

## Equipe de gérants et d'analystes



## Immobilier coté, quelle forme de détention privilégiée ?

L'immobilier coté est accessible aux investisseurs sous 2 principales formes de détention.

- La forme la plus représentée en encours est l'ETF. Les 7 principaux ETFs en immobilier coté cumulent 3 milliards d'euros sous gestion.
  - La seconde forme de détention est le FCP de gestion active. Les 15 principaux FCP comptent 1,7 milliards d'euros d'encours.
- Cette surreprésentation de la gestion passive en volume d'encours témoigne d'une préférence croissante du marché pour des solutions indicielles, souvent perçues comme plus performantes et moins coûteuses.

Mais faut-il y voir un gage d'efficacité ?

Sur 5 ans, durée de placement recommandée des fonds :

- La gestion passive affiche une performance moyenne de -1 %
- Le panel de FCP géré de façon active +1%,
- Le FCP IMMOBILIER 21 atteint +7 %, démontrant la capacité d'une gestion active à créer de la valeur dans la durée, même dans un contexte difficile.

La gestion active ne se résume pas simplement à une comparaison de performances. Elle repose sur l'analyse fondamentale, la sélection rigoureuse des actifs, l'analyse des risques spécifiques et la gestion des cycles économiques propres à l'immobilier coté.



Une proposition compétitive par rapport à l'offre indicielle

Sources : Refinitiv, GESTION 21, données au 30/04/2025

<sup>1</sup>Panel composé des ETFs : iShares European Property Yield, Xtrackers Developed Europe Real Estate, BNP Easy Euro Zone Cap UE, SPDR Europe Ex UK Real Estate, BNP Easy Developed Europe Ex UK Green CTB, Amundi Europe Real Estate, Lyxor PEA Immobilier Europe

<sup>2</sup>Panel composé des FCP : AXA Aedificandi, Rothschild & Co Thematic Real Estate, ODDO BHF Immobilier Sofidy Sélection 1, Amundi Actions Foncier, Immobilier 21, CM-CIC Pierre, Ofi Invest Actions Immo Euro, Société Générale Actions Immobilier, BNP Paribas Immobilier Responsable, Covéa Multi Immobilier, Compt Immobilier, Lazard Objectif Actifs Réels, Cholet Dupont Euro Immobilier, Avantage Immobilier coté  
Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

## PRINCIPALES POSITIONS

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

## PRINCIPAUX MOUVEMENTS

| Achat/renforcement | Vente/allègement  |
|--------------------|-------------------|
| Cofinimmo          | Klépierre         |
| Unibail Rodamco    | Merlin Properties |
|                    | Colonial          |

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

|                           | Fonds | Univers <sup>6</sup> |
|---------------------------|-------|----------------------|
| Valorisation <sup>2</sup> | 11,2  | 12,7                 |
| Rendement <sup>3</sup>    | 4,6%  | 4,5%                 |

<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 IC/ID          | +2,8%                 | -0,1%  | +1,4% |
| Indice <sup>4</sup> | +1,1%                 | -0,4%  | -0,7% |

### PERFORMANCES GLISSANTES

|                     | Création <sup>5</sup> | 10 ans | 5 ans |
|---------------------|-----------------------|--------|-------|
| Part IC/ID          | +63%                  | -1%    | +7%   |
| Indice <sup>4</sup> | +21%                  | -4%    | -4%   |

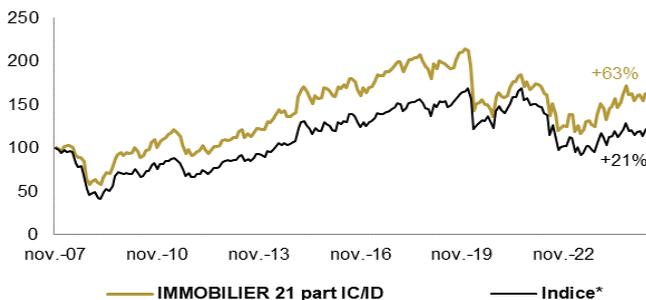
|                     | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | Avr.  |
|---------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|
| Part IC/ID          | -14% | +18% | +12% | +16% | +18% | +2%  | +18% | -10% | +19% | -24% | +5%  | -27% | +21% | +3%  | +5%  | +5,5% |
| Indice <sup>4</sup> | -17% | +28% | +7%  | +18% | +16% | +4%  | +17% | -10% | +22% | -11% | +2%  | -33% | +15% | -3%  | +6%  | +6,6% |

