

### 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 Tondu**  
**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	136
Taux d'investissement	98%
Nombre de valeurs	43
Code ISIN	Valeurs liquidatives au 31/03/16
Part IC FR0010 540 716	17 057,66
Part ID FR0010 541 854	12 921,64
Part AC FR0010 541 821	159,09
Part AD FR0010 541 839	125,68

\*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)

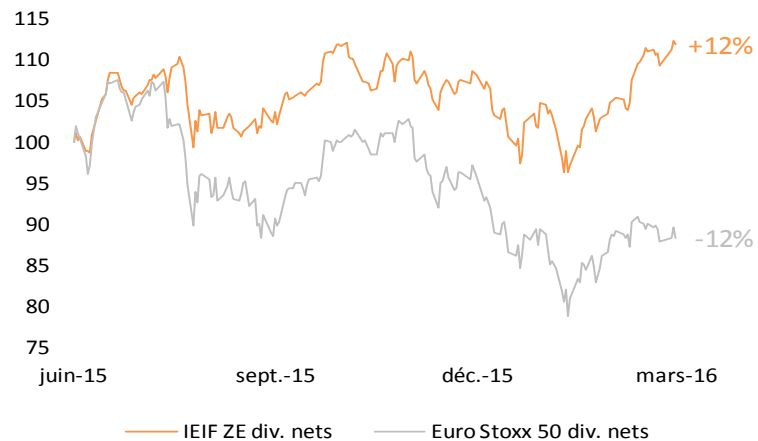
	IEIF ZE	IMMOBILIER 21
Volatilité	20%	19%
Tracking Error	-	3,2%
Bêta vs IEIF	-	0,91
Bêta vs CAC 40	-	0,64
Ratio de Sharpe	-	0

### 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.

### Immobilier coté : le début de la décorrélation boursière ?

Depuis plusieurs mois, nous constatons une décorrélation boursière importante entre l'immobilier coté et les marchés actions.



Depuis l'été 2015, le secteur a bénéficié de deux phénomènes :

- les inquiétudes sur la croissance mondiale
- les anticipations par le marché de taux d'intérêts durablement bas

Cette situation a été très favorable aux rentes domestiques et en particulier à l'immobilier coté. En effet depuis le 30 juin 2015, le secteur affiche une performance de +12%, contre une baisse de -12% à l'Euro Stoxx 50 dividendes nets réinvestis.

Nous pensons que cette décorrélation peut se poursuivre.

L'évolution du secteur est conforme à notre scénario et nous conservons un objectif de performance d'au moins +10% par an sur la période 2015-2017 (cf. Rapport de gestion 2015)

### Répartition par capitalisation

	I21	IEIF ZE
> 1000M€	83%	90%
< 1000M€	17%	10%

### Répartition géographique

	France	All.	Pays-Bas	Italie
	41%	31%	8%	7%

### Principales positions

Klepierre
Vonovia
LEG Immobilien
Icade
Deutsche Wohnen

Sources : Euro Stoxx, IEIF, GESTION 21

### Répartition par types d'actifs

	I21	IEIF ZE
Commerces	40%	39%
Logements	29%	30%
Bureaux	24%	24%
Logistiques	3%	2%
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
<b>Création<sup>1</sup></b>	<b>+71%</b>	<b>+29%</b>	<b>+41%</b>	<b>+59%</b>	<b>+29%</b>	<b>+30%</b>
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	<b>+3,0%</b>	<b>+3,3%</b>	<b>-0,3%</b>	<b>+2,8%</b>	<b>+3,3%</b>	<b>-0,5%</b>
<b>Mars</b>	<b>+7,6%</b>	<b>+8,0%</b>	<b>-0,4%</b>	<b>+7,5%</b>	<b>+8,0%</b>	<b>-0,5%</b>

### Performances glissantes

Part IC	IMMOBILIER 21	Indice	Ecart
3 ans	+52%	+51%	+1,0%
5 ans	+48%	+52%	-3,2%

### Classements IMMOBILIER 21 part IC<sup>2</sup>

2016	5 <sup>ème</sup> sur 13
3 ans	5 <sup>ème</sup> sur 12
5 ans	8 <sup>ème</sup> sur 12

