IMMOBILIER21

FONCIÈRES COTÉES DE LA ZONE EURO

GESTION 21 **LETTRE MENSUELLE** OCTOBRE 2026

COMMUNICATION PUBLICITAIRE

VL PART IC	ENCOURS DU FONDS	PROFIL DE RISQUE DIC
FR 0010 540 716 15 085,21€ VL PART ID **FR 0010 541 854** 8 152,74€	80 M€	5/7

Equipe de gérants et d'analystes



Signatory of: PRI Principles for Responsible Investment

PRINCIPALES POSITIONS

Unibail-Rodamco-Westfield
Aedifica
LEG Immobilien
Eurocommercial
Klepierre

PRINCIPAUX MOUVEMENTS

Achat/Renforcement	Vente/Allégement
Grand City Properties	Unibail
	Eurocommercial
	Klepierre

VALORISATION 2026e[1]

	Fonds	Univers[6]
Valorisation[2]	9,5	10,2
Rendement[3]	6,9%	6,3%

[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

Confirmation de la bonne tenue des fondamentaux

Les publications du T3 ne sont pas terminées, mais la diversité en termes d'immeubles détenus par les foncières qui ont déjà publié permet de suivre le cas d'investissement.

21 foncières cotées ont publié. Elles représentent une capitalisation de 76 Mds à fin octobre et 68% du portefeuille.

Confirmation de la bonne tenue des indicateurs du 1er semestre sur la publication du 3ème trimestre.

	Croissance organique des loyers	Taux d'occupation
3ème trimestre 2026	+2,7%	96%

Malgré un contexte économique et géopolitique incertain, marqué par la remontée des taux depuis cet été, les foncières font preuve d'une bonne résilience. Leurs fondamentaux restent solides, avec un taux d'occupation stable autour de 96 % et une croissance organique des loyers de 2,7 % en moyenne.

Retour sur la lettre mensuelle de septembre et de l'évolution de nos estimations sur l'année 2026.

En septembre, nous avions revu à la baisse nos estimations concernant l'évolution des valeurs d'actifs immobiliers. Nous anticipions alors une baisse comprise entre 0 et -5 % sur l'année 2026, selon les typologies d'actifs, en raison notamment de la remontée des taux d'intérêt.

Depuis, notre vision s'est précisée et nous pensons désormais que cette correction pourrait être moins importante qu'initialement anticipé.

Qu'est-ce qui nous amène à ce constat ?

Nous avons tout d'abord observé une légère détente des taux longs européens, ce qui vient atténuer la pression sur les valorisations immobilières.

Ensuite, nos échanges avec les dirigeants de plusieurs foncières, notamment Montea, Vonovia et Unibail, ainsi que les dernières publications de sociétés comme TAG Immobilien, nous ont apporté davantage de visibilité sur l'évolution des valeurs d'actifs.

Ces éléments nous conduisent aujourd'hui à penser que les ajustements du second semestre pourraient effacer une partie (voire la totalité) des hausses enregistrées au premier semestre, mais que **les valeurs d'actifs devraient finalement rester globalement stables pour de nombreuses typologies d'actifs.**

Source: Gestion 21, émetteurs

HISTORIQUE DE PERFORMANCES

PERFORMANCES ANNUALISÉES

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

PERFORMANCES GLISSANTES

	Création[5]	10 ans	5 ans
Part IC/ID	+50,9%	-9,4%	-14,4%
Indice[4]	+10,5%	-14,1%	-29,7%

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Oct.
Part IC/ID	-14%	+18%	+12%	+16%	+18%	+2%	+18%	-10%	+19%	-24%	+5%	-27%	+21%	+3%	+10%	-11%	-0,8%
Indice[4]	-17%	+28%	+7%	+18%	+16%	+4%	+17%	-10%	+22%	-11%	+2%	-33%	+15%	-3%	+10%	-12%	-1,1%

INDICATEURS ESG***

Notation ESG (/100)[7]	ESG	E	S	G
Fonds	**83,3**	64,6	59,1	86,3
Univers retraité[7]	**82,6**	66,1	61,5	85,3

	Certifications environnementales[7]	Intensité carbone (kg C02/m2)	Intensité des GES	% femmes au conseil
Fonds	**74%**	**19,6**	**440,0**	**42,7**
Univers[6]	**71%**	**19,7**	**452,3**	**39,4**

[7]La 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 indcateurs sont des moyennes pondérées par le poids (fonds) et les capitalisations boursières (univers). L'univers de référence est constitué d'environ 70 foncières côtées. 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.

