



# IMMOBILIER 21

## LETTRE MENSUELLE JANVIER 2018

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 Péliissier**  
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](http://www.gestion21.fr)  
Souscriptions/Rachats (Cut off 12h30)  
Caceis Bank : 01 57 78 15 15

**Grand prix Pierre-Papier 2014**  
Prix de l'OPCVM Immobilier ayant réalisé la meilleure performance globale 5 ans  
Prix obtenu en juin 2014

**LIPPER FUND AWARDS FRANCE**  
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 <sup>1</sup>	1,4% (I); 2,2% (A)
Dépositaire	Caceis Bank
Valorisateur	Caceis Fund Admin
Commissaire aux comptes	Deloitte
Actif net	140M€
Taux d'investissement	99%
Nombre de valeurs	32
Code ISIN	Valeurs liquidatives au 31/01/18
Part IC FR0010 540 716	19 927,38
Part ID FR0010 541 854	14 156,26
Part AC FR0010 541 821	183,51
Part AD FR0010 541 839	135,57

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

<sup>2</sup>le 27/11/07

<sup>3</sup>Classement Zone Euro au 02/02/18  
Données Europeperformance retraitées par GESTION 21

<sup>4</sup>Calcul GESTION 21

<sup>5</sup>NJL : 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	9,6%	9,2%
Tracking Error	-	1,5%
Béta vs IEIF	-	0,94
Béta vs CAC 40	0,40	0,39
Ratio de Sharpe	2,1	2,4

### 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.

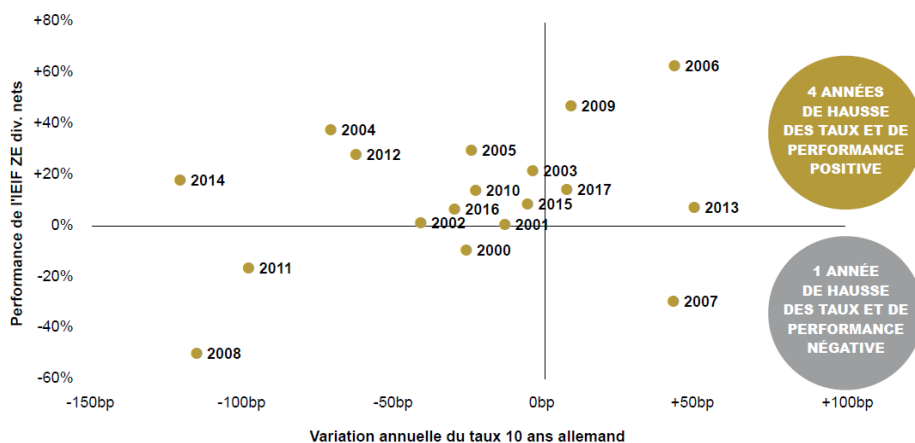
### Faut-il craindre une hausse des taux d'intérêt ?

Fin 2017, le taux 10 ans allemand était de 0,4%.

La nécessité pour la Banque Centrale Européenne de se reconstituer des marges de manoeuvre et le niveau des taux d'intérêt rendent la hausse des taux inéluctable. Cette opinion est partagée par les économistes, qui attendent une hausse modérée des taux longs :

		2018e	2019e	2020e
Bund 10 ans	CMCIC	0,8%	1,2%	1,5%
	Natixis	0,9%	1,55%	2,1%
	SG	0,7%	0,9%	1,2%
	<b>Moyenne</b>	<b>0,8%</b>	<b>1,2%</b>	<b>1,6%</b>

Par conséquent, il est intéressant d'analyser la relation entre la performance des foncières cotées de la Zone Euro et les taux d'intérêt. L'analyse historique sur 20 ans montre qu'il n'y a pas de relation automatique entre les deux.



Le prime de risque actuelle des foncières cotées de la Zone Euro est de +300bp, contre une moyenne long terme de +120bp (prime de risque = rendement dividende du secteur - taux 10 ans moyen en Zone Euro).

Pour un retour à la prime de risque historique, il faudrait une hausse des taux en Zone Euro à 3%. Notre opinion est positive sur le secteur, car il nous semble difficile d'avoir des taux longs à 3% sans envisager les effets positifs de la croissance et de l'inflation sur les foncières (loyers, valeurs d'actif, indexation).

