



IMMOBILIER 21

LETTRE MENSUELLE FEVRIER 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 France : 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	1,4% (I); 2,2% (A)
Dépositaire	Caceis Bank France
Valorisateur	Caceis Fund Admin
Commissaire aux comptes	Deloitte
Actif net	136M€
Taux d'investissement	97%
Nombre de valeurs	35
Code ISIN	Valeurs liquidatives au 28/02/17
Part IC FR0010 540 716	16 936,73
Part ID FR0010 541 854	12 417,05
Part AC FR0010 541 821	156,85
Part AD FR0010 541 839	119,81

*Commission de surperformance : 20% de la surperformance du fonds au-delà de son indice de référence, uniquement en cas de performance annuelle positive

Statistiques (1 an glissant)

	IEIF ZE	IMMOBILIER 21
Volatilité	14,6%	14,0%
Tracking Error	-	1,9%
Bêta vs IEIF	-	0,95
Bêta vs CAC 40	0,50	0,49
Ratio de Sharpe	0,6	0,5

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.

Premier bilan des résultats 2016 des foncières de la Zone Euro

45 foncières, soit 65% de la capitalisation du secteur, ont publié leurs résultats.

Nouvelle hausse des indicateurs immobiliers en 2016 :

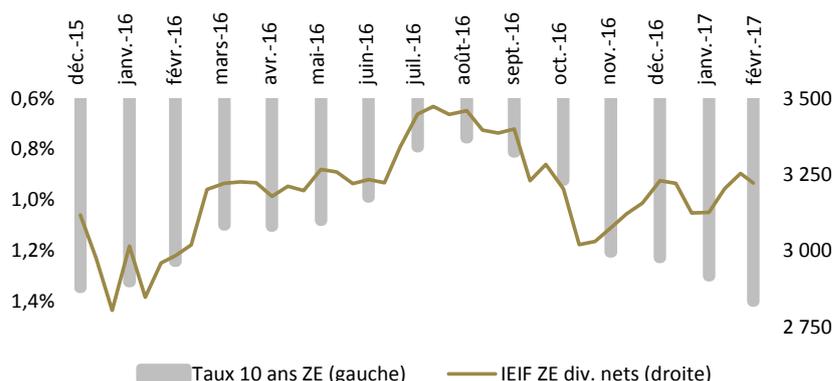
Loyers	Croissance 2016			Taux d'occupation		Taux de capitalisation*		Coût de la dette	
	Cash-flow par action	Patrimoine	ANR	2015	2016	2015	2016	2015	2016
+1,5%	+4,6%	+3,8%	+5,0%	93,1%	93,8%	5,7%	5,5%	2,8%	2,4%

*Taux de capitalisation : ratio Loyers / Valeur du patrimoine

Les indicateurs clés du secteur - loyers, taux d'occupation, cash-flow, valeurs expertisées des immeubles et ANR - sont en progression.

En mars, les publications des foncières allemandes devraient renforcer ce constat.

Une dépendance aux taux d'intérêt nominaux qui s'estompe ?



En dépit de la hausse des taux d'intérêt nominaux en 2017, l'immobilier coté réalise une performance stable. Le marché semble prendre en compte le fait que le secteur est une classe d'actifs indexés sur la croissance et l'inflation.

Sources : IEIF, BCE, GESTION 21

	Répartition par capitalisation		Principales positions		Répartition par types d'actifs		
	I21	IEIF ZE			I21	IEIF ZE	
> 1000M€	86%	89%	Vonovia		Commerces	39%	36%
< 1000M€	14%	11%	Klepierre		Logements	35%	33%
			Unibail		Bureaux	19%	24%
			Deutsche Wohnen		Logistique	3%	2%
			GCP		Autres	4%	5%

Historique de performances

1 ^{er} le 27/11/07	IMMOBILIER 21			IMMOBILIER 21		
	part IC/ID	IEIF ZE nets réinv.	Ecart	part AC/AD	IEIF ZE nets réinv.	Ecart
Création ¹	+69%	+29%	+40%	+57%	+29%	+27%
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	+0,1%	-0,2%	+0,3%	+0,0%	-0,2%	+0,2%
Février	+3,1%	+3,1%	+0,1%	+3,1%	+3,1%	+0,0%

