



IMMOBILIER 21

LETTRE MENSUELLE FEVRIER 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.peliissier@gestion21.fr

Equipe de gestion :

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

Site internet : 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



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 et Foncières |
| 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 | 136M€ |
| Taux d'investissement | 96% |
| Nombre de valeurs | 32 |
| Code ISIN | Valeurs liquidatives au 28/02/18 |
| Part IC | FR0010 540 716 18 745,78 |
| Part ID | FR0010 541 854 13 316,86 |
| Part AC | FR0010 541 821 172,52 |
| Part AD | FR0010 541 839 127,45 |

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 23/02/18
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 | 10,8% | 10,4% |
| Tracking Error | - | 1,6% |
| Béta vs IEIF | - | 0,95 |
| Béta vs CAC 40 | 0,43 | 0,41 |
| Ratio de Sharpe | 0,9 | 1,1 |

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.

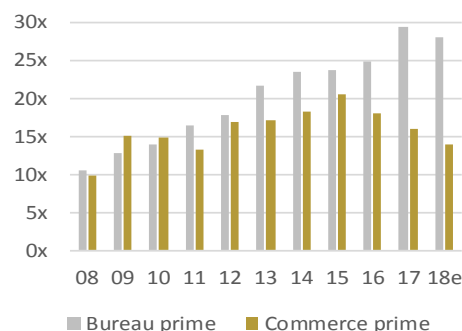
Présentation conforme au « Code de bonne conduite relatif à la présentation des performances et des classements » de l'AFCG.

Valorisation attractive pour les foncières de commerce prime

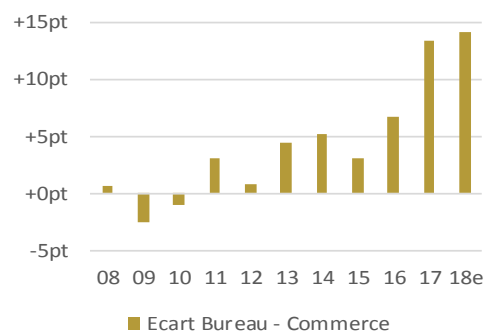
Nous avons constitué deux groupes de foncières cotées afin de comparer la valorisation du commerce prime par rapport au bureau prime :

- Commerce prime : Klépierre et Unibail
- Bureau prime : Gecina, Foncière Lyonnaise et Terreïs

Multiple de cash flow



Ecart de multiple de cash flow



L'écart de valorisation entre les deux groupes a fortement augmenté depuis 2 ans.

Les foncières de bureaux avec des patrimoines primes ont bénéficié d'une revalorisation importante. Les investisseurs considèrent ces foncières comme très sécurisées, avec des immeubles qui trouveront facilement des locataires. Le multiple de cash flow 2018^e de ce groupe est de 28x, il nous paraît très élevé, même si les perspectives locatives sont favorables.

A contrario, le modèle des foncières de commerce est remis en cause par les investisseurs avec l'essor des ventes sur internet. Cela se traduit par une réduction du multiple de cash flow 2018^e de ce groupe à 14x. Le multiple du commerce prime est deux fois plus faible que celui du bureau prime.

Si l'émergence d'internet a effectivement des effets sur le commerce physique, notre opinion est que les centres commerciaux primes réussissent à s'adapter à cette nouvelle donne grâce au savoir-faire et à la gestion active des foncières. Les dernières publications de Klépierre et d'Unibail en sont l'illustration avec des chiffres solides et en croissance.

En conséquence, le fonds Immobilier 21 est peu exposé au bureau prime (2% de l'actif) et nous privilégions le commerce prime (19% de l'actif).

Source : GESTION 21

| | Répartition par capitalisation | | Principales positions | Répartition par types d'actifs | | |
|----------|--------------------------------|---------|-----------------------|--------------------------------|---------|-----|
| | I21 | IEIF ZE | | I21 | IEIF ZE | |
| > 1000M€ | 91% | 91% | Unibail Rodamco | Commerces | 39% | 32% |
| < 1000M€ | 9% | 9% | Vonovia | Logements | 35% | 34% |
| | | | Klepierre | Bureaux | 19% | 27% |
| | | | Deutsche Wohnen | Logistique | 2% | 2% |
| | | | Tag Immobilien | Autres | 5% | 5% |