## 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 | 59,8 | 62,1 | 88,4 | Fonds   | 73%                           | 20,6              | 392,5               | 42,2 |
| Univers retraité <sup>7</sup>    | 79,3 | 58,1 | 57,3 | 79,2 | Univers <sup>6</sup>                          | 70%                           | 22,0              | 472,9               | 41,0 |

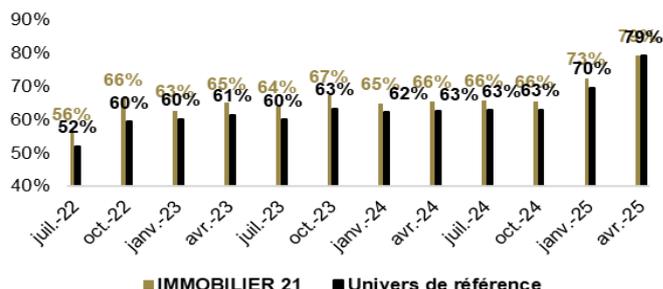
<sup>7</sup>La notation ESG est composée d'une notation quantitative (constituée de 8 indicateurs mesurables) complétée par une appréciation qualitative interne (matérialisée par un bonus malus). 100% des entreprises en portefeuille et dans l'univers sont notées par GESTION 21. Les indicateurs sont des 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€)    | 6   |
| Capitalisation médiane (Md€)             | 3   |
| Taux d'investissement actif <sup>1</sup> | 25% |
| Liquidité 1 jour du fonds <sup>2</sup>   | 86% |

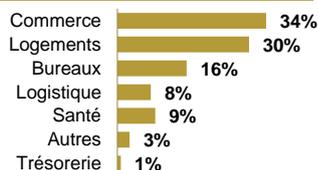
<sup>1</sup> Hors trésorerie

<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

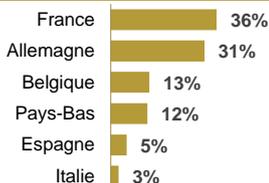
### INDICATEURS STATISTIQUES

|                                | 10 ans | 5 ans | 3 ans | 1 an |
|--------------------------------|--------|-------|-------|------|
| Volatilité fonds               | 20%    | 23%   | 24%   | 19%  |
| Volatilité indice              | 20%    | 22%   | 25%   | 20%  |
| Béta vs indice*                | 0,98   | 0,98  | 0,95  | 0,97 |
| Béta vs Eurostoxx 50           | 0,69   | 0,75  | 0,83  | 0,30 |
| Ratio de Sharpe                | -0,13  | -0,04 | -0,10 | 0,40 |
| Tracking error                 | 4,3%   | 4,8%  | 3,6%  | 2,2% |
| Max drawdown                   | -50%   | -42%  | -33%  | -19% |
| Délais de recouvrement (jours) | NA     | NA    | 473   | 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 30/04/2025 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



Immobilier coté, quelle forme de détention privilégiée ?

L'immobilier coté est accessible aux investisseurs sous 2 principales formes de détention.

- La forme la plus représentée en encours est l'ETF. Les 7 principaux ETFs en immobilier coté cumulent 3 milliards d'euros sous gestion.
- La seconde forme de détention est le FCP de gestion active. Les 15 principaux FCP comptent 1,7 milliards d'euros d'encours.

