



IMMOBILIER21

FONCIÈRES COTÉES DE LA ZONE EURO

GESTION 21 LETTRE MENSUELLE

NOVEMBRE 2025

VL PART IC
FR 0010 540 716
17 419,64€
VL PART ID
FR 0010 541 854
9 712,05€

ENCOURS DU FONDS
107 M€

PROFIL DE RISQUE DIC
5/7

Equipe de gérants et d'analystes



Signatory of
PRI Principles for Responsible Investment

PRINCIPALES POSITIONS

Unibail-Rodamco-Westfield
LEG Immobilien
Vonovia
Wereldhave
Klepierre

PRINCIPAUX MOUVEMENTS

Achat/Renforcement	Vente/Allégement
Leg Immobilien	Klepierre
Vonovia	Wereldhave

VALORISATION 2025e¹

	Fonds	Univers ⁶
Valorisation ²	11,4	12,6
Rendement ³	5,4%	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 Crédit au fonds le 27/11/2007

⁶ L'univers est constitué d'environ 70 foncières cotées suivies par l'équipe de gestion

Evolution positive du pourcentage des surfaces certifiées environnementales du patrimoine des foncières cotées zone euro

Le traitement des données collectées à partir des rapports annuels 2024 des émetteurs permet d'observer l'amélioration de notre indicateur "pourcentage des surfaces certifiées".

	% des surfaces certifiées environnementales		
	2023	2024	Evolution
Centres Commerciaux	83%	88%	+5%
Bureaux	76%	87%	+11%
Santé	66%	74%	+8%
Diversifié	66%	54%	-12%
Logistique	56%	70%	+14%
Résidentiel	40%	39%	-1%
Secteur zone euro	65%	69%	+4%

Les centres commerciaux demeurent la typologie d'actifs ayant le plus haut pourcentage de certification du patrimoine. En 2024, la proportion d'immeubles certifiés s'élève à 73 % pour Immobilier 21, contre 72 % en 2023.

Cette évolution est très positive car la certification favorise la performance financière à tous les niveaux :

- Un bâtiment certifié est un bâtiment qui va attirer les utilisateurs et donc réduire le risque de vacance.
- Un bâtiment certifié est un bâtiment qui va attirer les investisseurs pour la durabilité de ses flux en étant adapté aux attentes du marché.
- Un bâtiment certifié est un bâtiment qui va trouver du financement plus facilement.
- Un bâtiment certifié obtient une valorisation d'expert supérieure.

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 ».

Au regard de l'importance des certifications, nous pensons que les données des marchés immobiliers devraient distinguer le taux de vacance des immeubles certifiés et des immeubles non certifiés.

Source: Gestion 21; Emetteurs

HISTORIQUE DE PERFORMANCES

PERFORMANCES ANNUALISÉES

Part IC/ID	Création ⁵		10 ans		5 ans	
	+3,1%	+0,3%	+1,9%	+2%	+2%	+1,9%
Indice ⁴	+1,4%	+0,0%	-2,1%	+4%	+17%	-10%

PERFORMANCES GLISSANTES

Part IC/ID	Création ⁵		10 ans		5 ans	
	+74,2%	+3,4%	+9,7%	+27,6%	+0,3%	-10,1%
Indice ⁴	+27,6%	+3,4%	-10,1%			

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

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	83,3	64,2	61,2	86,6				
Univers retraité ⁷	79,5	64,1	59,8	85,6	Fonds	73%	19,1	469,0
					Univers ⁶	68%	20,7	514,7
								42,1
								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 20% 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 100% 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.