| | Historique de performances | | |
|-----------------------|----------------------------|---------------------|-------|
| | IMMOBILIER 21 part IC/ID | IEIF ZE nets réinv. | Ecart |
| Création ² | +87% | +42% | +45% |
| 2008 | -38% | -51% | +12% |
| 2009 | +53% | +47% | +7% |
| 2010 | +14% | +14% | -1% |
| 2011 | -14% | -17% | +3% |
| 2012 | +18% | +28% | -10% |
| 2013 | +12% | +7% | +5% |
| 2014 | +16% | +18% | -2% |
| 2015 | +18% | +16% | +1% |
| 2016 | +2,2% | +3,6% | -1% |
| 2017 | +18% | +17% | +1% |
| 2018 | -6,1% | -6,0% | -0,1% |
| Février | -5,9% | -5,7% | -0,2% |

| | Performances glissantes | | | Classements IMMOBILIER 21 part IC ³ | |
|--------|-------------------------|---------------|--------|--|--------------------------|
| | Part IC | IMMOBILIER 21 | Indice | Ecart | |
| 5 ans | +67% | +65% | +2% | | 11 ^{ème} sur 12 |
| 3 ans | | | | | 8 ^{ème} sur 11 |
| 10 ans | +85% | +47% | +38% | | 6 ^{ème} sur 11 |

| | Valorisation 2017e ⁴ | | NJL du fonds ⁵ | |
|---------------|---------------------------------|-----------|---------------------------|-----------|
| | Multiple cash-flow | Rendement | | |
| IMMOBILIER 21 | 17,6x | 4,5% | 100% du fonds | 2,5 jours |
| Secteur | 18,6x | 4,3% | 86% du fonds | 1 jour |
| | | | 70% du fonds | 0,5 jour |



IMMOBILIER 21

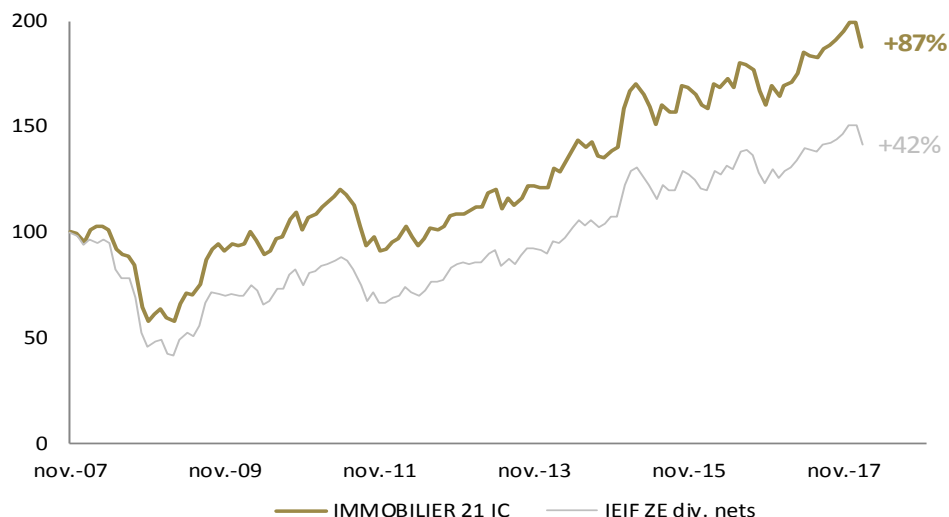
LETTRE MENSUELLE FEVRIER 2018

GESTION 21

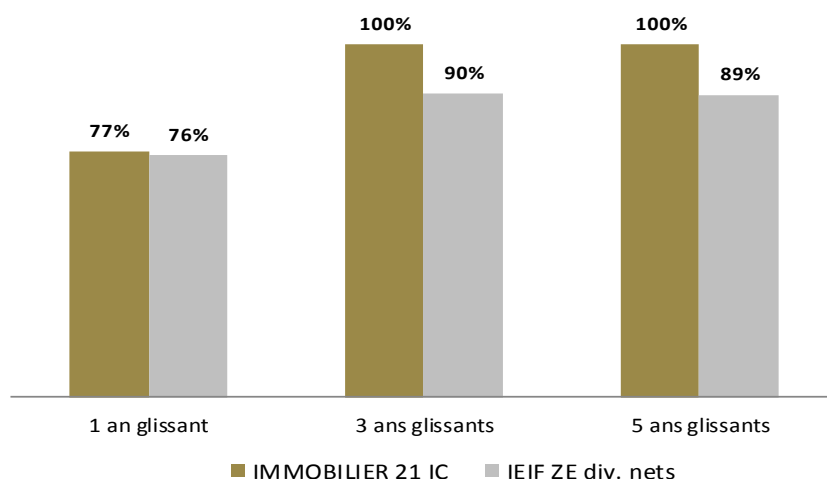
NOS PARTENAIRES



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.

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 28/02/2018.