

Equipe de gérants et d'analystes



Signatory of



PRINCIPALES POSITIONS

Unibail-Rodamco-Westfield
Aedifica
LEG Immobilien
Eurocommercial
Klepierre

PRINCIPAUX MOUVEMENTS

Achat/Renforcement
Vente/Allègement
Vonovia
Gécina

VALORISATION 2026e¹

	Fonds	Univers ⁶
Valorisation ²	9,5	10,4
Rendement ³	6,7%	6,1%

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

Actualisation de nos estimations dans un environnement de taux plus exigeant

L'évolution récente des taux longs nous conduit à modifier nos estimations sur les indicateurs clés du secteur (cash-flows, valeurs d'actifs).

Pour rappel, en début d'année, nous anticipions une légère hausse des cash-flows et des valeurs d'actifs sur l'ensemble du secteur :

Typologies d'actifs	Cash-flows	Valeurs d'actifs
Commerces	= +	= +
Logistique	= +	= +
Santé	= +	= +
Résidentiel allemand	= +	= +
Bureaux prime	= +	= +
Bureaux périphériques	-	-
Ensemble du secteur	[0%,+3%]	[0%,+2%]

Concernant les cash-flows, nous estimons que la croissance organique des loyers, alimentée par l'indexation, devrait compenser tout ou partie de la hausse des frais financiers liée aux refinancements.

S'agissant des valeurs d'actifs, nous estimons aujourd'hui que la hausse des taux devrait affecter négativement leur valorisation, en augmentant la rentabilité exigée sur les actifs.

Nous anticipons désormais une stabilisation, voire une légère baisse, de ces valeurs. Cette correction pourrait atteindre -5 % pour certaines typologies d'actifs.

Les foncières de centres commerciaux, dont les actifs offrent des rendements locatifs plus élevés, nous semblent relativement moins exposées à ce risque de correction.

Nouvelles anticipations :

Typologies d'actifs	Cash-flows	Valeurs d'actifs
Commerces	=	=
Logistique	=	-
Santé	=	-
Résidentiel allemand	=	-
Bureaux prime	=	-
Bureaux périphériques	-	-
Ensemble du secteur	[-2%,+2%]	[-5%,0%]

En prenant en compte ces nouvelles hypothèses, le secteur affiche un multiple de cash-flow 2026e de 10,2x et un niveau de décote 2026e de -47%.

Source: Gestion 21, émetteurs

HISTORIQUE DE PERFORMANCES

PERFORMANCES ANNUALISÉES

	Création ⁵	10 ans	5 ans
Part IC/ID	+2,2%	-1,5%	-2,3%
Indice⁴	+0,6%	-2,0%	-6,4%

PERFORMANCES GLISSANTES

	Création ⁵	10 ans	5 ans
Part IC/ID	+52,1%	-13,9%	-11,1%
Indice⁴	+11,7%	-18,1%	-28,0%

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Sept.
Part IC/ID	-14%	+18%	+12%	+16%	+18%	+2%	+18%	-10%	+19%	-24%	+5%	-27%	+21%	+3%	+10%	-11%	-8,7%
Indice⁴	-17%	+28%	+7%	+18%	+16%	+4%	+17%	-10%	+22%	-11%	+2%	-33%	+15%	-3%	+10%	-11%	-8,3%

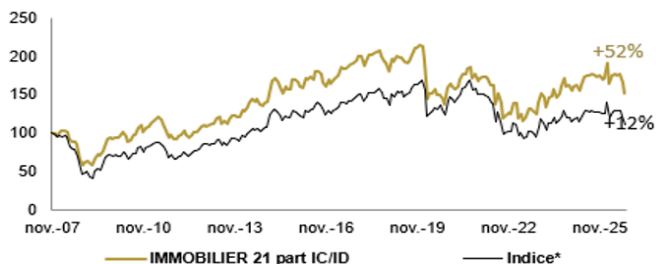
INDICATEURS ESG***

Notation ESG (/100) ⁷	ESG	E	S	G	Certifications environnementales ⁷	Intensité carbone (kg CO2/m2)	Intensité des GES	% femmes au conseil
Fonds	83,0	64,5	58,9	86,6	75%	19,7	442,4	43,0
Univers retraité⁷	82,2	65,6	60,9	84,8	70%	19,7	465,4	39,2

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.

