

Equipe de gérants et d'analystes



Bilan boursier trimestriel et cas d'investissement

La valorisation du secteur a fortement varié tout au long du trimestre. Ces fluctuations mensuelles sont suffisamment marquées pour justifier une lecture détaillée de la période.

En janvier, l'absence de publications a entretenu une forme d'attente sur le secteur. Les mouvements sont restés limités sur les foncières, dans un marché peu animé. La performance du fonds, ressortie à +0,1%, témoigne de cette faible activité.

En février (+12%), les bonnes publications annuelles des sociétés cotées sont venues confirmer la solidité opérationnelle des foncières et ont amené un flux important sur les titres bénéficiant notamment au résidentiel allemand et au commerce.

En mars (-16%), le contexte géopolitique, dominé par la guerre au Moyen-Orient, a pris le dessus sur les fondamentaux sectoriels. Le mois a été marqué par une forte volatilité, nourrie à la fois par les mouvements de taux, la hausse du prix du pétrole, et l'évolution quotidienne du discours de Donald Trump.

La performance du fonds sur 3 mois est négative à -3,5%, mais sa surpondération sur le commerce lui permet de réaliser une performance relative de +0,7%.

Notre scénario d'investissement à 5 ans, basé sur un rendement économique annuel de +9% et une option de réduction de la décote actuelle de 40%, dépendra alors de 2 trajectoires possibles :

- **Une résolution rapide du conflit** : notre scénario central resterait valide, avec une poursuite d'une hausse modérée des loyers et une stabilisation, voire une légère progression, des valeurs d'actifs.

- **Une incertitude de plusieurs mois sur la résolution du conflit** : même si le rendement économique de +9% observé est soutenable grâce à la forte récurrence économique du secteur, les craintes de hausse des taux rendraient peu probable l'option de réduction de la décote.

La difficulté de répondre à la question de la durée du conflit nous a conduits à maintenir globalement nos allocations. Le taux d'investissement à fin mars est de 95% contre 98% à fin février.

La forte volatilité du trimestre illustre l'intérêt de constituer une allocation de long terme sur le secteur des foncières cotées en plusieurs fois afin de la lisser.

PRINCIPALES POSITIONS

Unibail-Rodamco-Westfield
Aedifica
LEG Immobilien
Vonovia
Merlin Properties

PRINCIPAUX MOUVEMENTS

Achat/Renforcement	Vente/Allégement
Aedifica	Cofinimmo
Mercialys	Vonovia
	Merlin Properties

VALORISATION 2026e¹

	Fonds	Univers ⁶
Valorisation ²	10,7	11,9
Rendement ³	6,0%	5,3%

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

Source: Gestion 21

HISTORIQUE DE PERFORMANCES

PERFORMANCES ANNUALISÉES

	Création ⁵	10 ans	5 ans
Part IC/ID	+2,8%	-0,4%	+0,6%
Indice ⁴	+1,0%	-0,7%	-3,6%

PERFORMANCES GLISSANTES

	Création ⁵	10 ans	5 ans
Part IC/ID	+64,6%	-3,5%	+2,8%
Indice ⁴	+20,2%	-7,1%	-16,9%

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Mars.
Part IC/ID	-14%	+18%	+12%	+16%	+18%	+2%	+18%	-10%	+19%	-24%	+5%	-27%	+21%	+3%	+10%	-3%	-13,9%
Indice ⁴	-17%	+28%	+7%	+18%	+16%	+4%	+17%	-10%	+22%	-11%	+2%	-33%	+15%	-3%	+10%	-4%	-14,3%

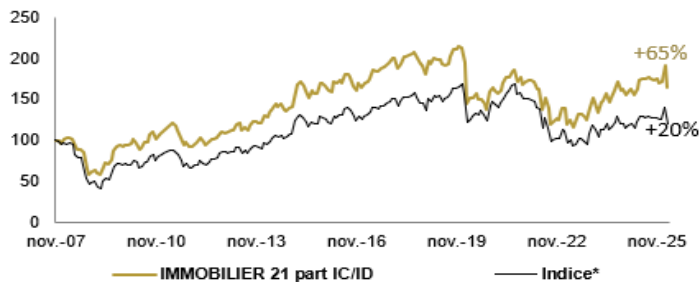
INDICATEURS ESG***

Notation ESG (/100) ⁷	ESG	E	S	G	Certifications environnementales ⁷	Intensité carbone (kg CO2/m2)	Intensité des GES	% femmes au conseil	
Fonds	82,4	63,6	59,3	88,3	Fonds	74%	20,1	421,1	45,9
Univers retraité ⁷	81,1	64,0	60,7	82,7	Univers ⁶	69%	20,1	458,2	42,0

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.

