



# IMMOBILIER 21

## LETTRE MENSUELLE OCTOBRE 2017

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 Péliissier  
06 89 98 83 30 / 01 84 79 12 17  
a.pelissier@gestion21.fr

### Equipe de gestion :

Laurent Gauville Pierre Pognet  
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

**LIPPER FUND AWARDS FRANCE**  
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 <sup>1</sup>	1,4% (I); 2,2% (A)
Dépositaire	Caceis Bank
Valorisateur	Caceis Fund Admin
Commissaire aux comptes	Deloitte
Actif net	131M€
Taux d'investissement	97%
Nombre de valeurs	31
Code ISIN	Valeurs liquidatives au 31/10/17
Part IC FR0010 540 716	19 098,42
Part ID FR0010 541 854	13 565,72
Part AC FR0010 541 821	176,17
Part AD FR0010 541 839	130,14

<sup>1</sup>Commission de surperformance : 20% de la surperformance du fonds au-delà de son indice de référence, uniquement en cas de performance annuelle positive

<sup>2</sup>le 27/11/07

<sup>3</sup>Classement Zone Euro au 27/10/17.  
Données Europeperformance retraitées par GESTION 21

<sup>4</sup>Calcul GESTION 21

<sup>5</sup>NJL : 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	10,8%	10,4%
Tracking Error	-	1,5%
Bêta vs IEIF	-	0,95
Bêta vs CAC 40	0,40	0,39
Ratio de Sharpe	1,1	1,4

### 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'AFC.

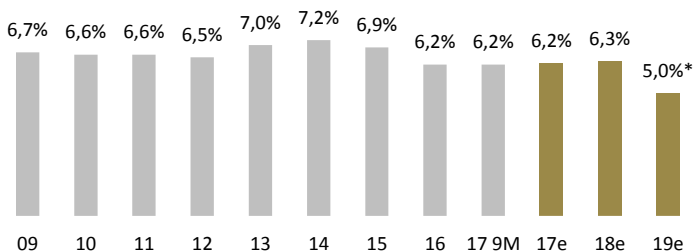
### Baisse attendue du taux de vacance des bureaux en Ile-de-France

Modèle Gestion 21 d'analyse de la vacance :



	Taux de vacance de début de période		Offre future certaine de m²		Créations d'emplois tertiaires		Taux de vacance de fin de période
T3 17e	6,2%	+	0,5%	-	0,5%	=	6,2%
2018e	6,2%	+	1,9%	-	1,8%	=	6,3%
2019e	6,3%	+	0,6%	-	1,9%	=	5,0%*

### Taux de vacance des bureaux Ile-de-France (historique CBRE ; prévisions Gestion 21)



\*Le taux de vacance à fin 2019 devrait évoluer entre 5% et 6%, du fait de l'intégration progressive de l'offre nouvelle. En conséquence, nous anticipons une hausse des loyers.

Ce scénario est conforté par le niveau actuellement faible des loyers, comme l'illustre le ratio loyers/salaires (cf. lettre mensuelle de mai 2017).

Cet indicateur met en avant le coût historiquement faible des loyers de bureaux par rapport aux salaires avec un ratio actuellement comparable à celui de 1997-1998, bas de cycle qui précédait une importante reprise du marché locatif.

Répartition par capitalisation			Principales positions		Répartition par types d'actifs		
	I21	IEIF ZE				I21	IEIF ZE
> 1000M€	89%	92%	Unibail Rodamco		Commerces	38%	33%
< 1000M€	11%	8%	Vonovia		Logements	35%	34%
			Deutsche Wohnen		Bureaux	18%	26%
			Klepierre		Logistique	3%	2%
			Icade		Autres	5%	5%

Sources : CBRE, FMI, GESTION 21

### Historique de performances

	IMMOBILIER 21 part IC/ID	IEIF ZE nets réinv.	Ecart	IMMOBILIER 21 part AC/AD	IEIF ZE nets réinv.	Ecart
Création <sup>2</sup>	+91%	+44%	+47%	+76%	+44%	+32%
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	+12,9%	+11,2%	+1,7%	+12,3%	+11,2%	+1,2%
<b>Octobre</b>	<b>+1,4%</b>	<b>+1,4%</b>	<b>+0,0%</b>	<b>+1,3%</b>	<b>+1,4%</b>	<b>-0,0%</b>

