

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 | 100M€ |
| Taux d'investissement | 99% |
| Nombre de valeurs | 33 |
| Code ISIN - valeurs liquidatives au 29/05/15 | |
| Part IC FR0010 540 716 | 15 944,73 |
| Part ID FR0010 541 854 | 12 079,02 |
| Part AC FR0010 541 821 | 149,48 |
| Part AD FR0010 541 839 | 118,10 |

*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 | 14% | 13% |
| Tracking Error | - | 4,3% |
| Bêta (vs IEIF) | - | 0,84 |
| Bêta (vs CAC 40) | - | 0,49 |
| Ratio de Sharpe | - | 1,2 |

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.

Comment expliquer la forte stabilité des cash-flow des foncières ?

Le cash-flow d'une foncière correspond aux loyers perçus minorés des frais de fonctionnement et des frais financiers.

Un des enseignements de la crise est la forte stabilité des cash-flow du secteur, car il y a habituellement une corrélation négative entre l'évolution des loyers et l'impact des frais financiers sur le cash-flow.

En période de crise économique, les effets négatifs d'une absence de croissance sur les loyers sont compensés par l'impact favorable de la baisse des taux d'intérêt sur les cash-flow. A contrario, en période de reprise et de hausse des taux, les foncières bénéficient de la croissance de leurs loyers.

Sur les données au 31/12/2014 et à partir d'un échantillon de 50 foncières représentant 90% du secteur, nous avons calculé un coût moyen de la dette de 3,2% (maturité de 5,9 ans).

La remontée récente des taux d'intérêt n'impacte donc pas négativement ces foncières. Elles bénéficient toujours de conditions de refinancement inférieures au coût moyen de la dette.

Nous pensons que la hausse récente des taux d'intérêt doit s'interpréter comme une correction face à une baisse excessive et que les taux resteront à des niveaux modestes à moyen terme (faible inflation, croissance modeste, chômage élevé...).

Nous conservons inchangé notre scénario à 3 ans. Ce dernier intègre une hausse de l'OAT 10 ans à 2,5% et le retour à la prime de risque historique de +140bp, par une revalorisation en capital. Pour rappel, l'objectif de performance total pour la période 2014-2017 est de +46%.

Nous travaillons actuellement à un nouvel indicateur qui permettra d'apprécier la sensibilité du cash-flow des foncières à l'évolution des taux d'intérêt. Il permettra de mesurer le risque de chaque titre en fonction du niveau d'endettement, de la maturité et du coût moyen de la dette. Ce travail fera l'objet d'une prochaine publication.

Source : GESTION 21

Répartition par capitalisation

| Capitalisation | I21 | Indice ¹ |
|----------------|-----|---------------------|
| > 1000 M€ | 72% | 87% |
| < 1000 M€ | 28% | 13% |

Allocation géographique

| France | Allemagne | Italie | Pays-Bas |
|--------|-----------|--------|----------|
| 61% | 14% | 9% | 8% |

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

Principales Positions

| |
|----------------------|
| Unibail |
| Icade |
| Klépierre |
| Deutsche Annington |
| Foncière des Régions |

Répartition par types d'actifs

| Type d'actifs | I21 | Indice ¹ |
|---------------|-----|---------------------|
| Commerces | 45% | 43% |
| Bureaux | 30% | 27% |
| Logements | 13% | 25% |
| Logistique | 6% | 2% |
| Autres | 6% | 4% |

Répartition en valeur des actifs

Historique de performances

³Classement Zone Euro au 29/05/2015 (Part IC) Données Europerformance retraitées par G21

| Part IC/ID | IMMOBILIER 21 | Indice ¹ | Ecart |
|-----------------------|---------------|---------------------|--------------|
| Création ² | +59% | +22% | +37% |
| 2008 | -38% | -51% | +12% |
| 2009 | +53% | +47% | +7% |
| 2010 | +14% | +14% | -1% |
| 2011 | -14% | -17% | +3% |
| 2012 | +18% | +28% | -10% |
| 2013 | +12% | +7% | +5% |
| 2014 | +16% | +18% | -2% |
| 2015 | +13,3% | +13,7% | -0,4% |
| Mai | -3,5% | -3,6% | +0,2% |

| Part AC/AD | IMMOBILIER 21 | Indice ¹ | Ecart |
|-----------------------|---------------|---------------------|--------------|
| Création ² | +49% | +22% | +27% |
| 2008 | -39% | -51% | +12% |
| 2009 | +52% | +47% | +5% |
| 2010 | +13% | +14% | -1% |
| 2011 | -15% | -17% | +3% |
| 2012 | +17% | +28% | -11% |
| 2013 | +11% | +7% | +4% |
| 2014 | +15% | +18% | -3% |
| 2015 | +12,9% | +13,7% | -0,7% |
| Mai | -3,5% | -3,6% | +0,1% |

