



IMMOBILIER 21

LETTRE MENSUELLE JANVIER 2019

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
Daniel Tondou

Pierre Pougnet
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	142M€
Taux d'investissement	96%
Nombre de valeurs	30
Code ISIN	Valeurs liquidatives au 31/01/19
Part IC	FR0010 540 716 19 687,08
Part ID	FR0010 541 854 13 542,87
Part AC	FR0010 541 821 179,86
Part AD	FR0010 541 839 128,45

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 25/01/19
Données Europerformance retraitées par GESTION 21

⁴Calcul GESTION 21

⁵Poids du fonds vendu en 1 jour, sur la base de 100% des volumes moyens 1 an de la principale bourse de cotation

Statistiques (1 an glissant)

	IEIF ZE	IMMOBILIER 21
Volatilité	11,8%	11,6%
Tracking Error	-	1,8%
Bêta vs IEIF	-	0,96
Bêta vs CAC 40	0,49	0,49
Ratio de Sharpe	0,9	0,9

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.

Immobilier 21, une solution à la nouvelle donne obligataire

	2007	2019	Variation
TEC 10	4,4%	0,6%	-380bp
A ^a	5,0%	0,5%	-450bp
BBB ^a	5,5%	1,2%	-430bp
Immobilier coté^b	4,4%	4,9%	+50bp

^aRendement des obligations corporate de la Zone Euro avec une maturité de 5 ans

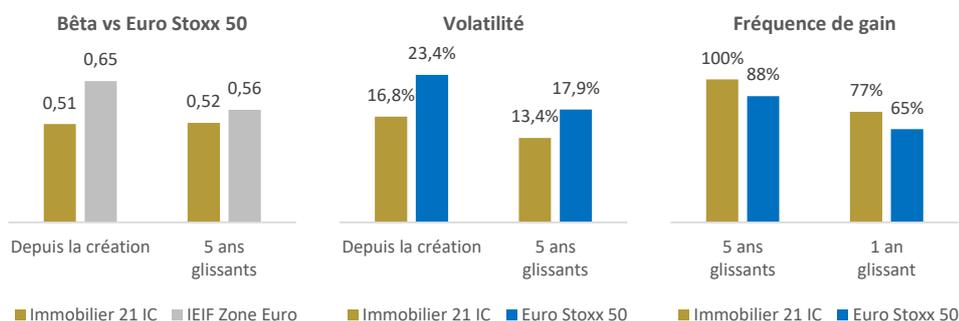
^bRendement dividende moyen des foncières de la Zone Euro

Au 31 janvier 2019, le rendement dividende 2019^e des titres détenus par Immobilier 21 est en moyenne de **5,5%**

Un rendement dividende solide et attractif pour l'immobilier coté de la Zone Euro

- Taux de distribution défensif avec des dividendes représentant en moyenne 80% des résultats
- Niveau d'endettement maîtrisé
 - Loan to Value 2018^e de 39%/55% avant crise de 2008
 - Taux d'intérêt critique (ratio loyers perçus par les foncières / dettes des foncières) 2018^e de 10,3% illustrant la solidité des bilans des foncières
- Niveau actuel des loyers des foncières pérenne

Immobilier 21, une solution à la recherche de fonds défensifs et diversifiants



Immobilier 21, une solution à la faible liquidité des placements non cotés

Le fonds est exposé à un risque de perte en capital, un risque action et un risque lié à sa gestion discrétionnaire

Sources : AFT, Bloomberg Gestion 21

Répartition par capitalisation

	I21	IEIF ZE
> 1000M€	91%	92%
< 1000M€	9%	8%

Répartition géographique

	France	All.	P-B	Espagne
	41%	41%	8%	5%

Principales positions

Klépierre
Unibail
Vonovia
Deutsche Wohnen
Icade

Répartition par types d'actifs

	I21	IEIF ZE
Commerces	45%	30%
Logements	32%	36%
Bureaux	17%	25%
Logistique	2%	3%
Autres	4%	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	+97%	+51%	+46%	+80%	+51%	+29%
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%	+4%	-1%	+1%	+4%	-2%
2017	+18%	+17%	+1%	+17%	+17%	+1%
2018	-10%	-10%	-0%	-11%	-10%	-1%
2019	+9,5%	+10,5%	-1,0%	+9,4%	+10,5%	-1,1%
Janvier	+9,5%	+10,5%	-1,0%	+9,4%	+10,5%	-1,1%

