

Equipe de gérants et d'analystes



T1 2026 : Un premier trimestre convaincant

Retours des publications trimestrielles

De nombreuses foncières cotées de la zone euro ont déjà publié leur T1. Ces foncières, qui représentent plus de 80% du portefeuille, affichent dans l'ensemble des fondamentaux solides, avec une croissance organique des loyers de +2% et un taux d'occupation moyen de 96% au T1 2026.

	Croissance organique des loyers	Taux d'occupation	vs 31/12/25
Résidentiel Allemand	+3,6%	97,2%	-3bps
Diversifiée	+3,0%	96,0%	-35bps
Bureaux primes	+2,8%	93,4%	-15bps
Logistique	+2,4%	96,8%	+20bps
Commerce	+1,8%	96,7%	-30bps
Santé	+1,0%	98,5%	-10bps
Bureaux périphériques	-2,1%	85,0%	-90bps
Total	+2,0%	96,0%	-6bps

La dynamique reste bien orientée sur toutes les typologies d'actifs.

La lecture reste toutefois plus contrastée au sein du bureau, les actifs périphériques continuant de sous-performer avec une baisse des loyers de -2,1% et un taux d'occupation limité à 85,0%, confirmant la polarisation du marché au profit des emplacements les plus qualitatifs.

Un impact des tensions géopolitiques encore limité

Les tensions liées à la situation en Iran n'ont, pour le moment, pas remis en cause la bonne tenue des fondamentaux des foncières cotées de la zone euro. La bonne dynamique s'est poursuivie en mars sans rupture notable.

Les données publiées par les foncières pour le mois de mars ne remettent pas en cause notre scénario central sur la durée du conflit abordé lors de la dernière lettre mensuelle. Les fondamentaux des foncières de la zone euro sont toujours bien orientés et seule une durée plus importante du conflit pourrait les remettre en cause.

Source: Gestion 21, émetteurs

PRINCIPALES POSITIONS

Unibail-Rodamco-Westfield
LEG Immobilien
Aedifica
Vonovia
Merlin Properties

PRINCIPAUX MOUVEMENTS

Achat/Renforcement	Vente/Allègement
Gécina Argan	Unibail-Rodamco

VALORISATION 2026e¹

	Fonds	Univers ⁶
Valorisation ²	11,5	12,7
Rendement ³	5,7%	5,0%

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	+3,1%	+0,4%	+0,7%
Indice ⁴	+1,3%	-0,0%	-3,3%

PERFORMANCES GLISSANTES

	Création ⁵	10 ans	5 ans
Part IC/ID	+74,6%	+3,6%	+3,4%
Indice ⁴	+27,6%	-0,0%	-15,6%

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Avr.
Part IC/ID	-14%	+18%	+12%	+16%	+18%	+2%	+18%	-10%	+19%	-24%	+5%	-27%	+21%	+3%	+10%	+3%	+6,1%
Indice ⁴	-17%	+28%	+7%	+18%	+16%	+4%	+17%	-10%	+22%	-11%	+2%	-33%	+15%	-3%	+10%	+2%	+6,2%

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	63,7	59,0	87,4	Fonds 74%	19,8	407,8	45,9
Univers retraité ⁷	81,4	64,3	61,0	82,8	Univers ⁶ 69%	20,1	448,0	41,9

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 IC
FR 0010 540 716
17 460,52€
VL PART ID
FR 0010 541 854
9 734,64€

