



IMMOBILIER 21

LETTRE MENSUELLE AOÛT 2018

GESTION 21

Contacts

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

Romain Joudelat
06 40 88 12 44 / 01 84 79 90 26
r.joudelat@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 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 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	148M€
Taux d'investissement	96%
Nombre de valeurs	32
Code ISIN	Valeurs liquidatives au 31/08/18
Part IC	FR0010 540 716 20 691,19
Part ID	FR0010 541 854 14 233,60
Part AC	FR0010 541 821 189,67
Part AD	FR0010 541 839 135,45

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 31/08/18
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	10,2%	9,8%
Tracking Error	-	1,6%
Béta vs IEIF	-	0,94
Béta vs CAC 40	0,52	0,51
Ratio de Sharpe	1,1	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.

Solides résultats semestriels des foncières cotées

Evolution positive de l'ensemble des indicateurs immobiliers

(sur la base des sociétés ayant publié, soit 95% de la capitalisation du secteur Zone Euro)

Croissance S1 2018				Taux d'occupation		Taux de capitalisation		Coût de la dette	
Loyers	Cash-flow par action	Patrimoine	ANR	S1 2017	S1 2018	2017	S1 2018	2017	S1 2018
+1,9%	+3,8%	+1,5%	+1,3%	94,1%	94,7%	5,2%	5,1%	2,2%	2,0%

Croissance moyenne du cash-flow par action de +3,8% au S1 2018 par rapport au S1 2017

La croissance organique des loyers et le recul des coûts de financement permettent une croissance des cash-flow par action de +3,8%.

Hausse moyenne des patrimoines sur le semestre de +1,5%

Ce chiffre est conforme à nos attentes et permet aux ANR de progresser de +1,3% sur le premier semestre, malgré le détachement des dividendes.

Focus sur la performance des foncières de centres commerciaux

Des indicateurs immobiliers solides

Croissance S1 2018				Taux d'occupation		Taux de capitalisation		Coût de la dette	
Loyers	Cash-flow par action	Patrimoine	ANR	S1 2017	S1 2018	2017	S1 2018	2017	S1 2018
+1,9%	+2,2%	+0,2%	-0,1%	96,7%	97,0%	5,0%	5,0%	2,2%	2,1%

Malgré des publications satisfaisantes, les foncières de centres commerciaux souffrent d'un sentiment de marché très négatif. La performance boursière de ces dernières est de -11% en 2018, contre +4% pour l'IEIF Zone Euro dividendes nets réinvestis.

La défiance des investisseurs a commencé aux Etats-Unis en 2016 avec l'essor des ventes sur internet, puis s'est diffusée à l'Europe. Ainsi en Zone Euro, sur la base des estimations pour 2018, nous calculons des indicateurs de valorisation très attractifs pour le commerce par rapport au secteur immobilier coté : multiple de cash-flow de 12x contre 18x, rendement dividende de 6,8% contre 4,4% et décote sur ANR de -20% contre 0%.

Notre opinion est que les foncières cotées de centres commerciaux mènent une gestion active de leurs actifs leur permettant de s'adapter aux nouveaux modes de consommation. Ainsi, le couple rendement-risque de ces foncières nous semble particulièrement attractif.

	Répartition par capitalisation		Principales positions		Répartition par types d'actifs		
	I21	IEIF ZE			I21	IEIF ZE	
> 1000M€	91%	93%	Unibail Rodamco		Commerces	42%	31%
< 1000M€	9%	7%	Vonovia		Logements	35%	37%
			Klepierre		Bureaux	18%	25%
			Deutsche Wohnen		Logistique	2%	2%
			Icade		Autres	4%	6%

Répartition géographique

	France	All.	Espagne	P-B
	42%	40%	5%	7%

Historique de performances

	IMMOBILIER 21 part IC/ID	IEIF ZE nets réinv.	Ecart	IMMOBILIER 21 part AC/AD	IEIF ZE nets réinv.	Ecart
Création²	+107%	+57%	+50%	+90%	+57%	+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	+1,8%	+1,7%	+0,1%	+1,7%	+1,7%	+1%
2018	+3,6%	+3,7%	-0,1%	+3,1%	+3,7%	-0,6%
Août	+1,2%	+1,4%	-0,2%	+1,1%	+1,4%	-0,3%

