



IMMOBILIER 21

LETTRE MENSUELLE FEVRIER 2019

GESTION 21

Contacts

Valérie Salomon Liévin
06 71 27 61 76 / 01 84 79 90 24
v.salomon@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 Pougnet
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 | 136M€ |
| Taux d'investissement | 98% |
| Nombre de valeurs | 30 |
| Code ISIN | Valeurs liquidatives au 28/02/19 |
| Part IC | FR0010 540 716 19 180,67 |
| Part ID | FR0010 541 854 13 194,51 |
| Part AC | FR0010 541 821 175,12 |
| Part AD | FR0010 541 839 125,07 |

¹ Commission de surperformance : 20% de la surperformance du fonds au-delà de son indice de référence, uniquement en cas de performance annuelle positive

² le 27/11/07

³ Calcul GESTION 21

⁴ Poids du fonds vendu en 1 jour, sur la base de 100% des volumes moyens 1 an de la principale bourse de cotation

Statistiques (1 an glissant)

| | IEIF ZE | IMMOBILIER 21 |
|-----------------|---------|---------------|
| Volatilité | 10,6% | 10,4% |
| Tracking Error | - | 1,8% |
| Bêta vs IEIF | - | 0,96 |
| Bêta vs CAC 40 | 0,41 | 0,40 |
| Ratio de Sharpe | -0,2 | -0,2 |

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 des publications annuelles 2018 pour les foncières cotées

37 foncières, soit 55% de la capitalisation du secteur, ont publié leurs résultats. Il s'agit principalement des foncières françaises, belges, espagnoles et hollandaises. La publication en mars des foncières allemandes devrait conforter ce premier bilan.

| Loyers | Croissance 2018 | | | | Taux d'occupation | | Taux de capitalisation | | Loan to Value | | Coût de la dette | |
|--------|----------------------|-------------|-------|-------|-------------------|------|------------------------|------|---------------|------|------------------|------|
| | Résultats par action | Patrimoines | ANR | | 2017 | 2018 | 2017 | 2018 | 2017 | 2018 | 2017 | 2018 |
| +2,0% | +3,4% | +2,7% | +6,4% | 94,7% | 95,6% | 5,0% | 5,0% | 41% | 40% | 2,2% | 2,0% | |

=> Publications solides pour les foncières cotées de la Zone Euro

Focus sur la performance des foncières cotées de centres commerciaux de la Zone Euro

| Loyers | Croissance 2018 | | | | Taux d'occupation | | Taux de capitalisation | | Loan to Value | | Coût de la dette | |
|--------|----------------------|-------------|-------|-------|-------------------|------|------------------------|------|---------------|------|------------------|------|
| | Résultats par action | Patrimoines | ANR | | 2017 | 2018 | 2017 | 2018 | 2017 | 2018 | 2017 | 2018 |
| +2,1% | +0,4% | +0,8% | +1,5% | 96,6% | 96,8% | 5,0% | 5,0% | 39% | 38% | 2,2% | 2,1% | |

Dix foncières de centres commerciaux de la Zone Euro ont publié leurs résultats annuels. Pour ces dernières, nous constatons que les chiffres 2018 sont également solides. Les loyers sont en hausse de +2,1% à périmètre constant et les taux d'occupation se maintiennent à des niveaux élevés (96,8% fin 2018).

Les indicateurs bilanciaux sont, eux aussi, bien orientés. La Loan to Value des foncières de centres commerciaux est de 38% vs 40% pour le secteur, le Taux d'Intérêt Critique est de 13% vs 11% pour le secteur.

Ces publications confortent notre choix d'allocation sur les foncières de centres commerciaux, qui sont la première typologie d'actifs du fonds. Ce segment offre une valorisation très attractive avec un multiple de résultat et un rendement dividende 2019^e moyens de 11,3x et 7,6% contre 16,6x et 4,8% pour le secteur.

Taux de capitalisation : ratio Loyers / Valeur du patrimoine

Loan to Value : ratio Dette / Valeur du patrimoine

Taux d'Intérêt Critique : ratio Loyers / Dette

Source : Gestion 21

| | Répartition par capitalisation | |
|----------|--------------------------------|---------|
| | I21 | IEIF ZE |
| > 1000M€ | 91% | 92% |
| < 1000M€ | 9% | 8% |

| Principales positions |
|-----------------------|
| Klépierre |
| Vonovia |
| Deutsche Wohnen |
| Unibail |
| Icade |

| | Répartition par types d'actifs | |
|------------|--------------------------------|---------|
| | I21 | IEIF ZE |
| Commerces | 44% | 30% |
| Logements | 32% | 36% |
| Bureaux | 18% | 26% |
| Logistique | 3% | 3% |
| Autres | 4% | 6% |

| | Répartition géographique | | | |
|--|--------------------------|------|-----|---------|
| | France | All. | P-B | Espagne |
| | 43% | 41% | 8% | 5% |

