



IMMOBILIER 21

LETTRE MENSUELLE MAI 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

Amyeric 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
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 ¹	1,4% (I); 2,2% (A)
Dépositaire	Caceis Bank
Valorisateur	Caceis Fund Admin
Commissaire aux comptes	Deloitte
Actif net	162M€
Taux d'investissement	96%
Nombre de valeurs	32
Code ISIN	Valeurs liquidatives au 31/05/18
Part IC	FR0010 540 716 20 160,80
Part ID	FR0010 541 854 13 868,12
Part AC	FR0010 541 821 185,25
Part AD	FR0010 541 839 132,31

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 25/05/18
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	10,6%	10,1%
Tracking Error	-	1,7%
Bêta vs IEIF	-	0,94
Bêta vs CAC 40	0,60	0,55
Ratio de Sharpe	0,8	0,9

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.

Solides perspectives pour les foncières en résidentiel allemand

Au cours du mois de mai, nous avons rencontré les dirigeants de sept foncières allemandes.

Nos discussions et l'actualité politique européenne confortent notre opinion positive sur l'Allemagne, en particulier pour les foncières en résidentiel.

Le cas d'investissement en résidentiel allemand est inchangé par rapport à 2017.

Argument n°1 : une rente locative protégée et en croissance

Le niveau actuel des prix est inférieur aux coûts de construction. Par conséquent, il est difficile de construire de nouveaux logements. Cette absence d'offre nouvelle est favorable aux immeubles existants (taux d'occupation proches de 100%) et à l'évolution future des loyers.

Argument n°2 : un potentiel de revalorisation

La cotation boursière des foncières en résidentiel allemand est globalement en ligne avec les valeurs d'expertise du 31/12/2017.

L'écart entre ces prix d'expertise (1500€/m² en moyenne) et le coût de construction (2000€ à 2500€/m² hors foncier) est une option de revalorisation.

Valeur d'expertise du patrimoine (€/m²)

	2014	2015	2016	2017
Ado	1 305	1 419	1 836	2 224
DW	1 062	1 282	1 580	1 993
GCP	724	785	927	1 189
LEG	827	873	930	1 113
TAG	751	746	790	846
Vonovia	964	1 054	1 264	1 572
Moyenne	939	1 026	1 221	1 490

Taux d'occupation du patrimoine

	2014	2015	2016	2017
Ado	95%	96%	98%	97%
DW	98%	98%	98%	98%
GCP	87%	89%	92%	93%
LEG	97%	97%	97%	97%
TAG	91%	92%	94%	94%
Vonovia	97%	97%	98%	98%
Moyenne	94%	95%	96%	96%

Ce cadre favorable est renforcé par la gestion des foncières, qui bénéficient d'économies d'échelle dans la gestion tant immobilière que financière.

En conséquence, l'exposition d'IMMOBILIER 21 à cette thématique est maintenue à un niveau élevé.

Poids des foncières en résidentiel allemand dans l'actif d'IMMOBILIER

21				
2014	2015	2016	2017	Mai 18
15%	23%	29%	35%	34%

Fondamentaux très solides Exposition élevée maintenue

Source : GESTION 21

Répartition par capitalisation

	I21	IEIF ZE
> 1000M€	92%	91%
< 1000M€	8%	9%

Principales positions

Vonovia
Unibail Rodamco
Klepierre
Deutsche Wohnen
Icade

Répartition par types d'actifs

	I21	IEIF ZE
Commerces	39%	31%
Logements	36%	35%
Bureaux	18%	26%
Logistique	2%	2%
Autres	5%	6%

Répartition géographique

France	All.	Espagne	P-B
41%	40%	7%	7%

Historique de performances

	IMMOBILIER 21 part IC/ID	IEIF ZE nets réinv.	Ecart	IMMOBILIER 21 part AC/AD	IEIF ZE nets réinv.	Ecart
Création²	+102%	+52%	+50%	+85%	+52%	+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%	+17%	+1%	+17%	+17%	+1%
2018	+1,0%	+0,7%	+0,3%	+0,7%	+0,7%	+0,0%
Mai	+0,2%	+0,2%	-0,1%	+0,1%	+0,2%	-0,1%

