



# IMMOBILIER 21

## LETTRE MENSUELLE MARS 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 Pélissier**  
06 89 98 83 30 / 01 84 79 12 17  
a.pelissier@gestion21.fr

### Equipe de gestion :

**Laurent Gauville** **Pierre Pougnet**  
**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



**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
Europerformance	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	151M€
Taux d'investissement	96%
Nombre de valeurs	32
Code ISIN	Valeurs liquidatives au 29/03/18
Part IC FR0010 540 716	19 301,65
Part ID FR0010 541 854	13 711,75
Part AC FR0010 541 821	177,52
Part AD FR0010 541 839	131,15

<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 23/03/18  
Données Europerformance 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	11,0%	10,6%
Tracking Error	-	1,7%
Bêta vs IEIF	-	0,95
Bêta vs CAC 40	0,54	0,53
Ratio de Sharpe	1,1	1,2

### 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.

### De solides publications annuelles 2017 pour les foncières cotées

Le mois de mars clôture les publications de résultats annuels et permet de faire un bilan 2017 sur l'évolution moyenne des indicateurs clés des foncières cotées de la Zone Euro.

Loyers	Croissance 2017			Taux d'occupation		Taux de capitalisation*		Coût de la dette	
	Cash-flow par action	Patrimoine	ANR	2016	2017	2016	2017	2016	2017
+2,0%	+6,8%	+5,2%	+9,4%	94,2%	94,5%	5,4%	5,1%	2,5%	2,2%

### Progression moyenne des cash flow par action en 2017 : +6,8%

Cette évolution très favorable est due à une amélioration des conditions locatives (taux d'occupation en hausse de +30bp ; loyers en croissance organique de +2,0%), ainsi qu'à des conditions de financement attractives (coût de la dette en baisse de -30bp à 2,2%).

### Hausse moyenne de la valeur des patrimoines expertisés en 2017 : +5,2%

Compte tenu de l'effet de levier, la croissance organique de +5,2% du patrimoine se traduit par une hausse moyenne des Actifs Nets Réévalués de +9,4%.

Les taux de capitalisation\* retenus par les experts sont en moyenne de 5,1%, soit en recul de -30bp sur 1 an.

### Perspectives 2018

Nous anticipons une nouvelle année de croissance des cash flow et de hausse des patrimoines des foncières cotées de la Zone Euro.

La croissance organique des foncières sera soutenue par la bonne orientation des indices d'indexation des loyers au T4 2017 (sur 1 an glissant, ICC +1,3%, IRL +1,1%, ILC +2,2%, ILAT +1,8%).

Les foncières bénéficieront également du dynamisme macroéconomique pour maintenir leurs taux d'occupation à des niveaux élevés.

Les patrimoines devraient profiter de ces bonnes tendances opérationnelles pour poursuivre leurs progressions, même sans nouvelle contraction des taux de capitalisation.

\*Taux de capitalisation : ratio Loyers / Valeur du patrimoine

Source : GESTION 21

	Répartition par capitalisation		Principales positions		Répartition par types d'actifs		
	I21	IEIF ZE			I21	IEIF ZE	
> 1000M€	92%	92%	Unibail Rodamco		Commerces	38%	31%
< 1000M€	8%	8%	Vonovia		Logements	37%	27%
			Klepierre		Bureaux	18%	35%
			Deutsche Wohnen		Logistique	2%	2%
			LEG Immobilien		Autres	5%	6%

### Historique de performances

	IMMOBILIER 21 part IC/ID	IEIF ZE nets réinv.	Ecart	IMMOBILIER 21 part AC/AD	IEIF ZE nets réinv.	Ecart
<b>Création<sup>2</sup></b>	<b>+93%</b>	<b>+46%</b>	<b>+47%</b>	<b>+78%</b>	<b>+46%</b>	<b>+31%</b>
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%	+17%	+1%	+17%	+17%	+1%
<b>2018</b>	<b>-3,3%</b>	<b>-3,3%</b>	<b>-0,0%</b>	<b>-3,5%</b>	<b>-3,3%</b>	<b>-0,2%</b>
<b>Mars</b>	<b>+3,0%</b>	<b>+2,9%</b>	<b>+0,0%</b>	<b>+2,9%</b>	<b>+2,9%</b>	<b>-0,0%</b>

