



# IMMOBILIER 21

## LETTRE MENSUELLE SEPTEMBRE 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**  
**Daniel Tondou**

**Pierre Pougnat**  
**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	148M€
Taux d'investissement	94%
Nombre de valeurs	32
Code ISIN	Valeurs liquidatives au 28/09/18
Part IC	FR0010 540 716 20 005,68
Part ID	FR0010 541 854 13 761,91
Part AC	FR0010 541 821 183,27
Part AD	FR0010 541 839 130,89

<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 28/09/18  
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	10,2%	9,8%
Tracking Error	-	1,7%
Bêta vs IEIF	-	0,94
Bêta vs CAC 40	0,49	0,48
Ratio de Sharpe	0,7	0,7

### 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.

### Les centres commerciaux et les nouveaux modes de consommation

Le modèle des centres commerciaux est, aujourd'hui, sujet à de nombreuses interrogations avec l'essor du commerce en ligne. L'apparition d'un nouveau mode de consommation, qui bouleverse le marché en affichant des croissances des ventes à deux chiffres, n'est pas quelque chose d'inédit, comme l'illustre l'extrait suivant :

*"La vente par correspondance continue de progresser dans la distribution française, avec en 1979, un chiffre d'affaires en augmentation de 12,41% par rapport à 1978. Il s'expédie par la poste quelque quarante millions de catalogues dans l'année (chiffre de 1978). Les cent adhérents du syndicat de ce secteur ont des activités très diversifiées. On y trouve les géants du textile mais aussi les industriels de l'équipement de la maison, les fabricants de la bijouterie, les spécialistes des plantes et graines, de l'alimentation de luxe, des livres... Surtout dans le secteur de la mode, les magasins-relais se multiplient avec des centrales d'achats différentes ; d'où un service meilleur et plus rapide."*

Le Monde, extrait de l'article "Les nouveautés de la vente par correspondance" de Nathalie Mont-Servan, publié le 20 février 1980

Comment ne pas faire le parallèle entre cet article de presse de presque 40 ans et l'actualité du e-commerce ?

Sans remettre en cause l'importance du commerce en ligne ou sa dynamique (il représentait 8,5% du commerce de détail en France en 2017 et a progressé de +14% au deuxième trimestre 2018 par rapport à 2017), nous considérons que les nouvelles formes de commerce ne font pas nécessairement disparaître les anciennes, elles nécessitent de s'adapter.

Nous pensons que le commerce en ligne est complémentaire du commerce physique. L'omnicanal en est l'illustration et permet de profiter du meilleur de chaque système : on commande en ligne et on récupère son achat en magasin, on repère le produit en magasin et on commande en ligne.

Néanmoins, le commerce physique fait face à une nouvelle donne avec l'évolution des modes de consommation. L'environnement est plus sélectif et les savoir-faire immobiliers sont indispensables pour sélectionner et adapter les actifs aux besoins du consommateur.

Les foncières coteés de centres commerciaux sont préparées à ce nouvel environnement. Leurs résultats au premier semestre 2018 en sont l'illustration (cf. lettre mensuelle du mois précédent).

Ainsi, nous considérons que les craintes des investisseurs sont exagérées. Nous avons renforcé le poids du commerce dans le fonds à 43% de l'actif, contre 37% en début d'année.

Une étude présentant les réponses et les résultats des foncières cotées de centres commerciaux face à cet environnement plus sélectif sera prochainement publiée.

Répartition par capitalisation			Principales positions			Répartition par types d'actifs		
	I21	IEIF ZE				I21	IEIF ZE	
> 1000M€	91%	93%	Klépierre			Commerces	43%	31%
< 1000M€	9%	7%	Unibail			Logements	34%	36%
			Vonovia			Bureaux	18%	25%
			Deutsche Wohnen			Logistique	2%	2%
			LEG Immobiliens			Autres	4%	6%

