



# IMMOBILIER 21

## LETTRE MENSUELLE JUILLET 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 <sup>1</sup>	1,4% (I); 2,2% (A)
Dépositaire	Caceis Bank
Valorisateur	Caceis Fund Admin
Commissaire aux comptes	Deloitte
Actif net	127M€
Taux d'investissement	97%
Nombre de valeurs	33
Code ISIN	Valeurs liquidatives au 31/07/17
Part IC FR0010 540 716	18 319,07
Part ID FR0010 541 854	13 010,74
Part AC FR0010 541 821	169,25
Part AD FR0010 541 839	125,03

<sup>1</sup>Commission de surperformance : 20% de la surperformance du fonds au-delà de son indice de référence, uniquement en cas de performance annuelle positive

<sup>2</sup>le 27/11/07

<sup>3</sup>Classement Zone Euro au 21/07/17.

Données Europerformance retraitées par GESTION 21

<sup>4</sup>Calcul GESTION 21

<sup>5</sup>NJL : 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%
Béta vs IEIF	-	0,94
Béta vs CAC 40	0,41	0,40
Ratio de Sharpe	0,0	0,2

### 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 publications semestrielles positif

34 foncières, soit 58% de la capitalisation du secteur, ont publié leurs résultats. Il s'agit principalement des foncières françaises, belges et espagnoles. La publication en août des foncières allemandes devrait conforter ce premier bilan.

### 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
+2,1%	+6,6%	+2,7%	+3,2%	93,3%	93,5%	5,2%	5,0%	2,3%	2,1%

◇ Forte croissance annuelle du cash-flow par action de +6,6%

La hausse des loyers à périmètre constant et la baisse du coût de la dette conduisent à une croissance moyenne du cash-flow par action de +6,6% sur notre échantillon.

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

La hausse moyenne du patrimoine de notre échantillon est de +2,7% sur le semestre. 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.

### Performance positive du secteur en 2017 malgré la hausse des taux d'intérêt

Un autre enseignement du semestre est la hausse de l'immobilier coté, alors que les taux longs nominaux ont augmenté. Ceci ne fait que renforcer notre opinion exprimée dans une note publiée fin 2016, où nous constatons qu'historiquement il n'y a pas de relation systématique entre évolution des taux d'intérêt et performance boursière des foncières. Le niveau des taux d'intérêt réels semble plus pertinent que celui des taux nominaux pour mener l'analyse.

### Conclusion

L'évolution des cash-flow et des patrimoines au premier semestre 2017 confortent notre opinion très positive à 3 ans, tant au niveau du rendement que du capital :

- L'immobilier coté offre un rendement de base attractif, en absolu et en relatif aux autres classes d'actifs, avec un potentiel de progression compte tenu de la croissance attendue des cash-flow.

- Le secteur offre une option de revalorisation des patrimoines et des ANR en raison d'un retard des prix d'expertise par rapport au marché physique qui devrait se traduire positivement sur les cours de bourse.

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%	34%
< 1000M€	12%	9%	Deutsche Wohnen		Logements	35%	33%
			Icade		Bureaux	21%	26%
			Unibail Rodamco		Logistique	3%	2%
			Ado Properties		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
<b>Création<sup>2</sup></b>	<b>+83%</b>	<b>+38%</b>	<b>+45%</b>	<b>+69%</b>	<b>+38%</b>	<b>+31%</b>
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%
<b>2017</b>	<b>+8,3%</b>	<b>+6,7%</b>	<b>+1,6%</b>	<b>+7,9%</b>	<b>+6,7%</b>	<b>+1,2%</b>
<b>Juillet</b>	<b>-0,0%</b>	<b>-0,6%</b>	<b>+0,5%</b>	<b>-0,1%</b>	<b>-0,6%</b>	<b>+0,5%</b>

