



# IMMOBILIER 21

## LETTRE MENSUELLE SEPTEMBRE 2017

GESTION 21

### Contacts

**Valérie Salomon Liévin**  
06 71 27 61 76 / 01 84 79 12 11  
v.salomon@gestion21.fr

**Romain Joudelat**  
06 40 88 12 44 / 01 84 79 34 33  
r.joudelat@gestion21.fr

**Aymeric Pélissier**  
06 89 98 83 30 / 01 84 79 12 17  
a.pelissier@gestion21.fr

### Equipe de gestion :

**Laurent Gauville** **Pierre Pognet**  
**Daniel Tondu** **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
Europeperformance	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)
Dépôttaire	Caceis Bank
Valorisateur	Caceis Fund Admin
Commissaire aux comptes	Deloitte
Actif net	129M€
Taux d'investissement	100%
Nombre de valeurs	33
Code ISIN	Valeurs liquidatives au 29/09/17
Part IC	FR0010 540 716 18 837,60
Part ID	FR0010 541 854 13 380,27
Part AC	FR0010 541 821 173,87
Part AD	FR0010 541 839 128,44

<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 29/09/17.  
Données Europeperformance 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	11,7%	11,1%
Tracking Error	-	1,6%
Bêta vs IEIF	-	0,94
Bêta vs CAC 40	0,39	0,38
Ratio de Sharpe	0,4	0,6

### Informations importantes

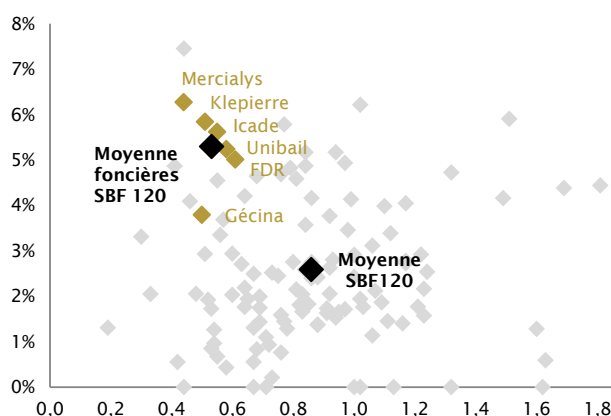
Les chiffres cités ont trait aux années écoulées et les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

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'AFC.

### Rendement dividende des foncières cotées attractif, solide et en croissance

#### Rendement dividende 2017e / Beta 1 an



#### Top 15 des rendements dividende 2017e du SBF 120

SES	7,5%
Mercialys	6,3%
Casino	6,2%
Natixis	5,9%
Klepierre	5,8%
GTT	5,8%
Icade	5,6%
Unibail	5,2%
Total	5,2%
Neopost	5,2%
FDR	5,0%
Scor	4,9%
ENGIE	4,9%
Euler Hermes	4,9%
Eutelsat	4,8%

**Moyenne SBF 120** 2,6%  
**Moyenne foncières** 5,3%

#### Rendement dividende attractif :

La moyenne des rendements dividende des foncières cotées du SBF 120 est de 5,3%, chiffre à comparer au rendement moyen de 2,6% pour l'ensemble des valeurs de l'indice.

La présence de 5 des 6 foncières du SBF 120 dans le top 15 illustre également l'attractivité de la classe d'actifs. Cette situation est d'autant plus remarquable que la plupart des autres sociétés du top 15 posent question sur la solidité de leur modèle économique et donc sur la solidité de leur distribution.

#### Rendement dividende solide :

Le rendement des foncières est élevé mais également solide. En effet, les foncières cotées présentent actuellement :

- un endettement modéré ne mettant pas en risque le dividende par action ;
- des loyers en ligne ou en rattrapage avec les loyers de marché ;
- des perspectives favorables sur les taux d'occupation en raison d'une offre nouvelle contenue.

#### Rendement dividende en croissance :

L'amélioration des perspectives macroéconomiques et la hausse des indices d'indexation permettent même d'envisager une croissance des résultats et donc des dividendes distribués.

Rendements dividende calculés à partir des dividendes 2017e et les cours de bourse du 29/09/2017

	Répartition par capitalisation	
	I21	IEIF ZE
> 1000M€	88%	92%
< 1000M€	12%	8%

Principales positions	
Vonovia	
Unibail Rodamco	
Deutsche Wohnen	
Icade	
Foncière des Régions	

Sources : Interactive Data, GESTION 21

	Répartition par types d'actifs	
	I21	IEIF ZE
Commerces	36%	33%
Logements	34%	34%
Bureaux	21%	26%
Logistique	3%	2%
Autres	5%	5%

