



IMMOBILIER 21

LETTRE MENSUELLE DECEMBRE 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
Daniel Tondou

Pierre Pougnet
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
Europérisation	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	133M€
Taux d'investissement	98%
Nombre de valeurs	30
Code ISIN	Valeurs liquidatives au 29/12/17
Part IC FR0010 540 716	19 963,28
Part ID FR0010 541 854	14 181,39
Part AC FR0010 541 821	183,97
Part AD FR0010 541 839	135,91

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 29/12/17.

Données Europerformance 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	9,4%	9,1%
Tracking Error	-	1,6%
Bêta vs IEIF	-	0,94
Bêta vs CAC 40	0,39	0,38
Ratio de Sharpe	1,8	2

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'AFG.

Bilan IMMOBILIER 21 de l'année 2017

Performance	+18%
Surperformance	+1,5%
Classement*	3 ^{ème} sur 10

Perspectives 2018

L'année 2018 s'annonce à l'identique des années précédentes, des questions à court terme et des convictions à moyen / long terme. Les interrogations du court terme ne doivent pas nous empêcher de regarder loin, pour tirer parti d'une classe d'actif et d'un processus de gestion de long terme. Pour rappel, au cours des 10 dernières années, le fonds IMMOBILIER 21 a réalisé une performance annualisée de +7,2% contre +4,4% à son indice de référence.

Des questions à court terme :

- Quid de la performance après la hausse de 2017 ?
- Quid de la hausse des taux d'intérêt ?
- Quid des incertitudes politiques en Italie et en Espagne ?
- Quid de la menace internet sur le commerce physique ?

Des convictions à moyen / long terme :

- Trois leviers de création de valeur pour la détention d'immobilier sous forme cotée :
 - Un effet portefeuille permettant de diluer le risque locatif
 - Un savoir-faire immobilier des foncières permettant d'améliorer le couple rendement/risque
 - Une sélection de titres par GESTION 21 pour optimiser le couple rendement/risque
- Des risques locatifs et d'endettement mesurés par nos indicateurs que nous jugeons faibles :
 - Taux d'occupation moyen des foncières de la Zone Euro solide à 96%
 - Ratio loyers/salaires des bureaux en Ile-de-France au même niveau que lors de la reprise de cycle de la fin des années 1990
 - Taux d'intérêt Critique moyen des foncières de la Zone Euro de 11%, un niveau ne laissant pas craindre de risque bilanciel
 - Niveau d'endettement modéré avec une Loan To Value moyenne des foncières de la Zone Euro de 39% à fin 2017

➤ L'immobilier coté, une réponse pertinente face à l'environnement obligataire. Un rendement dividende des foncières cotées de 4% à la fois attractif, dans cet environnement de taux obligataire, et solide, compte tenu des fondamentaux de la classe d'actifs.

➤ Un statut fiscal SIIC attractif renforcé par la non prise en compte dans l'assiette de l'IFI des participations de moins de 5% du capital des foncières cotées.

*Classement des fonds en immobilier Zone Euro au 29/12/2017

Sources : Europerformance, GESTION 21

Répartition par capitalisation			Principales positions		Répartition par types d'actifs		
	I21	IEIF ZE				I21	IEIF ZE
> 1000M€	91%	92%	Klepierre		Commerces	37%	32%
< 1000M€	9%	8%	Vonovia		Logements	37%	35%
			Deutsche Wohnen		Bureaux	19%	26%
			Unibail Rodamco		Logistique	2%	2%
			Foncière des Régions		Autres	5%	5%

Répartition géographique			
France	All.	Italie	Espagne
44%	39%	4%	6%

Historique de performances

	IMMOBILIER 21 part IC/ID	IEIF ZE nets réinv.	Ecart	IMMOBILIER 21 part AC/AD	IEIF ZE nets réinv.	Ecart
Création²	+100%	+51%	+48%	+84%	+51%	+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	+18,0%	+16,5%	+1,5%	+17,3%	+16,5%	+0,8%
Décembre	+2,4%	+3,2%	-0,8%	+2,3%	+3,2%	-0,9%