Performances glissantes			
Part IC	IMMOBILIER 21	Indice	Ecart
3 ans	+41%	+39%	+2%
5 ans	+77%	+73%	+4%

Classements IMMOBILIER 21 part IC <sup>3</sup>	
2017	2 <sup>ème</sup> sur 10
3 ans	4 <sup>ème</sup> sur 10
5 ans	4 <sup>ème</sup> sur 10

Valorisation 2017e <sup>4</sup>		
	Multiple cash-flow	Rendement
IMMOBILIER 21	18,5x	4,4%
Secteur	18,7x	4,2%

NJL du fonds <sup>5</sup>	
100% du fonds	3,1 jours
79% du fonds	1 jour
70% du fonds	0,7 jour



# IMMOBILIER 21

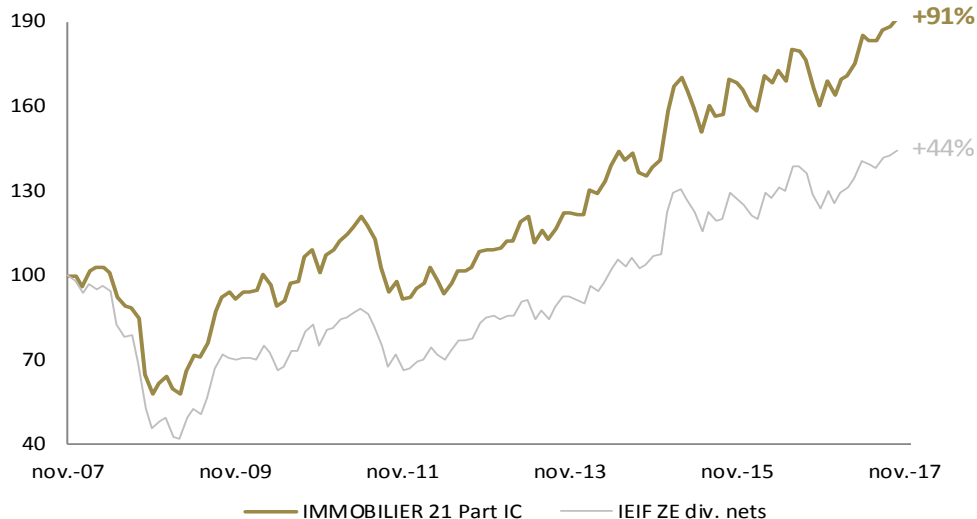
## LETTRE MENSUELLE OCTOBRE 2017

GESTION 21

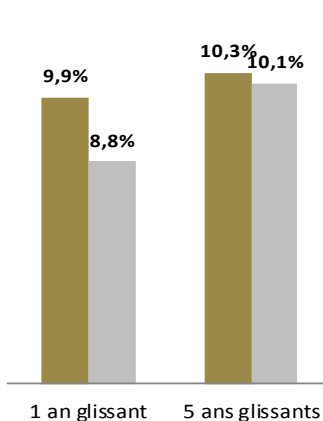
### NOS PARTENAIRES



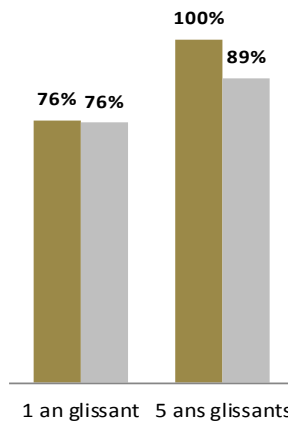
Historique de performance depuis la création



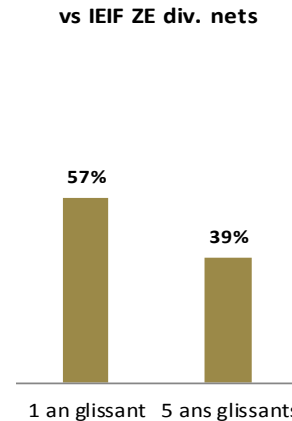
Performance moyenne annualisée



Fréquence de gain



Fréquence de surperformance d'1211C vs IEIF ZE div. nets



Données 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](http://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 31/10/2017.