

### 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](http://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  | 136M€                            |
| Taux d'investissement  | 97%                              |
| Nombre de valeurs  | 36                               |
| Code ISIN  | Valeurs liquidatives au 30/11/16 |
| Part IC  | FR0010 540 716 16 000,66         |
| Part ID  | FR0010 541 854 11 730,58         |
| Part AC  | FR0010 541 821 148,43            |
| Part AD  | FR0010 541 839 113,37            |
| *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      | 17,7%   | 17,1%         |
| Tracking Error  | -       | 2,1%          |
| Bêta vs IEIF    | -       | 0,95          |
| Bêta vs CAC 40  | 0,61    | 0,59          |
| Ratio de Sharpe | -0,1    | -0,3          |

### 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.

## Pourquoi ne considérons-nous pas la hausse récente des taux d'intérêt comme un risque sur les résultats des foncières ?

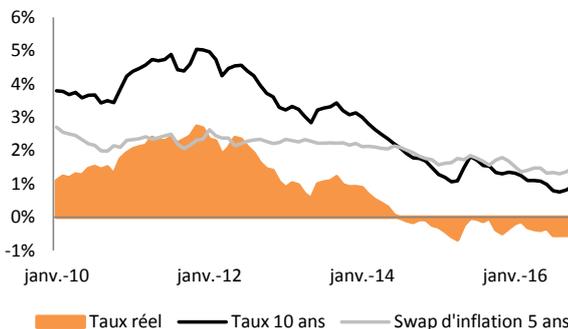
Le résultat des élections américaines, le mercredi 9 novembre, a amplifié le mouvement de hausse des taux longs initié en octobre, aux Etats-Unis et en Europe.

| Taux 10 ans             | Etats-Unis   | Allemagne    | France       |
|-------------------------|--------------|--------------|--------------|
| 30/09/2016              | 1,6%         | -0,1%        | 0,2%         |
| 08/11/2016              | 1,9%         | 0,2%         | 0,5%         |
| 30/11/2016              | 2,4%         | 0,3%         | 0,8%         |
| <b>Variation 2 mois</b> | <b>+80bp</b> | <b>+39bp</b> | <b>+56bp</b> |

Cette hausse des taux d'intérêt s'accompagne d'une défiance des investisseurs vis-à-vis des secteurs dits de rente et avec des bilans endettés, tels que l'immobilier ou les concessions.

Nous pensons que le simple suivi de l'évolution des taux longs n'est pas le bon indicateur pour apprécier l'évolution future des résultats de secteurs ayant une sensibilité aux taux d'intérêt, mais aussi à l'inflation.

Les foncières (et les concessions) ont des revenus qui sont indexés sur l'inflation, ainsi ce sont les taux réels qu'il faut suivre pour estimer un impact sur les résultats futurs.



Entre fin septembre et fin novembre 2016, le taux 10 ans moyen de la Zone Euro affiche une hausse de +40bp à 1,2%.

Le swap d'inflation 5 ans de la Zone Euro est, quant à lui, en hausse de +30bp à 1,6%.

Ainsi, les taux réels en Zone Euro ont peu évolué, passant de -0,5% à -0,4%, au cours des 2 derniers mois.

En dépit de la hausse récente des taux nominaux, les taux réels sont négatifs, ce qui est très favorable aux foncières. Ainsi, la baisse récente de l'immobilier coté est selon nous une opportunité pour investir sur le secteur.

### Répartition par capitalisation

|          | I21 | IEIF ZE |
|----------|-----|---------|
| > 1000M€ | 86% | 89%     |
| < 1000M€ | 14% | 11%     |

### Principales positions

Vonovia  
Unibail  
Klepierre  
Wereldhave  
Icade

Sources : BCE, Bloomberg, GESTION 21

### Répartition par types d'actifs

|             | I21 | IEIF ZE |
|-------------|-----|---------|
| Commerces   | 44% | 37%     |
| Logements   | 31% | 32%     |
| Bureaux     | 17% | 25%     |
| Logistiques | 3%  | 2%      |
| Autres      | 4%  | 5%      |

### Répartition géographique

|  | France | All. | Pays-Bas | Esp. |
|--|--------|------|----------|------|
|  | 41%    | 32%  | 10%      | 5%   |

### Historique de performances

| 1 <sup>er</sup> 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>+60%</b>              | <b>+24%</b>         | <b>+36%</b>  | <b>+48%</b>              | <b>+24%</b>         | <b>+25%</b>  |
| 2008                        | -38%                     | -51%                | +12%         | -39%                     | -51%                | +12%         |
| 2009                        | +53%                     | +47%                | +7%          | +52%                     | +47%                | +5%          |
| 2010                        | +14%                     | +14%                | -1%          | +13%                     | +14%                | -1%          |
| 2011                        | -14%                     | -17%                | +3%          | -15%                     | -17%                | +3%          |
| 2012                        | +18%                     | +28%                | -10%         | +17%                     | +28%                | -11%         |
| 2013                        | +12%                     | +7%                 | +5%          | +11%                     | +7%                 | +4%          |
| 2014                        | +16%                     | +18%                | -2%          | +15%                     | +18%                | -3%          |
| 2015                        | +18%                     | +16%                | +1%          | +17%                     | +16%                | +0%          |
| <b>2016</b>                 | <b>-3,4%</b>             | <b>-1,3%</b>        | <b>-2,0%</b> | <b>-4,1%</b>             | <b>-1,3%</b>        | <b>-2,7%</b> |
| <b>Novembre</b>             | <b>-3,9%</b>             | <b>-4,0%</b>        | <b>+0,0%</b> | <b>-4,0%</b>             | <b>-4,0%</b>        | <b>-0,0%</b> |

