

Equipe de gérants et d'analystes



Signatory of:



PRINCIPALES POSITIONS

Unibail-Rodamco-Westfield
LEG Immobilien
Vonovia
Wereldhave
Kleppierre

PRINCIPAUX MOUVEMENTS

Achat/Renforcement
Tag Immobilien
Vonovia

Vente/Allégement
Deutsche Wohnen
Leg Immobilien
Covivio

VALORISATION 2025e¹

	Fonds	Univers ⁶
Valorisation ²	11,5	13,0
Rendement ³	5,5%	4,8%

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

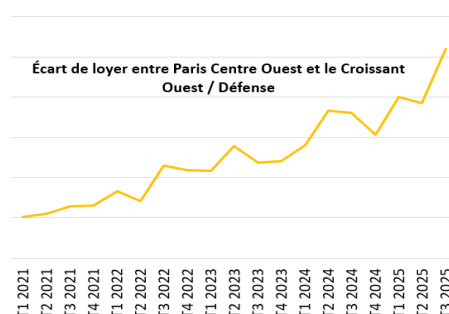
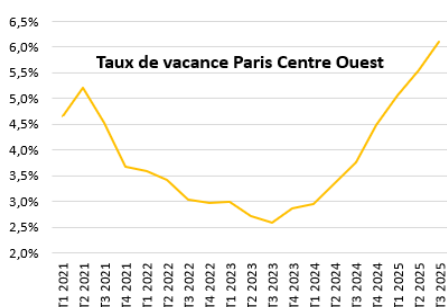
Analyse du marché de bureaux Île-de-France: poursuite de la polarisation ?

La forte réduction de la demande placée sur la période liée au télétravail a conduit à une forte hausse de la vacance du marché des bureaux avec de fortes disparités. Le taux de vacance actuel à Paris centre (1^{er}, 2^e, 8^e, 9^e, 16^e et 17^e arrondissements) n'est que de 5%, alors qu'il est de 11% pour l'ensemble du marché de l'Île-de-France. L'appétit des entreprises pour le centre-ville dans un contexte de réduction des besoins immobiliers, jumelé à une offre nouvelle restreinte, a permis un écoulement rapide de l'offre nouvelle.

On a donc assisté, ces dernières années, à une polarisation du marché des Bureaux en faveur des quartiers centraux et au détriment de la périphérie.

Si la pratique du télétravail semble dans une phase de stabilisation voire de réduction, l'excès d'offre actuel nécessitera du temps pour être absorbé. Nous estimons que la réduction du taux de vacance actuel de 11% à un taux de vacance d'équilibre de l'ordre de 6% nécessitera au minimum 3 ans. Pour autant, l'évolution des loyers ne sera pas homogène sur l'ensemble du marché des bureaux d'Ile de France.

Notre scénario 2025-2030 : réduction de la polarisation



Source: Immostat

Le faible taux de vacance dans le centre de Paris sur la période 2020-2025, inférieur à 5%, a permis une forte progression des loyers. La dynamique haussière actuelle de la progression de la vacance, proche du taux structurel estimé à 6%, interroge sur la poursuite de ce mouvement, d'autant que le taux d'écoulement est supérieur à 1 an aujourd'hui. (Taux d'écoulement : rapport entre l'offre immédiate et la demande de bureaux). À cela s'ajoute un écart de loyer entre le centre-ville de Paris et le croissant Ouest très significatif et incitatif pour reconsidérer l'attractivité des zones moins centrales.

Durée plus importante d'écoulement de l'offre nouvelle, taux de vacance proche du taux d'équilibre et écarts locatifs très élevés sont autant d'indices pour acter la fin de la polarisation.

Notre scénario intègre donc un rééquilibrage du marché avec une stabilisation locative dans le centre de Paris et un rattrapage progressif en dehors de Paris étalonné selon la proximité du centre-ville.