Performances glissantes

Part IC	IMMOBILIER 21	Indice	Ecart
5 ans	+67%	+67%	+0%
10 ans	+100%	+61%	+39%

Classements IMMOBILIER 21 part IC³

2018	8 ^{ème} sur 12
3 ans	6 ^{ème} sur 11
5 ans	7 ^{ème} sur 11

Valorisation 2018e⁴

	Multiple cash-flow	Rendement
IMMOBILIER 21	17,5x	4,6%
Secteur	18,3x	4,4%

NJL du fonds⁵

100% du fonds	2,3 jours
86% du fonds	1 jour
70% du fonds	0,5 jour



IMMOBILIER 21

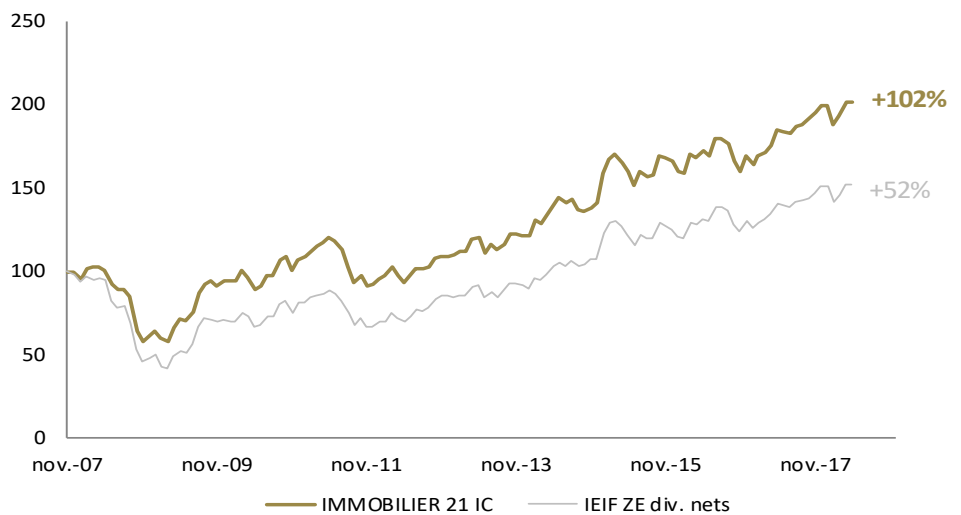
LETTRE MENSUELLE MAI 2018

GESTION 21

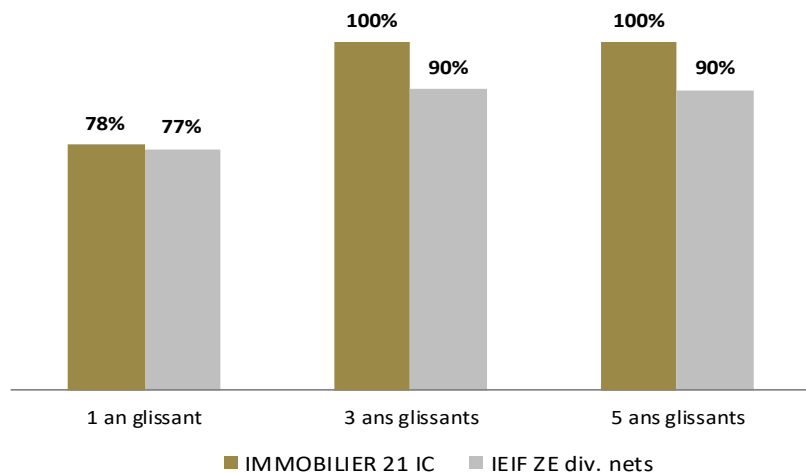
NOS PARTENAIRES



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 31/05/2018.