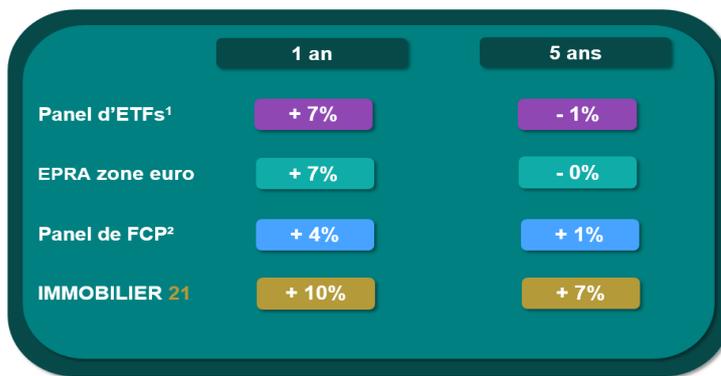
Cette surreprésentation de la gestion passive en volume d'encours témoigne d'une préférence croissante du marché pour des solutions indicelles, souvent perçues comme plus performantes et moins coûteuses.

Mais faut-il y voir un gage d'efficacité ?

Sur 5 ans, durée de placement recommandée des fonds :

- La gestion passive affiche une performance moyenne de -1 %
- Le panel de FCP géré de façon active +1%,
- Le FCP IMMOBILIER 21 atteint +7 %, démontrant la capacité d'une gestion active à créer de la valeur dans la durée, même dans un contexte difficile.

La gestion active ne se résume pas simplement à une comparaison de performances. Elle repose sur l'analyse fondamentale, la sélection rigoureuse des actifs, l'analyse des risques spécifiques et la gestion des cycles économiques propres à l'immobilier coté.



Une proposition compétitive par rapport à l'offre indicelle

Sources : Refinitiv, GESTION 21, données au 30/04/2025

<sup>1</sup>Panel composé des ETFs : iShares European Property Yield, Xtrackers Developed Europe Real Estate, BNP Easy Euro Zone Cap UE, SPDR Europe Ex UK Real Estate, BNP Easy Developed Europe Ex UK Green CTB, Amundi Europe Real Estate, Lyxor PEA Immobilier Europe

<sup>2</sup>Panel composé des FCP : AXA Aedificandi, Rothschild & Co Thematic Real Estate, ODDO BHF Immobilier Sofidy Sélection 1, Amundi Actions Foncier, Immobilier 21, CM-CIC Pierre, Ofi Invest Actions Immo Euro, Société Générale Actions Immobilier, BNP Paribas Immobilier Responsable, Covéa Multi Immobilier, Compt Immobilier, Lazard Objectif Actifs Réels, Cholet Dupont Euro Immobilier, Avantage Immobilier coté  
Les performances passées ne présagent pas des performances futures.



PRINCIPALES POSITIONS

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

PRINCIPAUX MOUVEMENTS

| Achat/Reforcement | Vente/Allégement  |
|-------------------|-------------------|
| Cofinimmo         | Klépierre         |
| Unibail Rodamco   | Merlin Properties |
|                   | Colonial          |

VALORISATION 2024e<sup>1</sup>

|                           | Fonds | Univers <sup>6</sup> |
|---------------------------|-------|----------------------|
| Valorisation <sup>2</sup> | 11,2  | 12,7                 |
| Rendement <sup>3</sup>    | 4,6%  | 4,5%                 |

<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          | +2,0%                 | -0,8%  | +0,7% |
| Indice <sup>4</sup> | +1,1%                 | -0,4%  | -0,7% |

PERFORMANCES GLISSANTES

|                     | Création <sup>5</sup> | 10 ans | 5 ans |
|---------------------|-----------------------|--------|-------|
| Part AC/AD          | +42%                  | -8%    | +4%   |
| Indice <sup>4</sup> | +21%                  | -4%    | -4%   |

|                     | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | Avr.  |
|---------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|
| Part AC/AD          | -15% | +17% | +11% | +15% | +17% | +1%  | +17% | -11% | +18% | -24% | +4%  | -28% | +20% | +2%  | +5%  | +5,4% |
| Indice <sup>4</sup> | -17% | +28% | +7%  | +18% | +16% | +4%  | +17% | -10% | +22% | -11% | +2%  | -33% | +15% | -3%  | +6%  | +6,6% |

