



IMMOBILIER 21

LETTRE MENSUELLE AVRIL 2018

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 Pougnet**
Daniel Tondou **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	165M€
Taux d'investissement	95%
Nombre de valeurs	33
Code ISIN	Valeurs liquidatives au 30/04/18
Part IC	FR0010 540 716 20 129,18
Part ID	FR0010 541 854 14 299,41
Part AC	FR0010 541 821 185,07
Part AD	FR0010 541 839 136,72

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

³Classement Zone Euro au 27/04/18
Données Europerformance retraitées par GESTION 21

⁴Calcul GESTION 21

⁵NJL : 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	10,8%	10,4%
Tracking Error	-	1,7%
Bêta vs IEIF	-	0,95
Bêta vs CAC 40	0,58	0,57
Ratio de Sharpe	1,2	1,5

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.

Impact de l'IFI sur le porteur de parts d'Immobilier 21

Après de nombreux échanges avec notre association professionnelle l'AFG, il ressort qu'à ce jour la loi exclut de la base imposable de l'IFI les foncières cotées ayant opté pour le statut SIIC français sous condition d'une détention par le contribuable de moins de 5% du capital et des droits de vote. A l'inverse, les foncières européennes n'ayant pas le statut SIIC français ne sont pas exclues de la base de l'IFI.

L'exonération des foncières de statut SIIC français de la base imposable est conditionnée au fait que le contribuable détienne directement ou indirectement, seul ou conjointement avec les personnes mentionnées au 1er de l'article 965, moins de 5% du capital et des droits de vote de la SIIC.

Pour réaliser le calcul de ce seuil de 5%, nous vous proposons de vous fournir, sur simple demande, un fichier de transposition de notre fonds IMMOBILIER 21, par ligne d'investissement, listant les SIIC et les non SIIC détenues par le fonds ainsi que le pourcentage de leur capital détenu par le fonds vous permettant de vérifier cette contrainte fiscale d'exonération sur l'ensemble de votre patrimoine.

Cas 1 : Si vous ne dépassez pas le seuil de 5% pour chaque SIIC détenue par IMMOBILIER 21, vous pouvez utiliser les ratios suivants en fonction de votre domicile fiscal avec l'aide de votre conseiller fiscal :

Résident Fiscal Français	Résident Fiscal Etranger
Part taxable d'IMMOBILIER 21 au titre de l'IFI en % de la valeur liquidative	Part taxable d'IMMOBILIER 21 représentative des actifs immobiliers situés en France
51,05%	0%

Cas 2 : Si vous dépassez le seuil de 5% pour une ou plusieurs SIIC détenues par IMMOBILIER 21, il est nécessaire de personnaliser le calcul au regard de votre situation personnelle avec l'aide de votre conseiller fiscal.

Conclusion : La loi permet ainsi à vos clients, sous la condition des 5% mentionnée ci-dessus, de bénéficier d'un investissement indirect à l'immobilier imposable à l'IFI à hauteur de 51,05% de la valorisation d'IMMOBILIER 21 au 31/12/2017.

Dans tous les cas, il est recommandé de valider ces éléments avec un conseiller fiscal.

Répartition par capitalisation

	I21	IEIF ZE
> 1000M€	92%	92%
< 1000M€	8%	7%

Principales positions

Vonovia
Unibail Rodamco
Klepierre
Deutsche Wohnen
LEG Immobilien

Répartition par types d'actifs

	I21	IEIF ZE
Commerces	40%	31%
Logements	36%	34%
Bureaux	18%	27%
Logistique	2%	2%
Autres	5%	6%

Répartition géographique

	France	All.	Espagne	P-B
	40%	38%	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	+101%	+52%	+49%	+85%	+52%	+33%
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%
2018	+0,8%	+0,4%	+0,4%	+0,6%	+0,4%	+0,1%
Avril	+4,3%	+3,9%	+0,4%	+4,3%	+3,9%	+0,4%