Répartition par capitalisation			Principales positions		Sources : BCE, IEIF, GESTION 21		
	I21	IEIF ZE			Répartition par types d'actifs		
> 1000M€	91%	92%	Unibaïl Rodamco		I21	IEIF ZE	
< 1000M€	9%	8%	Vonovia		Commerces	39%	32%
			Klepierre		Logements	35%	34%
			Deutsche Wohnen		Bureaux	20%	27%
			Icade		Logistique	2%	2%
					Autres	5%	5%

Historique de performances						
	IMMOBILIER 21 part IC/ID	IEIF ZE nets réinv.	Ecart	IMMOBILIER 21 part AC/AD	IEIF ZE nets réinv.	Ecart
Création <sup>2</sup>	+99%	+51%	+49%	+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%
Janvier 18	-0,2%	-0,4%	+0,2%	-0,3%	-0,4%	+0,1%

Performances glissantes				Classements IMMOBILIER 21 part IC <sup>3</sup>	
Part IC	IMMOBILIER 21	Indice	Ecart		
5 ans	+81%	+78%	+3%	2018	12 <sup>ème</sup> sur 12
10 ans	+108%	+61%	+48%	3 ans	6 <sup>ème</sup> sur 11
				5 ans	5 <sup>ème</sup> sur 11

Valorisation 2017e <sup>4</sup>			NJL du fonds <sup>5</sup>	
	Multiple cash-flow	Rendement		
IMMOBILIER 21	19,5x	4,3%	100% du fonds	2,7 jours
Secteur	19,5x	4,1%	84% du fonds	1 jour
			70% du fonds	0,6 jour



# IMMOBILIER 21

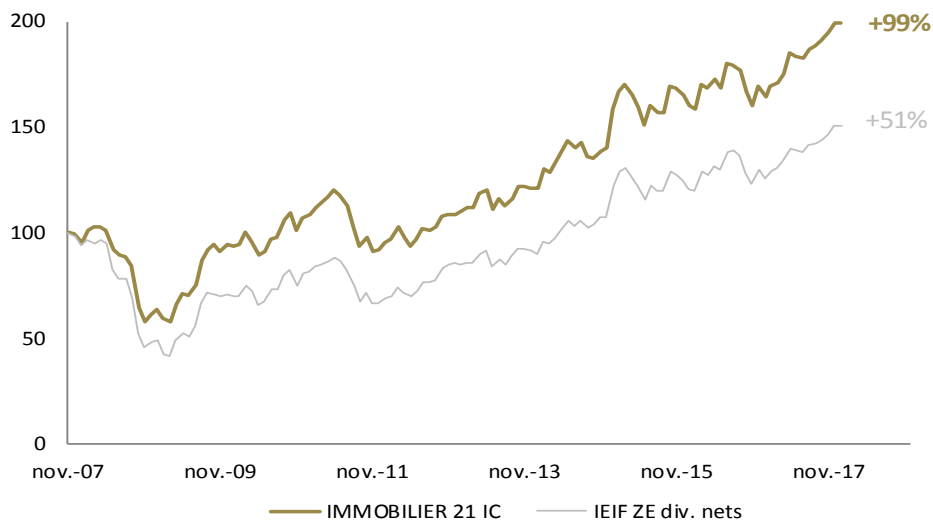
## LETTRE MENSUELLE JANVIER 2018

GESTION 21

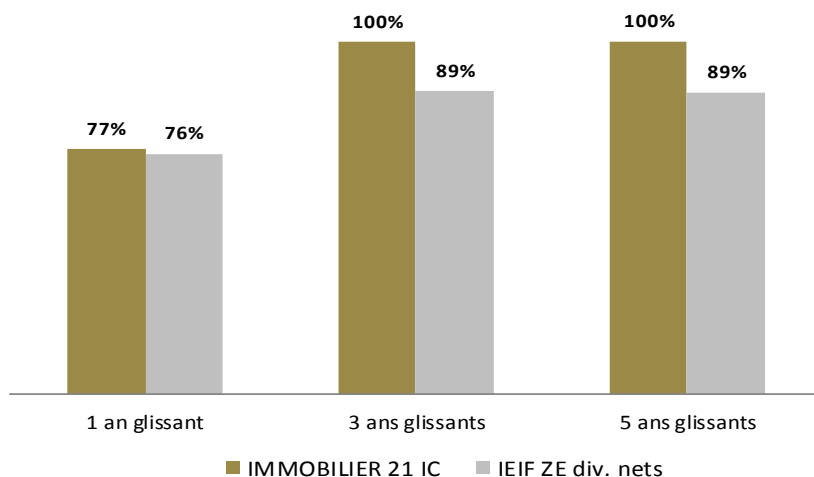
### NOS PARTENAIRES



Historique de performance depuis la création



Fréquence de performance positive 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](http://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 31/01/2018.