



IMMOBILIER 21

LETTRE MENSUELLE JUILLET 2018

GESTION 21

Contacts

Valérie Salomon Liévin
06 71 27 61 76 / 01 84 79 90 24
v.salomon@gestion21.fr

Romain Joudelat
06 40 88 12 44 / 01 84 79 90 26
r.joudelat@gestion21.fr

Aymeric Pélissier
06 89 98 83 30 / 01 84 79 90 29
a.pelissier@gestion21.fr

Eliesse Boudokhane
06 58 92 96 35 / 01 84 79 90 32
e.boudokhane@gestion21.fr

Equipe de gestion :

Laurent Gauville **Pierre Pougnet**
Daniel Tondu **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 et Foncières
Europeperformance	
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	147M€
Taux d'investissement	95%
Nombre de valeurs	31
Code ISIN	Valeurs liquidatives au 31/07/18
Part IC	FR0010 540 716 20 446,23
Part ID	FR0010 541 854 14 065,01
Part AC	FR0010 541 821 187,59
Part AD	FR0010 541 839 133,97

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 27/07/18
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	10,3%	9,8%
Tracking Error	-	1,7%
Béta vs IEIF	-	0,94
Béta vs CAC 40	0,53	0,52
Ratio de Sharpe	1,2	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.

Premier bilan positif des publications semestrielles

34 foncières, soit 44% de la capitalisation du secteur, ont publié leurs résultats. Il s'agit principalement des foncières françaises, belges et espagnoles. La publication en août des foncières allemandes devrait conforter ce premier bilan.

Evolution positive de l'ensemble des indicateurs immobiliers des foncières cotées

Croissance S1 2018				Taux d'occupation		Taux de capitalisation		Coût de la dette	
Loyers	Cash-flow par action	Patrimoine	ANR	S1 2017	S1 2018	2017	S1 2018	2017	S1 2018
+1,3%	+2,5%	+1,2%	+0,6%	93,3%	93,9%	5,1%	5,0%	2,1%	2,0%

Evolution positive des fondamentaux des marchés immobiliers

La bonne tenue des indicateurs des foncières fait écho aux bons fondamentaux des marchés immobiliers :

- Fondamentaux solides du résidentiel allemand selon les premiers chiffres
- Evolution positive du chiffre d'affaires des commerçants dans les centres commerciaux, ainsi que des loyers pour les foncières
- Reprise avérée sur les marchés de bureaux en Zone Euro
- Dynamisme du segment de la logistique

Conclusion

L'évolution des cash-flow et des patrimoines au premier semestre 2018 conforte notre opinion très positive à 3 ans, tant au niveau du rendement que du capital :

- La hausse des cash-flow renforce l'attractivité du rendement du secteur au regard du potentiel de hausse des dividendes.
- La hausse des patrimoines renforce l'attractivité du secteur au regard de la décote boursière actuelle.

Répartition par capitalisation

	I21	IEIF ZE
> 1000M€	91%	93%
< 1000M€	9%	7%

Principales positions

Unibail Rodamco
Vonovia
Klepierre
Deutsche Wohnen
Merlin Properties

Répartition par types d'actifs

	I21	IEIF ZE
Commerces	42%	32%
Logements	34%	35%
Bureaux	18%	25%
Logistique	2%	2%
Autres	4%	6%

Répartition géographique

	France	All.	Espagne	P-B
	42%	39%	6%	8%

Historique de performances

	IMMOBILIER 21 part IC/ID	IEIF ZE nets réinv.	Ecart	IMMOBILIER 21 part AC/AD	IEIF ZE nets réinv.	Ecart
Création²	+105%	+55%	+50%	+88%	+55%	+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	+1,8%	+1,7%	+1%	+1,7%	+1,7%	+1%
2018	+2,4%	+2,3%	+0,1%	+2,0%	+2,3%	-0,3%
Juillet	+0,5%	+1,2%	-0,7%	+0,4%	+1,2%	-0,8%

