

Equipe de gérants et d'analystes



Enseignement des publications du 1er semestre

Les premières publications de juillet avaient permis de confirmer la bonne tenue des indicateurs clés du secteur (cf. lettre mensuelle 07/2025). Août confirme et généralise notre opinion positive sur ces publications à l'ensemble du secteur :

- **Solide performance opérationnelle :**
Croissance organique des loyers : **+2,5 %**
Taux d'occupation : **94,2 %**
- **Évolution semestrielle favorable de la valeur des actifs : +1 %**

Comment se situent les foncières détenues par le portefeuille Immobilier 21 par rapport à l'ensemble du secteur des foncières cotées de la zone euro ?

Globalement, le portefeuille surperforme la moyenne du secteur sur les trois principaux indicateurs mentionnés.

	Portefeuille	Secteur
Taux d'occupation	+96,0%	+94,2%
Croissance organique des loyers	+3,5%	+2,5%
Evolution des valeurs d'actifs au S1	+1,2%	+1,0%

Une analyse plus fine par typologie d'actifs permet de révéler que le bureau périphérique reste une classe d'actifs en convalescence.

	Croissance organique des loyers	Evolution des valeurs d'actifs au S1	Taux d'occupation
Résidence Etudiante	+5,4%	+1,70%	+98,0%
Bureaux primes	+5,3%	+1,0%	+94,2%
Logistique	+4,0%	+2,5%	+97,0%
Diversifié	+3,8%	+2,0%	+95,7%
Commerce	+3,8%	+1,1%	+96,7%
Residentiel All.	+3,4%	+1,3%	+97,3%
Santé	+3,0%	+0,3%	+99,3%
Bureaux périphériques	-1,7%	-2,8%	+88,0%

Tout en présentant des chiffres supérieurs à la moyenne observée sur l'ensemble du secteur, le portefeuille Immobilier 21 présente un niveau de valorisation plus attractif que le secteur avec un multiple de cash-flow de 11,6x contre une moyenne sectorielle de 13,1x.

Source: Gestion 21; Sociétés

Signatory of



PRINCIPALES POSITIONS

Unibail-Rodamco-Westfield
LEG Immobilien
Vonovia
Wereldhave
Kleipierre

PRINCIPAUX MOUVEMENTS

Achat/Renforcement
Leg Immobilien
Mercialys

Vente/Allègement
Tag Immobilien

VALORISATION 2025e¹

	Fonds	Univers ⁵
Valorisation ²	11,6	13,1
Rendement ³	5,4%	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 IC/ID	+3,2%	+1,2%	+3,3%
Indice ⁴	+1,5%	+0,8%	-1,0%

PERFORMANCES GLISSANTES

	Création ⁵	10 ans	5 ans
Part IC/ID	+76,5%	+12,7%	+17,6%
Indice ⁴	+29,5%	+8,2%	-5,0%

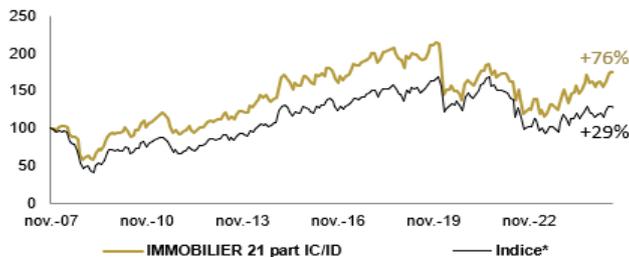
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Août.
Part IC/ID	-14%	+18%	+12%	+16%	+18%	+2%	+18%	-10%	+19%	-24%	+5%	-27%	+21%	+3%	+14%	+1,4%
Indice ⁴	-17%	+28%	+7%	+18%	+16%	+4%	+17%	-10%	+22%	-11%	+2%	-33%	+15%	-3%	+13%	+1,3%

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	81,2	61,9	62,3	88,5	Fonds 74%	19,6	467,9	41,4
Univers retraité ⁷	81,0	60,3	59,6	81,8	Univers ⁶ 71%	21,9	507,0	40,4

