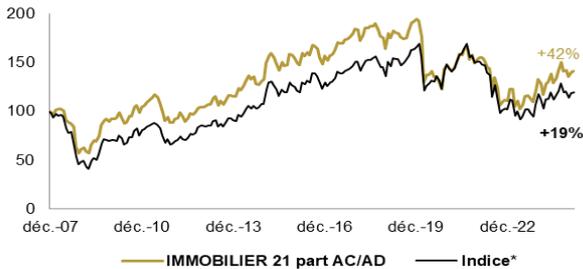
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Févr.
Part AC/AD	-15%	+17%	+11%	+15%	+17%	+1%	+17%	-11%	+18%	-24%	+4%	-28%	+20%	+2%	+5%	+0,9%
Indice <sup>4</sup>	-17%	+28%	+7%	+18%	+16%	+4%	+17%	-10%	+22%	-11%	+2%	-33%	+15%	-3%	+4%	+0,4%

## INDICATEURS ESG<sup>\*\*\*</sup>

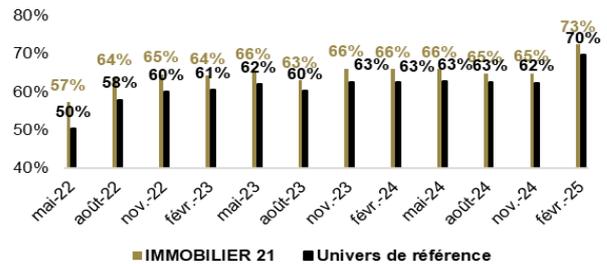
Notation ESG (/100) <sup>7</sup>	ESG	E	S	G	Certifications environnementales <sup>7</sup>	Intensité carbone (kg CO2/m2)	Intensité des GES	% femmes au conseil	
Fonds	79,4	59,9	62,5	88,5	Fonds	73%	20,5	378,8	41,8
Univers retraité <sup>7</sup>	79,4	57,6	56,8	78,6	Univers <sup>6</sup>	70%	22,0	490,1	41,3

<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	29
Capitalisation moyenne pondérée (Md€)	7
Capitalisation médiane (Md€)	2
Taux d'investissement actif <sup>1</sup>	21%
Liquidité 1 jour du fonds <sup>2</sup>	87%

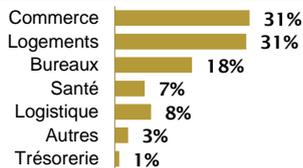
<sup>1</sup> Hors trésorerie

<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

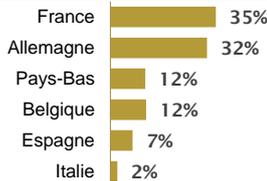
**INDICATEURS STATISTIQUES**

	10 ans	5 ans	3 ans	1 an
Volatilité fonds	20%	25%	24%	17%
Volatilité indice	20%	25%	25%	18%
Béta vs indice*	0,98	1,00	0,96	0,96
Béta vs Eurostoxx 50	0,68	0,80	0,81	0,37
Ratio de Sharpe	-0,18	-0,28	-0,23	1,05
Tracking error	4,3%	5,3%	3,5%	2,3%
Max drawdown	-51%	-46%	-37%	-16%
Délais de recouvrement (jours)	NA	NA	NA	NA

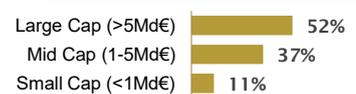
**REPARTITION PAR TYPE D'ACTIFS**



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



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



<sup>3</sup> Rebasés hors trésorerie

**CARACTÉRISTIQUES**

Date de lancement	27/11/2007	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 : <a href="http://www.gestion21.fr">www.gestion21.fr</a> .	
Délai de règlement	J+3		

**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 28/02/2025 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](http://www.gestion21.fr).