

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 Pognet
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	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	99%
Nombre de valeurs	36
Code ISIN	Valeurs liquidatives au 31/10/16
Part IC	FR0010 540 716 16 658,64
Part ID	FR0010 541 854 12 212,97
Part AC	FR0010 541 821 154,64
Part AD	FR0010 541 839 118,11

*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%	17,0%
Tracking Error	-	2,2%
Bêta vs IEIF	-	0,95
Bêta vs CAC 40	0,62	0,60
Ratio de Sharpe	0,0	-0,1

Informations importantes

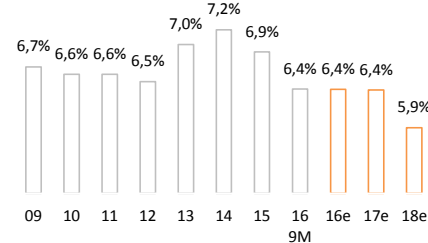
Les chiffres cités ont trait aux années écoulées et les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.
La date de création du fonds est le 27/11/2007.
Présentation conforme au « Code de bonne conduite relatif à la présentation des performances et des classements » de l'AFG.

Taux de vacance des bureaux Ile-de-France : notre scénario à 3 ans



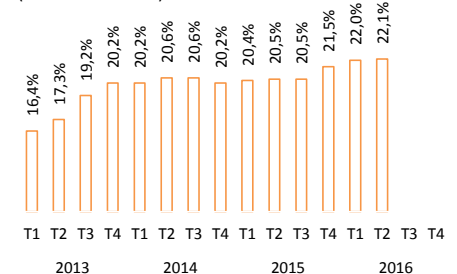
Taux de vacance des bureaux IDF

(historique CBRE ; prévisions GESTION 21)



Taux d'accompagnement

(source Immostat)



Nous actualisons notre modèle et anticipons désormais un taux de vacance des bureaux Ile-de-France de 5,9% à horizon 2018, contre 6,5% précédemment (cf. rapport annuel 2015).

Cette baisse est rendue possible par des créations d'emplois tertiaires plus solides que celles anticipées et des livraisons qui restent modérées.

Le recul du taux de vacance vers 6% est favorable aux propriétaires de bureaux. Toutefois, une baisse des mesures d'accompagnement - constituées essentiellement de franchises sur loyers - est indispensable pour espérer une franche reprise des loyers.

En conséquence, à horizon 2018, nous anticipons une reprise modérée des loyers de bureaux Ile-de-France.

Notre position en bureaux France est d'environ 13% de l'actif à fin octobre, contre une moyenne de 35% depuis la création du fonds. La réduction des mesures d'accompagnement sera pour nous le signal d'un renforcement sur les bureaux.

Répartition par capitalisation

	I21	IEIF ZE
> 1000M€	86%	90%
< 1000M€	14%	10%

Principales positions

Vonovia
Unibail
Klepierre
Wereldhave
Deutsche Wohnen

Répartition par types d'actifs

	I21	IEIF ZE
Commerces	44%	37%
Logements	31%	31%
Bureaux	18%	25%
Logistiques	3%	2%
Autres	4%	5%

Historique de performances

1e 27/11/07	IMMOBILIER 21 part IC/ID	IEIF ZE nets réinv.	Ecart	IMMOBILIER 21 part AC/AD	IEIF ZE nets réinv.	Ecart
Création ¹	+67%	+29%	+38%	+55%	+29%	+26%
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%
2016	+0,6%	+2,7%	-2,1%	-0,1%	+2,7%	-2,8%
Octobre	-5,7%	-5,8%	+0,0%	-5,8%	-5,8%	-0,0%

Performances glissantes

Part IC	IMMOBILIER 21	Indice	Ecart
3 ans	+37%	+39%	-3%
5 ans	+71%	+80%	-9%

Classements IMMOBILIER 21 part IC²

2016	9 ^{ème} sur 11
3 ans	8 ^{ème} sur 11
5 ans	7 ^{ème} sur 11

Valorisation 2016e³

	Multiple cash-flow	Rendement
IMMOBILIER 21	17,4x	4,6%
Secteur	18,5x	4,3%

³Calcul GESTION 21

NJL du fonds⁴

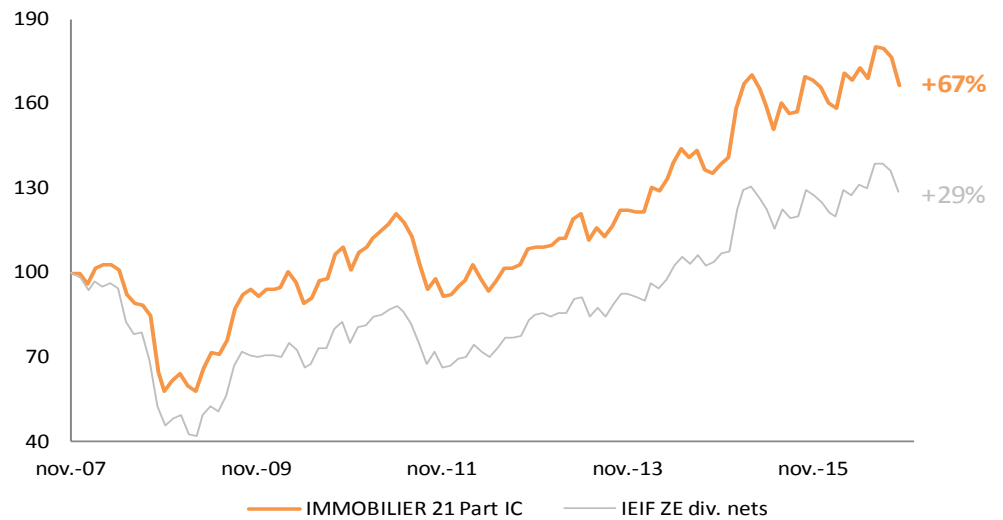
100% du fonds	2,9 jours
70% du fonds	0,7 jour
78% du fonds	1 jour

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

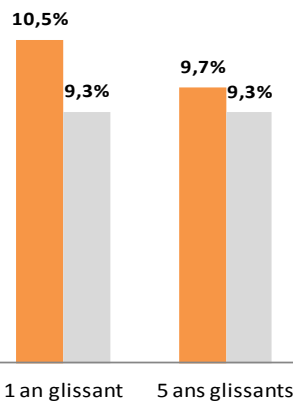
Nos partenaires



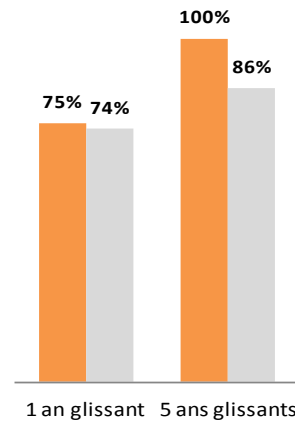
Historique de performance depuis la création



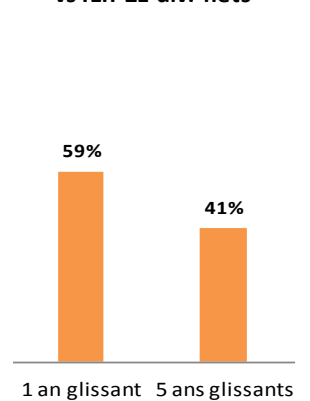
Performance moyenne annualisée



Fréquence de gain



Fréquence de surperformance d'I21IC vs IEIF ZE div. nets



Données depuis la création du fonds

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 31/10/2016.