

### 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 Europerf	Actions Immobilières 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	128M€
Taux d'investissement	99%
Nombre de valeurs	43
Code ISIN - valeurs liquidatives au 31/12/15	
Part IC FR0010 540 716	16 558,81
Part ID FR0010 541 854	12 543,76
Part AC FR0010 541 821	154,74
Part AD FR0010 541 839	122,25

\*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	19%	16%
Tracking Error	-	3,9%
Bêta (vs IEIF)	-	0,87
Bêta (vs CAC 40)	-	0,59
Ratio de Sharpe	-	1,0

### 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.

### Bilan IMMOBILIER 21 de l'année 2015

Performance **+17,6%**

Surperformance **+1,2%**

Classement\* **6ème sur 13**

\*Classement Europerformance au 24 décembre 2015

Le FCP IMMOBILIER 21 a réalisé une performance 2015 de +17,6%.

La surpondération aux foncières italiennes, le renforcement de l'Allemagne et le retour sur l'Espagne sont les satisfactions de l'année. A contrario, l'exposition aux petites valeurs et aux bureaux France a été globalement décevante.

### Performance par pays de l'immobilier coté en 2015

Pays	Performance 2015
Espagne	+28%
Italie	+28%
Allemagne	+22%
Royaume-Uni	+18%
France	+13%
Autriche	+12%
Belgique	+12%
Pays-Bas	+11%
Finlande	+7%

Performances en euro et dividendes nets réinvestis

### Des perspectives très favorables

Nous pensons que dans un environnement de taux durablement bas, les niveaux élevés du rendement et de la prime de risque du secteur (350bp contre 150bp historiquement) seront des atouts pour 2016, à l'image de 2015.

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures

Sources : IEIF, GESTION 21

#### Répartition par capitalisation

Capitalisation	I21	Indice <sup>1</sup>
> 1000 M€	78%	89%
< 1000 M€	22%	11%

#### Principales Positions

Unibail
Vonovia
Leg Immobiliens
Deutsche Wohnen
Icade

#### Répartition par types d'actifs

Type d'actifs	I21	Indice <sup>1</sup>
Commerces	41%	40%
Bureaux	25%	25%
Logements	25%	29%
Logistique	4%	2%
Autres	5%	4%

Répartition en valeur des actifs

#### Allocation géographique

France	Allemagne	Pays-Bas	Italie
43%	28%	8%	7%

<sup>1</sup>Indice: IEIF Zone Euro nets réinvestis

#### Historique de performances

<sup>3</sup>Classement Zone Euro au 24/12/2015 (Part IC) Données Europerformance retraitées par G21

Part IC/ID	IMMOBILIER 21	Indice <sup>1</sup>	Ecart
Création <sup>2</sup>	+66%	+25%	+40%
2008	-38%	-51%	+12%
2009	+53%	+47%	+7%
2010	+14%	+14%	-1%
2011	-14%	-17%	+3%
2012	+18%	+28%	-10%
2013	+12%	+7%	+5%
2014	+16%	+18%	-2%
<b>2015</b>	<b>+17,6%</b>	<b>+16,4%</b>	<b>+1,2%</b>
<b>Décembre</b>	<b>-1,7%</b>	<b>-1,6%</b>	<b>-0,1%</b>

Part AC/AD	IMMOBILIER 21	Indice <sup>1</sup>	Ecart
Création <sup>2</sup>	+55%	+25%	+30%
2008	-39%	-51%	+12%
2009	+52%	+47%	+5%
2010	+13%	+14%	-1%
2011	-15%	-17%	+3%
2012	+17%	+28%	-11%
2013	+11%	+7%	+4%
2014	+15%	+18%	-3%
<b>2015</b>	<b>+16,9%</b>	<b>+16,4%</b>	<b>+0,5%</b>
<b>Décembre</b>	<b>-1,8%</b>	<b>-1,6%</b>	<b>-0,2%</b>

#### Performances glissantes

Part IC/ID	IMMOBILIER 21	Indice <sup>1</sup>	Ecart
3 ans	+52%	+46%	+6%
5 ans	+55%	+55%	-