Part IC	Performances glissantes			Classements IMMOBILIER 21 part IC ²	
	IMMOBILIER 21	Indice	Ecart		
3 ans	+30%	+35%	-5%	2017	7 ^{ème} sur 10
5 ans	+76%	+86%	-10%	3 ans	7 ^{ème} sur 10
				5 ans	6 ^{ème} sur 10

²Classement Zone Euro au 24/02/2017. Données Europerformance retraitées par GESTION 21

IMMOBILIER 21	Valorisation 2016e ³		NJL du fonds ⁴	
	Multiple cash-flow	Rendement		
IMMOBILIER 21	17,9x	4,3%	100% du fonds	3,1 jours
Secteur	18,5x	4,4%	70% du fonds	0,6 jour
			79% du fonds	1 jour

³Calcul GESTION 21

⁴NJL : Nombre de jours pondérés nécessaires pour liquider 100% du fonds, sur la base des volumes moyens 1 an



IMMOBILIER 21

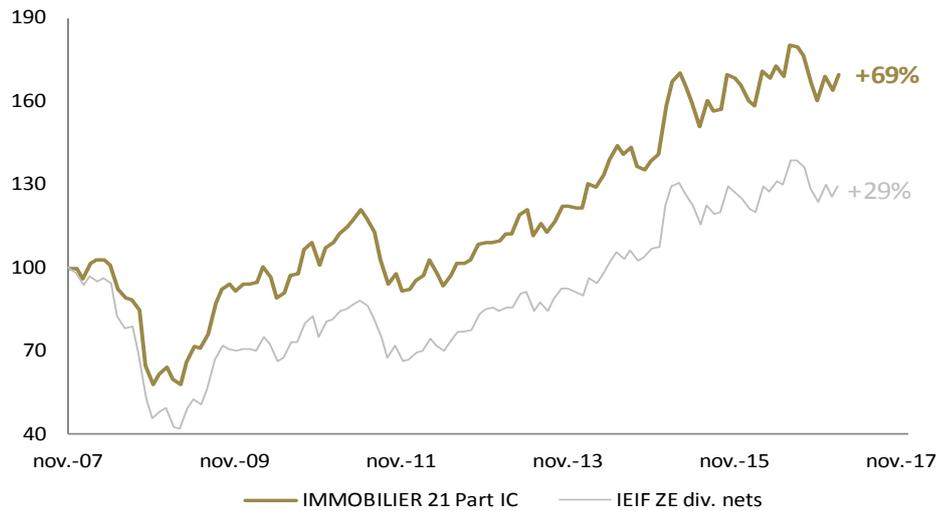
LETTRE MENSUELLE FEVRIER 2017

GESTION 21

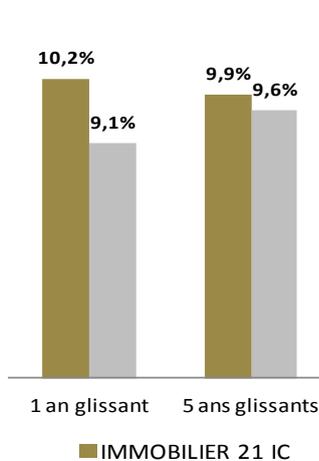
NOS PARTENAIRES



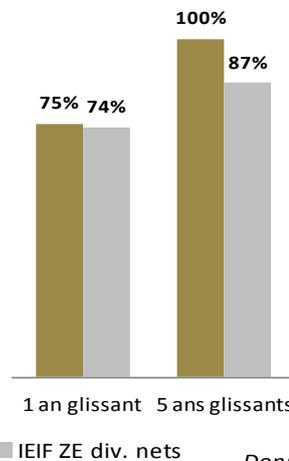
Historique de performance depuis la création



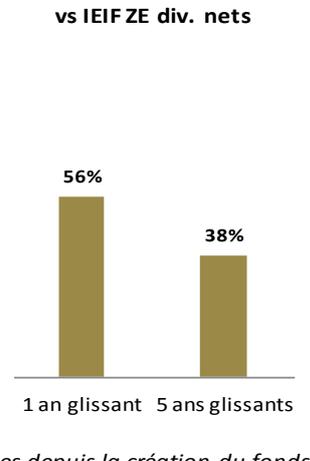
Performance moyenne annualisée



Fréquence de gain



Fréquence de surperformance d'I21IC 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 28/02/2017.