



IMMOBILIER 21

LETTRE MENSUELLE OCTOBRE 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	140M€
Taux d'investissement	96%
Nombre de valeurs	31
Code ISIN	Valeurs liquidatives au 31/10/18
Part IC	FR0010 540 716 19 330,22
Part ID	FR0010 541 854 13 297,39
Part AC	FR0010 541 821 176,95
Part AD	FR0010 541 839 126,38

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 26/10/18
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	11,1%	10,7%
Tracking Error	-	1,7%
Béta vs IEIF	-	0,95
Béta vs CAC 40	0,51	0,50
Ratio de Sharpe	0,1	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.

Positionnement du fonds par typologie d'actifs

> Commerce : 45% de l'exposition du fonds

Les foncières de commerces souffrent d'un sentiment de marché très négatif lié aux craintes sur le développement du commerce en ligne. Cela se traduit par des niveaux de valorisation et de rendement dividende très attractifs.

Nous estimons que les craintes des investisseurs sont exagérées et que les foncières de centres commerciaux ont le savoir-faire pour s'adapter aux nouveaux modes de consommation.

> Résidentiel allemand : 31% de l'exposition du fonds

Les foncières en résidentiel allemand bénéficient d'un déséquilibre important entre l'offre et la demande. Cela se traduit par une croissance importante des loyers et des valeurs d'actifs. Notre opinion est que ce déséquilibre perdurera tant que les prix de l'immobilier seront inférieurs aux coûts de construction.

> Bureaux : 17% de l'exposition du fonds

Les foncières de bureaux bénéficient de la réduction des taux de vacance dans les grandes villes européennes mais leurs niveaux de valorisation exigent d'être sélectif.

Pour ces raisons, nous sommes prudents sur l'immobilier prime des marchés de bureaux de la Zone Euro.

Nous privilégions des portefeuilles moins primes à l'image des patrimoines d'Alstria, Icade et NSI qui sont respectivement exposées aux bureaux en Allemagne, Ile-de-France et aux Pays-Bas.

> Logistique : 2% de l'exposition du fonds

A l'opposé des foncières de centres commerciaux, l'intérêt porté par le marché aux foncières en logistique conduit à des niveaux de valorisation très élevés.

Pour ces raisons, nous sommes peu investis sur ce segment.

> Indicateurs 2018^e : un couple rendement/risque attractif pour Immobilier 21*

	Immobilier 21	Secteur
Multiple de valorisation	14,8x	17,1x
Rendement dividende	5,3%	4,7%
Taux de distribution	79%	80%
Décote sur ANR liquidatif	-20%	-17%
Prix au m ² implicite	4 100€	4 500€
Loan to Value (LTV)	39%	39%
Taux d'intérêt critique (TIC)	11%	10%

LTV : ratio Dettes / Patrimoines ; TIC : ratio Loyers nets / Dettes

*Indicateurs calculés par moyenne pondérée des valeurs en portefeuille

Source : Gestion 21

	Répartition par capitalisation		Principales positions	Répartition par types d'actifs		
	I21	IEIF ZE		I21	IEIF ZE	
> 1000M€	90%	92%	Klépierre	Commerces	45%	31%
< 1000M€	10%	8%	Unibail	Logements	31%	36%
			Vonovia	Bureaux	17%	25%
			Deutsche Wohnen	Logistique	2%	2%
			LEG Immobilien	Autres	4%	6%

Répartition géographique			
France	All.	P-B	Espagne
43%	38%	9%	5%

Historique de performances

	IMMOBILIER 21 part IC/ID	IEIF ZE nets réinv.	Ecart	IMMOBILIER 21 part AC/AD	IEIF ZE nets réinv.	Ecart
Création ²	+93%	+45%	+48%	+77%	+45%	+31%
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	-3,2%	-3,7%	+0,6%	-3,8%	-3,7%	-0,1%
Octobre	-3,4%	-4,0%	+0,6%	-3,5%	-4,0%	+0,5%

Performances glissantes

Part IC	IMMOBILIER 21	Indice	Ecart
5 ans	+58%	+58%	+1%
10 ans	+200%	+176%	+24%

Classements IMMOBILIER 21 part IC³

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

Valorisation 2018^e

	Multiple cash-flow	Rendement
IMMOBILIER 21	14,8x	5,3%
Secteur	17,1x	4,7%

NJL du fonds⁵

100% du fonds	2,2 jours
84% du fonds	1 jour
70% du fonds	0,5 jour



IMMOBILIER 21

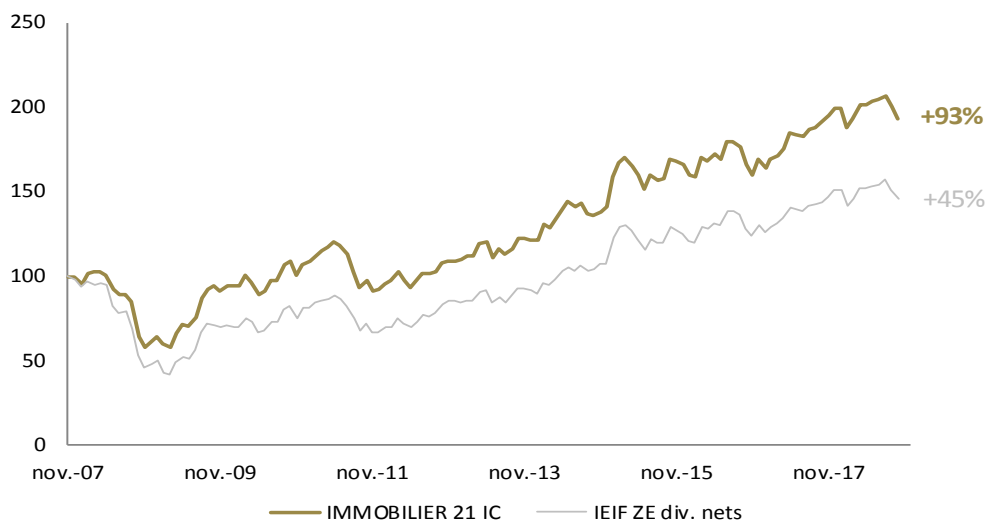
LETTRE MENSUELLE OCTOBRE 2018

GESTION 21

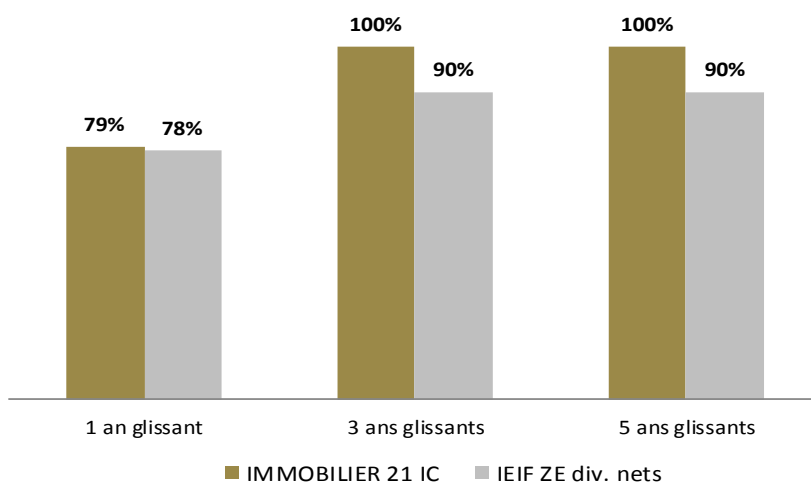
NOS PARTENAIRES



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% (1482 fois sur 1482 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 31/10/2018.