

Equipe de gérants et d'analystes



PRINCIPALES POSITIONS

Unibail-Rodamco-Westfield
Aedifica
LEG Immobilien
Vonovia
Eurocommercial

PRINCIPAUX MOUVEMENTS

Achat/Renforcement
Carmila
Vente/Allègement

VALORISATION 2026e¹

	Fonds	Univers ⁶
Valorisation ²	10,4	11,3
Rendement ³	6,1%	5,6%

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

1er semestre 2026 : de bons fondamentaux contestés par la macro

Les premières publications de juillet avaient permis de confirmer la bonne tenue des indicateurs clés du secteur (cf. lettre mensuelle 07/2026). Les publications d'août ont continué dans ce sens, confortant les tendances observées.

Malgré tout, l'impact de la guerre en Iran remet aujourd'hui en question l'environnement de taux, avec une hausse moyenne de +30 pbs en Europe au mois d'août, entraînant une baisse de -6 % du secteur sur le seul mois.

Résultats du 1er semestre 2026 :

	Portefeuille	Secteur
Taux d'occupation	96,6%	95,4%
Croissance organique des loyers	+2,9%	+1,9%
Evolution des valeurs d'actifs au S1	+0,8%	+0,6%

L'évolution des valeurs d'actifs demeure stable à positive dans l'ensemble des typologies, Le bureau périphérique reste une classe d'actifs encore fragilisée.

	Croissance organique des loyers	Evolution des valeurs d'actifs	Taux d'occupation
Résidence Etudiante	+4,9%	+1,3%	98,0%
Résidentiel	+3,4%	+0,5%	97,0%
Bureaux primes	+3,0%	+1,5%	93,9%
Autre	+2,5%	-0,0%	89,3%
Logistique	+2,4%	+0,0%	96,1%
Commerce	+2,3%	+0,9%	96,7%
Santé	+2,1%	+0,1%	99,0%
Diversifiée	+0,7%	+0,7%	95,9%
Bureaux périphériques	-1,1%	-3,1%	86,0%

Avec un niveau de multiple de 11x et une décote de -45%, les indicateurs de valorisation sont historiquement faibles.

Toutefois à court terme, on observe le retour de la dépendance du secteur de l'immobilier coté à l'environnement des taux et cela invite à rester attentif à l'évolution de celle ci.

Source: Gestion 21, émetteurs

HISTORIQUE DE PERFORMANCES

PERFORMANCES ANNUALISÉES

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

PERFORMANCES GLISSANTES

	Création ⁵	10 ans	5 ans
Part IC/ID	+66,5%	-7,3%	-9,9%
Indice ⁴	+21,8%	-12,3%	-27,8%

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Août.
Part IC/ID	-14%	+18%	+12%	+16%	+18%	+2%	+18%	-10%	+19%	-24%	+5%	-27%	+21%	+3%	+10%	-2%	-6,0%
Indice ⁴	-17%	+28%	+7%	+18%	+16%	+4%	+17%	-10%	+22%	-11%	+2%	-33%	+15%	-3%	+10%	-3%	-6,0%

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	82,7	64,3	58,8	86,4	Fonds 74%	19,5	429,2	44,2
Univers retraité ⁷	82,1	65,2	60,2	83,6	Univers ⁶ 70%	19,6	461,4	40,2

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.

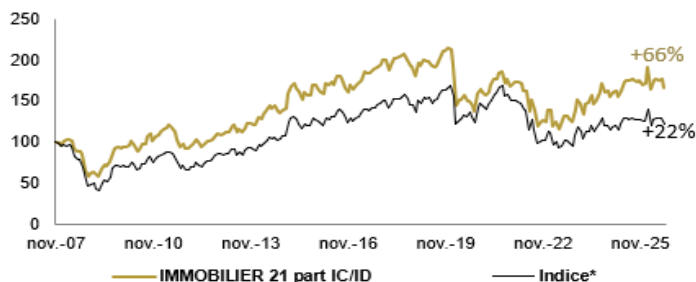
Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