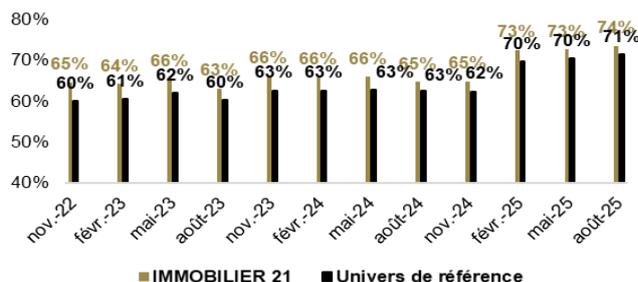
⁷La notation ESG est composée d'une notation quantitative (constituée de 8 indicateurs mesurables) complétée par une appréciation qualitative interne (matérialisée par un bonus malus). 100% des entreprises en portefeuille et dans l'univers sont notées par GESTION 21. Les indicateurs sont des moyennes 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 98% 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€)	6
Capitalisation médiane (Md€)	3
Taux d'investissement actif ¹	25%
Liquidité 1 jour du fonds ²	82%

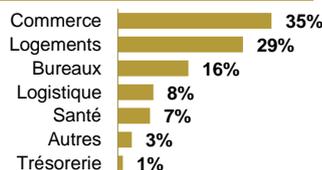
¹ Hors trésorerie

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

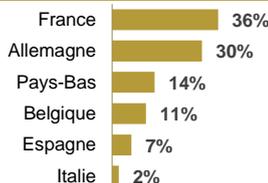
INDICATEURS STATISTIQUES

	10 ans	5 ans	3 ans	1 an
Volatilité fonds	20%	21%	22%	18%
Volatilité indice	20%	22%	23%	18%
Béta vs indice*	0,99	0,96	0,95	0,99
Béta vs Eurostoxx 50	0,67	0,67	0,66	0,35
Ratio de Sharpe	-0,04	0,06	0,29	0,43
Tracking error	4,2%	3,8%	3,3%	1,7%
Max drawdown	-50%	-42%	-24%	-19%
Délais de recouvrement (jours)	NA	NA	177	37

REPARTITION PAR TYPE D'ACTIFS



REPARTITION GEOGRAPHIQUE³



REPARTITION PAR CAPITALISATION³



³ 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

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 29/08/2025 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



Enseignement des publications du 1er semestre

Les premières publications de juillet avaient permis de confirmer la bonne tenue des indicateurs clés du secteur (cf. lettre mensuelle 07/2025). Août confirme et généralise notre opinion positive sur ces publications à l'ensemble du secteur :

- Solide performance opérationnelle :

Croissance organique des loyers : **+2,5 %**

Taux d'occupation : **94,2 %**

- Évolution semestrielle favorable de la valeur des actifs : **+1 %**

Comment se situent les foncières détenues par le portefeuille Immobilier 21 par rapport à l'ensemble du secteur des foncières cotées de la zone euro ?

Globalement, le portefeuille surperforme la moyenne du secteur sur les trois principaux indicateurs mentionnés

	Portefeuille	Secteur
Taux d'occupation	+96,0%	+94,2%
Croissance organique des loyers	+3,5%	+2,5%
Evolution des valeurs d'actifs au S1	+1,2%	+1,0%

Une analyse plus fine par typologie d'actifs permet de révéler que le bureau périphérique reste une classe d'actifs en sous-performance

	Croissance organique des loyers	Evolution des valeurs d'actifs au S1	Taux d'occupation
Résidence Etudiante	+5,4%	+1,70%	+98,0%
Bureaux primes	+5,3%	+1,0%	+94,2%
Logistique	+4,0%	+2,5%	+97,0%
Diversifié	+3,8%	+2,0%	+95,7%
Commerce	+3,8%	+1,1%	+96,7%
Residentiel All.	+3,4%	+1,3%	+97,3%
Santé	+3,0%	+0,3%	+99,3%
Bureaux périphériques	-1,7%	-2,8%	+88,0%

Tout en présentant des chiffres supérieurs à la moyenne observée sur l'ensemble du secteur, le portefeuille Immobilier 21 présente un niveau de valorisation plus attractif que le secteur avec un multiple de cash-flow de 11,6x contre une moyenne sectorielle de 13,1x.

