

### 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 Pougnat**  
**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 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	123M€
Taux d'investissement	100%
Nombre de valeurs	44
Code ISIN - valeurs liquidatives au 29/01/16	
Part IC FR0010 540 716	16 029,42
Part ID FR0010 541 854	12 142,73
Part AC FR0010 541 821	149,70
Part AD FR0010 541 839	118,26

\*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%	17%
Tracking Error	-	3,6%
Bêta (vs IEIF)	-	0,89
Bêta (vs CAC 40)	-	0,64
Ratio de Sharpe	-	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.

## De bonnes nouvelles sectorielles masquées par les craintes macroéconomiques

**Sur le plan sectoriel :** au cours du mois de janvier, 5 foncières ont publié des communiqués anticipant les résultats annuels et ont fait état d'une hausse de la valorisation des patrimoines de +8% en moyenne sur 2015.

Ces publications sont très positives car elles confortent notre scénario d'une option de rattrapage des patrimoines expertisés des foncières, de l'ordre de +20%, par alignement avec les prix constatés sur le marché immobilier.

Date	Foncières	Types	Hausse de la valorisation des patrimoines en 2015
07/01/2016	Deutsche Euroshop	Centres commerciaux Allemagne	+8%
10/01/2016	Ado Properties	Résidentiel Allemagne	+8%
11/01/2016	Deutsche Wohnen	Résidentiel Allemagne	+16%
20/01/2016	Argan	Logistique France	+2%
20/01/2016	Terreis	Bureaux prime Paris	+7%
	<b>Moyenne</b>		<b>+8%</b>

**Sur le plan boursier :** les bonnes nouvelles des foncières ont été supplantées par les incertitudes macroéconomiques.

Le secteur immobilier coté de la Zone Euro a baissé de -3,3% en janvier 2016, contre -6,7% pour l'Euro Stoxx 50.

Il est difficile de tirer des conclusions sur une période aussi courte. Néanmoins, nous pouvons constater une bonne résistance du secteur depuis le printemps 2015, date à laquelle les interrogations sur la croissance mondiale ont été plus prégnantes.

L'immobilier coté, comme l'ensemble des secteurs, est sensible à la hausse des rentabilités exigées en raison des problématiques macroéconomiques, géopolitiques,... Il offre toutefois des forces de rappel, tant par le niveau de son rendement que par la valeur de son patrimoine.

**Sur le plan de la gestion :** dans la continuité de 2015, nous privilégions les centres commerciaux et le résidentiel allemand.

Sources : Sociétés, GESTION

### Répartition par capitalisation

Capitalisation	I21	Indice <sup>1</sup>
> 1000 M€	79%	89%
< 1000 M€	21%	11%

### Allocation géographique

France	Allemagne	Pays-Bas	Espagne
43%	30%	8%	7%

### Principales Positions

Klepierre
Vonovia
Icade
LEG Immobilier
Unibail

### Répartition par types d'actifs

Type d'actifs	I21	Indice <sup>1</sup>
Commerces	42%	40%
Logements	27%	30%
Bureaux	24%	24%
Logistique	4%	2%
Autres	4%	4%

Répartition en valeur des actifs

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

### Historique de performances

<sup>3</sup>Classement Zone Euro au 29/01/2016 (Part IC) Données Europerformance retraitées par G21

Part IC/ID	IMMOBILIER 21	Indice <sup>1</sup>	Ecart	Part AC/AD	IMMOBILIER 21	Indice <sup>1</sup>	Ecart
Création <sup>2</sup>	+60%	+21%	+39%	Création <sup>2</sup>	+50%	+21%	+29%
2008	-38%	-51%	+12%	2008	-39%	-51%	+12%
2009	+53%	+47%	+7%	2009	+52%	+47%	+5%
2010	+14%	+14%	-1%	2010	+13%	+14%	-1%
2011	-14%	-17%	+3%	2011	-15%	-17%	+3%
2012	+18%	+28%	-10%	2012	+17%	+28%	-11%
2013	+12%	+7%	+5%	2013	+11%	+7%	+4%
2014	+16%	+18%	-2%	2014	+15%	+18%	-3%
2015	+17,6%	+16,4%	+1,2%	2015	+16,9%	+16,4%	+0,5%
<b>2016</b>	<b>-3,2%</b>	<b>-3,3%</b>	<b>+0,1%</b>	<b>2016</b>	<b>-3,3%</b>	<b>-3,3%</b>	<b>-</b>

