

Equipe de gérants et d'analystes



Publications du premier trimestre : Des bons chiffres une nouvelle fois... Et nous pensons que ce n'est pas fini...

Fort niveau de croissance organique des loyers sur 2024/2025, en particulier sur les centres commerciaux et les foncières françaises. Avec des indicateurs de valorisation du secteur très faibles (en décote de 50% sur la moyenne historique), ces très bons chiffres de croissance ne sont pas intégrés par les investisseurs.

Il faut le répéter : la reproduction de chiffres de croissance finira par convaincre les investisseurs. C'est maintenant un point d'entrée dont on se souviendra : valorisation basse et début de la croissance des indicateurs clés sur 2024/2025.

Poursuite de la forte croissance organique des loyers au T1 2024

Foncières	Croissance du chiffre d'affaire des commerçants	Croissance de la fréquentation	Croissance organique des loyers
Altarea	+7%	+1%	+9%
Unibail-Rodamco	+6%	+4%	+7%
Wereldave	+5%	+7%	+2%
Klepierre	+4%	+3%	+5%
Mercialys	+3%	+3%	+5%
Carmila	+2%	+1%	+4%
<b>Moyenne</b>	<b>+5%</b>	<b>+3%</b>	<b>+5%</b>

Poursuite de la qualité des publications des foncières de centres commerciaux

Typologie de foncières	Croissance organique des loyers	
	2023	T1 2024
Centres commerciaux	+7%	+5%
Logistique	+6%	+4%
Santé	+6%	+2%
Bureaux	+6%	+5%
<b>Moyenne</b>	<b>+6%</b>	<b>+4%</b>

Poursuite de la hausse des indices d'indexations des loyers

Variation 1 an glissant		ILC*	ILAT*
2021	T1	+0%	-1%
	T2	+3%	+2%
	T3	+4%	+3%
	T4	+2%	+4%
2022	T1	+3%	+5%
	T2	+4%	+5%
	T3	+5%	+6%
	T4	+6%	+7%
2023	T1	+7%	+7%
	T2	+7%	+7%
	T3	+6%	+6%
	T4	+5%	+6%

\*Indice des loyers commerciaux (ILC) et \*Indice des activités tertiaires (ILAT) en France

Sources : Publications des foncières/ INSEE

## HISTORIQUE DE PERFORMANCES

PERFORMANCES ANNUALISÉES

	Création <sup>5</sup>	10 ans	5 ans
Part IC/ID	+2,4%	+1,0%	-5,7%
Indice <sup>4</sup>	+0,8%	+1,5%	-5,8%

PERFORMANCES GLISSANTES

	Création <sup>5</sup>	10 ans	5 ans
Part IC/ID	+48%	+11%	-25%
Indice <sup>4</sup>	+13%	+16%	-26%

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Avr.
Part IC/ID	+14%	-14%	+18%	+12%	+16%	+18%	+2%	+18%	-10%	+19%	-24%	+5%	-27%	+21%	-2%	+1,6%
Indice <sup>4</sup>	+14%	-17%	+28%	+7%	+18%	+16%	+4%	+17%	-10%	+22%	-11%	+2%	-33%	+15%	-3%	+1,0%

## INDICATEURS ESG\*\*\*

Notation ESG (/100) <sup>7</sup>	ESG	E	S	G	Certifications environnementales <sup>7</sup>	Intensité carbone (kg CO2/m2)
Fonds	69,6	56,5	61,4	90,3	66%	19,7
Univers retraité <sup>7</sup>	69,4	58,8	59,7	90,3	63%	21,6

<sup>7</sup>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 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 98% pour IMMOBILIER 21 et 91% pour l'Univers. Le taux de couverture pour l'intensité carbone est de 100% pour IMMOBILIER 21 et 97% pour l'Univers. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.



