



IMMOBILIER 21

LETTRE MENSUELLE MARS 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 Pierre Pognet Richard Trainini

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	141M€
Taux d'investissement	96%
Nombre de valeurs	28
Code ISIN	Valeurs liquidatives au 29/03/19
Part IC FR0010 540 716	19 999,79
Part ID FR0010 541 854	13 757,99
Part AC FR0010 541 821	182,49
Part AD FR0010 541 839	130,33

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

³Calcul GESTION 21

⁴Poids 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	10,4%	10,2%
Tracking Error	-	1,8%
Bêta vs IEIF	-	0,96
Bêta vs CAC 40	0,39	0,38
Ratio de Sharpe	0,5	0,5

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 publications annuelles 2018 pour les foncières cotées de la Zone Euro

Le mois de mars clôture les publications de résultats annuels des foncières cotées de la Zone Euro et permet de faire un bilan sur leur performance économique en 2018.

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
+2,2%	+4,6%	+3,7%	+8,4%	94,9%	95,5%	5,1%	4,9%	41%	41%	2,2%	2,0%	

Progression moyenne des résultats récurrents par action en 2018 : +4,6%

La progression des résultats est due à l'amélioration des conditions locatives (loyers en croissance organique de +2,2% et taux d'occupation en progression de +60bp), ainsi qu'aux conditions de financement attractives (coût de la dette en baisse de -20bp à 2%).

Hausse moyenne de la valeur des patrimoines expertisés en 2018 : +3,7%

Compte tenu de l'effet de levier, la croissance organique de la valeur des patrimoines de +3,7% se traduit par une hausse des Actifs Nets Réévalués de +8,4%. Les taux de capitalisation (ratio Loyers/ Valeur du patrimoine) retenus par les experts indépendants sont en moyenne de 4,9%, soit un recul de -20bp sur 1 an.

Perspectives 2019

Nous anticipons une nouvelle année de croissance des résultats pour les foncières cotées de la Zone Euro, qui bénéficieront :

- d'une croissance organique des loyers soutenue par la bonne orientation des indices d'indexation, des taux d'occupation et des gains locatifs lors des renouvellements des baux.
- des conditions de financement toujours attractives.

Au niveau des patrimoines, nous avons un scénario prudent de stabilité des valeurs d'actifs.

La croissance attendue des résultats augmentera le potentiel de distribution du secteur. Par conséquent, au regard de la faiblesse des rendements obligataires, l'attractivité du secteur est renforcée en absolu et en relatif.

Source : Gestion 21

Répartition par capitalisation		
	I21	IEIF ZE
> 1000M€	89%	92%
< 1000M€	11%	8%

Principales positions	
Vonovia	
Klépierre	
Deutsche Wohnen	
Unibail	
LEG	

Répartition par types d'actifs		
	I21	IEIF ZE
Commerces	43%	29%
Logements	33%	37%
Bureaux	18%	25%
Logistique	3%	3%
Autres	4%	6%

Répartition géographique			
	France	All.	P-B Espagne
	41%	42%	8%
			5%

Historique de performances

	IMMOBILIER 21 part IC/ID	IEIF ZE nets réinv.	Ecart	IMMOBILIER 21 part AC/AD	IEIF ZE nets réinv.	Ecart
Création²	+100%	+54%	+46%	+82%	+54%	+28%
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	+11,3%	+13,2%	-1,9%	+11,0%	+13,2%	-2,1%
Mars	+4,3%	+5,2%	-1,0%	+4,2%	+5,2%	-1,0%

Performances glissantes			
Part IC	IMMOBILIER 21	Indice	Ecart
5 ans	+55%	+63%	-8%
10 ans	+247%	+270%	-23%

Performances glissantes annualisées			
Part IC	IMMOBILIER 21	Indice	Ecart
5 ans	+9,2%	+10,2%	-1,0%
10 ans	+13,2%	+14,0%	-0,7%

Valorisation 2019e ³		
	Multiple cash-flow	Rendement
IMMOBILIER 21	15,0x	5,3%
Secteur	17,3x	4,7%

Liquidité du fonds ⁴	
84% du fonds	



IMMOBILIER 21

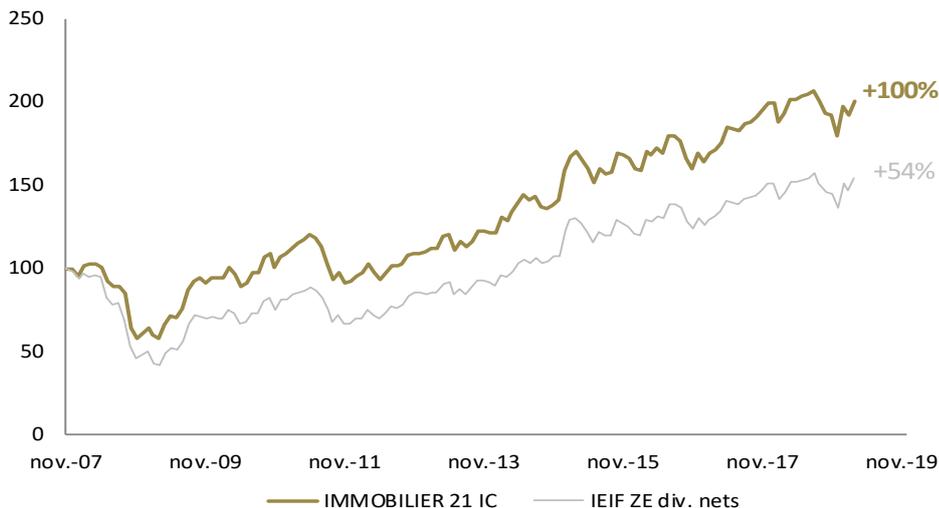
LETTRE MENSUELLE MARS 2019

GESTION 21

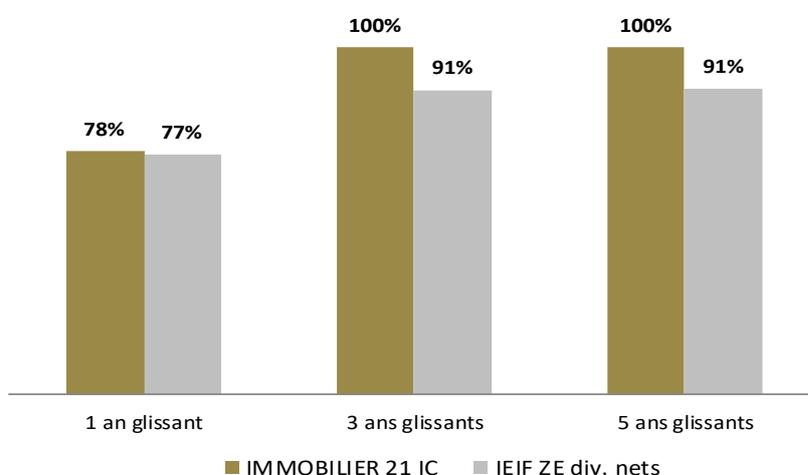
NOS PARTENAIRES



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% (1585 fois sur 1585 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 29/03/2019.