Performances glissantes

Part IC	IMMOBILIER 21	Indice	Ecart
5 ans	+84%	+77%	+7%
10 ans	+100%	+54%	+46%

Classements IMMOBILIER 21 part IC³

2017	3 ^{ème} sur 10
5 ans	4 ^{ème} sur 10
10 ans	2 ^{ème} sur 10

Valorisation 2017e⁴

	Multiple cash-flow	Rendement
IMMOBILIER 21	19,4x	4,3%
Secteur	19,6x	4,1%

NJL du fonds⁵

100% du fonds	2,7 jours
83% du fonds	1 jour
70% du fonds	0,6 jour

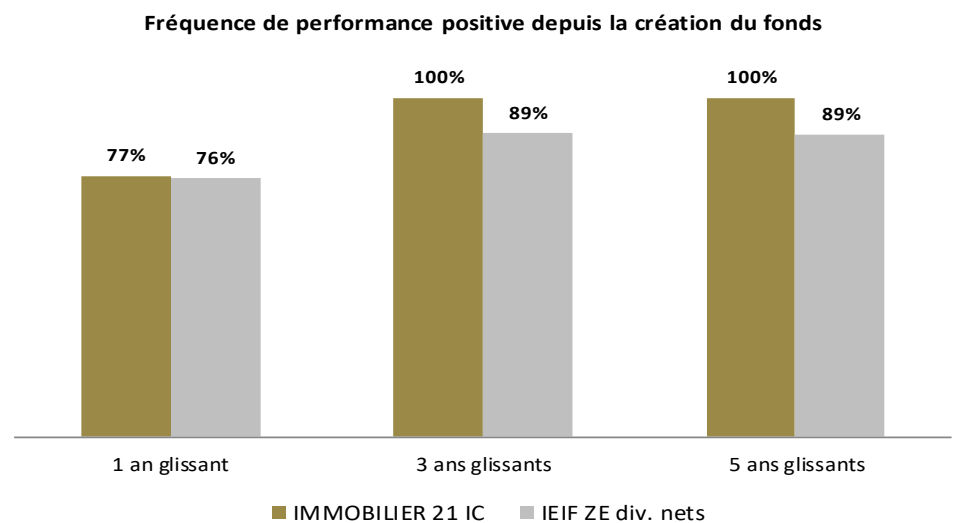
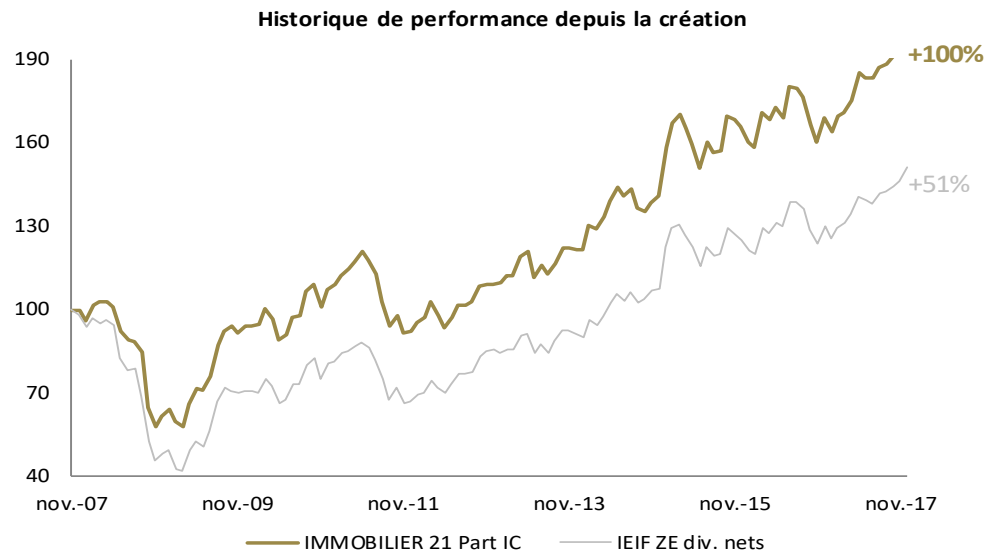


IMMOBILIER 21

LETTRE MENSUELLE DECEMBRE 2017

GESTION 21

NOS PARTENAIRES



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 29/12/2017.