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 | 59,8 | 62,1 | 88,4 | Fonds 73%                                     | 20,6                          | 392,5             | 42,2                |
| Univers retraité <sup>7</sup>    | 79,3 | 58,1 | 57,3 | 79,2 | Univers <sup>6</sup> 70%                      | 22,0                          | 472,9             | 41,0                |

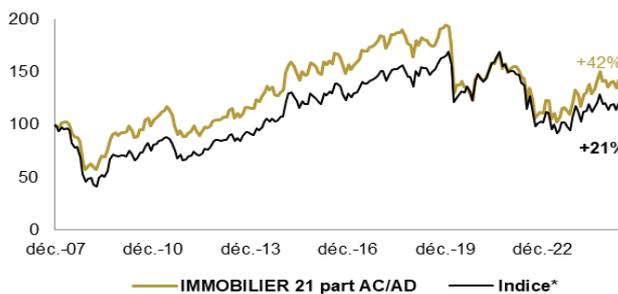
<sup>7</sup>La notation ESG est composée d'une notation quantitative (constituée de 8 indicateurs mesurables) complétée par une appréciation qualitative interne (matérialisée par un bonus/malus). 100% des entreprises en portefeuille et dans l'univers sont notées par GESTION 21. Les indicateurs sont des 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  
142,32€  
VL PART AD  
FR 0010 541 839  
85,37€

ENCOURS DU FONDS  
88 M€

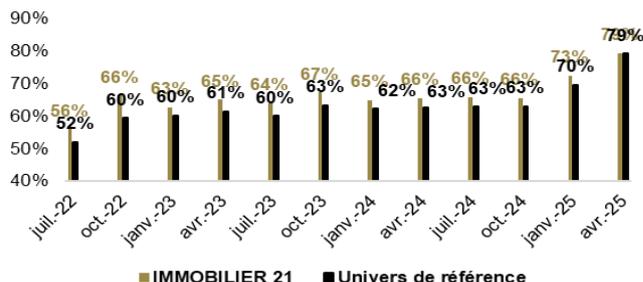
PROFIL DE RISQUE  
DIC  
5/7

## 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€)    | 6   |
| Capitalisation médiane (Md€)             | 3   |
| Taux d'investissement actif <sup>1</sup> | 25% |
| Liquidité 1 jour du fonds <sup>2</sup>   | 86% |

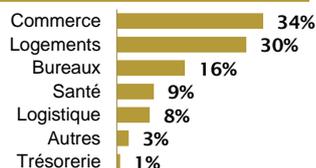
<sup>1</sup> Hors trésorerie

<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

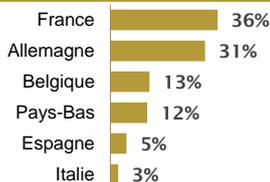
### INDICATEURS STATISTIQUES

|                                | 10 ans | 5 ans | 3 ans | 1 an |
|--------------------------------|--------|-------|-------|------|
| Volatilité fonds               | 20%    | 23%   | 24%   | 19%  |
| Volatilité indice              | 20%    | 22%   | 25%   | 20%  |
| Béta vs indice*                | 0,98   | 0,98  | 0,96  | 0,97 |
| Béta vs Eurostoxx 50           | 0,69   | 0,75  | 0,84  | 0,32 |
| Ratio de Sharpe                | -0,16  | -0,07 | -0,12 | 0,37 |
| Tracking error                 | 4,2%   | 4,7%  | 3,5%  | 2,4% |
| Max drawdown                   | -51%   | -42%  | -33%  | -20% |
| Délais de recouvrement (jours) | NA     | NA    | 473   | 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



### 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 30/04/2025 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).