Performances glissantes

Part IC	IMMOBILIER 21	Indice	Ecart
5 ans	+84%	+85%	-2%
10 ans	+133%	+99%	+34%

Valorisation 2018e⁴

	Multiple cash-flow	Rendement
IMMOBILIER 21	17,8x	4,6%
Secteur	18,4x	4,4%

Classements IMMOBILIER 21 part IC³

2018	10 ^{ème} sur 12
3 ans	8 ^{ème} sur 12
5 ans	7 ^{ème} sur 11

NJL du fonds⁵

100% du fonds	2,3 jours
86% du fonds	1 jour
70% du fonds	0,4 jour



IMMOBILIER 21

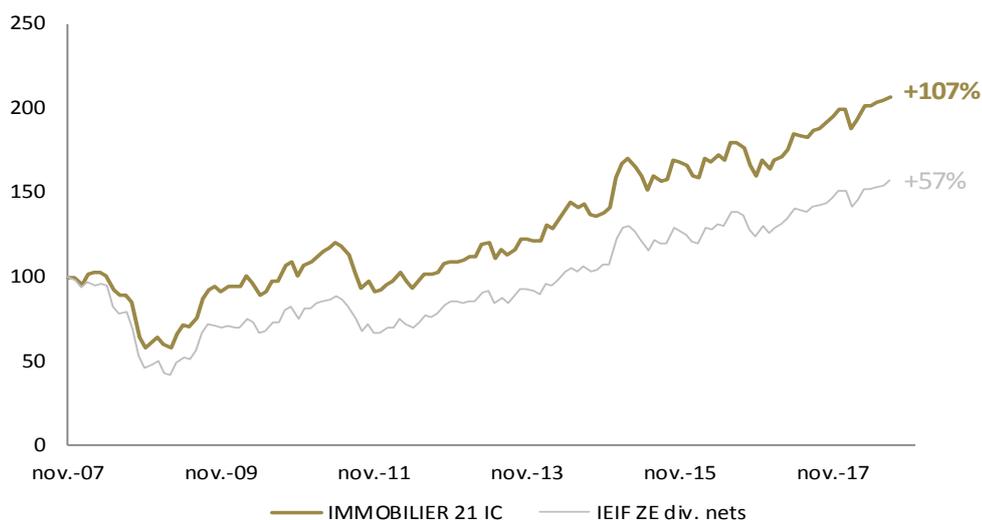
LETTRE MENSUELLE AOÛT 2018

GESTION 21

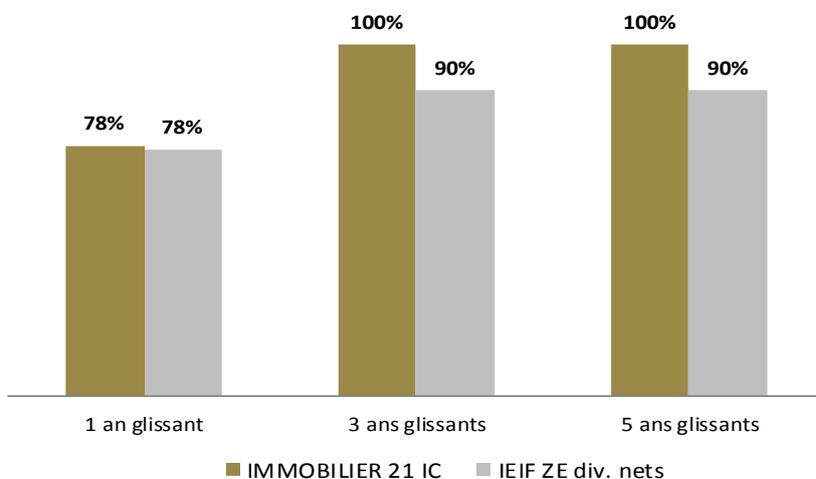
NOS PARTENAIRES



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% (1439 fois sur 1439 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.

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 31/08/2018.