



IMMOBILIER21

LETTRE MENSUELLE JANVIER 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
Europeperformance	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	133M€
Taux d'investissement	100%
Nombre de valeurs	35
Code ISIN	Valeurs liquidatives au 31/01/17
Part IC FR0010 540 716	16 422,21
Part ID FR0010 541 854	12 039,63
Part AC FR0010 541 821	152,14
Part AD FR0010 541 839	116,20
*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	16,1%	15,5%
Tracking Error	-	2,1%
Bêta vs IEIF	-	0,95
Bêta vs CAC 40	0,56	0,54
Ratio de Sharpe	0,2	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.

Des publications de foncières qui font état d'une hausse des patrimoines

Cinq foncières ont publié des communiqués présentant ou anticipant les nouvelles valorisations de leur patrimoine à fin 2016. Elles font état d'une hausse des patrimoines de + 13% en moyenne sur 2016.

Ces publications sont très positives et confortent notre scénario d'une option de revalorisation des patrimoines expertisés des foncières cotées.

Date	Foncière	Type	Hausse des patrimoines annoncée pour 2016
15/11/2016	Deutsche Wohnen	Résidentiel Allemagne	+18%
21/12/2016	ADO Properties	Résidentiel Allemagne	+24%
18/01/2017	Deutsche Euroshop	Centres commerciaux	+4%
18/01/2017	Argan	Logistique France	+5%
25/01/2017	Terreïs	Bureaux Paris	+12%

Nous anticipons sur l'ensemble des publications des foncières des hausses de patrimoine significatives en 2016, comprises entre +5% et +10%.

Rappel de notre scénario sur les valeurs d'expertise du patrimoine des foncières cotées

Les valeurs d'expertise correspondent à la valeur estimée des immeubles dans le bilan des foncières.

Globalement, nous constatons que les prix des immeubles des foncières sont significativement sous-valorisés par rapport aux prix constatés lors des transactions sur le marché physique.

Sur les trois prochaines années, nous estimons raisonnablement le potentiel de rattrapage cumulé des valeurs d'expertise vers les valeurs de marché à +20% pour les patrimoines et +33% pour les ANR des foncières.

Zone Euro	2013	2014	2015	S1 16
Taux 10 ans Zone Euro	3,1%	1,5%	1,3%	1,0%
Taux de capitalisation prime immobilier commercial (Valeurs de transaction)	4,9%	4,5%	4,0%	3,8%
Taux de capitalisation des immeubles des foncières cotées (Valeur d'expertise)	6,3%	6,1%	5,8%	5,6%

Écart offrant un potentiel prudent de baisse de 100bp des taux de capitalisation des valeurs d'expertise

Répartition par capitalisation

	I21	IEIF ZE
> 1000M€	85%	89%
< 1000M€	15%	11%

Principales positions

Vonovia
Klepierre
Unibail
Deutsche Wohnen
Icade

Sources : BNPP Real Estate, GESTION 21

Répartition par types d'actifs

	I21	IEIF ZE
Commerces	43%	37%
Logements	33%	32%
Bureaux	17%	24%
Logistique	3%	2%
Autres	4%	5%

Répartition géographique

France	All.	Pays-Bas	Esp.
43%	35%	8%	6%

Historique de performances

le 27/11/07	IMMOBILIER 21 part IC/ID	IEIF ZE nets réinv.	Ecart	IMMOBILIER 21 part AC/AD	IEIF ZE nets réinv.	Ecart
Création¹	+64%	+26%	+39%	+52%	+26%	+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%
Janvier 17	-2,9%	-3,2%	+0,3%	-3,0%	-3,2%	+0,2%

Performances glissantes

Part IC	IMMOBILIER 21	Indice	Ecart
3 ans	+35%	+40%	-5%
5 ans	+72%	+81%	-9%

Classements IMMOBILIER 21 part IC²

2017	7 ^{ème} sur 10
3 ans	8 ^{ème} sur 10
5 ans	6 ^{ème} sur 10

²Classement Zone Euro au 27/01/2017. Données Europeperformance retraitées par GESTION 21

Valorisation 2016³

	Multiple cash-flow	Rendement
IMMOBILIER 21	17,7x	4,6%
Secteur	18,1x	4,4%

³Calcul GESTION 21

NJL du fonds⁴

100% du fonds	3,3 jours
70% du fonds	0,7 jour
76% du fonds	1 jour

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



IMMOBILIER21

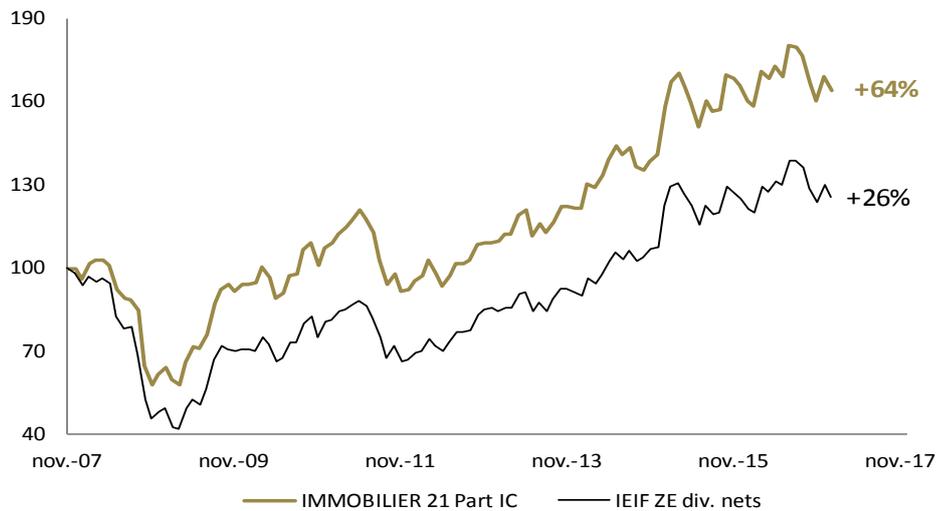
LETTRE MENSUELLE JANVIER 2017

GESTION 21

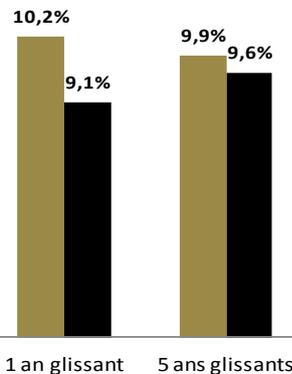
NOS PARTENAIRES



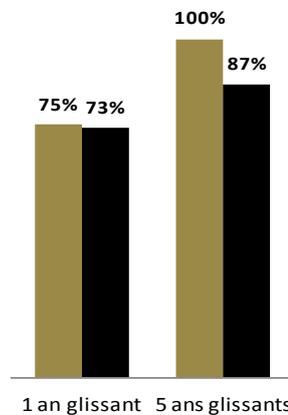
Historique de performance depuis la création



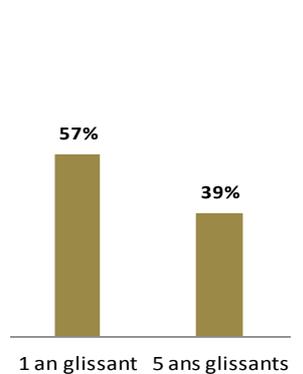
Performance moyenne annualisée



Fréquence de gain



Fréquence de surperformance d'I21IC vs IEIF ZE div. nets



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 31/01/2017.