PRINCIPALES POSITIONS

Unibail-Rodamco-Westfield  
Vonovia  
LEG Immobilier  
Klepierre  
Covivio

PRINCIPAUX MOUVEMENTS

Achat/Renforcement	Vente/Allégement
Cofinimmo Aedifica ECP	

VALORISATION 2024e<sup>1</sup>

	Fonds	Univers <sup>6</sup>
Valorisation <sup>2</sup>	10,7	12,5
Rendement <sup>3</sup>	5,5%	5,2%

<sup>1</sup> Calcul GESTION 21

<sup>2</sup> Multiple de résultat récurrent

<sup>3</sup> Rendement dividende moyen des titres du portefeuille

<sup>4</sup> IEIF Eurozone dividendes nets réinvestis jusqu'au 31/12/2021, puis FTSE EPRA Nareit Eurozone Capped dividendes nets réinvestis

<sup>5</sup> Création du fonds le 27/11/2007

<sup>6</sup> L'univers est constitué d'environ 70 foncières cotées suivies par l'équipe de gestion

VL PART IC  
FR 0010 540 716  
14 776,53€  
VL PART ID  
FR 0010 541 854  
8 372,85€

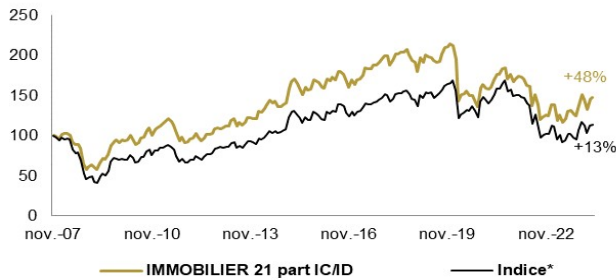
ENCOURS DU FONDS

81 M€

PROFIL DE RISQUE DIC

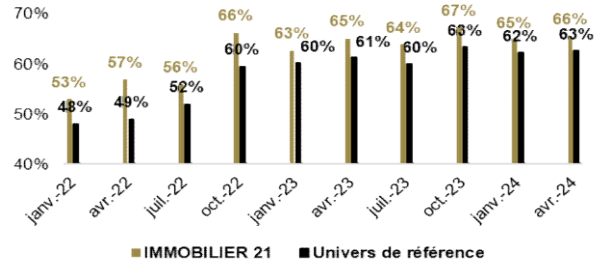
5/7

### 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	28
Capitalisation moyenne pondérée (Md€)	6
Capitalisation médiane (Md€)	2
Taux d'investissement actif <sup>1</sup>	23%
Liquidité 1 jour du fonds <sup>2</sup>	87%

<sup>1</sup> Hors trésorerie

<sup>2</sup> 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%	25%	23%	22%
Volatilité indice	20%	24%	24%	23%
Béta vs indice*	0,98	0,99	0,95	0,92
Béta vs Eurostoxx 50	0,68	0,79	0,80	0,85
Ratio de Sharpe	-0,14	-0,39	-0,35	0,65
Tracking error	4,4%	5,6%	4,2%	4,5%
Max drawdown	-50%	-50%	-42%	-13%
Délais de recouvrement (jours)	NA	NA	NA	5

### REPARTITION PAR TYPE D'ACTIFS

Commerce	33%
Logements	32%
Bureaux	18%
Logistique	7%
Santé	6%
Autres	3%
Trésorerie	1%

### REPARTITION GEOGRAPHIQUE<sup>3</sup>

France	36%
Allemagne	33%
Pays-Bas	10%
Belgique	10%
Espagne	9%
Italie	2%

### REPARTITION PAR CAPITALISATION<sup>3</sup>

Large Cap (>5Md€)	46%
Mid Cap (1-5Md€)	43%
Small Cap (<1Md€)	11%

<sup>3</sup> 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 : <a href="http://www.gestion21.fr">www.gestion21.fr</a>	

**Valérie Salomon Liévin**  
Directrice commerciale  
06 71 27 61 76  
01 84 79 90 24  
[v.salomon@gestion21.fr](mailto:v.salomon@gestion21.fr)



**Jordan Mandin**  
Relation investisseurs  
01 84 79 90 32  
[j.mandin@gestion21.fr](mailto:j.mandin@gestion21.fr)



GESTION 21 ■ 8 rue Volney, 75002 Paris ■ [www.gestion21.fr](http://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 la base GECO de l'Autorité des Marchés Financiers, sur le site [www.gestion21.fr](http://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 30/04/2024 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](http://www.gestion21.fr).

