

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

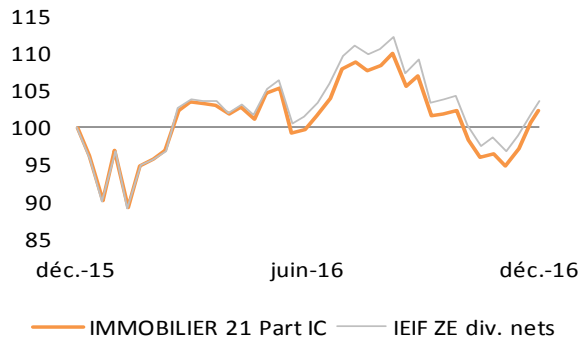
Equipe de gestion :
Laurent Gauville
Daniel Tondou
Pierre Pougnet
Silvère Poitier

Site internet : www.gestion21.fr

Souscriptions/Rachats (Cut off 12h30)
Caceis Bank France : 01 57 78 15 15

Bilan 2016

Performance 2016



Le FCP IMMOBILIER 21 a réalisé une performance 2016 de +2,2%, contre +3,6% à son indice de référence, l'IEIF Zone Euro dividendes nets réinvestis.

L'immobilier coté a été impacté en fin d'année par les craintes liées à la hausse des taux d'intérêt nominaux.

IMMOBILIER 21 a été pénalisé par une surpondération aux valeurs italiennes et à Wereldhave.

Nous maintenons ces surpondérations pour 2017, car nous considérons la valorisation de ces valeurs attractives.

Perspectives 2017

Avec une performance inférieure au rendement courant du secteur et des publications confirmant la solidité des fondamentaux, l'année 2016 devrait inciter les investisseurs, bénéficiant d'un horizon de placement de moyen terme, à conserver ou renforcer leur position en immobilier coté.

A moyen terme, nous estimons que le marché devrait prendre en compte le fait que l'immobilier coté n'est pas un simple proxy obligataire, mais une classe d'actifs indexée à la croissance et l'inflation. En effet, les résultats des foncières sont sensibles aux taux d'intérêt réels et non pas aux taux nominaux.

Un des fils rouges de l'année 2017 sera l'évolution des taux d'intérêt et de l'inflation, en d'autres termes les taux d'intérêt réels, qui devraient rester favorables au secteur.

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	1,4% (I); 2,2% (A)
Dépositaire	Caceis Bank France
Valorisateur	Caceis Fund Admin
Commissaire aux comptes	Deloitte
Actif net	141M€
Taux d'investissement	99%
Nombre de valeurs	36
Code ISIN	Valeurs liquidatives au 30/12/16
Part IC FR0010 540 716	16 916,78
Part ID FR0010 541 854	12 402,22
Part AC FR0010 541 821	156,83
Part AD FR0010 541 839	119,79

*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	17,5%	17,0%
Tracking Error	-	2,1%
Bêta vs IEIF	-	0,96
Bêta vs CAC 40	0,60	0,59
Ratio de Sharpe	0,2	0,1

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.

Répartition par capitalisation

	I21	IEIF ZE
> 1000M€	86%	90%
< 1000M€	14%	10%

Principales positions

Vonovia
Klepierre
Unibail
Wereldhave
Grand City

Répartition par types d'actifs

	I21	IEIF ZE
Commerces	45%	37%
Logements	30%	31%
Bureaux	18%	25%
Logistiques	3%	2%
Autres	4%	5%

Répartition géographique

	France	All.	Pays-Bas	Esp.
	43%	33%	10%	6%

Historique de performances

¹ 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			+39%			+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%
Décembre	+5,7%	+5,0%	+0,7%	+5,7%	+5,0%	+0,7%

Performances glissantes

Part IC	IMMOBILIER 21	Indice	Ecart
3 ans	+39%	+42%	-3%
5 ans	+84%	+94%	-11%

Classements IMMOBILIER 21 part IC²

2016	5 ^{ème} sur 11
3 ans	6 ^{ème} sur 11
5 ans	8 ^{ème} sur 11

Valorisation 2016e³

	Multiple cash-flow	Rendement
IMMOBILIER 21	17,7x	4,6%
Secteur	18,7x	4,3%

³Calcul GESTION 21

NJL du fonds⁴

100% du fonds	3,1 jours
70% du fonds	0,8 jour
77% du fonds	1 jour

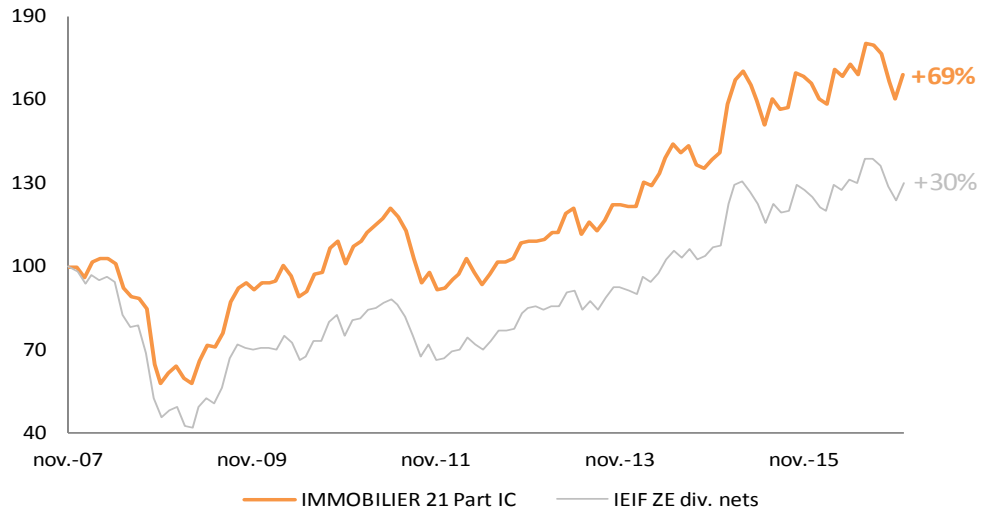
⁴NJL : Nombre de jours pondérés nécessaires pour liquider 100% du fonds, sur la base des volumes moyens 1 an

²Classement Zone Euro au 30/12/2016. Données Europerformance retravaillées par GESTION 21

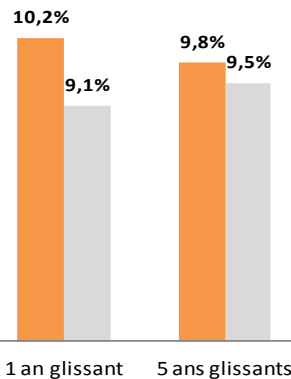
Nos partenaires



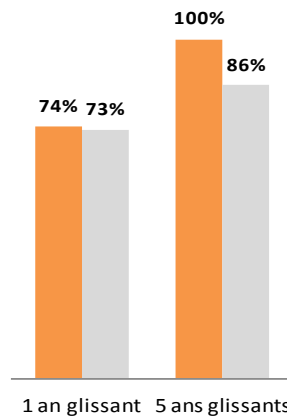
Historique de performance depuis la création



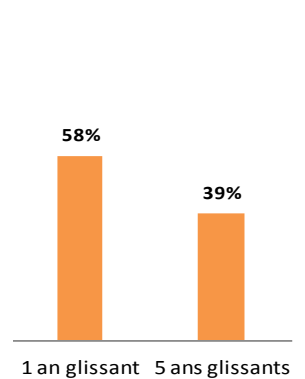
Performance moyenne annualisée



Fréquence de gain



Fréquence de surperformance d'IMMOBILIER 21 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 30/12/2016.