



IMMOBILIER 21

LETTRE MENSUELLE NOVEMBRE 2017

GESTION 21

Contacts

Valérie Salomon Liévin
06 71 27 61 76 / 01 84 79 12 11
v.salomon@gestion21.fr

Romain Joudelat
06 40 88 12 44 / 01 84 79 34 33
r.joudelat@gestion21.fr

Aymeric Pélissier
06 89 98 83 30 / 01 84 79 12 17
a.pelissier@gestion21.fr

Equipe de gestion :

Laurent Gauville **Pierre Pognet**
Daniel Tondou **Silvère Poitier**

Site internet : www.gestion21.fr
Souscriptions/Rachats (Cut off 12h30)
Caceis Bank : 01 57 78 15 15

 **Prix de l'OPCVM Immobilier ayant réalisé la meilleure performance globale 5 ans**
Prix obtenu en juin 2014

 **Meilleur fonds actions secteur Immobilier Europe sur 3 ans**
Prix obtenu en mars 2012
Prix obtenu en mars 2011

GESTION 21 a des relations commerciales avec Pierre-Papier

Principales Caractéristiques

Date de lancement	27/11/2007
Classification AMF	Actions de la Zone Euro
Catégorie	Actions Immobilières
Europeperformance	et Foncières
Eligibilité PEA	Non
Indice	IEIF Zone Euro div. nets réinv.
Durée de placement recommandée	> 5 ans
Valorisation	Quotidienne
Droit d'entrée	Max 4% TTC
Frais de gestion ¹	1,4% (I); 2,2% (A)
Dépositaire	Caceis Bank
Valorisateur	Caceis Fund Admin
Commissaire aux comptes	Deloitte
Actif net	132M€
Taux d'investissement	97%
Nombre de valeurs	31
Code ISIN	Valeurs liquidatives au 30/11/17
Part IC FR0010 540 716	19 496,81
Part ID FR0010 541 854	13 850,23
Part AC FR0010 541 821	179,79
Part AD FR0010 541 839	132,83

¹Commission de surperformance : 20% de la surperformance du fonds au-delà de son indice de référence, uniquement en cas de performance annuelle positive

²le 27/11/07

³Classement Zone Euro au 01/12/17.
Données Europeperformance retraitées par GESTION 21

⁴Calcul GESTION 21

⁵NJL : Nombre de jours pondérés nécessaires pour liquider 100% du fonds, sur la base des volumes moyens 1 an

Statistiques (1 an glissant)

	IEIF ZE	IMMOBILIER 21
Volatilité	9,9%	9,6%
Tracking Error	-	1,5%
Béta vs IEIF	-	0,95
Béta vs CAC 40	0,39	0,38
Ratio de Sharpe	1,9	2,3

Informations importantes

Les chiffres cités ont trait aux années écoulées et les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

La date de création du fonds est le 27/11/2007.

Présentation conforme au « Code de bonne conduite relatif à la présentation des performances et des classements » de l'AFC.

Immobilier 21 fête ses 10 ans

Éléments-clés depuis la création du fonds :

Performance annualisée	+6,9%
Surperformance annualisée	+3,0%
Classement 10 ans*	2ème sur 10
Encours Immobilier 21	x6,5 à 132M€

*Classement au 27/11/2017

Depuis sa création, la performance annualisée d'Immobilier 21 est de +6,9%. Cette progression est une satisfaction, tant en absolu qu'en relatif.

En absolu, car au cours des 10 dernières années les marchés financiers ont connu 2 crises majeures en 2008 et 2011.

En relatif, car notre indice de référence n'a progressé que de +3,9% en moyenne chaque année.

Une autre façon d'appréhender les résultats de la gestion consiste à regarder la fréquence de gain sur la durée de placement recommandée.