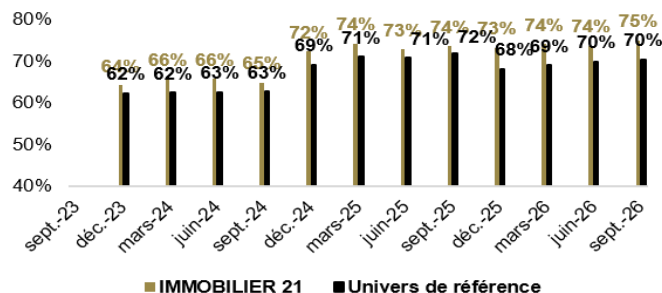
Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Les opinions exprimées ne constituent ni un engagement de performance future ni une recommandation d'investissement.

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	24
Capitalisation moyenne pondérée (Md€)	45
Capitalisation médiane (Md€)	7
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%
Béta vs indice*	0,99	0,96	0,97	0,98
Béta vs Eurostoxx 50	0,69	0,68	0,52	0,64
Ratio de Sharpe	-0,24	-0,27	0,15	-1,03
Tracking error	4,2%	3,4%	2,5%	1,7%
Max drawdown	-50%	-39%	-20%	-20%
Délais de recouvrement (jours)	NA	837	0	0

REPARTITION PAR TYPE D'ACTIFS

Commerce	37%
Logements	25%
Bureaux	11%
Logistique	11%
Santé	10%
Autres	3%
Trésorerie	4%

REPARTITION GEOGRAPHIQUE³

France	38%
Allemagne	26%
Pays-Bas	15%
Belgique	14%
Espagne	5%
Italie	3%

REPARTITION PAR CAPITALISATION³

Large Cap (>5Md€)	43%
Mid Cap (1-5Md€)	43%
Small Cap (<1Md€)	14%

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
Décimalisation	Oui, Dix millièmes

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 30/09/2026 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
PRI Principles for
Responsible
Investment

PRINCIPALES POSITIONS

Unibail-Rodamco-Westfield
Aedifica
LEG Immobilien
Eurocommercial
Kleppierre

PRINCIPAUX MOUVEMENTS

Achat/Renforcement
Vente/Allégement
Vonovia
Gécina

VALORISATION 2026e¹

	Fonds	Univers ⁸
Valorisation ²	9,5	10,4
Rendement ³	6,7%	6,1%

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

Actualisation de nos estimations dans un environnement de taux plus exigeant

L'évolution récente des taux longs nous conduit à modifier nos estimations sur les indicateurs clés du secteur (cash-flows, valeurs d'actifs).

Pour rappel, en début d'année, nous anticipions une légère hausse des cash-flows et des valeurs d'actifs sur l'ensemble du secteur :

Typologies d'actifs	Cash-flows	Valeurs d'actifs
Commerces	= +	= +
Logistique	= +	= +
Santé	= +	= +
Résidentiel allemand	= +	= +
Bureaux prime	= +	= +
Bureaux périphériques	-	-
Ensemble du secteur	[0%,+3%]	[0%,+2%]

Concernant les cash-flows, nous estimons que la croissance organique des loyers, alimentée par l'indexation, devrait compenser tout ou partie de la hausse des frais financiers liée aux refinancements.

S'agissant des valeurs d'actifs, nous estimons aujourd'hui que la hausse des taux devrait affecter négativement leur valorisation, en augmentant la rentabilité exigée sur les actifs.

Nous anticipons désormais une stabilisation, voire une légère baisse, de ces valeurs. Cette correction pourrait atteindre -5 % pour certaines typologies d'actifs.

Les foncières de centres commerciaux, dont les actifs offrent des rendements locatifs plus élevés, nous semblent relativement moins exposées à ce risque de correction.