Sources : FEVAD, Le Monde, Gestion 21

### 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>+100%</b>	<b>+52%</b>	<b>+49%</b>	<b>+83%</b>	<b>+51%</b>	<b>+32%</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>+0,2%</b>	<b>+0,2%</b>	<b>-0,0%</b>	<b>-0,4%</b>	<b>+0,2%</b>	<b>-0,6%</b>
<b>Septembre</b>	<b>-3,3%</b>	<b>-3,4%</b>	<b>+0,1%</b>	<b>-3,4%</b>	<b>-3,4%</b>	<b>+0,0%</b>

### Performances glissantes

Part IC	IMMOBILIER 21	Indice	Ecart
5 ans	+72%	+71%	+1%
10 ans	+136%	+120%	+16%

### Valorisation 2018e\*

	Multiple cash-flow	Rendement
IMMOBILIER 21	16,8x	4,7%
Secteur	17,8x	4,5%

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

2018	10 <sup>ème</sup> sur 12
3 ans	8 <sup>ème</sup> sur 12
5 ans	7 <sup>ème</sup> sur 11

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

100% du fonds	2,2 jours
85% du fonds	1 jour
70% du fonds	0,4 jour



# IMMOBILIER 21

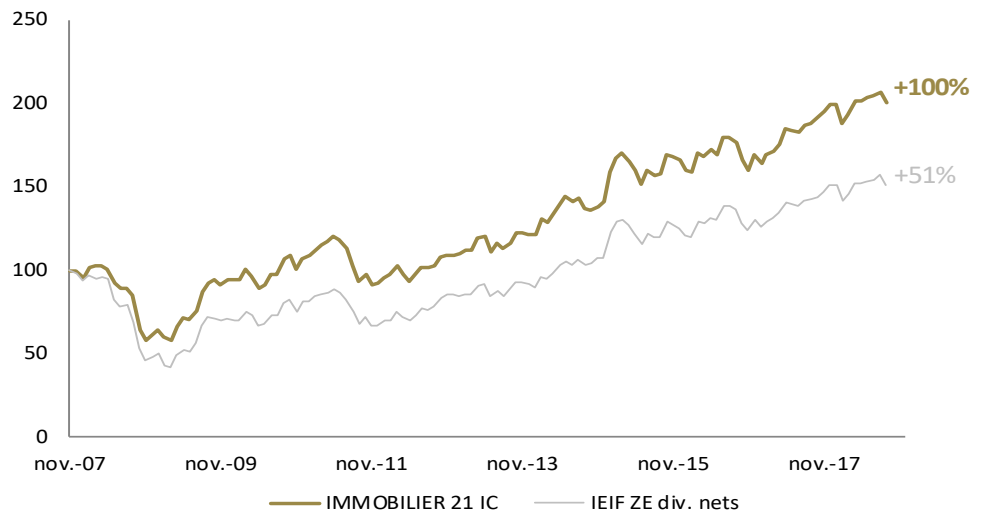
## LETTRE MENSUELLE SEPTEMBRE 2018

GESTION 21

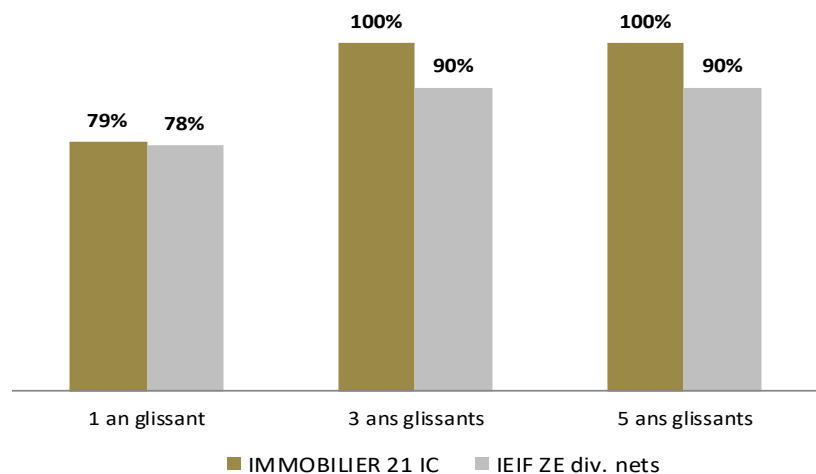
### NOS PARTENAIRES



### 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% (1459 fois sur 1459 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](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 28/09/2018.