VL PART IC
FR 0010 540 716
16 647,82€
VL PART ID
FR 0010 541 854
8 997,24€

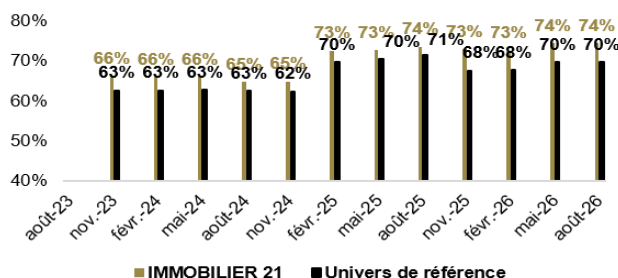
ENCOURS DU
FONDS
95 M€

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€)	5
Capitalisation médiane (Md€)	2
Taux d'investissement actif ¹	35%
Liquidité 1 jour du fonds ²	78%

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%	18%	16%
Volatilité indice	20%	22%	19%	16%
Bêta vs indice*	0,99	0,96	0,96	0,98
Bêta vs Eurostoxx 50	0,69	0,68	0,53	0,64
Ratio de Sharpe	-0,15	-0,20	0,33	-0,48
Tracking error	4,2%	3,4%	2,6%	1,7%
Max drawdown	-50%	-41%	-19%	-16%
Délais de recouvrement (jours)	NA	837	37	104

REPARTITION PAR TYPE D'ACTIFS

Commerce	36%
Logements	27%
Bureaux	12%
Logistique	11%
Santé	9%
Autres	3%
Trésorerie	2%

REPARTITION GEOGRAPHIQUE³

France	38%
Allemagne	27%
Pays-Bas	14%
Belgique	13%
Espagne	5%
Italie	3%

REPARTITION PAR CAPITALISATION³

Large Cap (>5Md€)	39%
Mid Cap (1-5Md€)	53%
Small Cap (<1Md€)	9%

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 31/08/2026 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.



IMMOBILIER21

FONCIÈRES COTÉES DE LA ZONE EURO

GESTION 21

LETTRE MENSUELLE AOÛT 2026

COMMUNICATION PUBLICITAIRE

VL PART AC
FR 0010 541 821

144,06€

VL PART AD
FR 0010 541 839

82,94€

ENCOURS DU FONDS

95 M€

PROFIL DE
RISQUE
DIC

5/7

Equipe de gérants et d'analystes



Signatory of:



PRINCIPALES POSITIONS

Unibail-Rodamco-Westfield

Aedifica

LEG Immobilien

Vonovia

Eurocommercial

PRINCIPAUX MOUVEMENTS

Achat/Renforcement

Carmila

Vente/Allègement

VALORISATION 2026e¹

	Fonds	Univers ⁶
Valorisation ²	10,4	11,3
Rendement ³	6,1%	5,6%

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

1er semestre 2026 : de bons fondamentaux contestés par la macro

Les premières publications de juillet avaient permis de confirmer la bonne tenue des indicateurs clés du secteur (cf. lettre mensuelle 07/2026). Les publications d'août ont continué dans ce sens, confortant les tendances observées.

Malgré tout, l'impact de la guerre en Iran remet aujourd'hui en question l'environnement de taux, avec une hausse moyenne de +30 pbs en Europe au mois d'août, entraînant une baisse de -6 % du secteur sur le seul mois.

Résultats du 1er semestre 2026 :

	Portefeuille	Secteur
Taux d'occupation	96,6%	95,4%
Croissance organique des loyers	+2,9%	+1,9%
Evolution des valeurs d'actifs au S1	+0,8%	+0,6%

L'évolution des valeurs d'actifs demeure stable à positive dans l'ensemble des typologies, Le bureau périphérique reste une classe d'actifs encore fragilisée.

