

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
Maud Léon

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
Europerformanc	et Foncières
Eligibilité PEA	Non
Indice	IEIF Zone Euro nets réinvestis
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	123M€
Taux d'investissement	100%
Nombre de valeurs	43
Code ISIN	Valeurs liquidatives au 29/02/16
Part IC FR0010 540 716	15 857,49
Part ID FR0010 541 854	12 012,49
Part AC FR0010 541 821	147,99
Part AD FR0010 541 839	116,91

*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	IMMOBILIER 21
Volatilité	20%	19%
Tracking Error	-	3,5%
Bêta vs IEIF	-	0,90
Bêta vs CAC 40	-	0,64
Ratio de Sharpe	-	-0,3

Informations importante

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 2015

45 foncières, soit 72% de la capitalisation du secteur, ont publié leurs résultats.

Nouvelle progression des indicateurs immobiliers en 2015 :

Croissance 2015				Taux de capitalisation*		Coût de la dette	
Loyers	Cash-flow par action	Patrimoine	ANR	2014	2015	2014	2015
+1,2%	+5,3%	+4,1%	+6,6%	6,1%	5,8%	3,3%	2,8%

*Taux de capitalisation : ratio Loyers / Valeur du patrimoine

Les résultats annuels sont solides et conformes à notre scénario.

La croissance des cash-flow en 2015 (+5,3% par action) bénéficie d'une évolution positive des loyers (+1,2% en organique) et de la baisse des frais financiers à 2,8% (recul de -48bp vs 2014).

L'évolution positive du prix des immeubles expertisés (+4,1% en organique) ne restitue que partiellement la hausse des prix observée sur le marché physique.
Nous considérons toujours qu'il existe un potentiel de rattrapage des prix des immeubles expertisés favorable aux foncières cotées.

Les publications de février axées sur le bureau et le commerce confortent notre préférence pour le commerce, qui est la première allocation du portefeuille (41%).

A noter que les foncières en résidentiel allemand publieront leurs résultats en mars.

Perspectives :

Nous anticipons une nouvelle année de croissance des cash-flow et de hausse des patrimoines en 2016.

L'immobilier coté a montré son caractère défensif, lors de la baisse des marchés actions, en ce début d'année. Nous conservons notre opinion positive sur le secteur.

Source : GESTION 21

Répartition par capitalisation			Principales positions		Répartition par types d'actifs		
	I21	IEIF ZE				I21	IEIF ZE
> 1000M€	78%	88%	Klepierre		Commerces	41%	39%
< 1000M€	22%	12%	Vonovia		Logements	28%	31%
			LEG Immobilien		Bureaux	23%	24%
			Icade		Logistiques	4%	2%
			Deutsche Wohnen		Autres	4%	4%

Historique de performances

1 ^{er} 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	+59%	+20%	+39%	+48%	+20%	+28%
2008	-38%	-51%	+12,5%	-39%	-51%	+11,9%
2009	+53%	+47%	+6,6%	+52%	+47%	+5,4%
2010	+14%	+14%	-0,6%	+13%	+14%	-1,5%
2011	-14%	-17%	+3,5%	-15%	-17%	+2,5%
2012	+18%	+28%	+9,9%	+17%	+28%	-10,9%
2013	+12%	+7%	+5,0%	+11%	+7%	+4,3%
2014	+16%	+18%	-2,0%	+15%	+18%	-3,1%
2015	+18%	+16%	+1,2%	+17%	+16%	+0,5%
2016	-4,2%	-4,3%	+0,1%	-4,4%	-4,3%	-0,1%
Février	-1,1%	-1,1%	-0,0%	-1,1%	-1,1%	-0,1%

Performances glissantes

Part IC	IMMOBILIER 21	Indice	Ecart
3 ans	+41%	+40%	+2%
5 ans	+41%	+42%	-0%

Classements IMMOBILIER 21 part IC²

2016	3 ^{ème} sur 13
3 ans	5 ^{ème} sur 12
5 ans	6 ^{ème} sur 12

²Classement Zone Euro au 26/02/2016. Données Europerformance retraitée par GESTION 21

Valorisation 2015e³

	Multiple cash-flow	Rendement
IMMOBILIER 21	18,2x	4,4%
Secteur	19,2x	4,7%

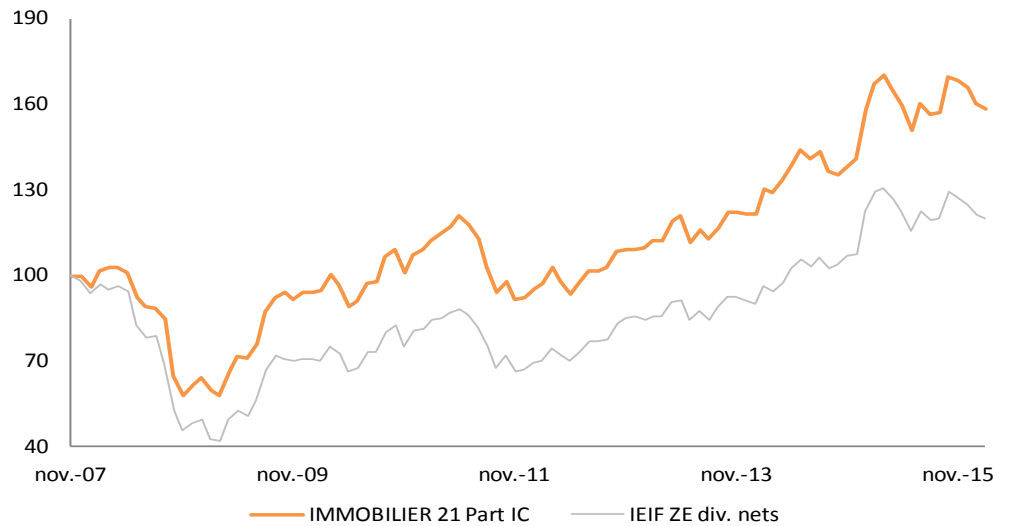
³Calcul GESTION 21

NJL du fonds⁴

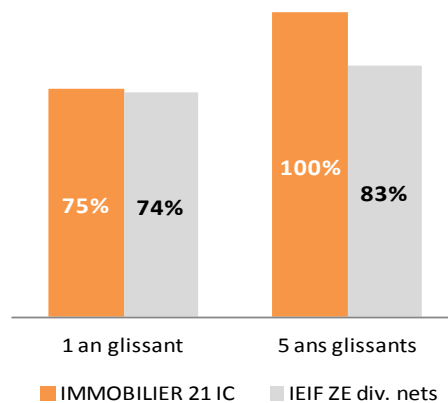
100% du fonds	2,4 jours
70% du fonds	0,5 jour
82% du fonds	1 jour

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

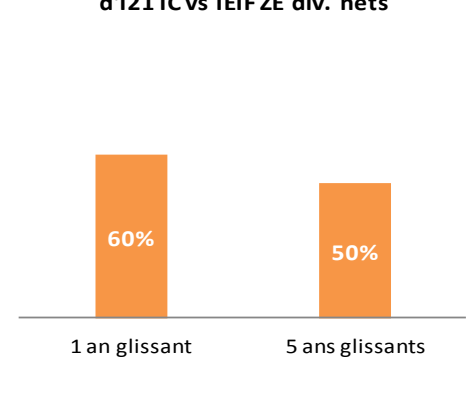
Historique de performance depuis la création



Fréquence de gain



Fréquence de surperformance d'IMMOBILIER 21 IC 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, DICI actuellement en vigueur et disponible 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 29/02/2016.