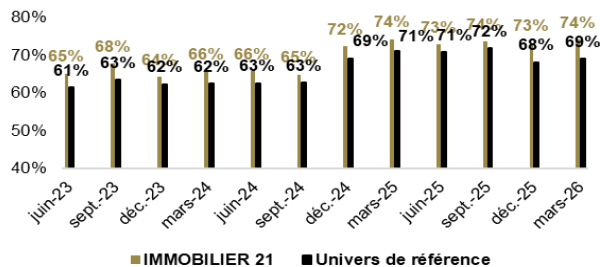
Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

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	25
Capitalisation moyenne pondérée (Md€)	6
Capitalisation médiane (Md€)	2
Taux d'investissement actif ¹	32%
Liquidité 1 jour du fonds ²	83%

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%	19%	17%
Volatilité indice	20%	22%	20%	17%
Béta vs indice*	0,99	0,96	0,95	0,99
Béta vs Eurostoxx 50	0,67	0,67	0,52	0,51
Ratio de Sharpe	-0,11	-0,06	0,49	0,27
Tracking error	4,2%	3,5%	3,1%	1,7%
Max drawdown	-50%	-42%	-19%	-16%
Délais de recouvrement (jours)	NA	842	37	NA

REPARTITION PAR TYPE D'ACTIFS

Commerce	35%
Logements	28%
Bureaux	11%
Logistique	9%
Santé	9%
Autres	3%
Trésorerie	5%

REPARTITION GEOGRAPHIQUE³

France	35%
Allemagne	29%
Pays-Bas	14%
Belgique	13%
Espagne	5%
Italie	3%

REPARTITION PAR CAPITALISATION³

Large Cap (>5Md€)	40%
Mid Cap (1-5Md€)	50%
Small Cap (<1Md€)	10%

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	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 : 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



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 31/03/2026 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



Bilan boursier trimestriel et cas d'investissement

La valorisation du secteur a fortement varié tout au long du trimestre. Ces fluctuations mensuelles sont suffisamment marquées pour justifier une lecture détaillée de la période.

En janvier, l'absence de publications a entretenu une forme d'attente sur le secteur. Les mouvements sont restés limités sur les foncières, dans un marché peu animé. La performance du fonds, ressortie à +0,1%, témoigne de cette faible activité.

En février (+12%), les bonnes publications annuelles des sociétés cotées sont venues confirmer la solidité opérationnelle des foncières et ont amené un flux important sur les titres bénéficiant notamment au résidentiel allemand et au commerce.

En mars (-16%), le contexte géopolitique, dominé par la guerre au Moyen-Orient, a pris le dessus sur les fondamentaux sectoriels. Le mois a été marqué par une forte volatilité, nourrie à la fois par les mouvements de taux, la hausse du prix du pétrole, et l'évolution quotidienne du discours de Donald Trump.

La performance du fonds sur 3 mois est négative à -3,5%, mais sa surpondération sur le commerce lui permet de réaliser une performance relative de +0,7%.

Notre scénario d'investissement à 5 ans, basé sur un rendement économique annuel de +9% et une option de réduction de la décote actuelle de 40%, dépendra alors de 2 trajectoires possibles :

- **Une résolution rapide du conflit** : notre scénario central resterait valide, avec une poursuite d'une hausse modérée des loyers et une stabilisation, voire une légère progression, des valeurs d'actifs.

- **Une incertitude de plusieurs mois sur la résolution du conflit** : même si le rendement économique de +9% observé est soutenable grâce à la forte récurrence économique du secteur, les craintes de hausse des taux rendraient peu probable l'option de réduction de la décote.

La difficulté de répondre à la question de la durée du conflit nous a conduits à maintenir globalement nos allocations. Le taux d'investissement à fin mars est de 95% contre 98% à fin février.