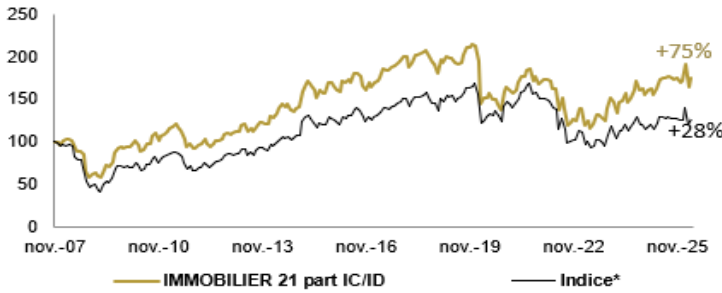
ENCOURS DU FONDS

105 M€

PROFIL DE RISQUE DIC

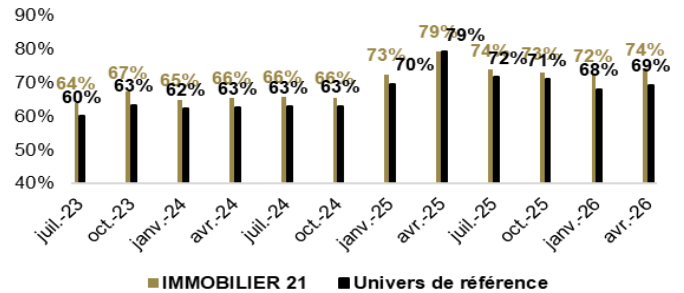
5/7

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	33%
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%	16%
Volatilité indice	20%	22%	20%	16%
Béta vs indice*	0,99	0,96	0,95	0,99
Béta vs Eurostoxx 50	0,68	0,68	0,54	0,53
Ratio de Sharpe	-0,08	-0,06	0,51	0,33
Tracking error	4,2%	3,5%	3,0%	1,6%
Max drawdown	-50%	-42%	-19%	-16%
Délais de recouvrement (jours)	NA	842	37	22

REPARTITION PAR TYPE D'ACTIFS

Commerce	36%
Logements	29%
Bureaux	13%
Logistique	10%
Santé	9%
Autres	3%
Trésorerie	3%

REPARTITION GEOGRAPHIQUE³

France	36%
Allemagne	29%
Pays-Bas	14%
Belgique	13%
Espagne	5%
Italie	3%

REPARTITION PAR CAPITALISATION³

Large Cap (>5Md€)	41%
Mid Cap (1-5Md€)	55%
Small Cap (<1Md€)	4%

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
Éligibilité 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 30/04/2026 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



PRINCIPALES POSITIONS

Unibail-Rodamco-Westfield
LEG Immobilien
Aedifica
Vonovia
Merlin Properties

PRINCIPAUX MOUVEMENTS

Achat/Renforcement	Vente/Allégement
Gécina Argan	Unibail-Rodamco

VALORISATION 2025e¹

	Fonds	Univers ⁶
Valorisation ²	11,5	12,7
Rendement ³	5,7%	5,0%

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

T1 2026 : Un premier trimestre convaincant

Retours des publications trimestrielles

De nombreuses foncières cotées de la zone euro ont déjà publié leur T1. Ces foncières, qui représentent plus de 80% du portefeuille, affichent dans l'ensemble des fondamentaux solides, avec une croissance organique des loyers de +2% et un taux d'occupation moyen de 96% au T1 2026.

	Croissance organique des loyers	Taux d'occupation	vs 31/12/25
Résidentiel Allemand	+3,6%	97,2%	-3bps
Diversifiée	+3,0%	96,0%	-35bps
Bureaux primes	+2,8%	93,4%	-15bps
Logistique	+2,4%	96,8%	+20bps
Commerce	+1,8%	96,7%	-30bps
Santé	+1,0%	98,5%	-10bps
Bureaux périphériques	-2,1%	85,0%	-90bps

Total	+2,0%	96,0%	-6bps
--------------	--------------	--------------	--------------

La dynamique reste bien orientée sur toutes les typologies d'actifs.

La lecture reste toutefois plus contrastée au sein du bureau, les actifs périphériques continuant de sous-performer avec une baisse des loyers de -2,1% et un taux d'occupation limité à 85,0%, confirmant la polarisation du marché au profit des emplacements les plus qualitatifs.