Performances glissantes

| Part IC/ID | IMMOBILIER 21 | Indice ¹ | Ecart |
|------------|---------------|---------------------|-------|
| 3 ans | +66% | +71% | -5% |
| 5 ans | +80% | +86% | -5% |

Classements Europerformance³

| | |
|-------|-------------------------|
| 2015 | 9 ^{ème} sur 13 |
| 3 ans | 8 ^{ème} sur 13 |
| 5 ans | 7 ^{ème} sur 13 |

Valorisation estimée 2015⁴

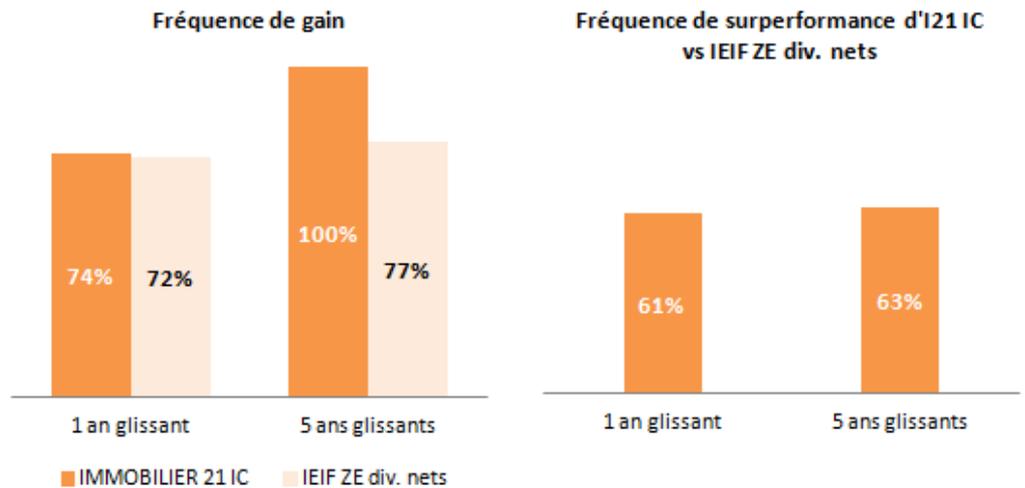
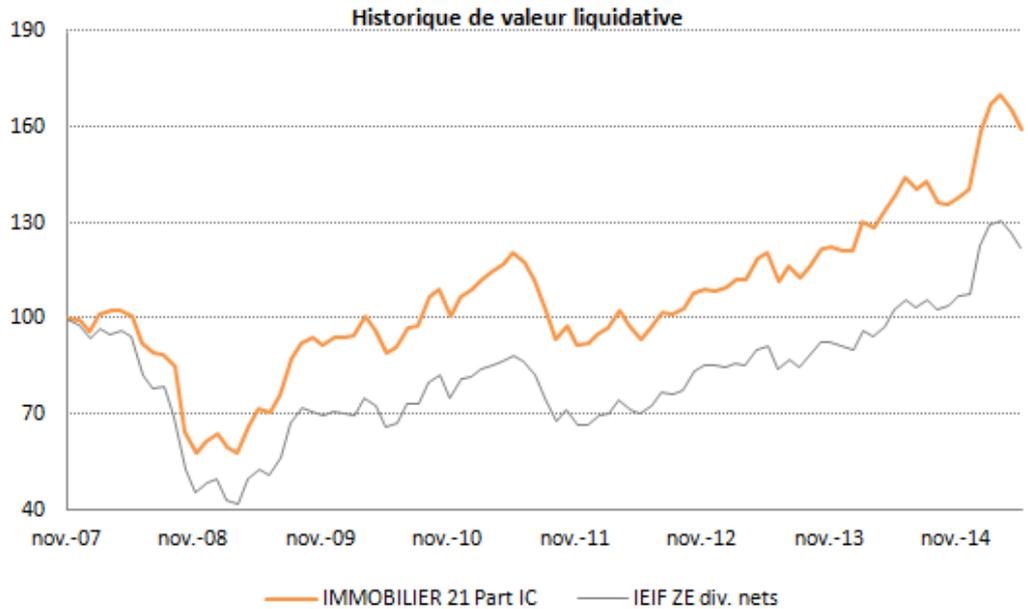
| | P/CF | Rendement |
|--------------------|-------|-----------|
| IMMOBILIER 21 | 17,2x | 4,6% |
| Secteur Immobilier | 19,4x | 4,5% |

⁴Calcul GESTION 21

NJL du fonds⁵

| | |
|---------------|-----------|
| 100% du fonds | 6,0 Jours |
| 70% du fonds | 1,4 jours |
| 60% du fonds | 0,9 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 29/05/2015.