

VL PART IC
FR 0010 540 716
17 717,11€
VL PART ID
FR 0010 541 854
9 572,67€

ENCOURS DU
FONDS

101 M€

PROFIL DE RISQUE
DIC

5/7

Equipe de gérants et d'analystes



Signatory of:



PRINCIPALES POSITIONS

Unibail-Rodamco-Westfield
Aedifica
LEG Immobilien
Vonovia
Merlin Properties

PRINCIPAUX MOUVEMENTS

Achat/Renforcement
Aedifica

Vente/Allégement

VALORISATION 2026e¹

	Fonds	Univers ⁶
Valorisation ²	11,1	12,1
Rendement ³	5,7%	5,2%

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

Les enseignements majeurs des publications :

1/La bonne tenue des indicateurs d'exploitation ..

2/..qui contribue à la hausse modérée des valeurs d'actifs.

Les publications ne sont pas terminées, mais la diversité en termes d'immeubles détenus par les foncières qui ont déjà publié permet de tirer des enseignements.

À fin juillet, 23 foncières cotées* ont publié. Elles représentent une capitalisation de 80 Mds à fin juillet et 50 % du portefeuille.

1/ Bonne tenue des indicateurs d'exploitation :

- Taux d'occupation stable moyen à 95,1 %.

- Croissance organique des loyers de +1,5%.

Les publications semestrielles 2026 confirment la bonne teneur des fondamentaux opérationnels des foncières. Le niveau des taux d'occupation à 95% et la croissance organique des loyers offrent une bonne visibilité sur la progression des résultats sur 2026, confirmant le cas d'investissement.

Ces bonnes nouvelles se traduisent par la confirmation, voire la hausse, des guidances de résultats annuels 2025.

	Nombre d'entreprises
Augmentation	5
Confirmation	6
Réduction	1

2/ Évolution positive des valeurs d'actifs :

Le contexte géopolitique difficile sur le semestre n'a pas remis en cause la tendance observée depuis 18 mois de hausse des valeurs d'actifs.

Au premier semestre 2026, cette évolution positive des valeurs d'actifs s'est poursuivie avec une hausse modérée de +0.8% en moyenne. Cette hausse concerne la quasi-totalité des typologies d'actifs (santé, commerces, résidentiel allemand, bureaux quartiers centraux), tandis que les valeurs logistiques se stabilisent. Les valeurs des bureaux périphériques de grandes métropoles européennes restent orientées, quant à elles, à la baisse.

Cette évolution positive devrait entraîner une hausse des prévisions des actifs nets réévalués sur lesquels sont calculées les décotes. La lecture de la décote actuelle de -40% devrait progresser positivement. Considérée comme une protection dans un environnement d'incertitude des prix des actifs, la décote devient une opportunité d'entrée sur le marché des foncières cotées à une valorisation réellement décotée.

* Altarea, Argan, Carmila, Covivio Hôtel, Covivio, Gecina, Icade, INEA, Klépierre, Mercialis, Patrimoine & Commerce, Selectirente, Unibail-Rodamco, Ascencio, Retail Estates, WDP, Wereldhave Belgium, NSI, Vastned Retail, CTP, Wereldhave, Colonial, Merlin Properties

Source: Gestion 21, émetteurs

HISTORIQUE DE PERFORMANCES

PERFORMANCES ANNUALISÉES

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

PERFORMANCES GLISSANTES

	Création ⁵	10 ans	5 ans
Part IC/ID	+77,2%	-1,6%	-3,2%
Indice ⁴	+29,6%	-6,4%	-21,8%

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

INDICATEURS ESG***

Notation ESG (/100) ⁷	ESG	E	S	G
Fonds	82,7	64,2	58,6	86,6
Univers retraité ⁷	82,0	65,4	60,7	83,2

	Certifications environnementales ⁷	Intensité carbone (kg CO2/m2)	Intensité des GES	% femmes au conseil
Fonds	74%	19,5	423,6	45,4
Univers ⁶	70%	19,6	468,9	42,6

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.

