



IMMOBILIER 21

LETTRE MENSUELLE MARS 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	134M€
Taux d'investissement	100%
Nombre de valeurs	35
Code ISIN	Valeurs liquidatives au 31/03/17
Part IC	FR0010 540 716 17 106,94
Part ID	FR0010 541 854 12 541,99
Part AC	FR0010 541 821 158,34
Part AD	FR0010 541 839 120,94

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 31/03/17.

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	-	1,9%
Bêta vs IEIF	-	0,95
Bêta vs CAC 40	0,50	0,49
Ratio de Sharpe	0,2	0,1

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.

Les enseignements des publications annuelles 2016

Mars clôture les publications annuelles et permet ainsi de faire un bilan 2016 définitif sur l'évolution moyenne des indicateurs clés des foncières cotées de la Zone Euro.

Croissance 2016				Taux d'occupation		Taux de capitalisation*		Coût de la dette	
Loyers	Cash-flow par action	Patrimoine	ANR	2015	2016	2015	2016	2015	2016
+1,6%	+7,4%	+5,1%	+7,1%	93,3%	93,9%	5,7%	5,4%	2,8%	2,5%

Forte progression moyenne des cash flow par action en 2016 : **+7,4%**

Cette évolution très favorable est due à une amélioration des conditions locatives (taux d'occupation en hausse de +60bp ; loyers en croissance organique de +1,6%), ainsi qu'à des conditions de financement attractives (coût de la dette en baisse de -36bp à 2,5%).

Hausse moyenne de la valeur des patrimoines expertisés en 2016 : **+5,1%**

Compte tenu de l'effet de levier, la croissance organique de +5,1% du patrimoine se traduit par une hausse moyenne des Actifs Nets Réévalués de +7,1%.

Les taux de capitalisation* retenus par les experts sont en moyenne de 5,4%, soit un recul de -35bp sur 1 an. Ils se comparent à des taux de capitalisation sur le marché physique de l'ordre de 3,6% fin 2016.

Le taux retenu par les experts nous semble prudent et permet d'envisager sur les prochaines années un rattrapage, alimentant une hausse de la valeur des patrimoines des foncières cotées de la Zone Euro.

Perspectives 2017

Nous anticipons une nouvelle année de croissance des cash flow et de hausse des patrimoines des foncières cotées de la Zone Euro.

*Taux de capitalisation : ratio Loyers / Valeur du patrimoine

Sources : IEIF, BCE, GESTION 21

Répartition par capitalisation			Principales positions		Répartition par types d'actifs		
> 1000M€	I21	IEIF ZE	Klepierre	Vonovia	Commerces	I21	IEIF ZE
> 1000M€	87%	90%	Unibail	Deutsche Wohnen	Logements	34%	32%
< 1000M€	13%	10%	Icade		Bureaux	19%	25%
					Logistique	3%	2%
					Autres	4%	5%

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	+71%	+31%	+40%	+58%	+31%	+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	+1,1%	+1,0%	+0,2%	+1,0%	+1,0%	-0,0%
Mars	+1,0%	+1,2%	-0,2%	+0,9%	+1,2%	-0,3%

Performances glissantes

Part IC	IMMOBILIER 21	Indice	Ecart
3 ans	+33%	+38%	-6%
5 ans	+67%	+76%	-9%

Classements IMMOBILIER 21 part IC³

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

Valorisation 2017e⁴

	Multiple cash-flow	Rendement
IMMOBILIER 21	17,0x	4,7%
Secteur	17,5x	4,5%

NJL du fonds⁵

100% du fonds	3,2 jours
70% du fonds	0,7 jour
78% du fonds	1 jour



IMMOBILIER 21

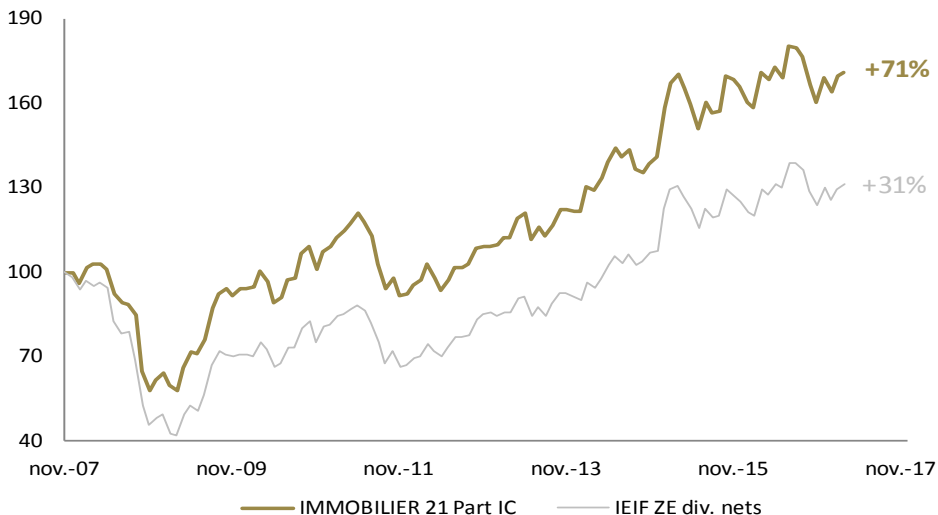
LETTRE MENSUELLE MARS 2017

GESTION 21

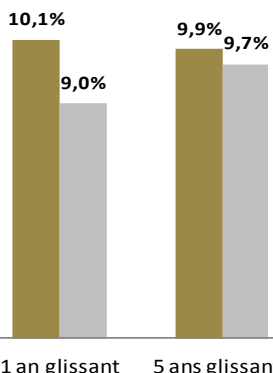
NOS PARTENAIRES



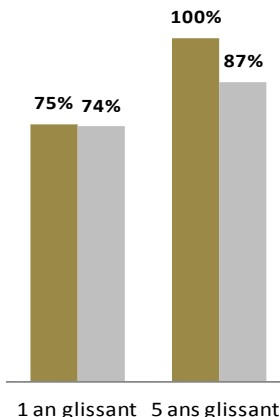
Historique de performance depuis la création



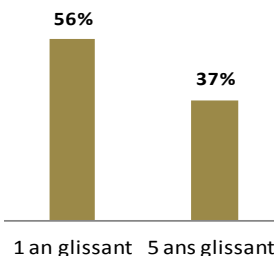
Performance moyenne annualisée



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 31/03/2017.