

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	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	140M€
Taux d'investissement	100%
Nombre de valeurs	36
Code ISIN	Valeurs liquidatives au 30/09/16
Part IC	FR0010 540 716 17 671,41
Part ID	FR0010 541 854 12 955,46
Part AC	FR0010 541 821 164,15
Part AD	FR0010 541 839 125,38

*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	17,5%	16,8%
Tracking Error	-	2,2%
Bêta vs IEIF	-	0,95
Bêta vs CAC 40	0,62	0,60
Ratio de Sharpe	0,8	0,7

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.

Etat des lieux sur la dette des foncières et leurs financements

La dette dans le bilan des foncières :

Sur la base des données publiées au 30 juin 2016, les foncières cotées de la zone euro affichent une Loan To Value moyenne de 43% (LTV = Dette nette / Valorisation du patrimoine).

Ce niveau d'endettement est modéré :

- il se compare à un ratio d'environ 55% lors du haut de cycle de 2007-2008
- l'expertise des patrimoines des foncières nous semble actuellement sous-valorisée par rapport aux prix sur le marché physique
- le Taux d'Intérêt Critique moyen des foncières de 12% suggère des bilans solides (TIC = EBITDA / Dette nette)*

=> Nous pensons que l'endettement des foncières n'est pas un risque. Le niveau modéré de LTV baisserait à 39% avec une hausse des patrimoines de +10%.

La dette dans le compte de résultat des foncières :

Depuis le début de l'année, les foncières de la zone euro ont émis pour 8,6Md€ d'obligations avec un coupon moyen de 1,5% et une maturité moyenne de 9,7 ans. Ces émissions sont à comparer à un coût moyen de la dette de 2,6% et une maturité moyenne de 5,8 ans au 30 juin 2016.

=> Les foncières bénéficient d'un environnement permettant de réduire le coût moyen de la dette, tout en augmentant la maturité. Elle peuvent supporter une hausse des taux de +110bp, sans dégrader leurs frais financiers.

Notre opinion sur les craintes liées à une remontée des taux d'intérêt

La politique monétaire expansionniste de la BCE nous semble durable sans un retour de l'inflation et de la croissance. Ces deux indicateurs restant très faibles en zone euro, nous anticipons des taux durablement bas.

Un scénario de hausse des taux, avec une croissance et une inflation "normalisées", serait favorable aux foncières dont les loyers sont indexés.

Les craintes sur la dette et les conditions de financement des foncières nous semblent exagérées. La volatilité qui en découle peut être une opportunité pour renforcer le secteur.

*TIC : indicateur propriétaire GESTION 21, cf. article dans IEIF Reflexions Immobilières de mars 2009

Sources : SNL, Kempen, GESTION 21

Répartition par capitalisation			Principales positions		Répartition par types d'actifs		
	I21	IEIF ZE			I21	IEIF ZE	
> 1000M€	86%	91%	Klepierre		Commerces	45%	37%
< 1000M€	14%	9%	Unibail		Logements	31%	32%
			Vonovia		Bureaux	18%	24%
			Wereldhave		Logistiques	3%	2%
			Icade		Autres	4%	5%

Historique de performances

1 ^{er} 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	+77%	+37%	+40%	+64%	+37%	+28%
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	+6,7%	+9,0%	-2,3%	+6,1%	+9,0%	-3,0%
Septembre	-1,6%	-1,8%	+0,1%	-1,7%	-1,8%	+0,0%

Performances glissantes			
Part IC	IMMOBILIER 21	Indice	Ecart
3 ans	+52%	+54%	-2%
5 ans	+88%	+102%	-13%

Classements IMMOBILIER 21 part IC ²	
2016	9 ^{ème} sur 11
3 ans	5 ^{ème} sur 11
5 ans	6 ^{ème} sur 11

²Classement Zone Euro au 30/09/2016. Données Europerformance retraitées par GESTION 21

Valorisation 2016e ³		
Multiple cash-flow Rendement		
IMMOBILIER 21	18,6x	4,5%
Secteur	19,7x	4,5%

³Calcul GESTION 21

NJL du fonds ⁴	
100% du fonds	2,9 jours
70% du fonds	0,8 jour
77% 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

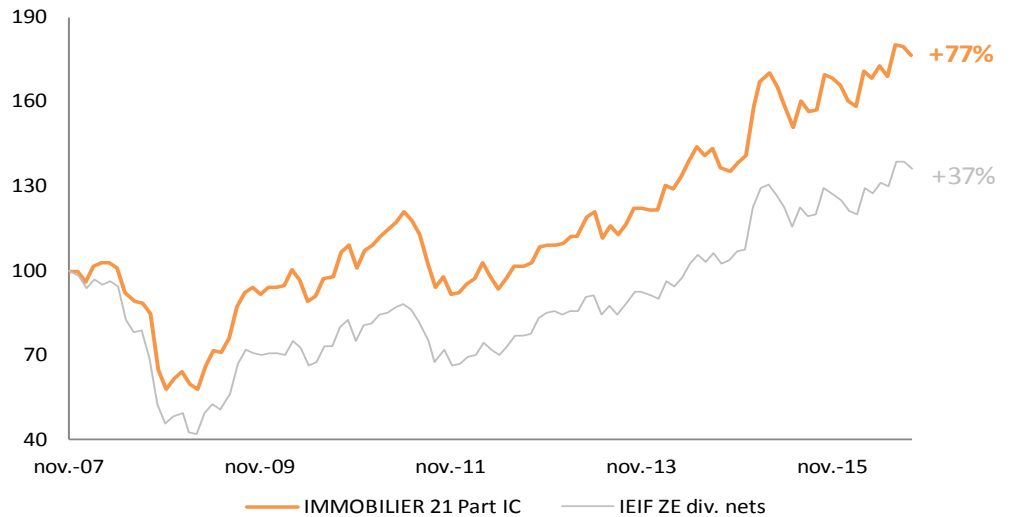
Assurances-vie



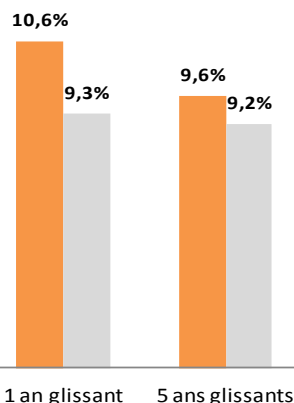
Comptes-titres



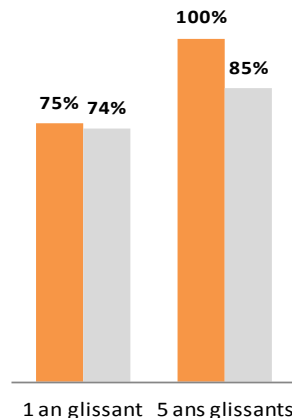
Historique de performance depuis la création



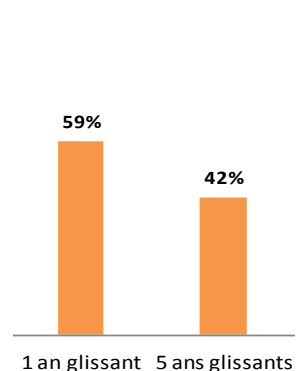
Performance moyenne annualisée



Fréquence de gain



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



■ IMMOBILIER 21 IC ■ 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 30/09/2016.