La forte volatilité du trimestre illustre l'intérêt de constituer une allocation de long terme sur le secteur des foncières cotées en plusieurs fois afin de la lisser.



PRINCIPALES POSITIONS

Unibail-Rodamco-Westfield
Aedifica
LEG Immobilien
Vonovia
Merlin Properties

PRINCIPAUX MOUVEMENTS

Achat/Reforcement	Vente/Allégement
Aedifica	Cofinimmo
Mercialys	Vonovia
	Merlin Properties

VALORISATION 2025e¹

	Fonds	Univers ⁶
Valorisation ²	10,7	11,9
Rendement ³	6,0%	5,3%

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

Source: Gestion 21

HISTORIQUE DE PERFORMANCES

PERFORMANCES ANNUALISÉES

PERFORMANCES GLISSANTES

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

	Création ⁵	10 ans	5 ans
Part AC/AD	+42,9%	-10,2%	-0,6%
Indice ⁴	+20,2%	-7,1%	-16,9%

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Mars.
Part AC/AD	-15%	+17%	+11%	+15%	+17%	+1%	+17%	-11%	+18%	-24%	+4%	-28%	+20%	+2%	+10%	-4%	-14,1%
Indice ⁴	-17%	+28%	+7%	+18%	+16%	+4%	+17%	-10%	+22%	-11%	+2%	-33%	+15%	-3%	+10%	-4%	-14,3%

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	82,4	63,6	59,3	88,3	Fonds 74%	20,1	421,1	45,9
Univers retraité ⁷	81,1	64,0	60,7	82,7	Univers ⁶ 69%	20,1	458,2	42,0

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.

VL PART AC
FR 0010 541 821
142,87€
VL PART AD
FR 0010 541 839
84,52€

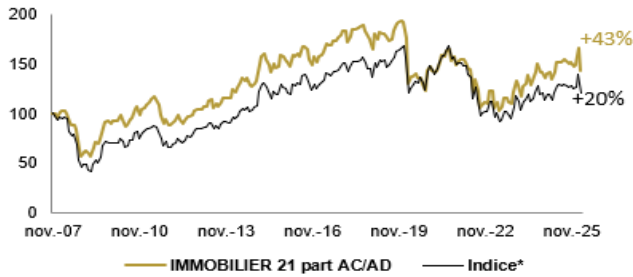
ENCOURS DU FONDS

99 M€

PROFIL DE RISQUE
DIC

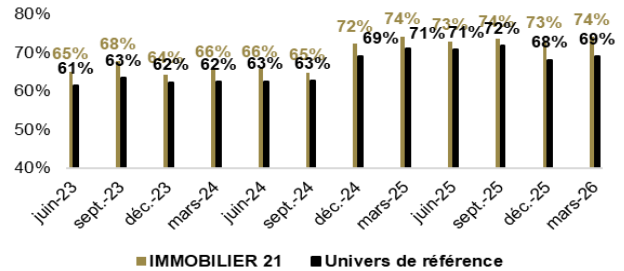
5/7

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	25
Capitalisation moyenne pondérée (Md€)	6
Capitalisation médiane (Md€)	2
Taux d'investissement actif ¹	32%
Liquidité 1 jour du fonds ²	83%

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%	19%	17%
Volatilité indice	20%	22%	20%	17%
Bêta vs indice*	0,99	0,96	0,95	0,99
Bêta vs Eurostoxx 50	0,67	0,67	0,53	0,51
Ratio de Sharpe	-0,15	-0,10	0,46	0,22
Tracking error	4,1%	3,4%	2,9%	1,8%
Max drawdown	-51%	-42%	-20%	-16%
Délais de recouvrement (jours)	NA	NA	52	NA

REPARTITION PAR TYPE D'ACTIFS

Commerce	35%
Logements	28%
Bureaux	11%
Santé	9%
Logistique	9%
Autres	3%
Trésorerie	5%

REPARTITION GEOGRAPHIQUE³

France	35%
Allemagne	29%
Pays-Bas	14%
Belgique	13%
Espagne	5%
Italie	3%

REPARTITION PAR CAPITALISATION³

Large Cap (>5Md€)	40%
Mid Cap (1-5Md€)	50%
Small Cap (<1Md€)	10%

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



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 31/03/2026 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.