	Croissance organique des loyers	Evolution des valeurs d'actifs	Taux d'occupation
Résidence Etudiante	+4,9%	+1,3%	98,0%
Résidentiel	+3,4%	+0,5%	97,0%
Bureaux primes	+3,0%	+1,5%	93,9%
Autre	+2,5%	-0,0%	89,3%
Logistique	+2,4%	+0,0%	96,1%
Commerce	+2,3%	+0,9%	96,7%
Santé	+2,1%	+0,1%	99,0%
Diversifiée	+0,7%	+0,7%	95,9%
Bureaux périphériques	-1,1%	-3,1%	86,0%

Avec un niveau de multiple de **11x** et une décote de **-45%**, les indicateurs de valorisation sont historiquement faibles.

Toutefois à court terme, on observe le retour de la dépendance du secteur de l'immobilier coté à l'environnement des taux et cela invite à rester attentif à l'évolution de celle ci.

Sources : Gestion 21, Emetteurs

HISTORIQUE DE PERFORMANCES

PERFORMANCES ANNUALISÉES

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

PERFORMANCES GLISSANTES

	Création ⁵	10 ans	5 ans
Part AC/AD	+44,1%	-13,7%	-12,9%
Indice ⁴	+21,8%	-12,3%	-27,8%

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Août.
Part AC/AD	-15%	+17%	+11%	+15%	+17%	+1%	+17%	-11%	+18%	-24%	+4%	-28%	+20%	+2%	+10%	-3%	-6,2%
Indice ⁴	-17%	+28%	+7%	+18%	+16%	+4%	+17%	-10%	+22%	-11%	+2%	-33%	+15%	-3%	+10%	-3%	-6,0%

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	82,7	64,3	58,8	86,4					
Univers retraité ⁷	82,1	65,2	60,2	83,6	Fonds	74%	19,5	429,2	44,2
					Univers ⁶	70%	19,6	461,4	40,2

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
144,06€
VL PART AD
FR 0010 541 839
82,94€

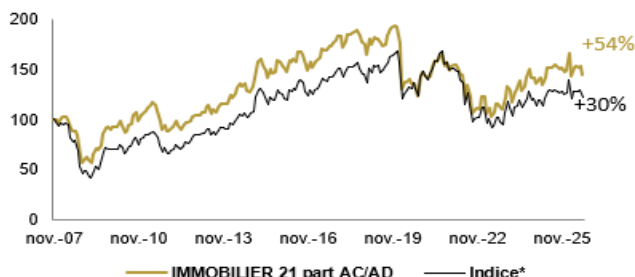
ENCOURS DU FONDS

95 M€

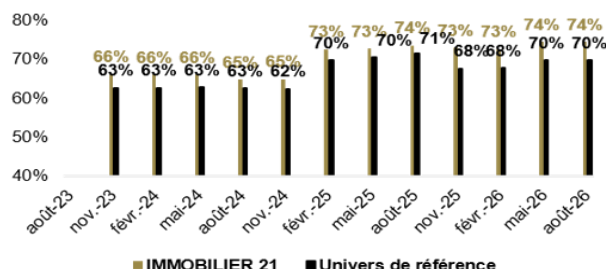
PROFIL DE RISQUE
DIC

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€)	5
Capitalisation médiane (Md€)	2
Taux d'investissement actif ¹	35%
Liquidité 1 jour du fonds ²	78%

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%	19%	16%
Béta vs indice*	0,99	0,96	0,96	0,99
Béta vs Eurostoxx 50	0,69	0,68	0,54	0,64
Ratio de Sharpe	-0,15	-0,16	0,42	-0,07
Tracking error	4,1%	3,3%	2,7%	1,7%
Max drawdown	-51%	-41%	-20%	-16%
Délais de recouvrement (jours)	NA	NA	52	104

REPARTITION PAR TYPE D'ACTIFS

Commerce	36%
Logements	27%
Bureaux	12%
Santé	9%
Logistique	11%
Autres	3%
Trésorerie	2%

REPARTITION GEOGRAPHIQUE³

France	36%
Allemagne	27%
Pays-Bas	14%
Belgique	13%
Espagne	5%
Italie	3%

REPARTITION PAR CAPITALISATION³

Large Cap (>5Md€)	39%
Mid Cap (1-5Md€)	53%
Small Cap (<1Md€)	9%

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	IMM21AC FP/IMM21AD 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	2,2% (A)
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 arrêtées au 31/08/2026 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.