### Performances glissantes

Part IC	IMMOBILIER 21	Indice	Ecart
3 ans	+30%	+34%	-4%
5 ans	+79%	+79%	+1%

### Classements IMMOBILIER 21 part IC<sup>3</sup>

2017	2 <sup>ème</sup> sur 10
3 ans	8 <sup>ème</sup> sur 10
5 ans	6 <sup>ème</sup> sur 10

### Valorisation 2017e<sup>4</sup>

	Multiple cash-flow	Rendement
IMMOBILIER 21	17,7x	4,4%
Secteur	18,2x	4,2%

### NJL du fonds<sup>5</sup>

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



# IMMOBILIER 21

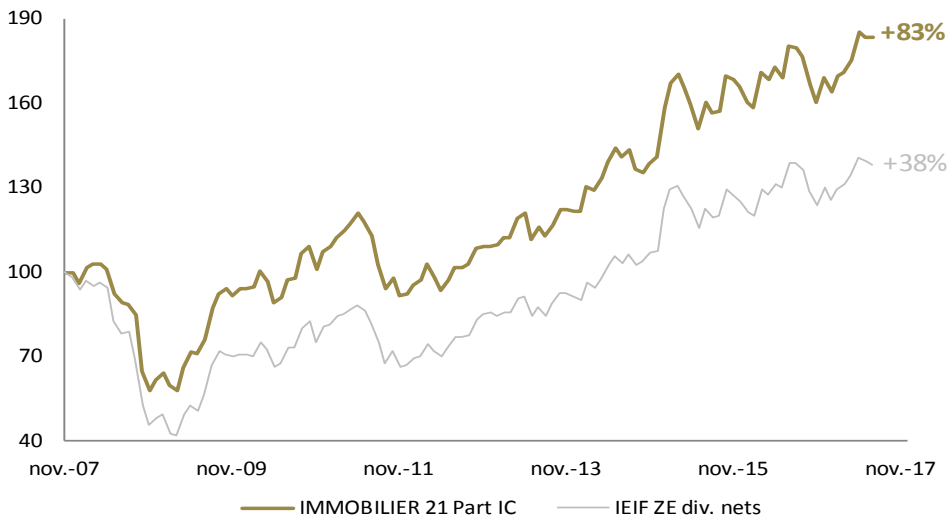
## LETTRE MENSUELLE JUILLET 2017

GESTION 21

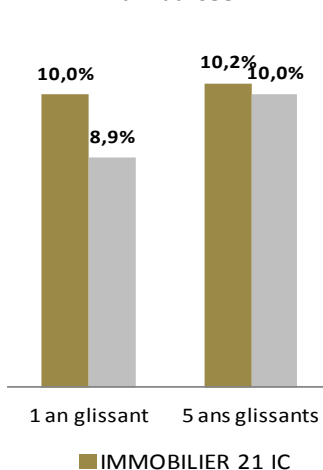
### NOS PARTENAIRES



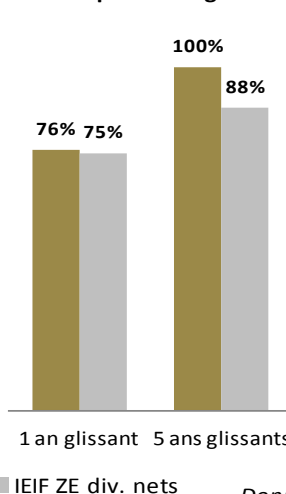
Historique de performance depuis la création



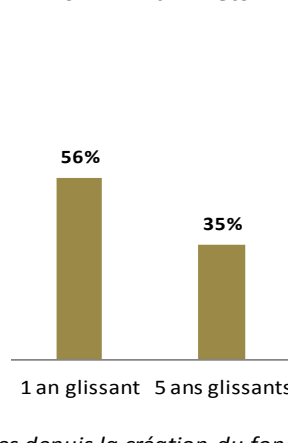
Performance moyenne annualisée



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](http://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 31/07/2017.