Performances glissantes

Part IC	IMMOBILIER 21	Indice	Ecart
5 ans	+76%	+77%	-1%
10 ans	+129%	+97%	+32%

Classements IMMOBILIER 21 part IC³

2018	10 ^{ème} sur 12
3 ans	8 ^{ème} sur 12
5 ans	6 ^{ème} sur 11

Valorisation 2018e⁴

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

NJL du fonds⁵

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



IMMOBILIER 21

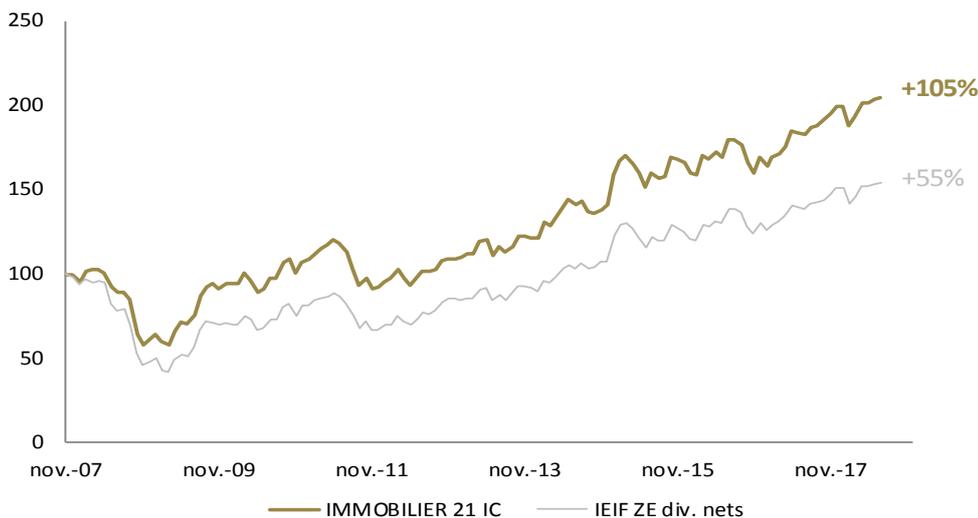
LETTRE MENSUELLE JUILLET 2018

GESTION 21

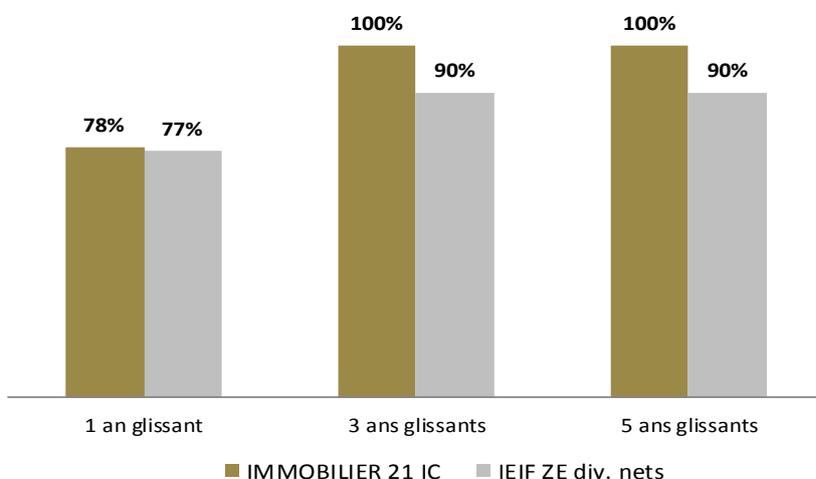
NOS PARTENAIRES



Historique de performance depuis la création



Fréquence de performance positive depuis la création du fonds



Depuis la création du fonds en 2007 et quelle que soit la date d'investissement, une souscription à IMMOBILIER 21 pour une durée de cinq ans a présenté une fréquence de gain de 100% (1417 fois sur 1417 observations)

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 31/07/2018.