Nouvelles anticipations :

Typologies d'actifs	Cash-flows	Valeurs d'actifs
Commerces	=	=
Logistique	=	- =
Santé	=	- =
Résidentiel allemand	=	- =
Bureaux prime	=	- =
Bureaux périphériques	-	-
Ensemble du secteur	[-2%,+2%]	[-5%,0%]

En prenant en compte ces nouvelles hypothèses, le secteur affiche un multiple de cash-flow 2026e de 10,2x et un niveau de décote 2026e de -47%.

Sources : Gestion 21, Emetteurs

HISTORIQUE DE PERFORMANCES

PERFORMANCES ANNUALISÉES

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

PERFORMANCES GLISSANTES

	Création ⁵	10 ans	5 ans
Part AC/AD	+31,5%	-19,9%	-14,1%
Indice ⁴	+11,7%	-18,1%	-28,0%

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Sept.
Part AC/AD	-15%	+17%	+11%	+15%	+17%	+1%	+17%	-11%	+18%	-24%	+4%	-28%	+20%	+2%	+10%	-11%	-8,7%
Indice ⁴	-17%	+28%	+7%	+18%	+16%	+4%	+17%	-10%	+22%	-11%	+2%	-33%	+15%	-3%	+10%	-11%	-8,3%

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	83,0	64,5	58,9	86,6	Fonds	75%	19,7	442,4	43,0
Univers retraité ⁷	82,2	65,6	60,9	84,8	Univers ⁶	70%	19,7	465,4	39,2

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. Les opinions exprimées ne constituent ni un engagement de performance future ni une recommandation d'investissement.

VL PART AC
FR 0010 541 821
131,51€
VL PART AD
FR 0010 541 839
75,71€

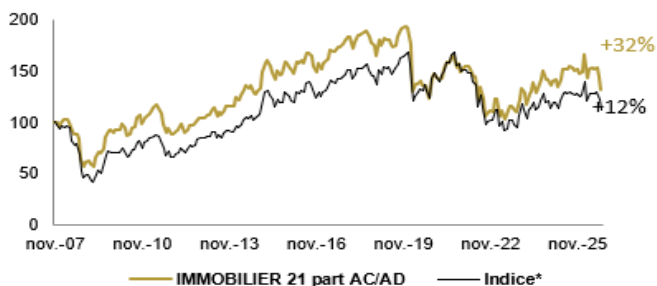
ENCOURS DU FONDS

87 M€

PROFIL DE RISQUE
DIC

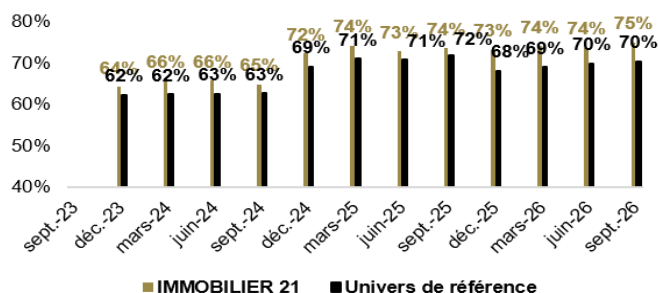
5/7

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	24
Capitalisation moyenne pondérée (Md€)	45
Capitalisation médiane (Md€)	7
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	0,97	0,99
Bêta vs Eurostoxx 50	0,69	0,68	0,53	0,65
Ratio de Sharpe	-0,28	-0,30	0,11	-1,06
Tracking error	4,1%	3,3%	2,4%	1,7%
Max drawdown	-51%	-40%	-21%	-21%
Délais de recouvrement (jours)	NA	NA	0	0

REPARTITION PAR TYPE D'ACTIFS

Commerce	37%
Logements	25%
Bureaux	11%
Santé	10%
Logistique	11%
Autres	3%
Trésorerie	4%

REPARTITION GEOGRAPHIQUE³

France	36%
Allemagne	27%
Pays-Bas	15%
Belgique	14%
Espagne	5%
Italie	3%

REPARTITION PAR CAPITALISATION³

Large Cap (>5Md€)	43%
Mid Cap (1-5Md€)	43%
Small Cap (<1Md€)	14%

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		
Décimalisation	Oui, Dix millièmes		

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 30/09/2026 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.