Sur notre durée de placement recommandée de 5 ans, la fréquence de gain historique d'Immobilier 21 est de 100%. Cela signifie que, quelle que soit la date de souscription, un investisseur qui aurait conservé sa position pendant 5 ans aurait réalisé un gain. Nous rappelons que les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Sur la classe d'actifs, nous retenons :

- l'amélioration qualitative des patrimoines grâce aux projets de développement, aux restructurations d'actifs et aux cessions,
- l'amélioration du niveau d'endettement avec une LTV moyenne de 42% aujourd'hui, contre 50/55% il y a 10 ans (LTV = ratio Dette / Patrimoine).

=> Le travail réalisé par les foncières et le niveau actuel du cycle locatif pérennisent la capacité de distribution du secteur.

Concernant Gestion 21, nous retenons :

- le renforcement des équipes parallèlement à la progression des encours,
- le développement de nouveaux indicateurs aux services de la gestion (taux d'intérêt critique, nouvelle approche de la décote, bases de données propriétaires).

Merci de nous avoir accompagnés

Répartition par capitalisation		Principales positions		Répartition par types d'actifs		
	I21	IEIF ZE		I21	IEIF ZE	
> 1000M€	89%	91%	Vonovia	Commerces	37%	33%
< 1000M€	11%	9%	Unibail Rodamco	Logements	37%	34%
			Deutsche Wohnen	Bureaux	19%	26%
			Klepierre	Logistique	3%	2%
			Foncière des Régions	Autres	5%	5%

Sources : Europeperformance, GESTION 21

Historique de performances						
	IMMOBILIER 21 part IC/ID	IEIF ZE nets réinv.	Ecart	IMMOBILIER 21 part AC/AD	IEIF ZE nets réinv.	Ecart
Création²	+95%	+46%	+48%	+80%	+46%	+33%
2008	-38%	-51%	+12%	-39%	-51%	+12%
2009	+53%	+47%	+7%	+52%	+47%	+5%
2010	+14%	+14%	-1%	+13%	+14%	-1%
2011	-14%	-17%	+3%	-15%	-17%	+3%
2012	+18%	+28%	-10%	+17%	+28%	-11%
2013	+12%	+7%	+5%	+11%	+7%	+4%
2014	+16%	+18%	-2%	+15%	+18%	-3%
2015	+18%	+16%	+1%	+17%	+16%	+0%
2016	+2,2%	+3,6%	-1%	+1,4%	+3,6%	-2%
2017	+15,3%	+13,0%	+2,3%	+14,6%	+13,0%	+1,7%
Novembre	+2,1%	+1,6%	+0,5%	+2,1%	+1,6%	+0,5%

Performances glissantes				Classements IMMOBILIER 21 part IC ³	
Part IC	IMMOBILIER 21	Indice	Ecart		
5 ans	+79%	+72%	+7%	2017	2ème sur 10
10 ans	+91%	+40%	+51%	5 ans	2ème sur 10
				10 ans	2ème sur 10

Valorisation 2017e ⁴			NJL du fonds ⁵	
	Multiple cash-flow	Rendement		
IMMOBILIER 21	19,1x	4,4%	100% du fonds	2,6 jours
Secteur	19,0x	4,2%	81% du fonds	1 jour
			70% du fonds	0,6 jour