Une autre variable s'invite dans ce scénario : la certification environnementale des immeubles, qui devrait prendre de plus en plus d'importance. Il y a fort à parier que les immeubles certifiés tireront leur épingle du jeu, créant une nouvelle polarisation Immeubles certifiés vs Immeubles non-certifiés. Nous sommes donc favorables à la publication d'une cartographie du taux de vacance intégrant la certification des immeubles.

Source: Gestion 21

HISTORIQUE DE PERFORMANCES

PERFORMANCES ANNUALISÉES

	Création ⁵	10 ans	5 ans
Part IC/ID	+3,2%	+1,1%	+3,9%
Indice ⁴	+1,4%	+0,6%	-0,6%

PERFORMANCES GLISSANTES

	Création ⁵	10 ans	5 ans
Part IC/ID	+75,0%	+11,2%	+21,4%
Indice ⁴	+27,6%	+6,5%	-2,9%

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Sept.
Part IC/ID	-14%	+18%	+12%	+16%	+18%	+2%	+18%	-10%	+19%	-24%	+5%	-27%	+21%	+3%	+13%	-0,8%
Indice ⁴	-17%	+28%	+7%	+18%	+16%	+4%	+17%	-10%	+22%	-11%	+2%	-33%	+15%	-3%	+12%	-1,4%

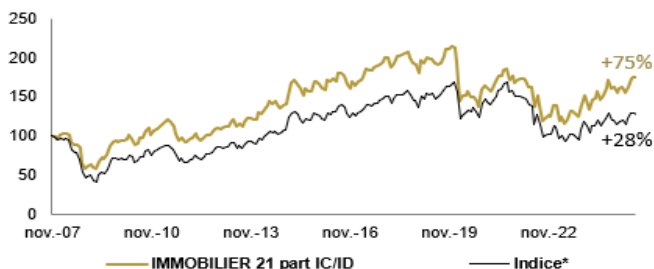
INDICATEURS ESG***

Notation ESG (/100) ⁷	ESG	E	S	G	Certifications environnementales ⁷	Intensité carbone (kg C02/m2)	Intensité des GES	% femmes au conseil	
Fonds	81,5	62,4	62,5	88,3					
Univers retraité ⁷	81,4	60,8	60,0	82,5	Fonds	74%	19,4	469,6	41,8
					Univers ⁶	72%	21,8	509,5	40,5

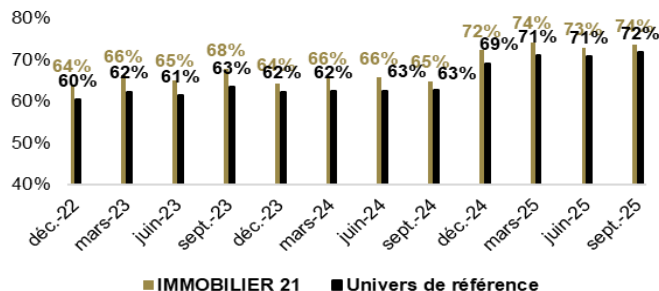
⁷La notation ESG est composée d'une notation quantitative (constituée de 8 indicateurs mesurables) complétée par une appréciation qualitative interne (matérialisée par un bonus/malus). 100% des entreprises en portefeuille et dans l'univers sont notées par GESTION 21. Les indicateurs sont des moyennes 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 25% des plus mauvaises notations ESG (en poids). Le taux de couverture pour les certifications environnementales (BREEAM, HQE etc.) est de 100% pour IMMOBILIER 21 et 92% 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	27
Capitalisation moyenne pondérée (Md€)	6
Capitalisation médiane (Md€)	3
Taux d'investissement actif ¹	27%
Liquidité 1 jour du fonds ²	81%

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%	22%	18%
Bêta vs indice*	0,99	0,96	0,95	0,99
Bêta vs Eurostoxx 50	0,67	0,67	0,64	0,40
Ratio de Sharpe	-0,04	0,10	0,54	0,00
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

Commerce	36%
Logements	28%
Bureaux	17%
Logistique	8%
Santé	7%
Autres	3%
Trésorerie	0%

REPARTITION GEOGRAPHIQUE³

France	36%
Allemagne	29%
Pays-Bas	15%
Belgique	11%
Espagne	7%
Italie	2%

REPARTITION PAR CAPITALISATION³

Large Cap (>5Md€)	49%
Mid Cap (1-5Md€)	39%
Small Cap (<1Md€)	11%

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 GESTION 21.