<sup>2</sup>Classement Zone Euro au 25/03/2016. Données Europerformance retraitée par GESTION 21

### Valorisation 2016e<sup>3</sup>

	Multiple cash-flow	Rendement
IMMOBILIER 21	17,7x	4,5%
Secteur	19,1x	4,6%

<sup>3</sup>Calcul GESTION 21

### NJL du fonds<sup>4</sup>

100% du fonds	2,3 jours
70% du fonds	0,5 jour
82% du fonds	1 jour

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

### Nos partenaires

#### Assurances-vie



**AEP**  
ANTIN EPARGNE PENSION



**AG2R LA MONDIALE**



**Foyer**



**SwissLife**

#### Comptes-titres



**nortia invest**

**Fund Channel**

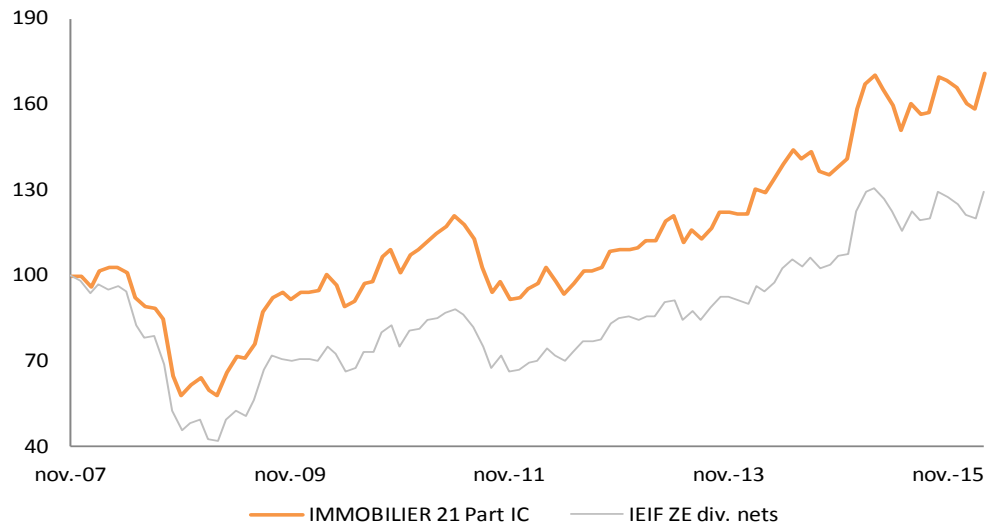


**FINANCIÈRE D'UZÈS**

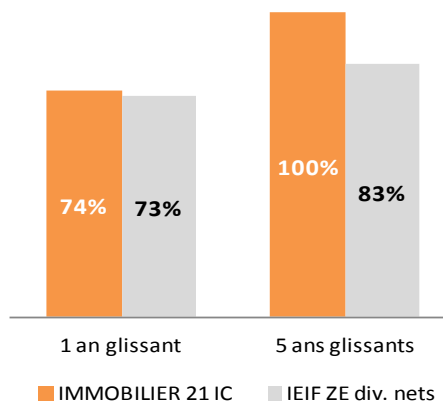


**BANQUE PRIVÉE 1800**

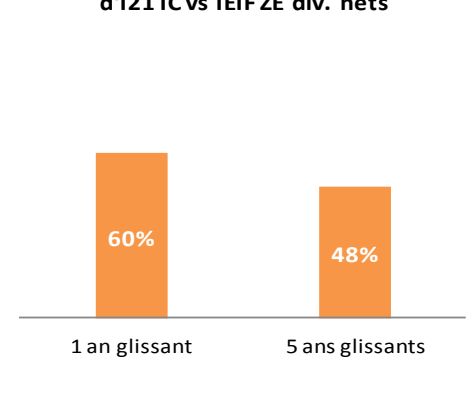
#### Historique de performance depuis la création



#### 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](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 31/03/2016.