Un impact des tensions géopolitiques encore limité

Les tensions liées à la situation en Iran n'ont, pour le moment, pas remis en cause la bonne tenue des fondamentaux des foncières cotées de la zone euro. La bonne dynamique s'est poursuivie en mars sans rupture notable.

Les données publiées par les foncières pour le mois de mars ne remettent pas en cause notre scénario central sur la durée du conflit abordé lors de la dernière lettre mensuelle. Les fondamentaux des foncières de la zone euro sont toujours bien orientés et seule une durée plus importante du conflit pourrait les remettre en cause.

Sources : Gestion 21, Emetteurs

HISTORIQUE DE PERFORMANCES

PERFORMANCES ANNUALISÉES

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

PERFORMANCES GLISSANTES

	Création ⁵	10 ans	5 ans
Part AC/AD	+51,6%	-3,5%	+0,0%
Indice ⁴	+27,6%	-0,0%	-15,6%

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Avr.
Part AC/AD	-15%	+17%	+11%	+15%	+17%	+1%	+17%	-11%	+18%	-24%	+4%	-28%	+20%	+2%	+10%	+2%	+6,1%
Indice ⁴	-17%	+28%	+7%	+18%	+16%	+4%	+17%	-10%	+22%	-11%	+2%	-33%	+15%	-3%	+10%	+2%	+6,2%

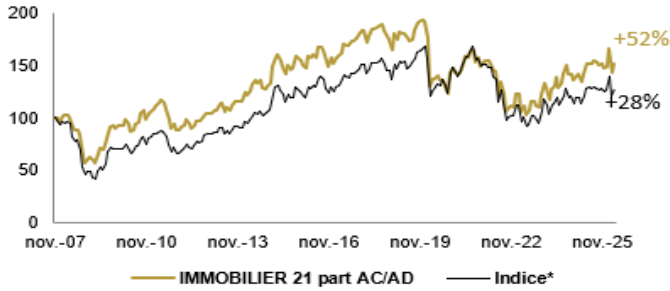
INDICATEURS ESG***

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	63,7	59,0	87,4	Fonds 74%	19,8	407,8	45,9
Univers retraité ⁷	81,4	64,3	61,0	82,8	Univers ⁶ 69%	20,1	448,0	41,9

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.

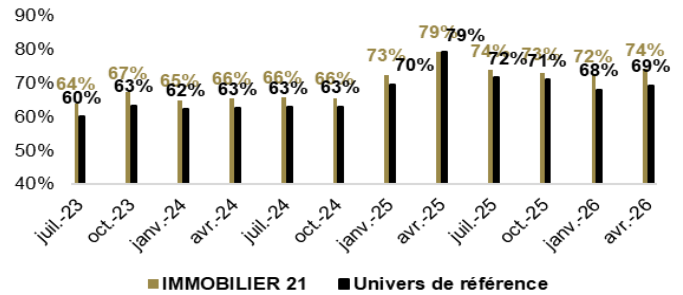
Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

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	33%
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%	16%
Volatilité indice	20%	22%	20%	16%
Béta vs indice*	0,99	0,96	0,96	0,99
Béta vs Eurostoxx 50	0,68	0,68	0,54	0,54
Ratio de Sharpe	-0,11	-0,09	0,47	0,29
Tracking error	4,1%	3,4%	2,8%	1,7%
Max drawdown	-51%	-42%	-20%	-16%
Délais de recouvrement (jours)	NA	NA	52	22

REPARTITION PAR TYPE D'ACTIFS

Commerce	36%
Logements	29%
Bureaux	13%
Santé	9%
Logistique	10%
Autres	3%
Trésorerie	3%

REPARTITION GEOGRAPHIQUE³

France	36%
Allemagne	29%
Pays-Bas	14%
Belgique	13%
Espagne	5%
Italie	3%

REPARTITION PAR CAPITALISATION³

Large Cap (>5Md€)	41%
Mid Cap (1-5Md€)	55%
Small Cap (<1Md€)	4%

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 30/04/2026 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.