

### 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 Pougnet

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	97M€
Taux d'investissement	98%
Nombre de valeurs	34
Code ISIN - valeurs liquidatives au 30/06/15	
Part IC FR0010 540 716	15 117,99
Part ID FR0010 541 854	11 452,73
Part AC FR0010 541 821	141,63
Part AD FR0010 541 839	111,90

\*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	15%	13%
Tracking Error	-	4,4%
Bêta (vs IEIF)	-	0,85
Bêta (vs CAC 40)	-	0,48
Ratio de Sharpe	-	0,4

### 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.

## Prise de position de 2,5% de l'actif sur le marché immobilier espagnol

L'année 2014 a été marquée par l'introduction de 4 nouvelles foncières espagnoles : Axia, Hispana, Lar Espana et Merlin Properties.

Le 9 juin 2015, la société Merlin Properties a annoncé l'acquisition d'un portefeuille d'actifs « prime » de 3,2Md€ (1 million de m<sup>2</sup>, composé majoritairement d'actifs de bureaux) détenu par la société Sacyr.

Merlin devient la première foncière cotée en Espagne, avec un patrimoine post-opération de 5,5Md€.

Cette opération d'un montant de 1,8Md€ (net de dette) permet à la foncière de renforcer son portefeuille avec des actifs de bureaux « prime ».

Suite à cette annonce, le portefeuille de Merlin se compose de 36% de bureaux « prime » à Madrid et Barcelone, de 30% de commerces en pied d'immeuble et 11% de centres commerciaux (le reste se décompose en hôtels, logements et logistique).

Après 10 ans d'absence du marché espagnol, nous avons constitué une position de 2,5% en Merlin. Nous considérons la foncière comme le meilleur véhicule pour profiter de la reprise de cycle de l'immobilier « prime » espagnol.

		2007	2010	2013	T1 2015	Variation 2007-15
Barcelone	Loyer "Prime"	336 €	228 €	210 €	216 €	-36%
	Prix/m <sup>2</sup>	5 280 €	3 070 €	2 530 €	3 320 €	-37%
Madrid	Loyer "Prime"	480 €	324 €	288 €	306 €	-36%
	Prix/m <sup>2</sup>	11 290 €	5 890 €	5 060 €	6 800 €	-40%

Nous attendons le développement du dossier grec pour renforcer nos positions en Espagne.

Nous continuons de surveiller les autres véhicules espagnols. Leurs niveaux d'investissements sont encore trop faibles pour se positionner.

Sources : Merlin Properties, CBRE, GESTION 21

### Répartition par capitalisation

Capitalisation	I21	Indice <sup>1</sup>
> 1000 M€	71%	85%
< 1000 M€	29%	15%

### Allocation géographique

France	Allemagne	Italie	Pays-Bas
57%	13%	9%	7%

<sup>1</sup>Indice: IEIF Zone Euro nets réinvestis  
<sup>2</sup>Création le 27/11/2007

### Principales Positions

Unibail
lcade
Klépierre
Deutsche Annington
Foncière des Régions

### Répartition par types d'actifs

Type d'actifs	I21	Indice <sup>1</sup>
Commerces	47%	44%
Bureaux	29%	26%
Logements	12%	25%
Logistique	6%	2%
Autres	6%	4%

Répartition en valeur des actifs

### Historique de performances

<sup>3</sup>Classement Zone Euro au 26/06/2015 (Part IC) Données Europerformance retraitées par G21

Part IC/ID	IMMOBILIER 21	Indice <sup>1</sup>	Ecart	Part AC/AD	IMMOBILIER 21	Indice <sup>1</sup>	Ecart
Création <sup>2</sup>	+51%	+16%	+36%	Création <sup>2</sup>	+42%	+16%	+26%
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	+7,4%	+7,5%	-0,1%	2015	+7,0%	+7,5%	-0,5%
Juin	-5,2%	-5,4%	+0,2%	Juin	-5,3%	-5,4%	+0,2%

### Performances glissantes

Part IC/ID	IMMOBILIER 21	Indice <sup>1</sup>	Ecart
3 ans	+55%	+59%	-3%
5 ans	+66%	+71%	-5%

### Classements Europerformance<sup>3</sup>

2015	11 <sup>ème</sup> sur 13
3 ans	6 <sup>ème</sup> sur 13
5 ans	8 <sup>ème</sup> sur 13

