

Contacts

GESTION 21

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

Gérants :

Laurent Gauville
Daniel Tondou
Pierre Pougnat

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

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	100M€
Taux d'investissement	100%
Nombre de valeurs	35
Code ISIN - valeurs liquidatives au 31/08/15	
Part IC FR0010 540 716	15 661,18
Part ID FR0010 541 854	11 864,21
Part AC FR0010 541 821	146,52
Part AD FR0010 541 839	115,76

*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	-	4,4%
Bêta (vs IEIF)	-	0,86
Bêta (vs CAC 40)	-	0,53
Ratio de Sharpe	-	0,6

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.

Résultats semestriels des foncières*

Les publications des foncières allemandes, au mois d'août, ont renforcé notre opinion positive sur le secteur.

	Foncières Zone Euro		Allemagne	
	Moyenne	Variation	Moyenne	Variation
Cash-flow par action	-	+6,9%	-	+22%
Loyers (variation organique)	-	+1,9%	-	+2,3%
Valeur du patrimoine	-	+1,9%	-	+1,9%
ANR (actif net réévalué)	-	+5,3%	-	+9,6%
LTV (dette/patrimoine)	42%	-240bp	50%	-230bp
Coût de la dette	2,6%	-37bp	2,7%	-37bp
Taux d'occupation	95,5%	-1bp	95,6%	+12bp

10 valeurs

Des résultats très solides, en particulier en Allemagne

Les indicateurs clés du secteur, cash flow et ANR, sont très bien orientés.

En Allemagne, les foncières ont le mieux profité des taux bas, avec des opérations de croissance externe financées par dette et fortement relative en cash flow.

Au niveau de l'ANR, les foncières allemandes profitent du dynamisme du marché résidentiel, notamment à Berlin.

Depuis l'été 2014, nous avons graduellement renforcé notre exposition à ce pays :

juin-14	déc-14	août-15	04/09/15
2%	16%	16%	18%

Suite aux publications d'août, nous avons initié des nouvelles positions sur des foncières exposées au résidentiel allemand avec Ado Properties (1,5% de l'actif net) et Conwert (1%).

*sur la base de 80% de la capitalisation des foncières cotées zone euro

Source : GESTION 21

Répartition par capitalisation			Principales Positions			Répartition par types d'actifs		
Capitalisation	I21	Indice¹				Type d'actifs	I21	Indice¹
> 1000 M€	73%	89%	Klepierre	Unibail	Commerces	50%	44%	
< 1000 M€	27%	11%	Deutsche Annington	lcade	Bureaux	26%	25%	
			IGD	Logements	13%	25%		
						Logistique	6%	2%
						Autres	5%	4%

Allocation géographique

France	Allemagne	Italie	Pays-Bas
53%	16%	9%	9%

¹Indice: IEIF Zone Euro nets réinvestis

²Création le 27/11/2007

Historique de performances

³Classement Zone Euro au 28/08/2015 (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	+57%	+20%	+37%	Création ²	+47%	+20%	+27%
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	+11,3%	+11,3%	+0,0%	2015	+10,7%	+11,3%	-0,6%
Août	-2,3 %	-2,2, %	-0,1%	Août	-2,4%	-2,2%	-0,1%

