



IMMOBILIER 21

LETTRE MENSUELLE AVRIL 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

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	126M€
Taux d'investissement	100%
Nombre de valeurs	34
Code ISIN	Valeurs liquidatives au 28/04/17
Part IC	FR0010 540 716 17 528,01
Part ID	FR0010 541 854 12 850,74
Part AC	FR0010 541 821 162,11
Part AD	FR0010 541 839 123,82

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 28/04/17.

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	14,1%	13,6%
Tracking Error	-	1,8%
Béta vs IEIF	-	0,96
Béta vs CAC 40	0,51	0,51
Ratio de Sharpe	0,4	0,3

Informations importantes

Les chiffres cités ont trait aux années écoulées et les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

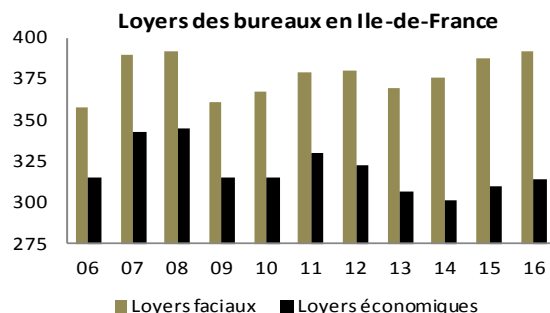
La date de création du fonds est le 27/11/2007.

Présentation conforme au « Code de bonne conduite relatif à la présentation des performances et des classements » de l'AFG.

Amélioration des perspectives pour les bureaux en Ile-de-France...

- ✓ Croissance de l'emploi tertiaire de +1,4% en 2016
- ✓ Transactions locatives au T1 2017 en hausse de +27% sur 1 an
- ✓ Taux de vacance à 6,3% en Ile-de-France et à 3,4% à Paris intra-muros au T1 2017
- ✓ Loyers économiques en 2016 équivalents aux loyers de 2006
- ✓ Franchises sur loyers attendues en baisse

	Loyers faciaux	Loyers économiques
2006	358	315
2007	389	343
2008	392	345
2009	360	315
2010	367	315
2011	379	330
2012	380	323
2013	370	307
2014	376	301
2015	387	310
2016	392	314



Les loyers économiques correspondent aux loyers faciaux après prise en compte des mesures d'accompagnement. Les franchises, de l'ordre de 20% aujourd'hui, sont attendues en baisse.

...attestée par les publications des foncières au T1 2017

	Foncière des Régions		Gécina		Icade	
	Bureaux France	Total Groupe	Bureaux France	Total Groupe	Bureaux France	Total Groupe
2016	-0,5%	+0,2%	-0,5%	-0,5%	+1,5%	-0,6%
2017 T1	+0,8%	+1,7%	+1,2%	+1,0%	-0,8%	-0,4%

Cela fait 12-18 mois que les managements des trois principales foncières de bureaux franciliens communiquent sur une amélioration des conditions locatives, mais c'est la première fois que cela se matérialise dans leurs chiffres de croissance organique.

Suite à ces publications, nous avons renforcé notre position en Foncière des Régions à 6% du fonds (+1,3%) et nous souhaitons encore renforcer notre exposition aux bureaux Ile-de-France.

Répartition par capitalisation

	I21	IEIF ZE
> 1000M€	86%	90%
< 1000M€	14%	10%

Répartition géographique

France	All.	Italie	Pays-Bas
45%	34%	7%	6%

Principales positions

Unibail
Klepierre
Vonovia
Deutsche Wohnen
Foncière des Régions

Sources : CBRE, Immostat, GESTION 21

Répartition par types d'actifs

	I21	IEIF ZE
Commerces	41%	36%
Logements	31%	32%
Bureaux	20%	25%
dont France	14%	13%
dont hors France	6%	11%
Logistique	3%	2%
Autres	5%	5%

Historique de performances

	IMMOBILIER 21 part IC/ID	IEIF ZE nets réinv.	Ecart	IMMOBILIER 21 part AC/AD	IEIF ZE nets réinv.	Ecart
Création²	+75%	+34%	+41%	+62%	+34%	+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%	-1,4%	+1,4%	+3,6%	-2,2%
2017	+3,6%	+3,5%	+0,1%	+3,4%	+3,5%	-0,2%
Avril	+2,5%	+2,5%	-0,1%	+2,4%	+2,5%	-0,2%