### Performances glissantes

Part IC/ID	IMMOBILIER 21	Indice <sup>1</sup>	Ecart
3 ans	+46%	+43%	+3%
5 ans	+47%	+49%	-2%

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

2016	3 <sup>ème</sup> sur 13
3 ans	6 <sup>ème</sup> sur 12
5 ans	7 <sup>ème</sup> sur 12

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

	Multiple Cash-flow	Rendement
IMMOBILIER 21	17,5x	4,4%
Secteur Immobilier	19,4x	4,7%

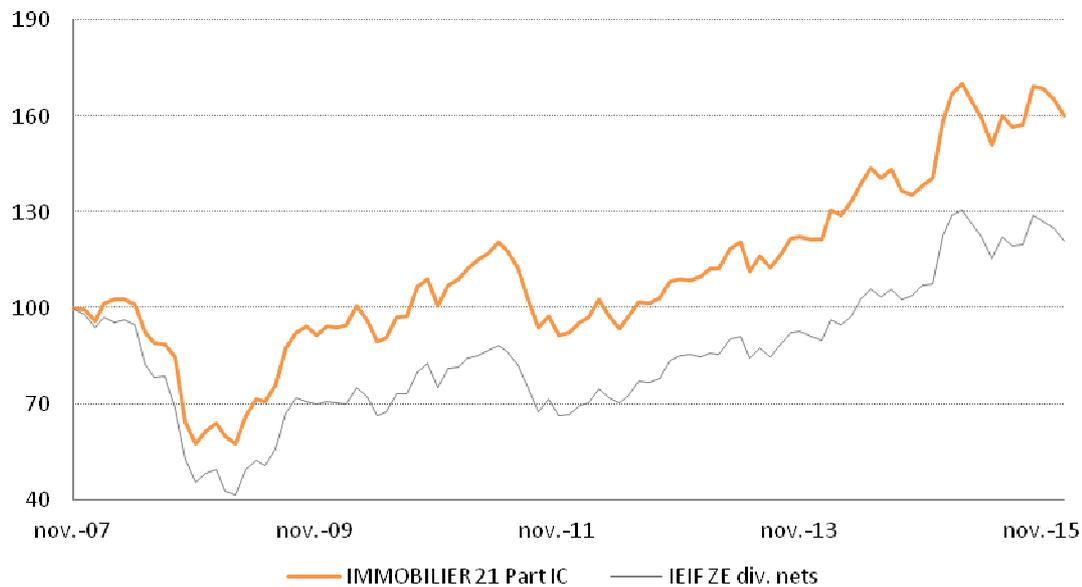
<sup>4</sup>Calcul GESTION 21

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

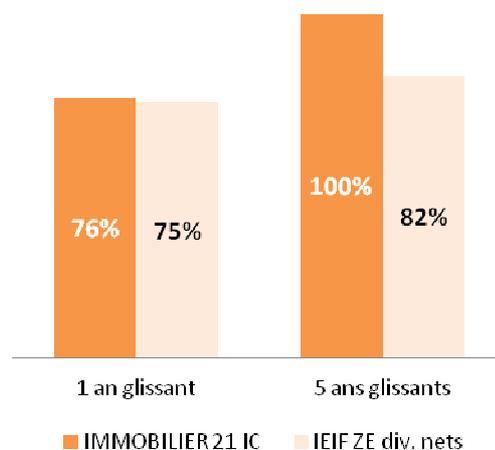
<b>100% du fonds</b>	2,2 jours
<b>70% du fonds</b>	0,5 jour
<b>82% du fonds</b>	1 jour

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

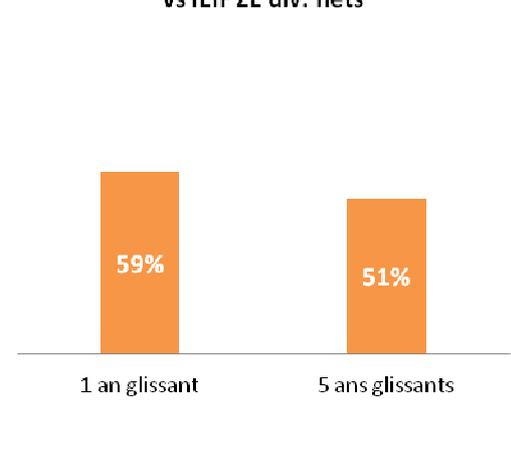
Historique de valeur liquidative



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 31/01/2016.