### Valorisation estimée 2015<sup>4</sup>

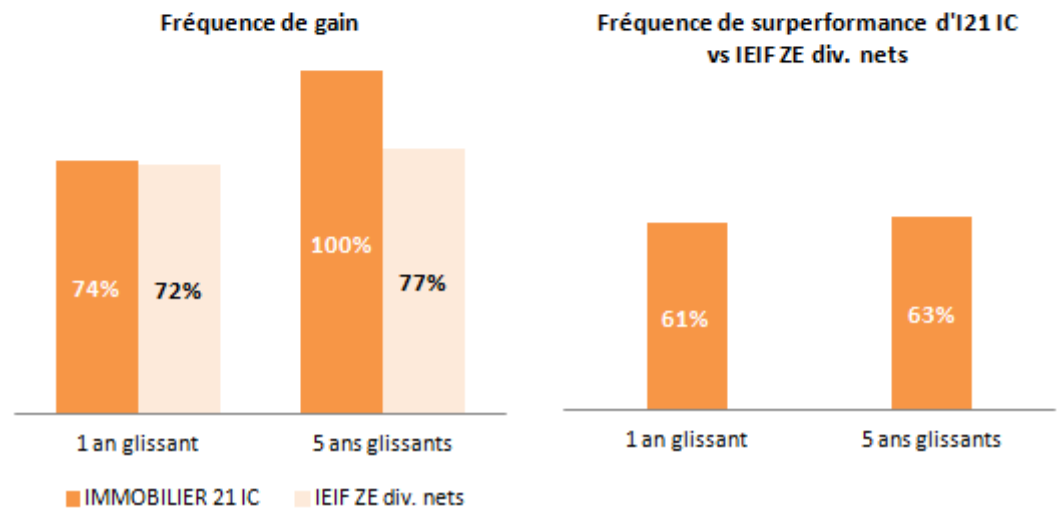
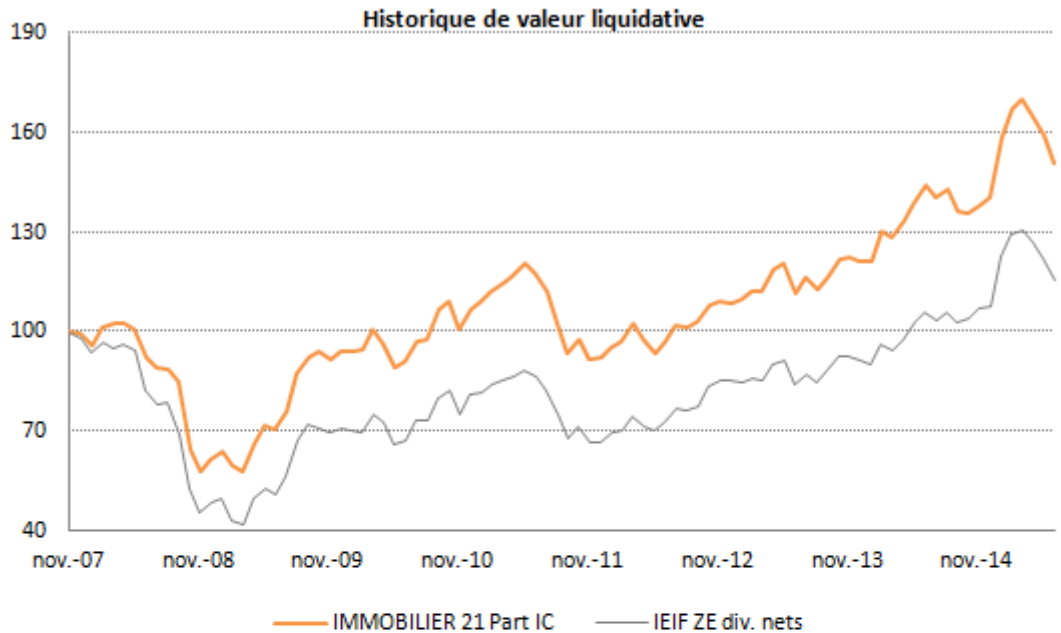
	P/CF	Rendement
IMMOBILIER 21	15,4x	4,8%
Secteur Immobilier	18,2x	4,9%

<sup>4</sup>Calcul GESTION 21

### NJL du fonds<sup>5</sup>

100% du fonds	5,9 Jours
70% du fonds	1,4 jours
63% du fonds	1 jour

<sup>5</sup>NJL : 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](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 30/06/2015.