Performances glissantes

Part IC	IMMOBILIER 21	Indice	Ecart
5 ans	+69%	+68%	+1%
10 ans	+96%	+58%	+38%

Classements IMMOBILIER 21 part IC³

2018	8 ^{ème} sur 12
3 ans	6 ^{ème} sur 11
5 ans	7 ^{ème} sur 11

Valorisation 2018e⁴

	Multiple cash-flow	Rendement
IMMOBILIER 21	17,5x	4,4%
Secteur	18,5x	4,3%

NJL du fonds⁵

100% du fonds	2,2 jours
88% du fonds	1 jour
70% du fonds	0,5 jour



IMMOBILIER 21

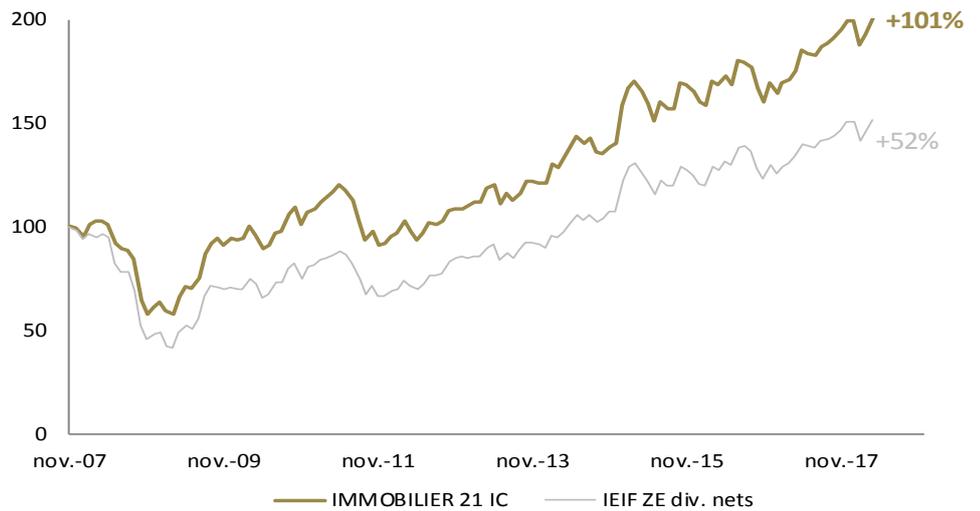
LETTRE MENSUELLE AVRIL 2018

GESTION 21

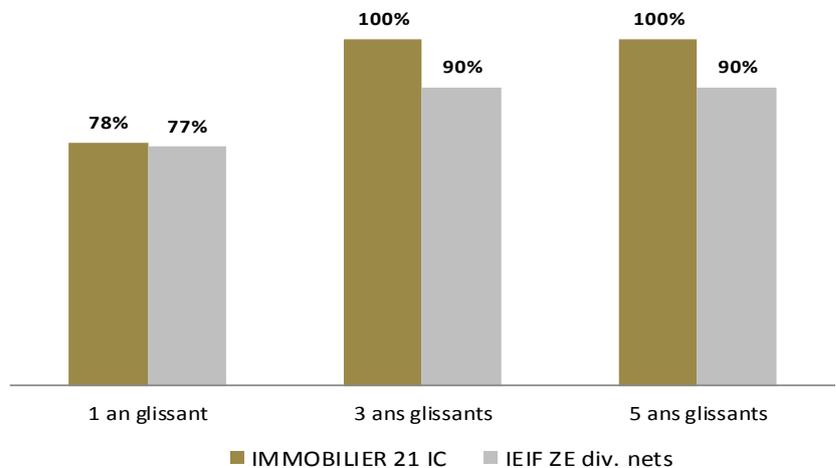
NOS PARTENAIRES



Historique de performance depuis la création



Fréquence de performance positive 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.

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 30/04/2018.