



IMMOBILIER 21

LETTRE MENSUELLE JUIN 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

Grand prix Pierre-Papier 2014
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 ¹	1,4% (I); 2,2% (A)
Dépositaire	Caceis Bank
Valorisateur	Caceis Fund Admin
Commissaire aux comptes	Deloitte
Actif net	152M€
Taux d'investissement	98%
Nombre de valeurs	32
Code ISIN	Valeurs liquidatives au 29/06/18
Part IC	FR0010 540 716 20 336,92
Part ID	FR0010 541 854 13 990,31
Part AC	FR0010 541 821 186,32
Part AD	FR0010 541 839 133,44

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 29/06/18
Données Europeperformance 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	10,5%	10,1%
Tracking Error	-	1,7%
Bêta vs IEIF	-	0,94
Bêta vs CAC 40	0,53	0,52
Ratio de Sharpe	1,0	1,1

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.

Rendement attractif du secteur immobilier coté Zone Euro

	2007	2018	Variation 2007 – 2018
OAT 10 ans	4,4%	0,7%	-370bp
A*	5%	0,5%	-450bp
BBB*	5,5%	0,8%	-470bp
Immobilier coté	4,4%	4,4%	0bp

* Rendement des obligations corporate 5 ans Zone Euro

Ces classes d'actifs ne constituent pas une revue exhaustive de l'ensemble des placements et ne se caractérisent pas par la même catégorie de risque.

➤ Attractif car élevé en absolu et en relatif

- **Au regard de l'environnement obligataire actuel**, le niveau de rendement en dividendes des titres du secteur de l'immobilier coté Zone Euro est élevé

➤ Attractif car construit sur des fondamentaux solides

- **Résidentiel allemand** : rente locative protégée par les prix des appartements inférieurs aux coûts de construction
- **Centres commerciaux Zone Euro** : rente locative protégée par la hausse sélective des chiffres d'affaire des commerçants
- **Bureaux Ile-de-France** : rente locative protégée par le niveau actuel des loyers

➤ Attractif car avec des options de croissance

- **Indexation contractuelle** : baux indexés à l'inflation
- **Indexation économique** : amélioration des loyers liée à la hausse de la consommation et de la croissance

➤ Attractif au niveau du secteur et du fonds

- **Le rendement en dividendes du fonds est de 4,7% contre 4,4% pour le secteur**

Sources : AFT, Bloomberg, GESTION 21, données au 29/06/2018

Répartition par capitalisation			Principales positions			Répartition par types d'actifs		
	I21	IEIF ZE		I21	IEIF ZE		I21	IEIF ZE
> 1000M€	92%	93%	Unibail Rodamco	Commerces	41%	32%		
< 1000M€	8%	7%	Vonovia	Logements	35%	25%		
			Klepierre	Bureaux	17%	35%		
			Deutsche Wohnen	Logistique	2%	2%		
			Grand City Properties	Autres	5%	6%		
Répartition géographique								
France	All.	Espagne	P-B					
42%	41%	7%	8%					

Historique de performances

	IMMOBILIER 21 part IC/ID	IEIF ZE nets réinv.	Ecart	IMMOBILIER 21 part AC/AD	IEIF ZE nets réinv.	Ecart
Création²	+103%	+53%	+51%	+87%	+53%	+34%
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	+1,9%	+1,1%	+0,8%	+1,6%	+1,1%	+0,5%
Juin	+0,9%	+0,4%	+0,5%	+0,9%	+0,4%	+0,5%

Performances glissantes			
Part IC	IMMOBILIER 21	Indice	Ecart
5 ans	+83%	+81%	+2%
10 ans	+121%	+86%	+35%

Classements IMMOBILIER 21 part IC ³	
2018	8 ^{ème} sur 12
3 ans	7 ^{ème} sur 12
5 ans	6 ^{ème} sur 11

Valorisation 2018e ⁴		
	Multiple cash-flow	Rendement
IMMOBILIER 21	18,0x	4,7%
Secteur	18,3x	4,4%

NJL du fonds ⁵	
100% du fonds	2,3 jours
87% du fonds	1 jour
70% du fonds	0,5 jour



IMMOBILIER 21

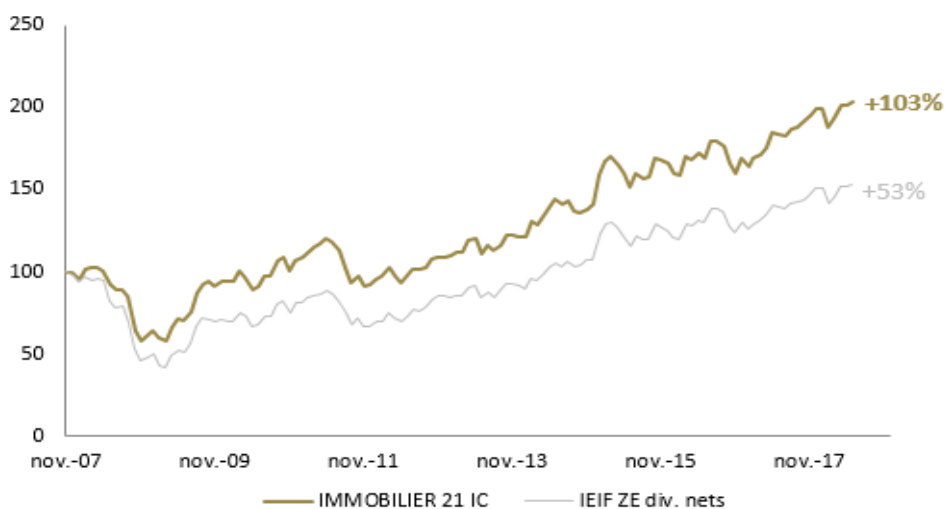
LETTRE MENSUELLE JUIN 2018

GESTION 21

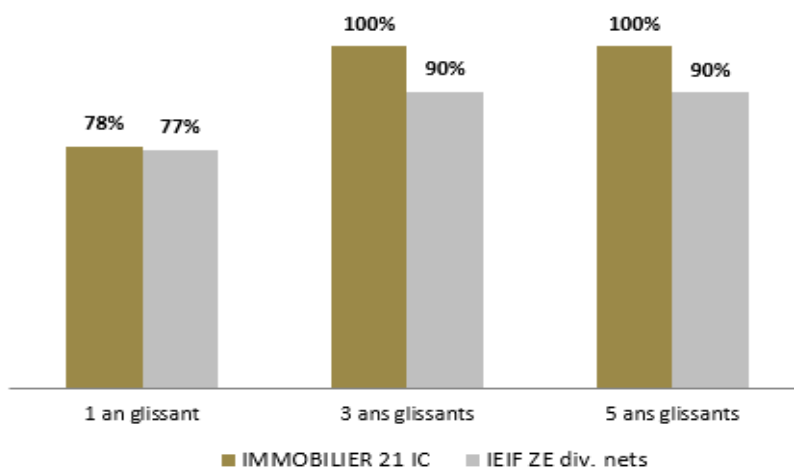
NOS PARTENAIRES



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 29/06/2018.