



IMMOBILIER 21

LETTRE MENSUELLE DECEMBRE 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
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	135M€
Taux d'investissement	92%
Nombre de valeurs	30
Code ISIN	Valeurs liquidatives au 31/12/18
Part IC	FR0010 540 716 17 976,82
Part ID	FR0010 541 854 12 366,37
Part AC	FR0010 541 821 164,34
Part AD	FR0010 541 839 117,37

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 28/12/18
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	11,8%	11,4%
Tracking Error	-	1,7%
Bêta vs IEIF	-	0,96
Bêta vs CAC 40	0,49	0,50
Ratio de Sharpe	-0,8	-0,8

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.

2018 est une année compliquée car elle bouleverse l'ordre établi

- Les fonds patrimoniaux ont déçu car l'environnement obligataire, peu rémunérateur, les a contraints à s'exposer aux marchés actions, en recul cette année.
- Les fonds de petites et moyennes capitalisations ont été sanctionnés boursièrement, à l'instar des fonds toutes capitalisations gérés de façon "value".
- De multiples questions, tant macroéconomiques que géopolitiques, se sont invitées tout au long de l'année.

Dans cet environnement mouvant, l'intérêt de l'immobilier coté dans un portefeuille est renforcé

- Il répond à un besoin de base, tout en offrant un niveau de rendement élevé.
- Il offre une très grande visibilité grâce à la forte récurrence des résultats des foncières.
- Il a un caractère défensif illustré, historiquement, par sa fréquence de gain, son max drawdown et son délai de recouvrement.
- Il est une solution à la nouvelle donne obligataire, qui rend les fonds diversifiés traditionnels peu opérants.

Dans cet environnement mouvant, l'intérêt d'Immobilier 21 est renforcé

- La diversité des performances immobilières en 2018 milite en faveur d'une détention en portefeuille pour diluer les risques.
- L'étude réalisée sur les centres commerciaux permet un meilleur suivi des risques, tout en confortant notre positionnement de gestion de contenu.
- La baisse sur 2018 du fonds ne doit pas occulter l'excellente performance cumulée sur 5 ans de +48%, soit +8% en annualisé.
- Le multiple de valorisation du fonds est réduit de 18,2x fin 2017 à 13,7x fin 2018, en raison des effets conjugués des résultats estimés en hausse, de la gestion active du portefeuille et de la baisse des cours de bourse.
- Le rendement dividende des titres en portefeuille est en moyenne de 5,8%. Il est à la fois solide et attractif.
- Nous pensons toujours qu'une durée de détention longue jumelée à un processus de gestion stable est la meilleure façon d'investir.
- Nous rappelons que les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures et que le fonds est exposé à un risque de perte en capital.

Source : Gestion 21

	Répartition par capitalisation		Principales positions		Répartition par types d'actifs		
	I21	IEIF ZE			I21	IEIF ZE	
> 1000M€	89%	90%	Klépierre		Commerces	45%	29%
< 1000M€	11%	10%	Unibail		Logements	32%	36%
			Vonovia		Bureaux	17%	26%
			Deutsche Wohnen		Logistique	2%	3%
			Icade		Autres	3%	6%

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	+80%	+36%	+44%	+64%	+36%	+28%
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	-10,0%	-9,9%	-0,1%	-10,7%	-9,9%	-0,8%
Décembre	-6,2%	-6,2%	+0,0%	-6,3%	-6,2%	-0,1%

Performances glissantes				Classements IMMOBILIER 21 part IC ³	
Part IC	IMMOBILIER 21	Indice	Ecart		
5 ans	+48%	+49%	-1%	2018	9 ^{ème} sur 12
10 ans	+193%	+182%	+10%	3 ans	9 ^{ème} sur 12
				5 ans	7 ^{ème} sur 11

Valorisation 2018e ⁴			NJL du fonds ⁵	
	Multiple cash-flow	Rendement		
IMMOBILIER 21	13,7x	5,8%	100% du fonds	1,9 jours
Secteur	15,9x	5,1%	84% du fonds	1 jour
			70% du fonds	0,4 jour



IMMOBILIER 21

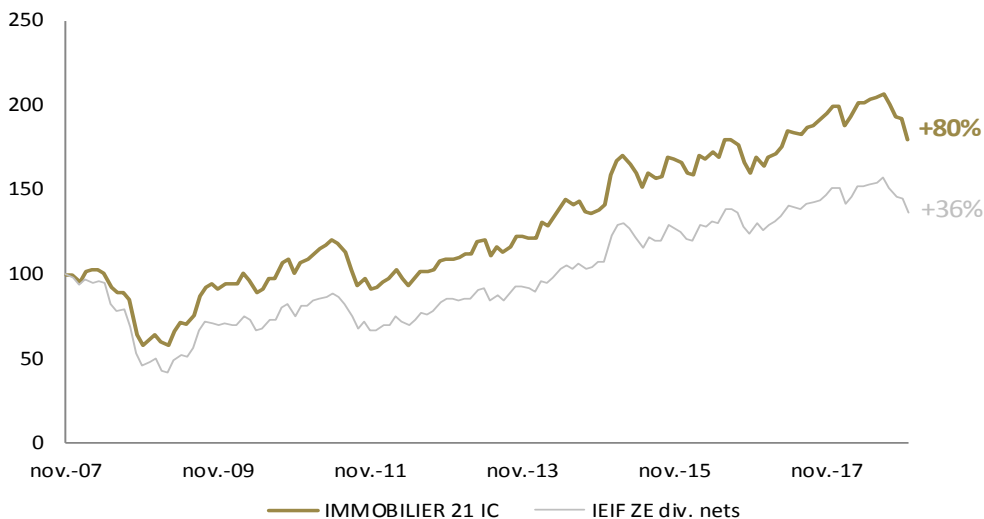
LETTRE MENSUELLE DECEMBRE 2018

GESTION 21

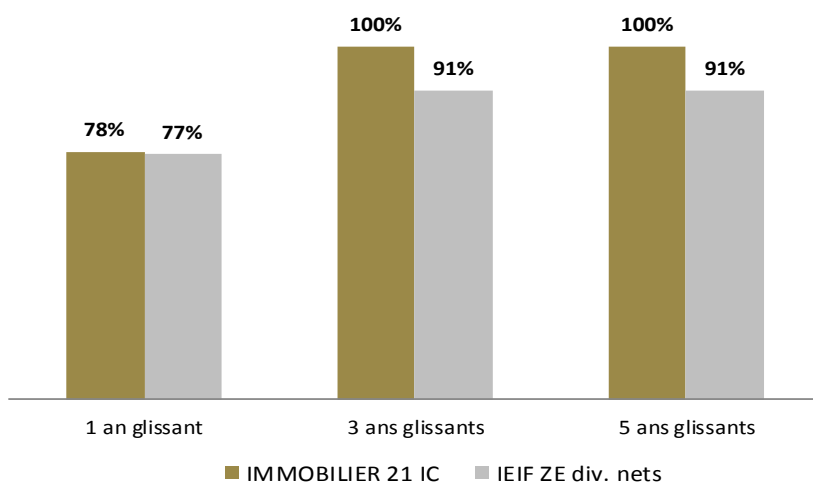
NOS PARTENAIRES



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% (1522 fois sur 1522 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.

L'attention des investisseurs est notamment attirée sur le fait que les informations sont inévitablement partielles et susceptibles d'évolution. Elles ne peuvent dès lors avoir une valeur contractuelle. Toutes les informations datent du 31/12/2018.