VL PART AC  
FR 0010 541 821  
129,94€  
VL PART AD  
FR 0010 541 839  
77,95€

ENCOURS DU FONDS

81 M€

PROFIL DE RISQUE  
DIC

5/7

## Equipe de gérants et d'analystes



## Publications du premier trimestre : Des bons chiffres une nouvelle fois... Et nous pensons que ce n'est pas fini...

Fort niveau de croissance organique des loyers sur 2024/2025, en particulier sur les centres commerciaux et les foncières françaises. Avec des indicateurs de valorisation du secteur très faibles (en décade de 50% sur la moyenne historique), ces très bons chiffres de croissance ne sont pas intégrés par les investisseurs.

Il faut le répéter : la reproduction de chiffres de croissance finira par convaincre les investisseurs. C'est maintenant un point d'entrée dont on se souviendra : valorisation basse et début de la croissance des indicateurs clés sur 2024/2025.

### Poursuite de la forte croissance organique des loyers au T1 2024

Foncières	Croissance du chiffre d'affaire des commerçants	Croissance de la fréquentation	Croissance organique des loyers
Altarea	+7%	+1%	+9%
Unibail-Rodamco	+6%	+4%	+7%
Wereldave	+5%	+7%	+2%
Klepierre	+4%	+3%	+5%
Mercialys	+3%	+3%	+5%
Carmila	+2%	+1%	+4%
<b>Moyenne</b>	<b>+5%</b>	<b>+3%</b>	<b>+5%</b>

### Poursuite de la qualité des publications des foncières de centres commerciaux

Typologie de foncières	Croissance organique des loyers	
	2023	T1 2024
Centres commerciaux	+7%	+5%
Logistique	+6%	+4%
Santé	+6%	+2%
Bureaux	+6%	+5%
<b>Moyenne</b>	<b>+6%</b>	<b>+4%</b>

### Poursuite de la hausse des indices d'indexations des loyers

Variation 1 an glissant	ILC*	ILAT*
2021	T1	+0%
	T2	+3%
	T3	+4%
	T4	+2%
2022	T1	+3%
	T2	+4%
	T3	+5%
	T4	+6%
2023	T1	+7%
	T2	+7%
	T3	+6%
	T4	+5%

\*Indice des loyers commerciaux (ILC) et \*Indice des activités tertiaires (ILAT) en France. Sources : Publications des foncières / INSEE

Signatory of:  
**PRI** Principles for Responsible Investment



### PRINCIPALES POSITIONS

Unibail-Rodamco-Westfield  
Vonovia  
LEG Immobilien  
Klepierre  
Covivio

### PRINCIPAUX MOUVEMENTS

Achat/Renforcement	Vente/Allégement
Cofinimmo Aedifica ECP	

### VALORISATION 2024e<sup>1</sup>

	Fonds	Univers <sup>6</sup>
Valorisation <sup>2</sup>	10,7	12,5
Rendement <sup>3</sup>	5,5%	5,2%

<sup>1</sup> Calcul GESTION 21

<sup>2</sup> Multiple de résultat récurrent

<sup>3</sup> Rendement dividende moyen des titres du portefeuille

<sup>4</sup> IEIF Eurozone dividendes nets réinvestis jusqu'au 31/12/2021, puis FTSE EPRA Nareit Eurozone Capped dividendes nets réinvestis

<sup>5</sup> Création du fonds le 27/11/2007

<sup>6</sup> L'univers est constitué d'environ 70 foncières cotées suivies par l'équipe de gestion

## HISTORIQUE DE PERFORMANCES

### PERFORMANCES ANNUALISÉES

	Création <sup>5</sup>	10 ans	5 ans
Part AC/AD	+1,6%	+0,3%	-6,4%
Indice <sup>4</sup>	+0,8%	+1,5%	-5,8%

### PERFORMANCES GLISSANTES

	Création <sup>5</sup>	10 ans	5 ans
Part AC/AD	+30%	+3%	-28%
Indice <sup>4</sup>	+13%	+16%	-26%

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Avr.
Part AC/AD	+13%	-15%	+17%	+11%	+15%	+17%	+1%	+17%	-11%	+18%	-24%	+4%	-28%	+20%	-2%	+1,6%
Indice <sup>4</sup>	+14%	-17%	+28%	+7%	+18%	+16%	+4%	+17%	-10%	+22%	-11%	+2%	-33%	+15%	-3%	+1,0%