Performances glissantes

Part IC	IMMOBILIER 21	Indice	Ecart
3 ans	+31%	+38%	-6%
5 ans	+78%	+85%	-7%

Valorisation 2017e⁴

	Multiple cash-flow	Rendement
IMMOBILIER 21	17,2x	4,7%
Secteur	17,9x	4,4%

Classements IMMOBILIER 21 part IC³

2017	6 ^{ème} sur 10
3 ans	8 ^{ème} sur 10
5 ans	7 ^{ème} sur 10

NJL du fonds⁵

100% du fonds	3,4 jours
70% du fonds	0,7 jour
77% du fonds	1 jour



IMMOBILIER 21

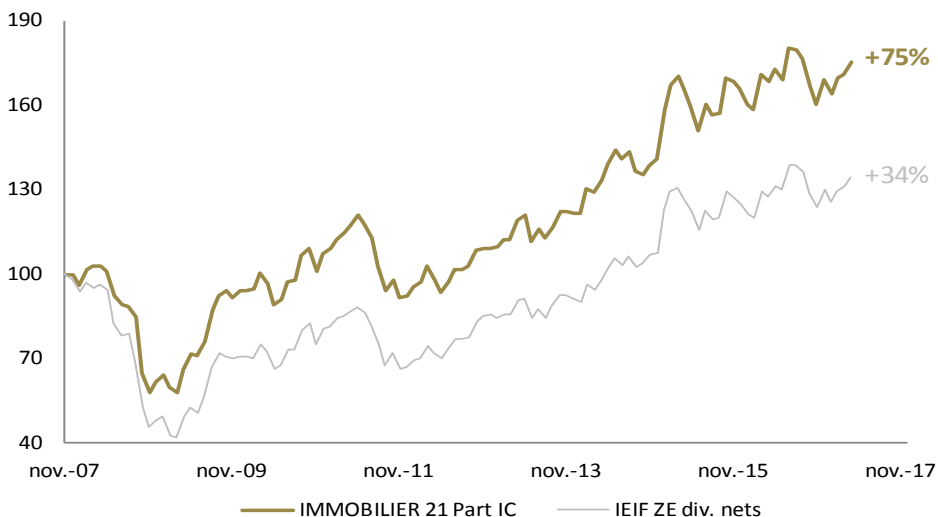
LETTRE MENSUELLE AVRIL 2017

GESTION 21

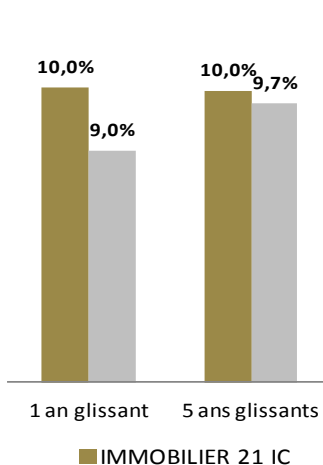
NOS PARTENAIRES



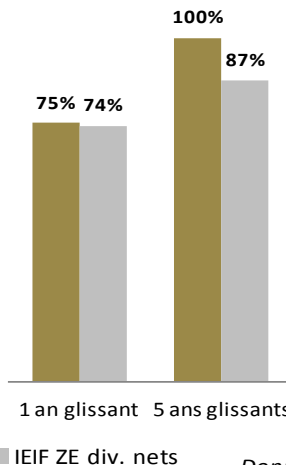
Historique de performance depuis la création



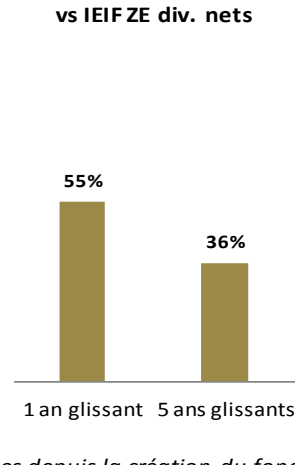
Performance moyenne annualisée



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.

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 28/04/2017.