



IMMOBILIER 21

LETTRE MENSUELLE AVRIL 2019

GESTION 21

Contacts

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

Aymeric Péliissier
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 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 et Foncières
Europerformance	
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	134M€
Taux d'investissement	98%
Nombre de valeurs	27
Code ISIN	Valeurs liquidatives au 30/04/2019
Part IC	FR0010 540 716 19 787,72
Part ID	FR0010 541 854 13 612,10
Part AC	FR0010 541 821 180,42
Part AD	FR0010 541 839 128,85

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	10,6%	10,4%
Tracking Error	-	1,8%
Béta vs IEIF	-	0,96
Béta vs CAC 40	0,39	0,38
Ratio de Sharpe	0,0	-0,1

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.

Origine et impact du mouvement de contestation en Allemagne contre les foncières en résidentiel

Le 6 avril 2019, des manifestations dans les grandes villes allemandes se sont déroulées pour protester contre la hausse des loyers des logements. La ville la plus marquée par ce mouvement de contestation est Berlin, où les loyers ont doublé en 10 ans pour atteindre en moyenne 10€/m²/mois.

La hausse des loyers résidentiels est alimentée par une pénurie de logements dans les grandes métropoles allemandes. Ces dernières connaissent une croissance importante de la population sans contrepartie de construction.

Dans la capitale allemande, une pétition a été lancée afin de convoquer un referendum local pour que les opérateurs privés détenant plus de 3 000 logements à Berlin soient expropriés. L'organisation du référendum prévoit différentes phases de collecte de signatures et l'analyse de la constitutionnalité de la demande.

Notre opinion est que la nationalisation des patrimoines des foncières en résidentiel est très peu probable car :

- le referendum n'a qu'une valeur consultative et ne donne pas systématiquement lieu à une décision politique.
- les collectivités n'ont pas les moyens de financer une expropriation.
- Le problème de fond, une pénurie de logements dans les grandes villes, ne serait pas réglé.

En dépit d'une hausse observée ces dernières années, le niveau actuel moyen des loyers et des prix au m² des patrimoines des foncières cotées en résidentiel allemand restent modérés (voir tableaux ci-dessous).

Pour contenir la hausse des loyers, il est nécessaire de construire plus de logements. Cependant, les prix des actifs résidentiels sont inférieurs aux coûts de construction, ce qui pénalise les développements et ne permet pas de répondre à la demande. La sortie du déséquilibre passe par une augmentation des prix. Tout interventionnisme conduirait à aggraver ce déséquilibre. Tout au plus, les pouvoirs publics peuvent essayer de ralentir le rythme de la hausse locative.

En conséquence, nous maintenons notre exposition au résidentiel allemand à un niveau élevé (33% de l'actif du fonds).

Prix d'expertise des actifs résidentiels (€/m²)

	2015	2016	2017	2018
Ado	1 419	1 836	2 198	2 488
DW	1 282	1 580	1 886	2 157
GCP	785	927	1 155	1 257
LEG	873	930	1 091	1 198
TAG	746	790	845	940
Vonovia	1 054	1 264	1 475	1 677
Moyenne	1 026	1 221	1 442	1 620

Loyers des actifs résidentiels (€/m²/mois)

	2015	2016	2017	2018
Ado	5,8	6,1	6,4	6,7
DW	5,9	6,1	6,4	6,6
GCP	5,3	5,4	5,7	6,0
LEG	5,2	5,3	5,5	5,7
TAG	5,0	5,1	5,2	5,3
Vonovia	5,8	6,0	6,3	6,5
Moyenne	5,5	5,7	5,9	6,1

Source : Gestion 21

Répartition par capitalisation

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

Principales positions

Vonovia
Deutsche Wohnen
Unibail
Kleppierre
Merlin

Répartition par types d'actifs

	I21	IEIF ZE
Commerces	44%	31%
Logements	33%	36%
Bureaux	17%	25%
Logistique	3%	3%
Autres	4%	5%