Source: Gestion 21; Sociétés



REPUBLIQUE FRANÇAISE

PRINCIPALES POSITIONS

Unibail-Rodamco-Westfield
LEG Immobilien
Vonovia
Wereldhave
Klepierre

PRINCIPAUX MOUVEMENTS

Achat/Renforcement	Vente/Allégement
Leg Immobilien	Tag Immobilien
Mercialys	

VALORISATION 2025e¹

	Fonds	Univers ⁶
Valorisation ²	11,6	13,1
Rendement ³	5,4%	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	+2,5%	+0,5%	+2,6%
Indice ⁴	+1,5%	+0,8%	-1,0%

PERFORMANCES GLISSANTES

	Création ⁵	10 ans	5 ans
Part AC/AD	+53,9%	+5,1%	+13,7%
Indice ⁴	+29,5%	+8,2%	-5,0%

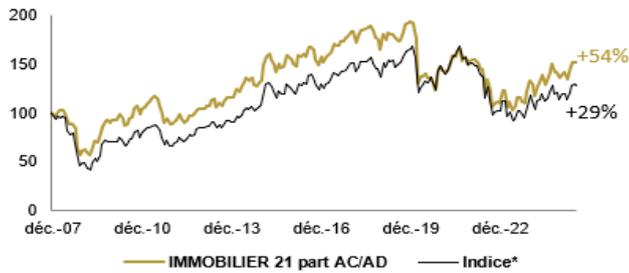
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Août.
Part AC/AD	-15%	+17%	+11%	+15%	+17%	+1%	+17%	-11%	+18%	-24%	+4%	-28%	+20%	+2%	+14%	+1,3%
Indice ⁴	-17%	+28%	+7%	+18%	+16%	+4%	+17%	-10%	+22%	-11%	+2%	-33%	+15%	-3%	+13%	+1,3%

INDICATEURS ESG***

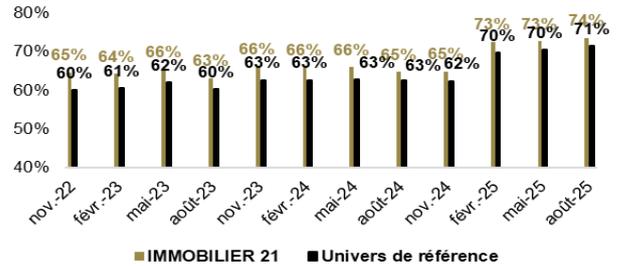
Notation ESG (/100) ⁷	ESG	E	S	G	Certifications environnementales ⁷	Intensité carbone (kg CO2/m2)	Intensité des GES	% femmes au conseil	
Fonds	81,2	61,9	62,3	88,5	Fonds	74%	19,6	467,9	41,4
Univers retraité ⁷	81,0	60,3	59,6	81,8	Univers ⁶	71%	21,9	507,0	40,4

⁷ 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 98% 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€)	6
Capitalisation médiane (Md€)	3
Taux d'investissement actif ¹	25%
Liquidité 1 jour du fonds ²	82%

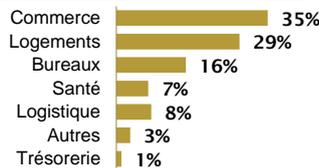
¹ Hors trésorerie

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

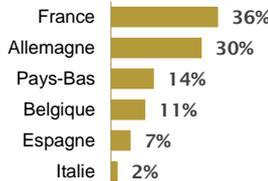
INDICATEURS STATISTIQUES

	10 ans	5 ans	3 ans	1 an
Volatilité fonds	20%	21%	22%	18%
Volatilité indice	20%	22%	23%	18%
Bêta vs indice*	0,99	0,96	0,95	0,99
Bêta vs Eurostoxx 50	0,67	0,67	0,67	0,35
Ratio de Sharpe	-0,07	0,03	0,26	0,39
Tracking error	4,2%	3,7%	3,2%	2,0%
Max drawdown	-51%	-42%	-24%	-20%
Délais de recouvrement (jours)	NA	NA	177	52

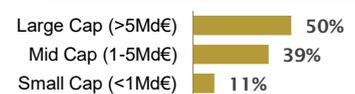
REPARTITION PAR TYPE D'ACTIFS



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	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 29/08/2025 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.