Performances glissantes

Part IC/ID	IMMOBILIER 21	Indice ¹	Ecart
3 ans	+55%	+56%	-2%
5 ans	+61%	+63%	-3%

Classements Europerformance³

2015	8 ^{ème} sur 13
3 ans	8 ^{ème} sur 13
5 ans	10 ^{ème} sur 13

Valorisation estimée 2015⁴

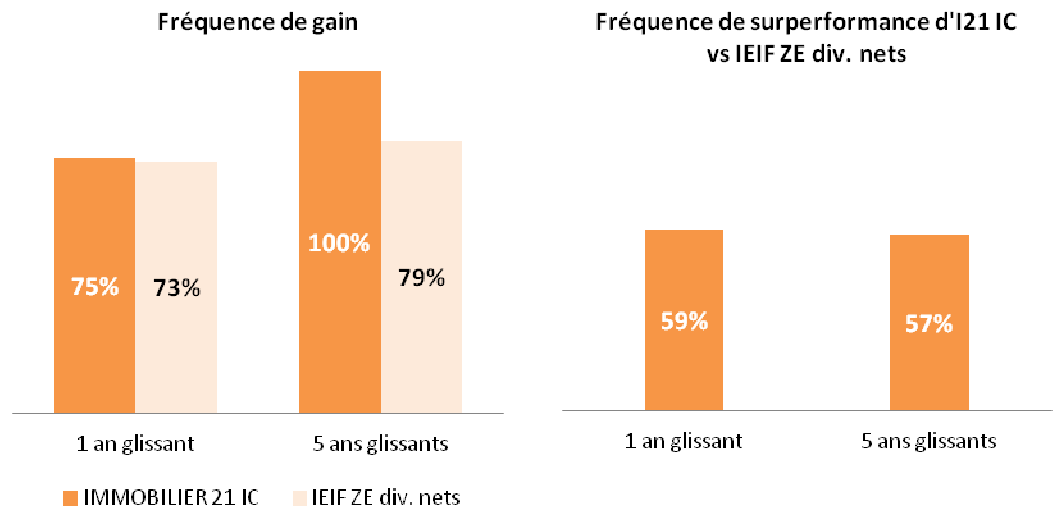
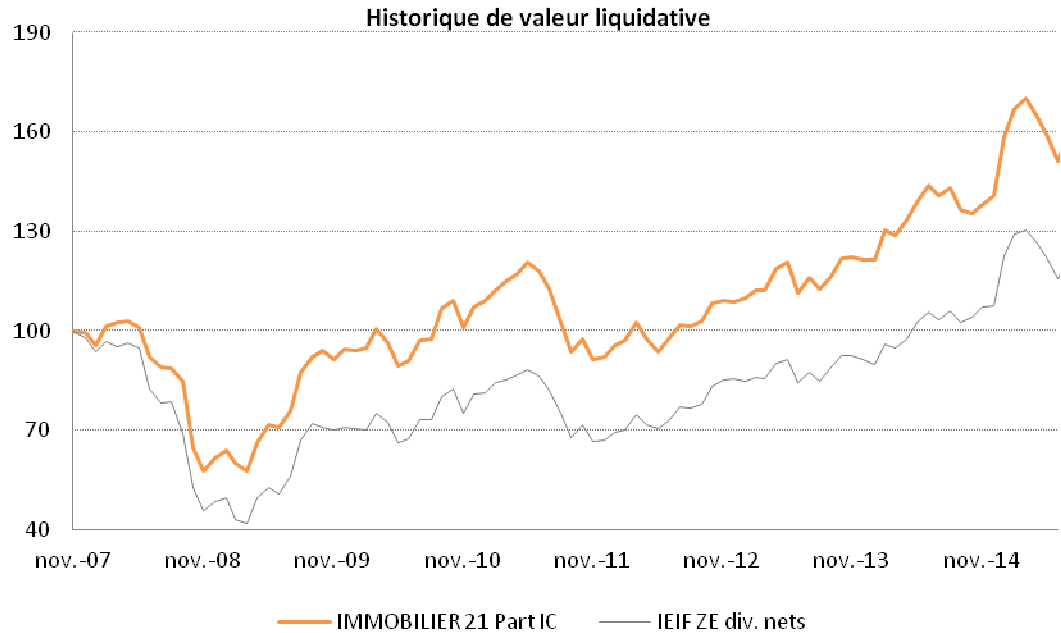
	P/CF	Rendement
IMMOBILIER 21	16,3x	4,7%
Secteur Immobilier	18,9x	4,8%

⁴Calcul GESTION 21

NJL du fonds⁵

100% du fonds	5,6 Jours
70% du fonds	1,1 jours
67% du fonds	1 jour

⁵NJL : Nombre de jours pondérés nécessaires pour liquider



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 31/08/2015.