



IMMOBILIER 21

LETTRE MENSUELLE JUIN 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

Grand prix Pierre-Papier 2014
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	130M€
Taux d'investissement	100%
Nombre de valeurs	32
Code ISIN	Valeurs liquidatives au 30/06/17
Part IC FR0010 540 716	18 327,75
Part ID FR0010 541 854	13 015,24
Part AC FR0010 541 821	169,41
Part AD FR0010 541 839	125,14

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 30/06/17.

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	12,7%	12,2%
Tracking Error	-	1,8%
Bêta vs IEIF	-	0,95
Bêta vs CAC 40	0,45	0,45
Ratio de Sharpe	0,6	0,7

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.

Bilan de notre gestion au premier semestre 2017

Répartition par type d'actifs du fonds :

	Décembre 2016	Juin 2017	Variation
Commerces	45%	31%	-14%
Logements	30%	37%	+7%
Bureaux	18%	23%	+5%
Logistique	3%	4%	+1%
Autres	4%	5%	+1%

Renforcement des bureaux France et du résidentiel allemand
Réduction du commerce

Principaux mouvements du fonds au premier semestre :

1 - Renforcement du résidentiel allemand

En janvier et en juin 2017, nous avons rencontré les managements des foncières en résidentiel allemand. Ces deux rencontres ont conforté notre opinion positive sur ce segment.

Nous attendons une accélération de la croissance organique des loyers et la poursuite de la hausse des valeurs des patrimoines.

2 - Renforcement des bureaux France

Nous avons mis en avant une amélioration des perspectives pour les bureaux parisiens dans les lettres mensuelles d'avril et mai 2017.

Les différents indicateurs de ce segment (emploi tertiaire, taux de vacance, niveau des loyers, indexation) sont tous bien orientés et justifient notre opinion positive.

Nous attendons un retour en territoire positif de la croissance organique des loyers et une hausse des patrimoines.

3 - Allègement des commerces

L'essor du commerce sur internet est source de nombreuses interrogations quant à l'impact sur le commerce physique.

Le segment du commerce devient plus sélectif. Il y a une bipolarisation entre les centres commerciaux/magasins avec les meilleurs concepts et les meilleurs emplacements et les autres formats de vente.

Dans cet environnement, le stock picking est déterminant.

Pour des raisons de valorisation, début juillet, nous avons participé à l'augmentation de capital de Carmila, à hauteur de 4% du fonds. Son patrimoine de 5Md€ est constitué de galeries commerciales adossées à une partie des hypermarchés de Carrefour majoritairement en France, ainsi qu'en Espagne et en Italie.

Répartition par capitalisation

	I21	IEIF ZE
> 1000M€	88%	91%
< 1000M€	12%	9%

Principales positions

Foncière des Régions
Vonovia
Deutsche Wohnen
Icade
Klepierre

Répartition par types d'actifs

	I21	IEIF ZE
Logements	37%	33%
Commerces	31%	35%
Bureaux	23%	25%
Logistique	4%	2%
Autres	5%	5%

Source : GESTION 21

Répartition géographique

	France	All.	Pays-Bas	Italie
	42%	36%	7%	7%

Historique de performances

	IMMOBILIER 21 part IC/ID	IEIF ZE nets réinv.	Ecart	IMMOBILIER 21 part AC/AD	IEIF ZE nets réinv.	Ecart
Création²	+83%	+39%	+44%	+69%	+39%	+30%
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	+8,3%	+7,3%	+1,0%	+8,0%	+7,3%	+0,7%
Juin	-0,9%	-0,8%	-0,1%	-0,9%	-0,8%	-0,1%

Performances glissantes

Part IC	IMMOBILIER 21	Indice	Ecart
3 ans	+27%	+32%	-4%
5 ans	+88%	+91%	-3%

Classements IMMOBILIER 21 part IC³

2017	4 ^{ème} sur 10
3 ans	9 ^{ème} sur 10
5 ans	6 ^{ème} sur 10

Valorisation 2017e⁴

	Multiple cash-flow	Rendement
IMMOBILIER 21	17,9x	4,5%
Secteur	18,4x	4,3%

NJL du fonds⁵

100% du fonds	3,5 jours
70% du fonds	0,9 jour
73% du fonds	1 jour



IMMOBILIER 21

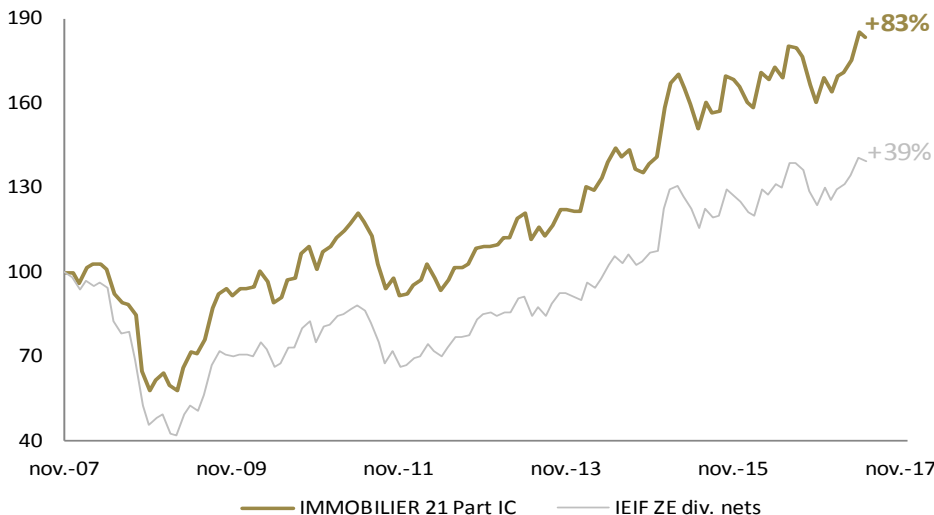
LETTRE MENSUELLE JUIN 2017

GESTION 21

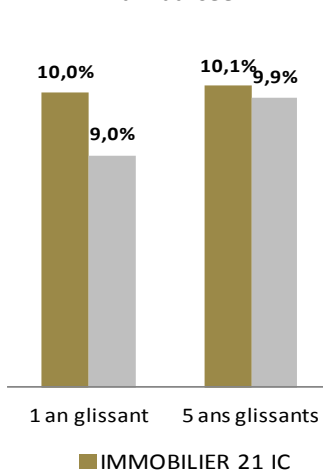
NOS PARTENAIRES



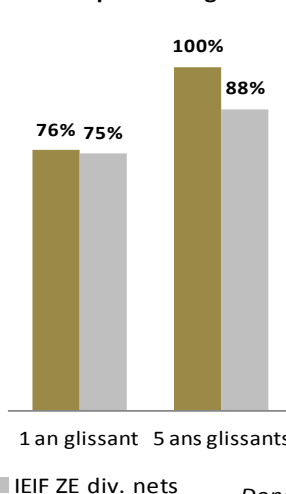
Historique de performance depuis la création



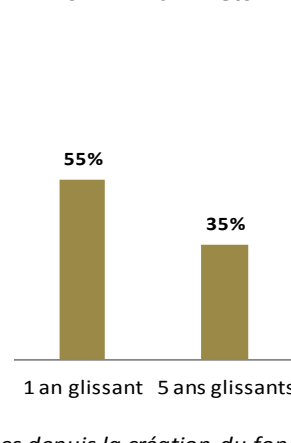
Performance moyenne annualisée



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 30/06/2017.