IMMOBILIER 21

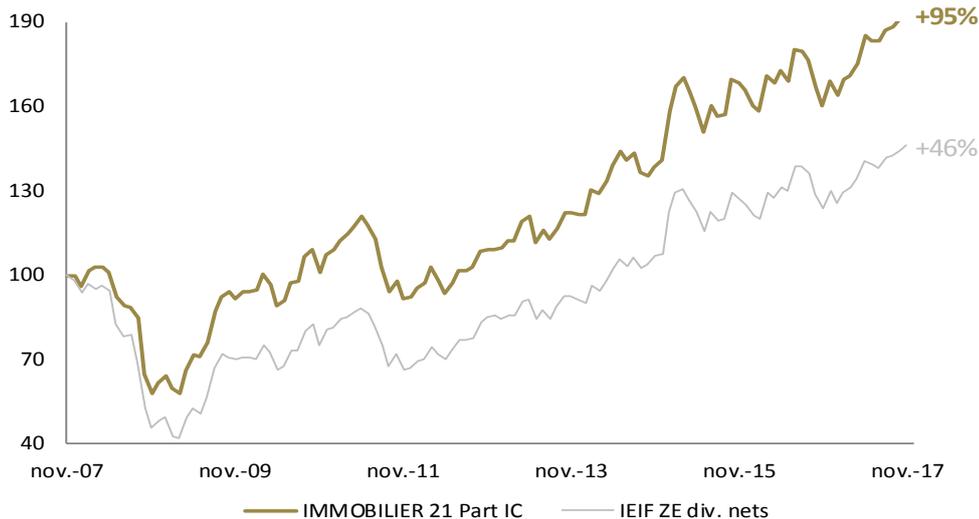
LETTRE MENSUELLE NOVEMBRE 2017

GESTION 21

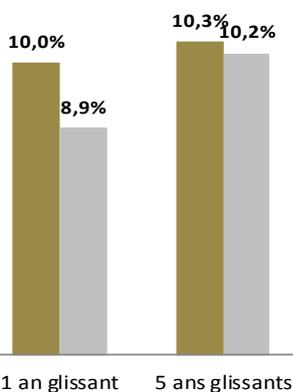
NOS PARTENAIRES



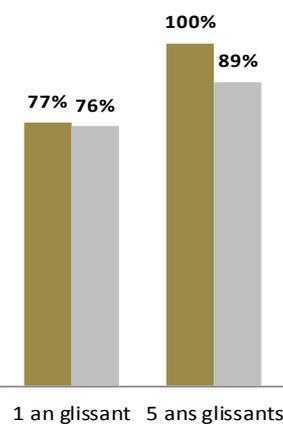
Historique de performance depuis la création



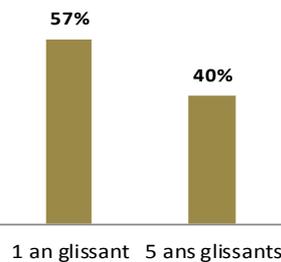
Performance moyenne annualisée



Fréquence de gain



Fréquence de surperformance d'I21IC vs IEIF ZE div. nets



Données depuis la création du fonds

AVERTISSEMENT

Les performances passées ne constituent pas un indicateur fiable des performances futures. Elles ne sont notamment pas constantes dans le temps. Ce document ne constitue ni une offre de souscription, ni un conseil personnalisé. Toute souscription dans le fonds doit se faire sur la base du prospectus et du DICI actuellement en vigueur et disponibles sur la base GECO de l'Autorité des Marchés Financiers, ou sur simple demande auprès de GESTION 21 et sur www.gestion21.fr.

GESTION 21 développe une gestion actions long terme avec le FCP IMMOBILIER 21 (Immobilier coté zone euro). Ce produit et ce document s'adressent à des investisseurs avertis disposant des connaissances et expériences nécessaires pour comprendre et apprécier les informations qui y sont développées.

Profil de risque:

Risque en capital : Le porteur de part ne bénéficie d'aucune garantie de restitution du capital investi.

Risque action : Les investisseurs supportent un risque action à hauteur minimum de 75%. La variation des cours des actions peut faire baisser la valeur liquidative des FCP. Les choix de gestion peuvent conduire à une exposition des portefeuilles sur des sociétés de petites capitalisations. Ces entreprises, en raison de leurs caractéristiques spécifiques, peuvent présenter des risques pour les investisseurs. Cela peut faire baisser la valeur liquidative plus fortement et plus rapidement.

Les informations de ce document sont des informations arrêtées à la date de publication et susceptibles d'évoluer dans le temps. Toutes les informations datent du 30/11/2017.