IMMOBILIER21

FONCIÈRES COTÉES DE LA ZONE EURO
LETTRE MENSUELLE NOVEMBRE 2025

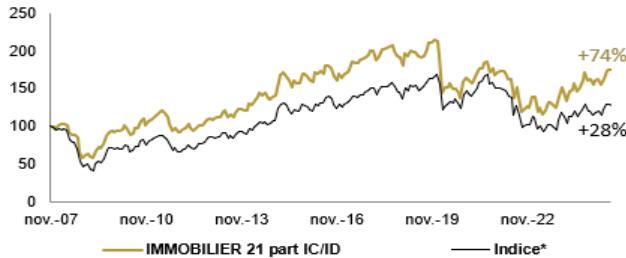
GESTION 21

VL PART IC
FR 0010 540 716
17 419,64€
VL PART ID
FR 0010 541 854
9 712,05€

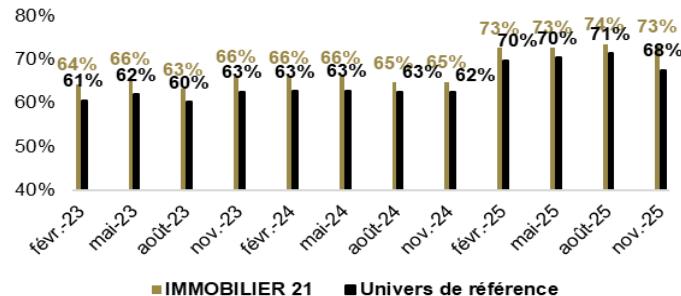
ENCOURS DU FONDS
107 M€

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

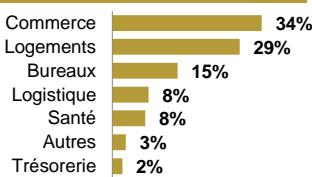
PROFIL DU PORTEFEUILLE

Nombre de valeurs	27
Capitalisation moyenne pondérée (Md€)	6
Capitalisation médiane (Md€)	2
Taux d'investissement actif ¹	26%
Liquidité 1 jour du fonds ²	80%

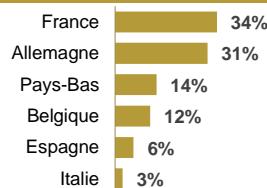
¹ Hors trésorerie

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

REPARTITION PAR TYPE D'ACTIFS



REPARTITION GEOGRAPHIQUE³



REPARTITION PAR CAPITALISATION³



³ Rébasés 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 28/11/2025 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



Signature of:

PRI Principles for Responsible Investment

PRINCIPALES POSITIONS

Unibail-Rodamco-Westfield
LEG Immobilien
Vonovia
Wereldhove
Klepierre

PRINCIPAUX MOUVEMENTS

Achat/Renforcement	Vente/Allégement
Leg Immobilien	Klepierre
Vonovia	Wereldhove

VALORISATION 2025e¹

	Fonds	Univers ⁶
Valorisation ²	11,4	12,6
Rendement ³	5,4%	4,8%

¹ Calcul GESTION 21² Multiple de résultat récurrent³ Rendement dividende moyen des titres du portefeuille⁴ IEIF Eurozone dividende nets réinvestis jusqu'au 31/12/2021, puis FTSE EPRA Nareit Eurozone Capped dividende nets réinvestis⁵ Création du fonds le 27/11/2007⁶ L'univers est constitué d'environ 70 foncières cotées suivies par l'équipe de gestion

Evolution positive du pourcentage des surfaces certifiées environnementales du patrimoine des foncières cotées zone euro

Le traitement des données collectées à partir des rapports annuels 2024 des émetteurs permet d'observer l'amélioration de notre indicateur "pourcentage des surfaces certifiées".

	% des surfaces certifiées environnementales		
	2023	2024	Evolution
Centres Commerciaux	83%	88%	+5%
Bureaux	76%	87%	+11%
Santé	66%	74%	+8%
Diversifié	66%	54%	-12%
Logistique	56%	70%	+14%
Résidentiel	40%	39%	-1%
Secteur zone euro	65%	69%	+4%

Les centres commerciaux demeurent la typologie d'actifs ayant le plus haut pourcentage de certification du patrimoine. En 2024, la proportion d'immeubles certifiés s'élève à 73 % pour Immobilier 21, contre 72 % en 2023.

Cette évolution est très positive car la certification favorise la performance financière à tous les niveaux :

- Un bâtiment certifié est un bâtiment qui va attirer les utilisateurs et donc réduire le risque de vacance.
- Un bâtiment certifié est un bâtiment qui va attirer les investisseurs pour la durabilité de ses flux en étant adapté aux attentes du marché.
- Un bâtiment certifié est un bâtiment qui va trouver du financement plus facilement.
- Un bâtiment certifié obtient une valorisation d'expert supérieure.

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 ».

Au regard de l'importance des certifications, nous pensons que les données des marchés immobiliers devraient distinguer le taux de vacance des immeubles certifiés et des immeubles non certifiés.