IMMOBILIER21

FONCIÈRES COTÉES DE LA ZONE EURO

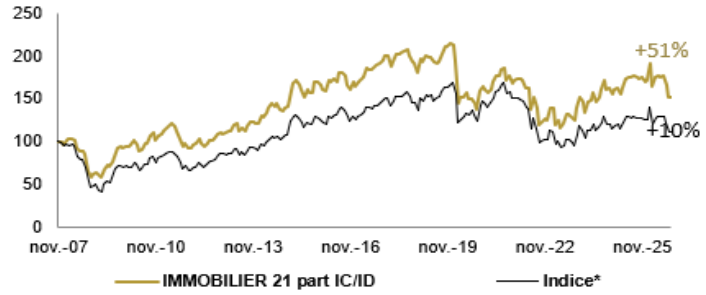
LETTRE MENSUELLE OCTOBRE 2026

COMMUNICATION PUBLICITAIRE

GESTION 21

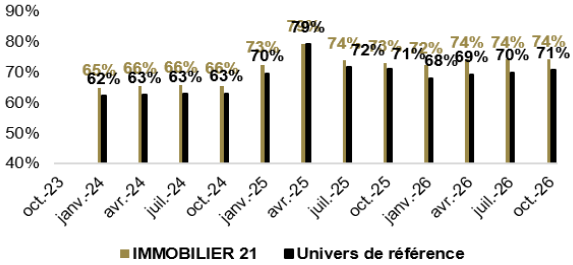
VL PART IC	ENCOURS DU FONDS	PROFIL DE RISQUE DIC
FR 0010 540 716	80 M€	5/7
15 085,21€		
VL PART ID		
FR 0010 541 854		
8 152,74€		

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	22
Capitalisation moyenne pondérée (Md€)	5
Capitalisation médiane (Md€)	2
Taux d'investissement actif[1]	36%
Liquidité 1 jour du fonds[2]	76%

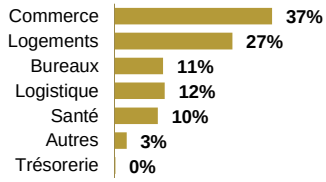
[1] Hors trésorerie

[2] Poids du fonds vendu en 1 jour, sur la base de 100% des volumes moyens 100 jours de la principale bourse de cotation

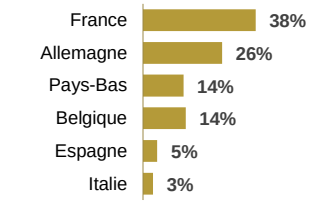
INDICATEURS STATISTIQUES

	10 ans	5 ans	3 ans	1 an
Volatilité fonds	20%	21%	18%	16%
Volatilité indice	20%	22%	19%	17%
Béta vs indice*	0,99	0,96	0,98	0,98
Béta vs Eurostoxx 50	0,68	0,65	0,48	0,52
Ratio de Sharpe	-0,17	-0,26	0,23	-0,91
Tracking error	4,2%	3,3%	2,1%	1,8%
Max drawdown	-50%	-39%	-23%	-23%
Délais de recouvrement (jours)	NA	837	0	0

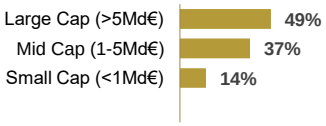
REPARTITION PAR TYPE D'ACTIFS



REPARTITION GEOGRAPHIQUE[3]



REPARTITION PAR CAPITALISATION[3]



[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 millième

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 règlementation 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 30/10/2026 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** OCTOBRE 2026