Historique de performances

| | IMMOBILIER 21 | | | IMMOBILIER 21 | | |
|-----------------------------|---------------|---------------------|--------------|---------------|---------------------|--------------|
| | part IC/ID | IEIF ZE nets réinv. | Ecart | part AC/AD | IEIF ZE nets réinv. | Ecart |
| Création² | | +46% | +45% | | +46% | +29% |
| 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% | +4% | -1% | +1% | +4% | -2% |
| 2017 | +18% | +17% | +1% | +17% | +17% | +1% |
| 2018 | -10% | -10% | -0% | -11% | -10% | -1% |
| 2019 | +6,7% | +7,5% | -0,8% | +6,6% | +7,5% | -1,0% |
| Février | -2,6% | -2,7% | +0,1% | -2,6% | -2,7% | +0,0% |

| | Performances glissantes | | |
|--------|-------------------------|---------------|--------|
| | Part IC | IMMOBILIER 21 | Indice |
| 5 ans | +47% | +52% | -5% |
| 10 ans | +220% | +242% | -22% |

| | Performances glissantes annualisées | | |
|--------|-------------------------------------|---------------|--------|
| | Part IC | IMMOBILIER 21 | Indice |
| 5 ans | +8,0% | +8,7% | -0,7% |
| 10 ans | +12,3% | +13,1% | -0,7% |

| | Valorisation 2019e ³ | |
|---------------|---------------------------------|-----------|
| | Multiple cash-flow | Rendement |
| IMMOBILIER 21 | 14,5x | 5,5% |
| Secteur | 16,6x | 4,8% |

| Liquidité du fonds ⁴ |
|---------------------------------|
| 83% du fonds |



IMMOBILIER 21

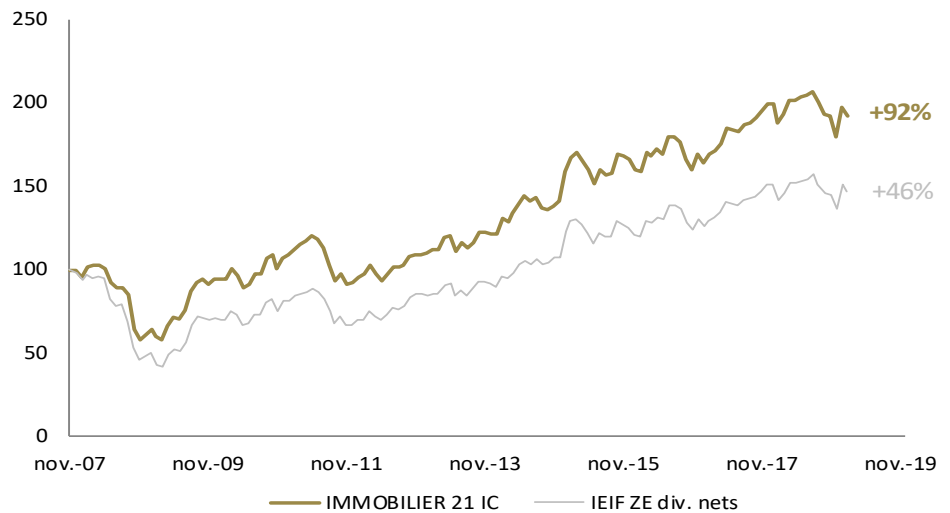
LETTRE MENSUELLE FEVRIER 2019

GESTION 21

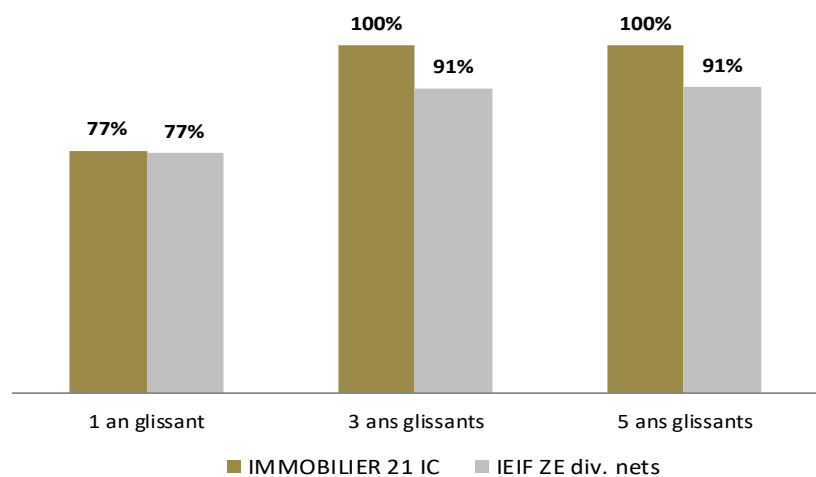
NOS PARTENAIRES



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% (1564 fois sur 1564 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.

L'attention des investisseurs est notamment attirée sur le fait que les informations sont inévitablement partielles et susceptibles d'évolution. Elles ne peuvent dès lors avoir une valeur contractuelle. Toutes les informations datent du 28/02/2019.