### Performances glissantes

Part IC	IMMOBILIER 21	Indice	Ecart
5 ans	+72%	+71%	+1%
10 ans	+88%	+53%	+35%

### Classements IMMOBILIER 21 part IC<sup>3</sup>

2018	7 <sup>ème</sup> sur 12
3 ans	7 <sup>ème</sup> sur 11
5 ans	7 <sup>ème</sup> sur 11

### Valorisation 2018e<sup>4</sup>

	Multiple cash-flow	Rendement
IMMOBILIER 21	17,4x	4,6%
Secteur	18,0x	4,4%

### NJL du fonds<sup>5</sup>

100% du fonds	2,3 jours
87% du fonds	1 jour
70% du fonds	0,5 jour



# IMMOBILIER 21

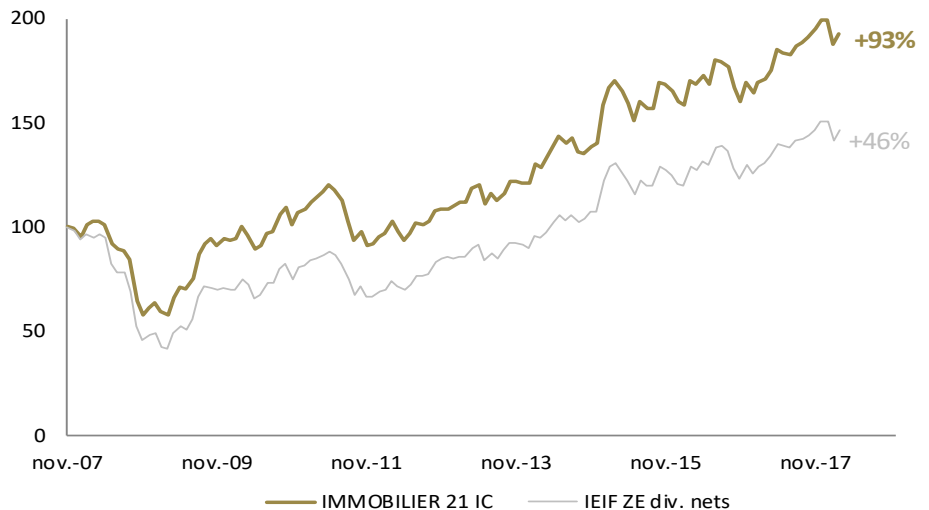
## LETTRE MENSUELLE MARS 2018

GESTION 21

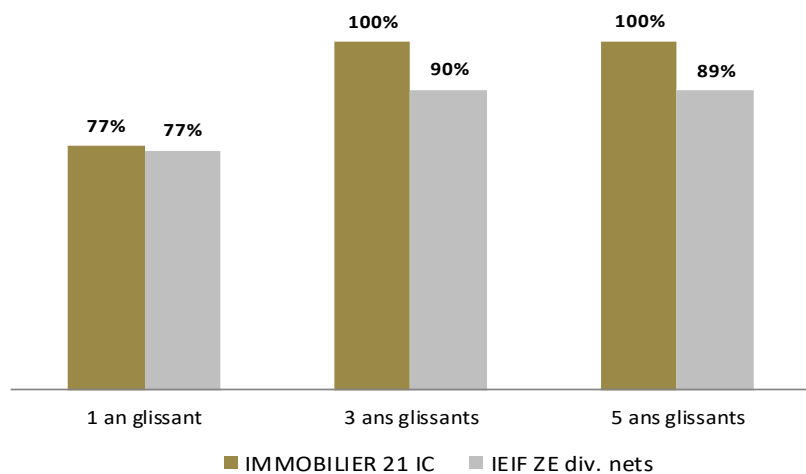
### NOS PARTENAIRES



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 29/03/2018.