Performances glissantes

	IMMOBILIER 21	Indice	Ecart
Part IC			
5 ans	+62%	+67%	-5%
10 ans	+208%	+204%	+4%

Valorisation 2019e⁴

	Multiple cash-flow	Rendement
IMMOBILIER 21	14,5x	5,5%
Secteur	16,5x	4,9%

Classements IMMOBILIER 21 part IC³

2019	10 ^{ème} sur 12
3 ans	9 ^{ème} sur 12
5 ans	8 ^{ème} sur 11

Liquidité du fonds⁵

84% du fonds	1 jour
--------------	--------



IMMOBILIER 21

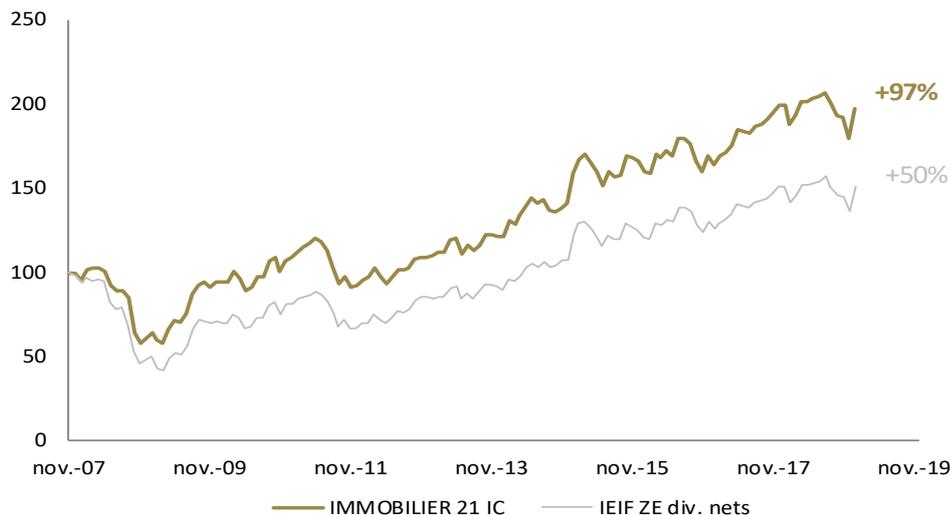
LETTRE MENSUELLE JANVIER 2019

GESTION 21

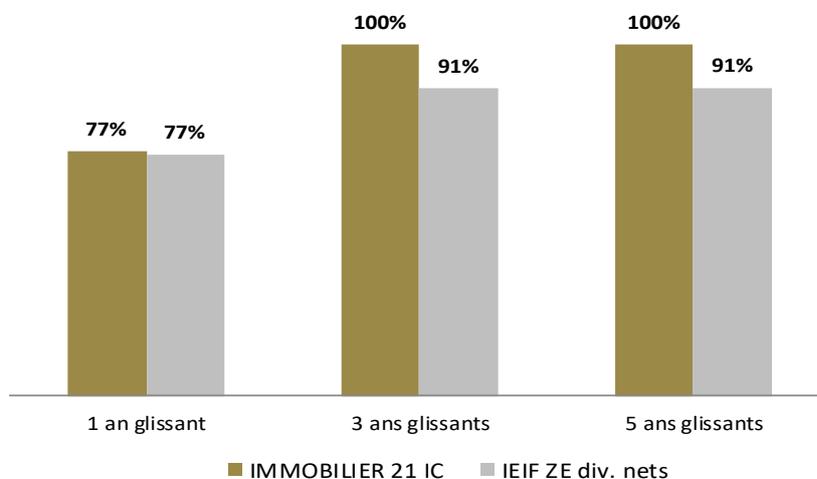
NOS PARTENAIRES



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% (1544 fois sur 1544 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 31/01/2019.