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 arrêtees au 30/09/2025 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



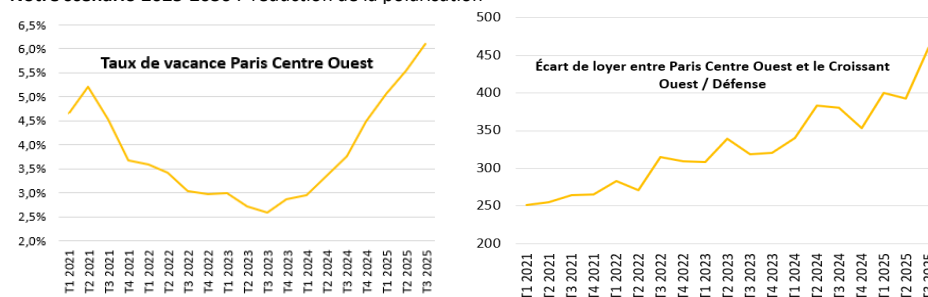
Analyse du marché de bureaux Île-de-France: poursuite de la polarisation ?

La forte réduction de la demande placée sur la période liée au télétravail a conduit à une forte hausse de la vacance du marché des bureaux avec de fortes disparités. Le taux de vacance actuel à Paris centre (1^{er}, 2^e, 8^e, 9^e, 16^e et 17^e arrondissements) n'est que de 5%, alors qu'il est de 11% pour l'ensemble du marché de l'Île-de-France. L'appétit des entreprises pour le centre-ville dans un contexte de réduction des besoins immobiliers, jumelé à une offre nouvelle restreinte, a permis un écoulement rapide de l'offre nouvelle.

On a donc assisté, ces dernières années, à une polarisation du marché des Bureaux en faveur des quartiers centraux et au détriment de la périphérie.

Si la pratique du télétravail semble dans une phase de stabilisation voire de réduction, l'excès d'offre actuel nécessitera du temps pour être absorbé. Nous estimons que la réduction du taux de vacance actuel de 11% à un taux de vacance d'équilibre de l'ordre de 6% nécessitera au minimum 3 ans. Pour autant, l'évolution des loyers ne sera pas homogène sur l'ensemble du marché des bureaux d'Ile de France.

Notre scénario 2025-2030 : réduction de la polarisation



Source: Immostat

Le faible taux de vacance dans le centre de Paris sur la période 2020-2025, inférieur à 5%, a permis une forte progression des loyers. La dynamique haussière actuelle de la progression de la vacance, proche du taux structurel estimé à 6%, interroge sur la poursuite de ce mouvement, d'autant que le taux d'écoulement est supérieur à 1 an aujourd'hui. (Taux d'écoulement : rapport entre l'offre immédiate et la demande de bureaux). À cela s'ajoute un écart de loyer entre le centre-ville de Paris et le croissant Ouest très significatif et incitatif pour reconsidérer l'attractivité des zones moins centrales.

Durée plus importante d'écoulement de l'offre nouvelle, taux de vacance proche du taux d'équilibre et écarts locatifs très élevés sont autant d'indices pour acter la fin de la polarisation.

Notre scénario intègre donc un rééquilibrage du marché avec une stabilisation locative dans le centre de Paris et un rattrapage progressif en dehors de Paris étalonné selon la proximité du centre-ville.

Une autre variable s'invite dans ce scénario : la certification environnementale des immeubles, qui devrait prendre de plus en plus d'importance. Il y a fort à parier que les immeubles certifiés tireront leur épingle du jeu, créant une nouvelle polarisation Immeubles certifiés vs Immeubles non-certifiés. Nous sommes donc favorables à la publication d'une cartographie du taux de vacance intégrant la certification des immeubles.

