

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	126M€
Taux d'investissement	99%
Nombre de valeurs	43
Code ISIN - valeurs liquidatives au 30/11/15	
Part IC FR0010 540 716	16 853,47
Part ID FR0010 541 854	12 765,04
Part AC FR0010 541 821	157,59
Part AD FR0010 541 839	124,47

*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)

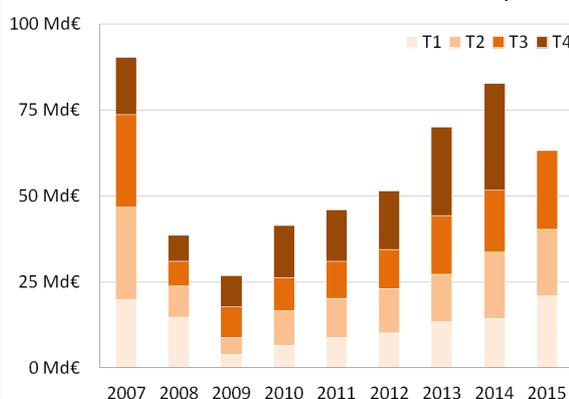
	IEIF	IMMOBILIER 21
Volatilité	18%	16%
Tracking Error	-	4,0%
Bêta (vs IEIF)	-	0,86
Bêta (vs CAC 40)	-	0,56
Ratio de Sharpe	-	1,3

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.

Niveaux records pour les volumes d'investissement depuis 2007

Volume d'investissement en immobilier d'entreprise (Europe de l'Ouest - 14 villes)



(Mds€)	2014 9M	2015 9M	Variation
Central London	18,9	20,1	+6%
Central Paris	11,8	12,7	+8%
Munich	3,5	4,3	+23%
Hambourg	2,5	3,3	+31%
Frankfurt	2,4	4,4	+83%
Berlin	2,7	4,7	+75%
Dublin	2,6	1,8	-32%
Amsterdam	1,3	1,3	-4%
Madrid	1,9	4,5	+140%
Bruxelles	1,2	1,2	+1%
Vienne	1,4	1,2	-13%
Milan	0,8	2,8	+251%
Luxembourg	0,5	0,8	+50%
Lisbonne	0,2	0,4	+142%

Sur les 9 premiers mois de 2015, l'investissement en immobilier d'entreprise dans les 14 principales villes d'Europe de l'Ouest atteint 63Mds€, en hausse de 12Mds€, soit +23% par rapport à 2014.

Ce niveau record depuis 2007 se caractérise par des volumes bien orientés dans les 4 villes allemandes, Madrid et Milan. Ces villes expliquent d'ailleurs 90% de la croissance totale en 2015.

Le dynamisme des volumes se traduit par une baisse des taux de rendement selon BNP Real Estate. Les bureaux affichent une baisse moyenne de -40bp par rapport à 2014 à 4,4% ; les commerces une baisse de -30bp à 3,5%. Ce mouvement devrait se poursuivre compte tenu d'un écart avec les rendements obligataires toujours très attractif.

Ces chiffres observés sur le marché physique confortent notre opinion d'un potentiel de revalorisation des immeubles des foncières cotées. En effet, les immeubles détenus par les foncières sont valorisés en moyenne à 5,9%* par les experts.

*Calcul au 30 juin 2015 sur un échantillon de 22 valeurs ayant publié leur taux de capitalisation au premier semestre et représentant 74Mds€ de capitalisation, soit 50% de la capitalisation du secteur.

Sources : BNP Real Estate, GESTION 21

Répartition par capitalisation

Capitalisation	I21	Indice ¹
> 1000 M€	77%	90%
< 1000 M€	23%	10%

Principales Positions

Klepierre
lcade
Unibail
Deutsche Wohnen
LEG Immobilien

Répartition par types d'actifs

Type d'actifs	I21	Indice ¹
Commerces	42%	41%
Bureaux	26%	25%
Logements	23%	28%
Logistique	5%	2%
Autres	5%	4%

Répartition en valeur des actifs

Allocation géographique

France	Allemagne	Pays-Bas	Espagne
46%	25%	8%	7%

¹Indice: IEIF Zone Euro nets réinvestis

Historique de performances

³Classement Zone Euro au 27/11/2015 (Part IC) Données Europerformance retraitées par G21

