



IMMOBILIER 21

LETTRE MENSUELLE AOÛT 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	98%
Nombre de valeurs	33
Code ISIN	Valeurs liquidatives au 31/08/17
Part IC FR0010 540 716	18 737,68
Part ID FR0010 541 854	13 307,04
Part AC FR0010 541 821	173,01
Part AD FR0010 541 839	127,80

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 25/08/17.
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	12,1%	11,6%
Tracking Error	-	1,7%
Bêta vs IEIF	-	0,94
Bêta vs CAC 40	0,41	0,40
Ratio de Sharpe	0,2	0,4

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'AFG.

Solides résultats semestriels des foncières cotées

Les publications semestrielles des foncières, sur la base de 90% de la capitalisation du secteur, sont l'occasion de faire un bilan de leurs résultats.

Evolution positive de l'ensemble des indicateurs immobiliers

Croissance S1 2017				Taux d'occupation		Taux de capitalisation		Coût de la dette	
Loyers	Cash-flow par action	Patrimoine	ANR	S1 2016	S1 2017	2016	S1 2017	2016	S1 2017
+2,2%	+7,2%	+2,7%	+2,9%	93,7%	93,9%	5,4%	5,2%	2,5%	2,3%

Croissance moyenne du cash-flow par action de +7,2% au S1 2017 par rapport au S1 2016

La croissance organique des loyers, le recul des coûts de financement et les investissements des foncières permettent une forte croissance des cash-flow par action de +7%.

Hausse moyenne des patrimoines sur le semestre de +2,7%

Ce chiffre est conforme à nos attentes et permet aux ANR de progresser de +2,9% sur le premier semestre, malgré le détachement des dividendes. Ce mouvement devrait se poursuivre, voire s'accélérer, en raison du potentiel de rattrapage des prix expertisés des immeubles des foncières par rapport aux prix constatés sur le marché physique.

Annonces de programmes de rachat d'actions

Si les dirigeants de foncières disposaient depuis longtemps d'autorisations de rachat d'actions votées aux assemblées générales, leurs mises en œuvre restaient très limitées. L'annonce par des leaders du secteur de programmes de rachat d'actions en fait un point saillant du semestre.

	Date de l'annonce	Montant annoncé (M€)	Capitalisation (Md€)	Montant / Capitalisation
Gecina	24/02/17	300	8	3,7%
Klepierre	13/03/17	500	12	4,3%
Vastned Retail	11/04/17	50	0,7	7,4%
Unibail	14/08/17	750	21	3,6%

La gestion active de la décote, avec les programmes de rachat d'actions, permet d'exploiter les opportunités du cycle boursier, tout en indiquant aux acteurs du marché le niveau jugé attractif des cours de bourse. Nous sommes très favorables à ces programmes.

La pérennité et la visibilité des dividendes des foncières cotées sont renforcées par ces publications. Pour répondre à la faiblesse des rendements obligataires, l'immobilier coté a plus que jamais sa place dans une allocation diversifiée.

Source : GESTION 21

Répartition par capitalisation			Principales positions		Répartition par types d'actifs		
	I21	IEIF ZE			I21	IEIF ZE	
> 1000M€	88%	91%	Vonovia		Commerces	36%	33%
< 1000M€	12%	9%	Deutsche Wohnen		Logements	35%	34%
			Unibail Rodamco		Bureaux	21%	26%
			Icade		Logistique	3%	2%
			Klepierre		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	+87%	+42%	+46%	+73%	+42%	+31%
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	+10,8%	+9,3%	+1,4%	+10,3%	+9,3%	+1,0%
août	+2,3%	+2,5%	-0,2%	+2,2%	+2,5%	-0,2%

Performances glissantes			
Part IC	IMMOBILIER 21	Indice	Ecart
3 ans	+31%	+34%	-3%
5 ans	+85%	+85%	+0%

Classements IMMOBILIER 21 part IC ³	
2017	4 ^{ème} sur 10
3 ans	8 ^{ème} sur 10
5 ans	5 ^{ème} sur 10

Valorisation 2017e ⁴		
Multiple cash-flow Rendement		
IMMOBILIER 21	18,5x	4,4%
Secteur	18,5x	4,3%

NJL du fonds ⁵	
100% du fonds	3,2 jours
75% du fonds	1 jour
70% du fonds	0,8 jour



IMMOBILIER 21

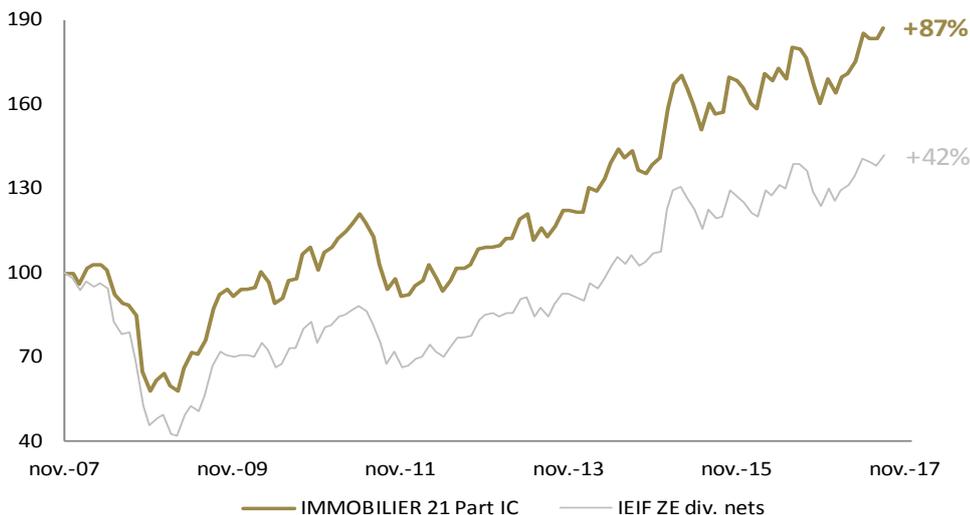
LETTRE MENSUELLE AOÛT 2017

GESTION 21

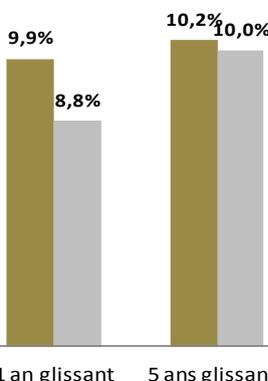
NOS PARTENAIRES



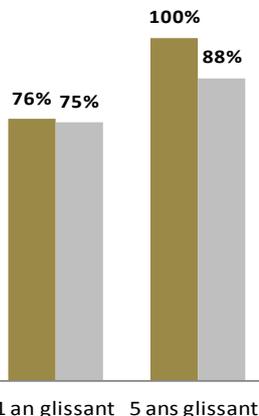
Historique de performance depuis la création



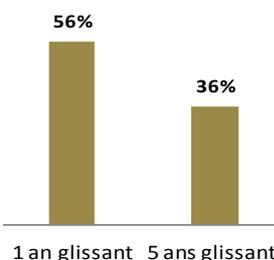
Performance moyenne annualisée



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 31/08/2017.