COMMUNICATION PUBLICITAIRE

VL PART AC	ENCOURS DU FONDS	PROFIL DE RISQUE DIC
FR 0010 541 821 130,37€	80 M€	5/7
VL PART AD **FR 0010 541 839** 75,06€		

Equipe de gérants et d'analystes



Signatory of PRI Principles for Responsible Investment

PRINCIPALES POSITIONS

Unibail-Rodamco-Westfield
Aedifica
LEG Immobilien
Eurocommercial
Klepierre

PRINCIPAUX MOUVEMENTS

Achat/Renforcement	Vente/Allégement
Grand City Properties	Unibail
	Eurocommercial
	Klepierre

VALORISATION 2026e[1]

	Fonds	Univers[6]
Valorisation[2]	9,5	10,2
Rendement[3]	6,9%	6,3%

[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

Confirmation de la bonne tenue des fondamentaux

Les publications du T3 ne sont pas terminées, mais la diversité en termes d'immeubles détenus par les foncières qui ont déjà publié permet de suivre le cas d'investissement.

21 foncières cotées ont publié. Elles représentent une capitalisation de 76 Mds à fin octobre et 68% du portefeuille.

Confirmation de la bonne tenue des indicateurs du 1er semestre sur la publication du 3ème trimestre.

	Croissance organique des loyers	Taux d'occupation
3ème trimestre 2026	+2,7%	96%

Malgré un contexte économique et géopolitique incertain, marqué par la remontée des taux depuis cet été, les foncières font preuve d'une bonne résilience. Leurs fondamentaux restent solides, avec un taux d'occupation stable autour de 96 % et une croissance organique des loyers de 2,7 % en moyenne.

Retour sur la lettre mensuelle de septembre et de l'évolution de nos estimations sur l'année 2026.

En septembre, nous avions revu à la baisse nos estimations concernant l'évolution des valeurs d'actifs immobiliers. Nous anticipions alors une baisse comprise entre 0 et -5 % sur l'année 2026, selon les typologies d'actifs, en raison notamment de la remontée des taux d'intérêt.

Depuis, notre vision s'est précisée et nous pensons désormais que cette correction pourrait être moins importante qu'initialement anticipé.

Qu'est-ce qui nous amène à ce constat ?

Nous avons tout d'abord observé une légère détente des taux longs européens, ce qui vient atténuer la pression sur les valorisations immobilières.

Ensuite, nos échanges avec les dirigeants de plusieurs foncières, notamment Montea, Vonovia et Unibail, ainsi que les dernières publications de sociétés comme TAG Immobilien, nous ont apporté davantage de visibilité sur l'évolution des valeurs d'actifs.

Ces éléments nous conduisent aujourd'hui à penser que les ajustements du second semestre pourraient effacer une partie (voire la totalité) des hausses enregistrées au premier semestre, mais que **les valeurs d'actifs devraient finalement rester globalement stables pour de nombreuses typologies d'actifs.**

Sources : Gestion 21, Emetteurs

HISTORIQUE DE PERFORMANCES

PERFORMANCES ANNUALISÉES

	Création[5]	10 ans	5 ans
Part AC/AD	+1,5%	-1,7%	-3,0%
Indice[4]	+0,5%	-1,5%	-6,8%

PERFORMANCES GLISSANTES

	Création[5]	10 ans	5 ans
Part AC/AD	+31,5%	-15,7%	-14,1%
Indice[4]	+10,5%	-14,1%	-29,7%

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Oct.
Part AC/AD	-15%	+17%	+11%	+15%	+17%	+1%	+17%	-11%	+18%	-24%	+4%	-28%	+20%	+2%	+10%	-12%	-0,9%
Indice[4]	-17%	+28%	+7%	+18%	+16%	+4%	+17%	-10%	+22%	-11%	+2%	-33%	+15%	-3%	+10%	-12%	-1,1%

INDICATEURS ESG***

Notation ESG (/100)[7]	ESG	E	S	G
Fonds	83,3	64,6	59,1	86,3
Univers retraité[7]	82,6	66,1	61,5	85,3

	Certifications environnementales[7]	Intensité carbone *(kg C02/m2)*	Intensité des GES	% femmes au conseil
Fonds	74%	19,6	440,0	42,7
Univers[6]	71%	19,7	452,3	39,4

[7]La 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 indcateurs sont des moyennes pondérées par le poids (fonds) et les capitalisations boursières (univers). L'univers de référence est constitué d'environ 70 foncières côtées. 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.

