

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
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	150
Taux d'investissement	98%
Nombre de valeurs	42
Code ISIN	Valeurs liquidatives au 29/04/16
Part IC FR0010 540 716	16 855,78
Part ID FR0010 541 854	12 768,72
Part AC FR0010 541 821	157,10
Part AD FR0010 541 839	124,11
*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	20%	19%
Tracking Error	-	3,1%
Béta vs IEIF	-	0,91
Béta vs CAC 40	0,67	0,62
Ratio de Sharpe	0,1	0,1

Informations importantes

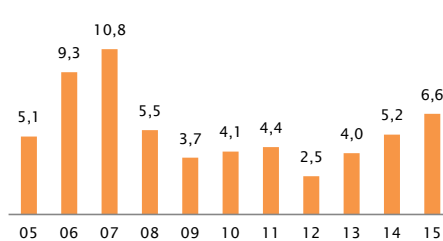
Les chiffres cités ont trait aux années écoulées et les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.
La date de création du fonds est le 27/11/2007.
Présentation conforme au « Code de bonne conduite relatif à la présentation des performances et des classements » de l'AFG.

Focus sur le marché immobilier italien

Au cours du mois d'avril, nous nous sommes rendus à Milan, premier marché de bureaux italien avec un parc de 12M de m² (Rome 10M de m²). Ce déplacement nous a permis de faire le point sur le marché immobilier et conforte notre opinion positive sur les titres cotés italiens.

En 2015, les volumes d'investissement y ont été de 6,6Md€, soit une hausse de +28% par rapport à 2014. Les volumes des bureaux sont en hausse de +52% à 2,9Md€.
Au niveau des taux de rendement des actifs prime, ceux-ci se sont contractés en 2015, mais continuent de présenter une prime attractive par rapport aux autres pays européens.

Volumes d'investissement Italie (Md€)



Taux de rendement prime en Italie

	2014	2015
Bureaux Milan	5,0%	4,5%
Bureaux Rome	5,0%	4,75%
Boutiques centre ville	4,75%	3,25%
Centres commerciaux	6,5%	5,5%
Retail Park	7,75%	6,5%

Taux de rendement = loyer / valeur de l'immeuble

Pour les investisseurs, le marché immobilier italien (que ce soit les bureaux ou les commerces) est un marché fragmenté, qui manque de produits "phares" en taille et en qualité.
Il s'agit d'une opportunité pour les foncières, qui peuvent créer de la valeur en développant et en restructurant des actifs, à l'instar du nouveau plan annoncé par Beni Stabili.

Depuis le début de l'année, les foncières italiennes affichent une baisse d'environ -10%, pénalisées par les inquiétudes sur le secteur bancaire du pays.
Cette performance nous semble injustifiée. En effet, l'Italie bénéficie et bénéficiera de l'amélioration macroéconomique et des réformes mises en place depuis 2 ans par le gouvernement de Matteo Renzi.

Nous conservons notre surpondération sur l'Italie (7% du fonds contre 1% dans l'indice), compte tenu des niveaux de valorisation et des perspectives favorables.
Les foncières italiennement affichent un multiple de valorisation de 14x les résultats 2016 et une décote sur Actifs Nets Réévalués de -25%.

Sources : Cushman & Wakefield, GESTION 21

Répartition par capitalisation			Principales positions		Répartition par types d'actifs		
	I21	IEIF ZE			I21	IEIF ZE	
> 1000M€	83%	89%	Klepierre		Commerces	43%	39%
< 1000M€	17%	11%	Unibail		Logements	27%	30%
			Vonovia		Bureaux	22%	25%
			LEG Immobilier		Logistiques	3%	2%
			Icade		Autres	5%	5%

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	+69%	+28%	+41%	+57%	+28%	+29%
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	+1,8%	+2,0%	-0,2%	+1,5%	+2,0%	-0,4%
Avril	-1,2%	-1,3%	+0,1%	-1,3%	-1,3%	+0,1%

Performances glissantes

Part IC	IMMOBILIER 21	Indice	Ecart
3 ans	+42%	+41%	+0,6%
5 ans	+44%	+47%	-3,1%

Classements IMMOBILIER 21 part IC²

2016	4 ^{ème} sur 13
3 ans	5 ^{ème} sur 12
5 ans	9 ^{ème} sur 12

²Classement Zone Euro au 29/04/2016. Données Europerformance retraitée par GESTION 21

Valorisation 2016e³

	Multiple cash-flow	Rendement
IMMOBILIER 21	17,5x	4,6%
Secteur	18,8x	4,7%

³Calcul GESTION 21

NJL du fonds⁴

100% du fonds	2,4 jours
70% du fonds	0,6 jour
81% du fonds	1 jour

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

Nos partenaires

Assurances-vie



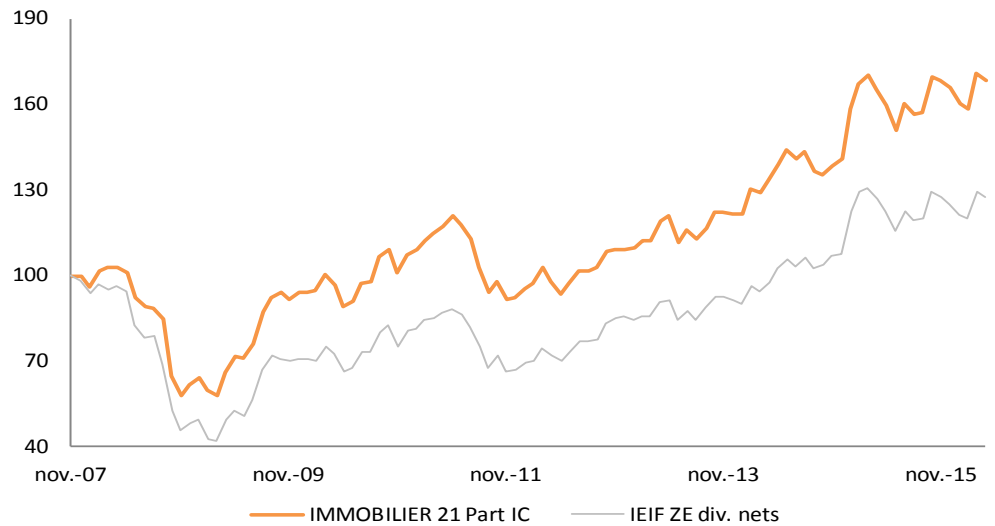
Comptes-titres



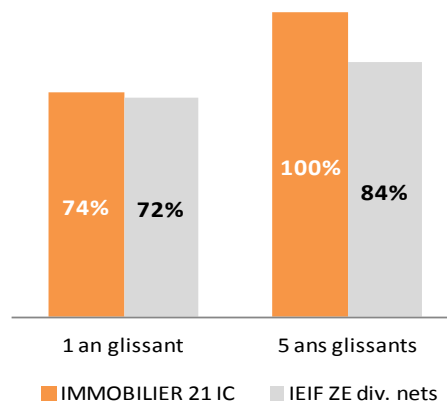
Fund Channel



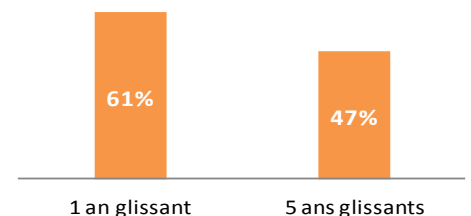
Historique de performance depuis la création



Fréquence de gain



Fréquence de surperformance d'I21 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 29/04/2016.