### Performances glissantes

| Part IC | IMMOBILIER 21 | Indice | Ecart |
|---------|---------------|--------|-------|
| 3 ans   | +31%          | +33%   | -3%   |
| 5 ans   | +75%          | +86%   | -11%  |

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

|       |                         |
|-------|-------------------------|
| 2016  | 8 <sup>ème</sup> sur 11 |
| 3 ans | 7 <sup>ème</sup> sur 11 |
| 5 ans | 7 <sup>ème</sup> sur 11 |

<sup>2</sup>Classement Zone Euro au 25/11/2016. Données Europerformance retraitées par GESTION 21

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

|               | Multiple cash-flow | Rendement |
|---------------|--------------------|-----------|
| IMMOBILIER 21 | 16,5x              | 4,7%      |
| Secteur       | 17,8x              | 4,5%      |

<sup>3</sup>Calcul GESTION 21

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

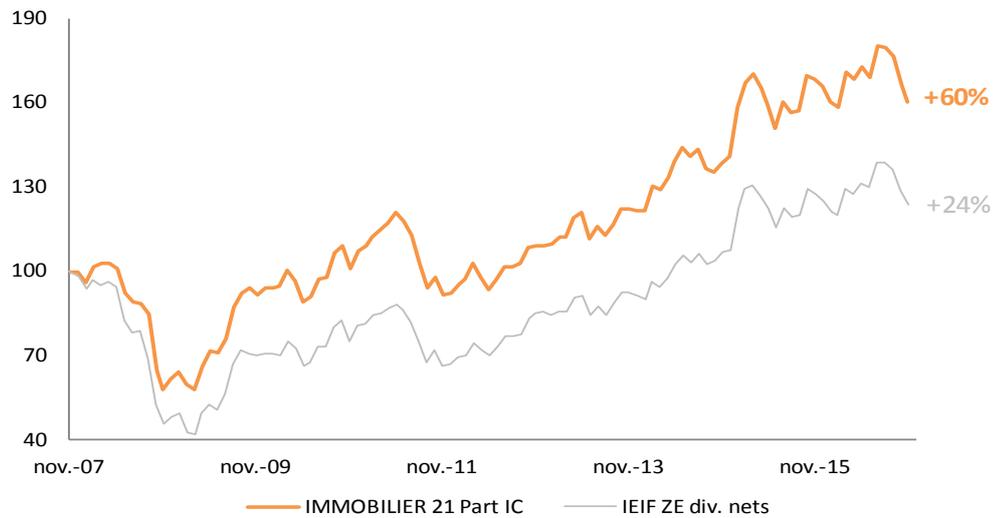
|               |           |
|---------------|-----------|
| 100% du fonds | 3,0 jours |
| 70% du fonds  | 0,7 jour  |
| 78% du fonds  | 1 jour    |

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

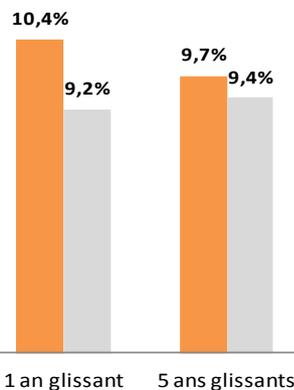
### Nos partenaires



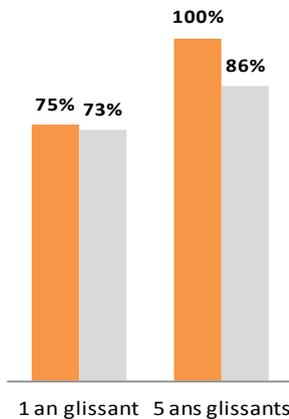
### Historique de performance depuis la création



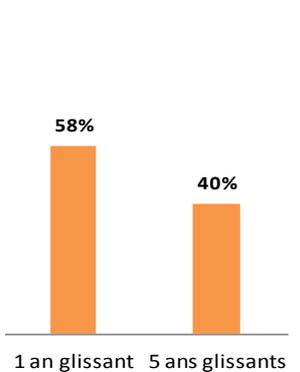
### Performance moyenne annualisée



### Fréquence de gain



### Fréquence de surperformance d'I21IC 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 et du DICI actuellement en vigueur et disponibles 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 30/11/2016.