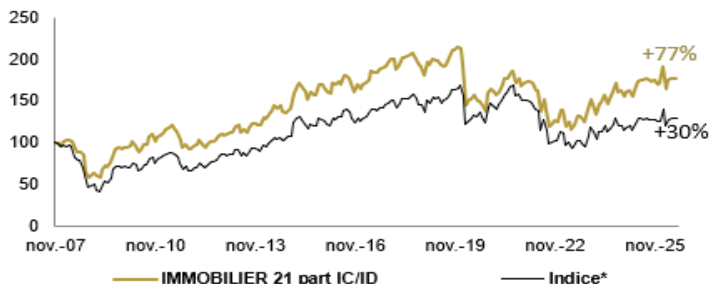
Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

VL PART IC
FR 0010 540 716
17 717,11€
VL PART ID
FR 0010 541 854
9 572,67€

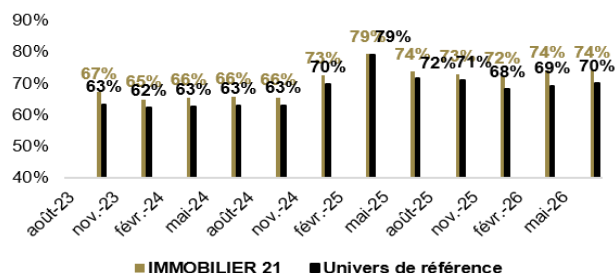
ENCOURS DU
FONDS
101 M€

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	34%
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%	19%	16%
Volatilité indice	20%	22%	19%	16%
Béta vs indice*	0,99	0,96	0,96	0,98
Béta vs Eurostoxx 50	0,69	0,68	0,54	0,62
Ratio de Sharpe	-0,12	-0,13	0,46	-0,03
Tracking error	4,2%	3,4%	2,8%	1,6%
Max drawdown	-50%	-42%	-19%	-16%
Délais de recouvrement (jours)	NA	842	37	83

REPARTITION PAR TYPE D'ACTIFS

Commerce	36%
Logements	28%
Bureaux	13%
Logistique	11%
Santé	9%
Autres	3%
Trésorerie	3%

REPARTITION GEOGRAPHIQUE³

France	37%
Allemagne	28%
Pays-Bas	13%
Belgique	13%
Espagne	5%
Italie	3%

REPARTITION PAR CAPITALISATION³

Large Cap (>5Md€)	40%
Mid Cap (1-5Md€)	51%
Small Cap (<1Md€)	9%

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



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 31/07/2026 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



Signatory of:



PRINCIPALES POSITIONS

Unibail-Rodamco-Westfield
Aedifica
LEG Immobilien
Vonovia
Merlin Properties

PRINCIPAUX MOUVEMENTS

Achat/Renforcement
Aedifica

Vente/Allégement

VALORISATION 2026e¹

	Fonds	Univers ⁸
Valorisation ²	11,1	12,1
Rendement ³	5,7%	5,2%

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

Les enseignements majeurs des publications :

1/La bonne tenue des indicateurs d'exploitation ..

2/..qui contribue à la hausse modérée des valeurs d'actifs.

Les publications ne sont pas terminées, mais la diversité en termes d'immeubles détenus par les foncières qui ont déjà publié permet de tirer des enseignements.

À fin juillet, 23 foncières cotées* ont publié. Elles représentent une capitalisation de 80 Mds à fin juillet et 50 % du portefeuille.

1/ Bonne tenue des indicateurs d'exploitation :

- Taux d'occupation stable moyen à 95,1 %.

- Croissance organique des loyers de +1,5%.

Les publications semestrielles 2026 confirment la bonne teneur des fondamentaux opérationnels des foncières. Le niveau des taux d'occupation à 95% et la croissance organique des loyers offrent une bonne visibilité sur la progression des résultats sur 2026, confirmant le cas d'investissement.

Ces bonnes nouvelles se traduisent par la confirmation, voire la hausse, des guidances de résultats annuels 2025.

	Nombre d'entreprises
Augmentation	5
Confirmation	6
Réduction	1

2/ Évolution positive des valeurs d'actifs :

Le contexte géopolitique difficile sur le semestre n'a pas remis en cause la tendance observée depuis 18 mois de hausse des valeurs d'actifs.