	Répartition géographique			
	France	All.	Espagne	Italie
	45%	35%	9%	7%

### Historique de performances

	IMMOBILIER 21 part IC/ID			IMMOBILIER 21 part AC/AD		
	IEIF ZE nets réinv.	Ecart		IEIF ZE nets réinv.	Ecart	
<b>Création<sup>2</sup></b>	<b>+88%</b>	<b>+42%</b>	<b>+46%</b>	<b>+74%</b>	<b>+42%</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%
<b>2017</b>	<b>+11,4%</b>	<b>+9,7%</b>	<b>+1,7%</b>	<b>+10,9%</b>	<b>+9,7%</b>	<b>+1,2%</b>
<b>Septembre</b>	<b>+0,5%</b>	<b>+0,3%</b>	<b>+0,2%</b>	<b>+0,5%</b>	<b>+0,3%</b>	<b>+0,2%</b>

	Performances glissantes		
	Part IC	IMMOBILIER 21	Indice
3 ans	+38%	+39%	-1%
5 ans	+83%	+83%	-0%

	Classements IMMOBILIER 21 part IC <sup>3</sup>	
	2017	
3 ans	4 <sup>ème</sup> sur 10	
3 ans	6 <sup>ème</sup> sur 10	
5 ans	5 <sup>ème</sup> sur 10	

	Valorisation 2017e <sup>4</sup>	
	Multiple cash-flow	Rendement
IMMOBILIER 21	19,0x	4,5%
Secteur	18,5x	4,3%

	NJL du fonds <sup>5</sup>	
	100% du fonds	3,3 jours
75% du fonds	1 jour	
70% du fonds	0,8 jour	



# IMMOBILIER 21

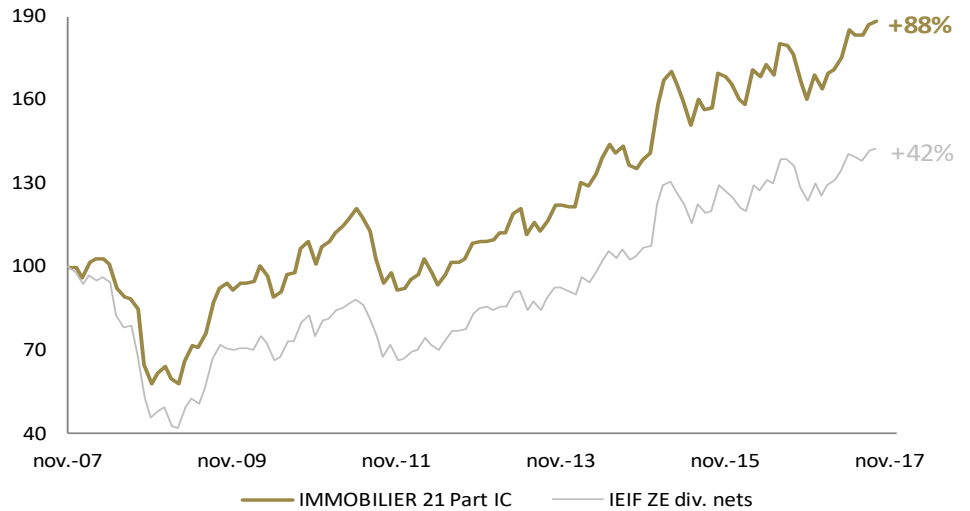
## LETTRE MENSUELLE SEPTEMBRE 2017

GESTION 21

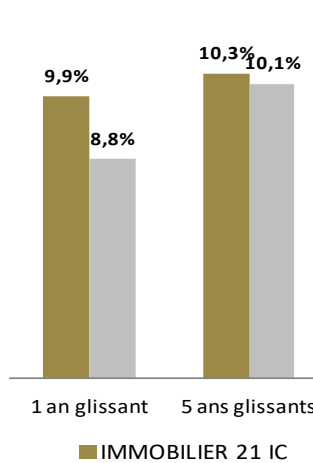
### NOS PARTENAIRES



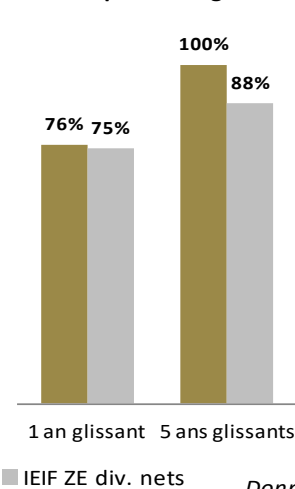
Historique de performance depuis la création



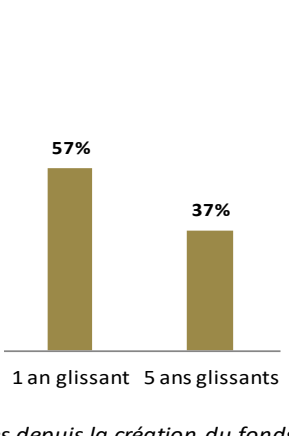
Performance moyenne annualisée



Fréquence de gain



Fréquence de surperformance d'IMMOBILIER 21 vs IEIF ZE div. nets



Données depuis la création du fonds

### 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 avisés 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 29/09/2017.