Source: Gestion 21; Emetteurs

HISTORIQUE DE PERFORMANCES

PERFORMANCES ANNUALISÉES

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

PERFORMANCES GLISSANTES

	Création ⁵	10 ans	5 ans
Part AC/AD	+51,7%	-3,7%	+6,2%
Indice ⁴	+27,6%	+0,3%	-10,1%

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

INDICATEURS ESG***

Notation ESG (/100) ⁷	ESG	E	S	G
Fonds	83,3	64,2	61,2	86,6
Univers retraité ⁷	79,5	64,1	59,8	85,6

Certifications environnementales ⁷		Intensité carbone (kg CO2/m2)	Intensité des GES	% femmes au conseil
Fonds		73%	19,1	469,0
Univers ⁶		68%	20,7	514,7

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 100% pour IMMOBILIER 21 et 100% 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.



IMMOBILIER21

FONCIÈRES COTÉES DE LA ZONE EURO
LETTRE MENSUELLE NOVEMBRE 2025

GESTION 21

VL PART AC

FR 0010 541 821

151,71€

VL PART AD

FR 0010 541 839

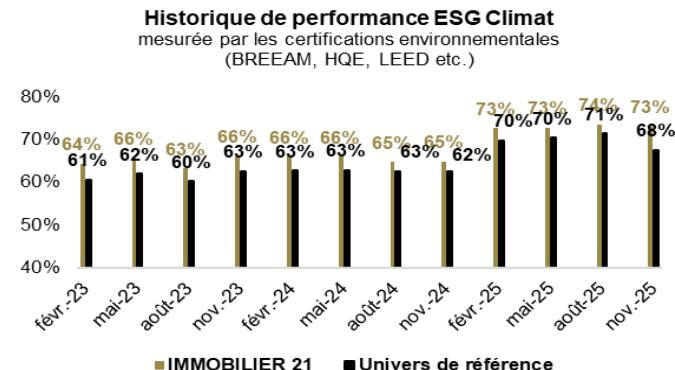
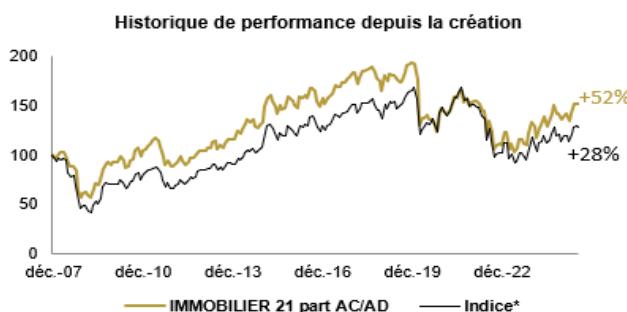
89,75€

ENCOURS DU FONDS

107 M€

PROFIL DE RISQUE DIC

5/7



* IEIF Eurozone dividendes nets réinvestis jusqu'au 31/12/2021, puis FTSE EPRA Nareit Eurozone Capped dividendes nets réinvestis

STRUCTURE DU PORTEFEUILLE

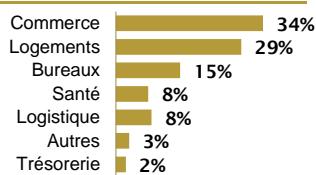
PROFIL DU PORTEFEUILLE

Nombre de valeurs	27
Capitalisation moyenne pondérée (Md€)	6
Capitalisation médiane (Md€)	2
Taux d'investissement actif ¹	26%
Liquidité 1 jour du fonds ²	80%

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

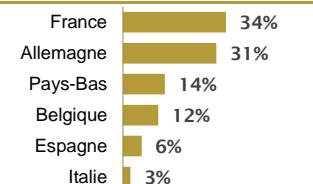
REPARTITION PAR TYPE D'ACTIFS



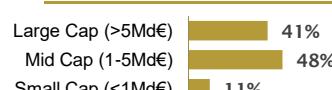
INDICATEURS STATISTIQUES

	10 ans	5 ans	3 ans	1 an
Volatilité fonds	20%	21%	21%	17%
Volatilité indice	20%	22%	21%	17%
Béta vs indice*	0,99	0,96	0,96	0,98
Béta vs Eurostoxx 50	0,67	0,67	0,58	0,38
Ratio de Sharpe	-0,11	-0,03	0,43	0,28
Tracking error	4,2%	3,6%	3,0%	2,0%
Max drawdown	-51%	-42%	-24%	-14%
Délais de recouvrement (jours)	NA	NA	177	13

REPARTITION GEOGRAPHIQUE³



REPARTITION PAR CAPITALISATION³



³ Rebâsés 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 28/11/2025 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.