Répartition géographique

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

Historique de performances

	IMMOBILIER 21 part IC/ID	IEIF ZE nets réinv.	Ecart	IMMOBILIER 21 part AC/AD	IEIF ZE nets réinv.	Ecart
Création²	+98%	+53%	+45%	+80%	+53%	+27%
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	+10,1%	+12,4%	-2,3%	+9,8%	+12,4%	-2,6%
Avril	-1,1%	-0,7%	-0,4%	-1,1%	-0,7%	-0,5%

Performances glissantes

Part IC	IMMOBILIER 21	Indice	Ecart
5 ans	+48%	+57%	-9%
10 ans	+199%	+209%	-10%

Performances glissantes annualisées

Part IC	IMMOBILIER 21	Indice	Ecart
5 ans	+8,2%	+9,4%	-1,3%
10 ans	+11,6%	+11,9%	-0,4%

Valorisation 2019e³

	Multiple cash-flow	Rendement
IMMOBILIER 21	14,7x	5,4%
Secteur	17,1x	4,7%

Liquidité du fonds⁴

84% du fonds



IMMOBILIER 21

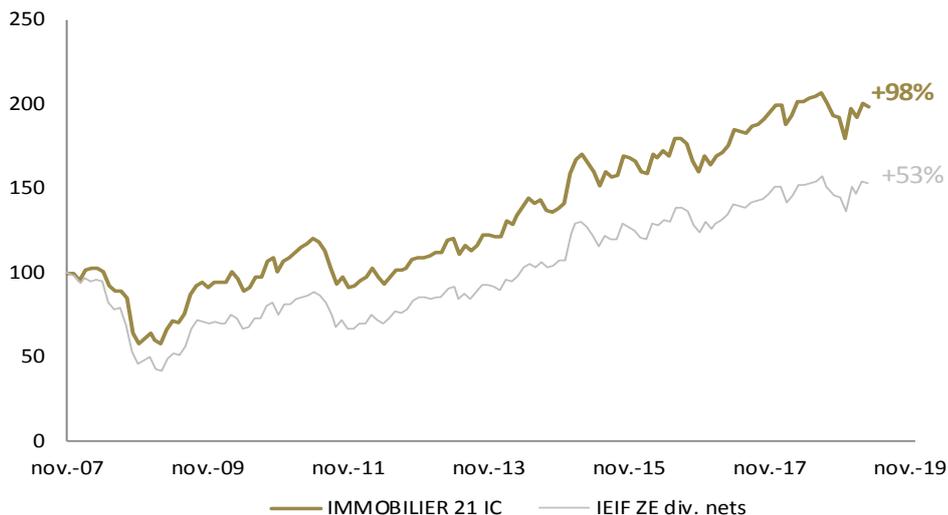
LETTRE MENSUELLE AVRIL 2019

GESTION 21

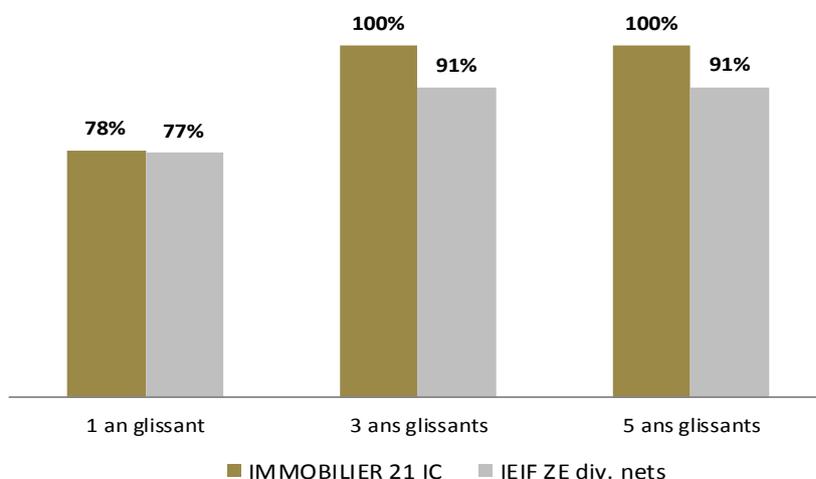
NOS PARTENAIRES



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 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.

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 30/04/2019.