#### Classements Europerformance<sup>3</sup>

2015	6 <sup>ème</sup> sur 13
3 ans	4 <sup>ème</sup> sur 13
5 ans	6 <sup>ème</sup> sur 13

#### Valorisation 2015e<sup>4</sup>

	Multiple Cash-flow	Rendement
IMMOBILIER 21	19,5x	4,3%
Secteur Immobilier	20,0x	4,5%

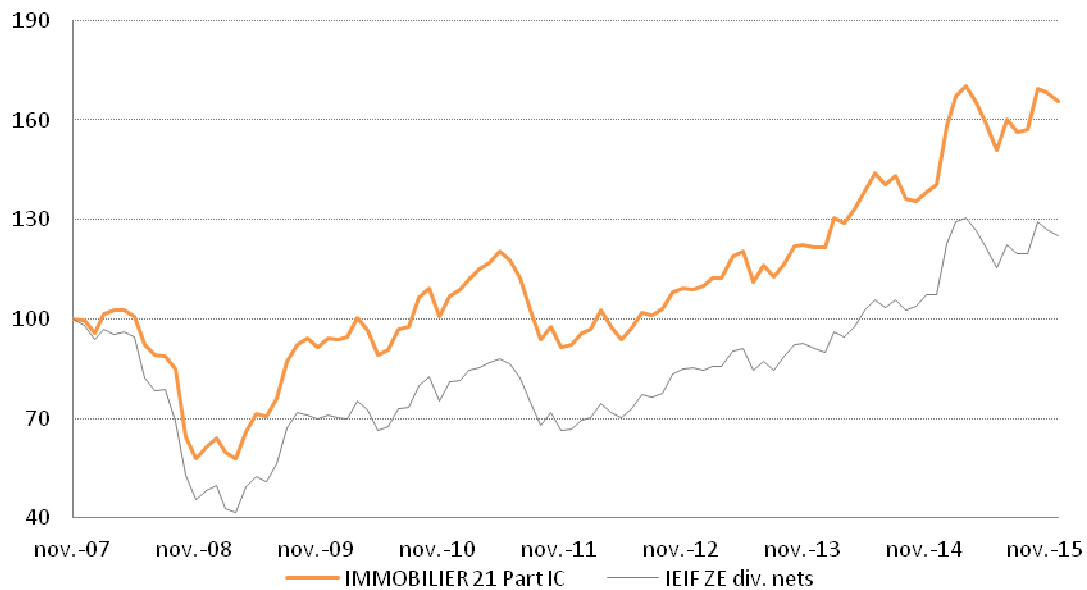
<sup>4</sup>Calcul GESTION 21

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

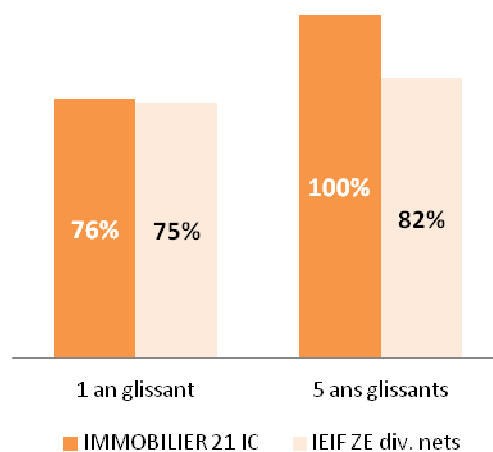
100% du fonds	2,4 jours
70% du fonds	0,51 jour
82% du fonds	1 jour

<sup>5</sup>NJL : Nombre de jours pondérés nécessaires pour liquider 100% du fonds, sur la base des volumes moyens 1 an

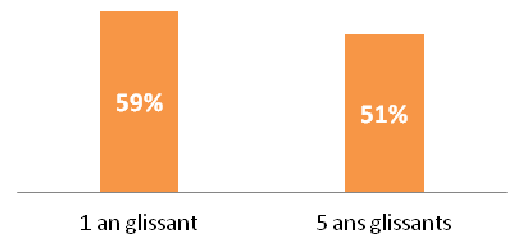
Historique de valeur liquidative



Fréquence de gain



Fréquence de surperformance d'121 IC vs IEIF ZE div. nets



Source : GESTION 21

### 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](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 31/12/2015.