IMMOBILIER21

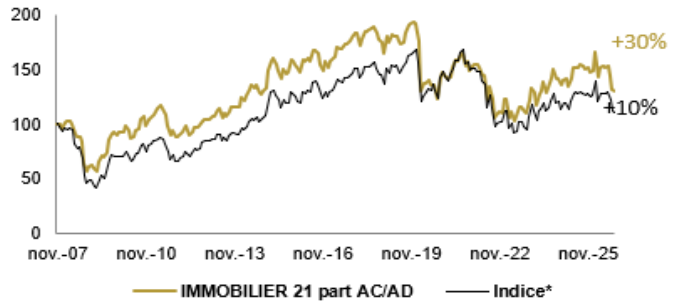
FONCIÈRES COTÉES DE LA ZONE EURO

GESTION 21 **LETTRE MENSUELLE** OCTOBRE 2026

COMMUNICATION PUBLICITAIRE

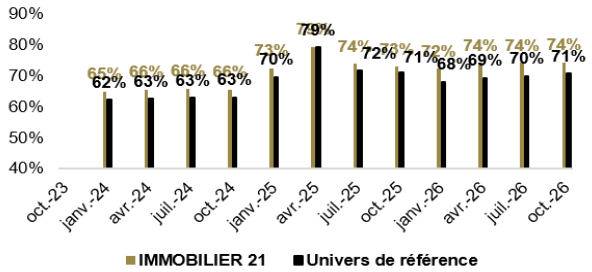
VL PART AC	ENCOURS DU FONDS	PROFIL DE RISQUE DIC
FR 0010 541 821	80 M€	5/7
130,37€		
VL PART AD		
FR 0010 541 839		
75,06€		

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	22
Capitalisation moyenne pondérée (Md€)	5
Capitalisation médiane (Md€)	2
Taux d'investissement actif[1]	36%
Liquidité 1 jour du fonds[2]	76%

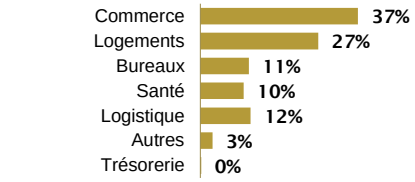
[1] Hors trésorerie

[2] Poids du fonds vendu en 1 jour, sur la base de 100% des volumes moyens 100 jours de la principale bourse de cotation

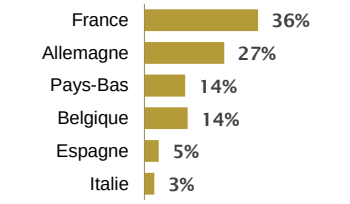
INDICATEURS STATISTIQUES

	10 ans	5 ans	3 ans	1 an
Volatilité fonds	20%	21%	18%	17%
Volatilité indice	20%	22%	19%	17%
Béta vs indice*	0,99	0,96	0,98	0,99
Béta vs Eurostoxx 50	0,68	0,66	0,49	0,52
Ratio de Sharpe	-0,21	-0,29	0,19	-0,94
Tracking error	4,1%	3,2%	2,2%	1,8%
Max drawdown	-51%	-40%	-24%	-24%
Délais de recouvrement (jours)	NA	NA	0	0

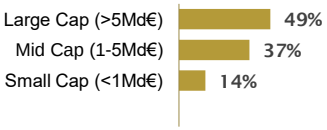
REPARTITION PAR TYPE D'ACTIFS



REPARTITION GEOGRAPHIQUE[3]



REPARTITION PAR CAPITALISATION[3]



[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
Décimalisation	Oui, Dix millième

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 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 règlementation 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 30/10/2026 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.