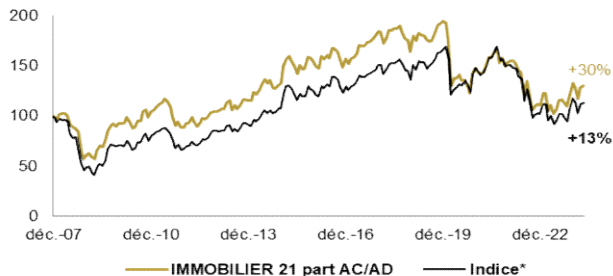
## INDICATEURS ESG\*\*\*

Notation ESG (/100) <sup>7</sup>	ESG	E	S	G
Fonds	69,6	56,5	61,4	90,3
Univers retraité <sup>7</sup>	69,4	58,8	59,7	90,3

	Certifications environnementales <sup>7</sup>	Intensité carbone (kg CO2/m2)
Fonds	66%	19,7
Univers <sup>6</sup>	63%	21,6

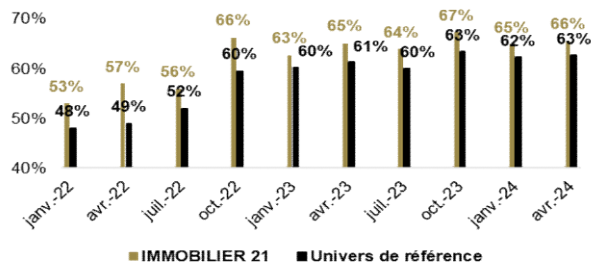
<sup>7</sup>La notation ESG est composée d'une notation quantitative (constituée de 8 indicateurs mesurables) complétée par une appréciation qualitative interne (matérialisée par un bonus/malus). 100% des entreprises en portefeuille et dans l'univers sont notées par GESTION 21. Les indicateurs sont des 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 traitée des 20% des plus mauvaises notations ESG (en poids). Le taux de couverture pour les certifications environnementales (BREEAM, HQE etc.) est de 98% pour IMMOBILIER 21 et 91% pour l'univers. Le taux de couverture pour l'intensité carbone est de 100% pour IMMOBILIER 21 et 97% 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	28
Capitalisation moyenne pondérée (Md€)	6
Capitalisation médiane (Md€)	2
Taux d'investissement actif <sup>1</sup>	23%
Liquidité 1 jour du fonds <sup>2</sup>	87%

<sup>1</sup> Hors trésorerie

<sup>2</sup> 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%	25%	23%	22%
Volatilité indice	20%	24%	24%	23%
Béta vs indice*	0,98	1,00	0,96	0,93
Béta vs Eurostoxx 50	0,68	0,80	0,81	0,86
Ratio de Sharpe	-0,18	-0,42	-0,38	0,62
Tracking error	4,4%	5,5%	4,0%	4,0%
Max drawdown	-51%	-51%	-42%	-13%
Délais de recouvrement (jours)	NA	NA	NA	5

### REPARTITION PAR TYPE D'ACTIFS

Commerce	33%
Logements	32%
Bureaux	18%
Logistique	7%
Santé	6%
Autres	3%
Trésorerie	1%

### REPARTITION GEOGRAPHIQUE<sup>3</sup>

France	36%
Allemagne	33%
Pays-Bas	10%
Belgique	10%
Espagne	9%
Italie	2%

### REPARTITION PAR CAPITALISATION<sup>3</sup>

Large Cap (>5Md€)	46%
Mid Cap (1-5Md€)	43%
Small Cap (<1Md€)	11%

<sup>3</sup> Rebasés hors trésorerie

## CARACTÉRISTIQUES

Date de lancement	27/11/2007
Forme juridique	FCP
Classification AMF	Actions Zone Euro
Catégorie Europerformance	Actions immobilières et foncières
Éligibilité 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](http://www.gestion21.fr).

**Valérie Salomon Liévin**  
Directrice commerciale  
06 71 27 61 76  
01 84 79 90 24  
[v.salomon@gestion21.fr](mailto:v.salomon@gestion21.fr)



**Jordan Mandin**  
Relation investisseurs  
01 84 79 90 32  
[j.mandin@gestion21.fr](mailto:j.mandin@gestion21.fr)



GESTION 21 ■ 8 rue Volney, 75002 Paris ■ [www.gestion21.fr](http://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 la base GECO de l'Autorité des Marchés Financiers, sur le site [www.gestion21.fr](http://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 30/04/2024 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](http://www.gestion21.fr).