Au premier semestre 2026, cette évolution positive des valeurs d'actifs s'est poursuivie avec une hausse modérée de +0.8% en moyenne. Cette hausse concerne la quasi-totalité des typologies d'actifs (santé, commerces, résidentiel allemand, bureaux quartiers centraux), tandis que les valeurs logistiques se stabilisent. Les valeurs des bureaux périphériques de grandes métropoles européennes restent orientées, quant à elles, à la baisse.

Cette évolution positive devrait entraîner une hausse des prévisions des actifs nets réévalués sur lesquels sont calculées les décotes. La lecture de la décote actuelle de -40% devrait progresser positivement. Considérée comme une protection dans un environnement d'incertitude des prix des actifs, la décote devient une opportunité d'entrée sur le marché des foncières cotées à une valorisation réellement décotée.

* Altea, Argan, Carmila, Covivio Hôtel, Covivio, Gecina, Icade, INEA, Klépierre, Mercialis, Patrimoine & Commerce, Selectrent, Unibail-Rodamco, Ascencio, Retail Estates, WDP, Wereldhave Belgium, NSI, Vastned Retail, CTP, Wereldhave, Colonial, Merlin Properties

Sources : Gestion 21, Emetteurs

HISTORIQUE DE PERFORMANCES

PERFORMANCES ANNUALISÉES

	Création ⁵	10 ans	5 ans
Part AC/AD	+2,3%	-0,9%	-1,3%
Indice ⁴	+1,4%	-0,7%	-4,8%

PERFORMANCES GLISSANTES

	Création ⁵	10 ans	5 ans
Part AC/AD	+53,6%	-8,3%	-6,3%
Indice ⁴	+29,6%	-6,4%	-21,8%

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

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	82,7	64,2	58,6	86,6				
Univers retraité ⁷	82,0	65,4	60,7	83,2	Fonds	74%	19,5	423,6
					Univers ⁶	70%	19,6	468,9

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 AC
FR 0010 541 821
153,61€
VL PART AD
FR 0010 541 839
88,44€

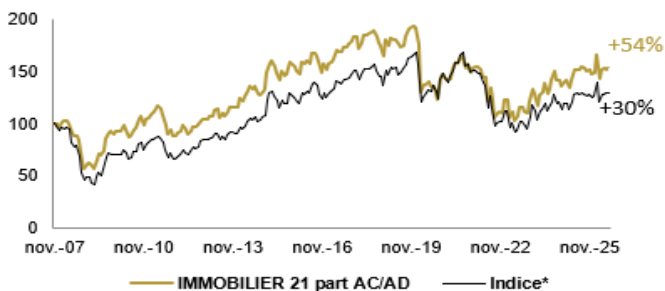
ENCOURS DU FONDS

101 M€

PROFIL DE RISQUE
DIC

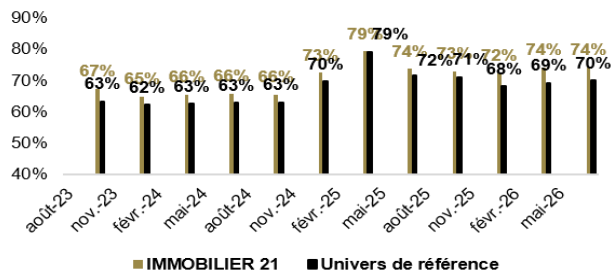
5/7

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	34%
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%	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%	-42%	-20%	-16%
Délais de recouvrement (jours)	NA	NA	52	83

REPARTITION PAR TYPE D'ACTIFS

Commerce	36%
Logements	28%
Bureaux	13%
Santé	9%
Logistique	11%
Autres	3%
Trésorerie	3%

REPARTITION GEOGRAPHIQUE³

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

REPARTITION PAR CAPITALISATION³

Large Cap (>5Md€)	40%
Mid Cap (1-5Md€)	51%
Small Cap (<1Md€)	9%

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 31/07/2026 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.