Part IC/ID	IMMOBILIER 21	Indice ¹	Ecart	Part AC/AD	IMMOBILIER 21	Indice ¹	Ecart
Création ²	+69%	+27%	+41%	Création ²	+58%	+27%	+30%
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	+19,7%	+18,3%	+1,4%	2015	+19,0%	+18,3%	+0,7%
Novembre	-0,5%	-1,6%	+1,0%	Novembre	-0,5%	-1,6%	+1,0%

Performances glissantes

Part IC/ID	IMMOBILIER 21	Indice ¹	Ecart
3 ans	+54%	+50%	+5%
5 ans	+67%	+69%	-2%

Classements Europerformance³

2015	6 ^{ème} sur 13
3 ans	6 ^{ème} sur 13
5 ans	6 ^{ème} sur 13

Valorisation 2015e⁴

	Multiple Cash-flow	Rendement
IMMOBILIER 21	19,8x	4,2%
Secteur Immobilier	20,3x	4,5%

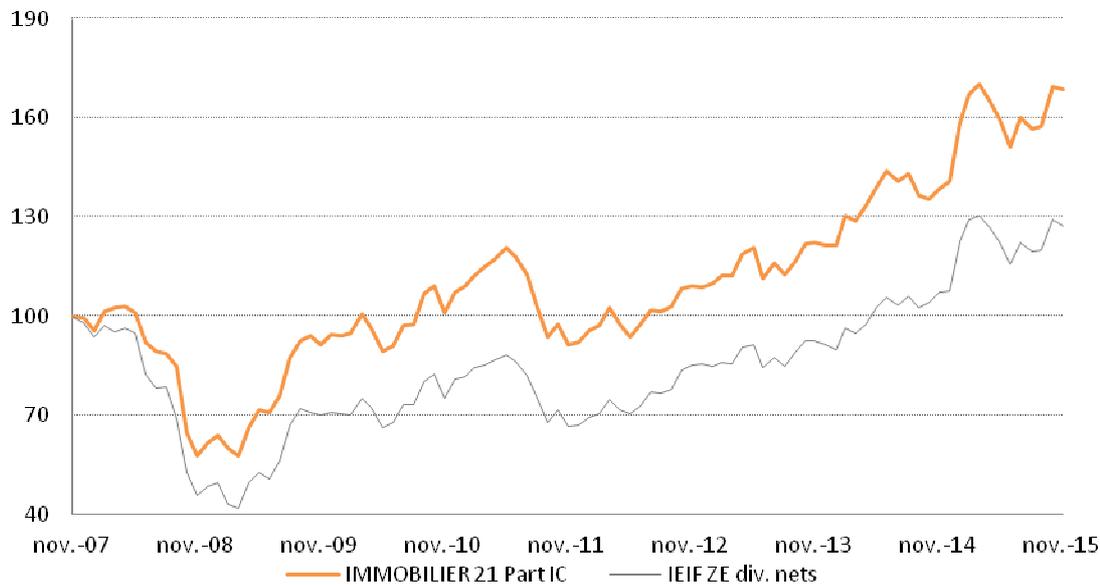
⁴Calcul GESTION 21

NJL du fonds⁵

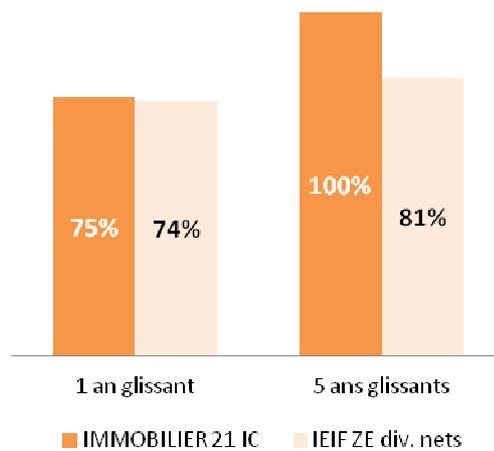
100% du fonds	2,8 jours
70% du fonds	0,5 jour
82% du fonds	1 jour

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

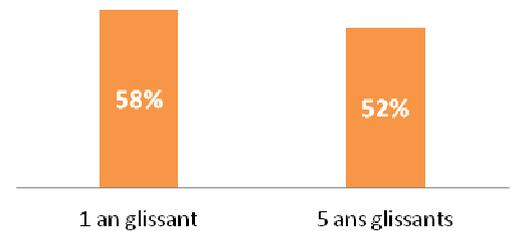
Historique de valeur liquidative



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.

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 30/11/2015.