Source: Gestion 21

HISTORIQUE DE PERFORMANCES

PERFORMANCES ANNUALISÉES

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

PERFORMANCES GLISSANTES

	Création ⁵	10 ans	5 ans
Part AC/AD	+52,6%	+3,6%	+17,4%
Indice ⁴	+27,6%	+6,5%	-2,9%

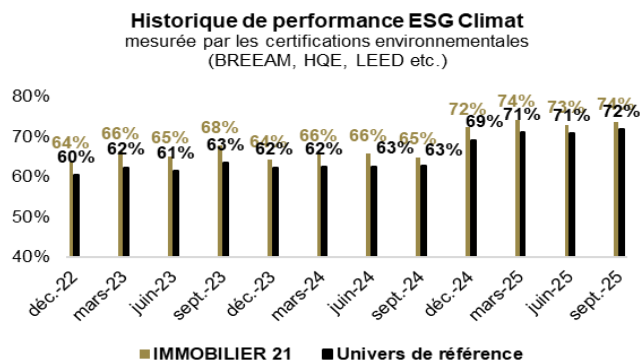
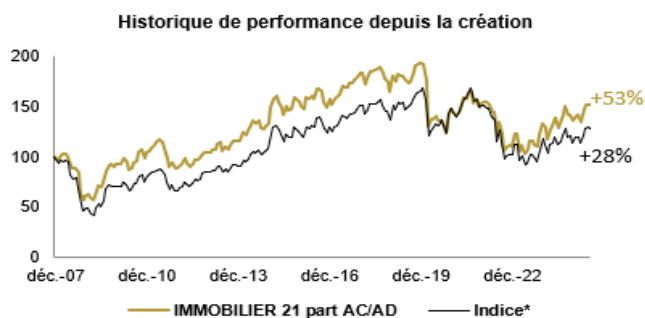
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Sept.
Part AC/AD	-15%	+17%	+11%	+15%	+17%	+1%	+17%	-11%	+18%	-24%	+4%	-28%	+20%	+2%	+13%	-0,9%
Indice ⁴	-17%	+28%	+7%	+18%	+16%	+4%	+17%	-10%	+22%	-11%	+2%	-33%	+15%	-3%	+12%	-1,4%

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	81,5	62,4	62,5	88,3					
Univers retraite ⁷	81,4	60,8	60,0	82,5	Fonds	74%	19,4	469,6	41,8
					Univers ⁶	72%	21,8	509,5	40,5

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 25% des plus mauvaises notations ESG (en poids). Le taux de couverture pour les certifications environnementales (BREEAM, HQE etc.) est de 100% pour IMMOBILIER 21 et 92% 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.



* 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	27
Capitalisation moyenne pondérée (Md€)	6
Capitalisation médiane (Md€)	3
Taux d'investissement actif ¹	27%
Liquidité 1 jour du fonds ²	81%

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%	22%	18%
Bêta vs indice*	0,99	0,96	0,96	0,98
Bêta vs Eurostoxx 50	0,68	0,67	0,64	0,39
Ratio de Sharpe	-0,08	0,06	0,50	-0,03
Tracking error	4,2%	3,7%	3,1%	2,0%
Max drawdown	-51%	-42%	-24%	-20%
Délais de recouvrement (jours)	NA	NA	177	52

REPARTITION PAR TYPE D'ACTIFS

Commerce	36%
Logements	28%
Bureaux	17%
Santé	7%
Logistique	8%
Autres	3%
Trésorerie	0%

REPARTITION GEOGRAPHIQUE³

France	36%
Allemagne	29%
Pays-Bas	15%
Belgique	11%
Espagne	7%
Italie	2%

REPARTITION PAR CAPITALISATION³

Large Cap (>5Md€)	49%
Mid Cap (1-5Md€)	39%
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
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 30/09/2025 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.