

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	101M€
Taux d'investissement	99%
Nombre de valeurs	38
Code ISIN - valeurs liquidatives au 30/09/15	
Part IC FR0010 540 716	15 738,48
Part ID FR0010 541 854	11 922,75
Part AC FR0010 541 821	147,23
Part AD FR0010 541 839	116,33

*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)	-	0,87
Bêta (vs CAC 40)	-	0,56
Ratio de Sharpe	-	0,9

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.

Que nous apprend le mois de septembre ?

1. Résilience de l'immobilier coté

Le secteur, dans la continuité d'août, progresse légèrement en septembre (+0,2% sur le mois), confirmant l'attrait des investisseurs pour des secteurs offrant des résultats visibles face aux interrogations sur le niveau de la croissance mondiale.

2. Rendement attractif de l'immobilier coté

	2007	2013	Sept. 2015	Δ 2007/2015
TEC 10	4,4%	2,5%	0,9%	-350bp
Obligation corporate 5 ans A	5,0%	1,7%	0,8%	-420bp
Obligation corporate 5 ans BBB	5,5%	1,9%	1,1%	-440bp
Immobilier coté	4,4%	5,5%	4,8%	+40bp

3. Potentiel de hausse des valeurs d'actif

La communication en septembre de deux ventes par Gécina et Wereldhave conforte notre scénario d'un retard dans l'évaluation des prix des immeubles détenus par les foncières.

Les plus values dégagées lors des cessions (+27% pour les ventes de Gécina en 2015 et +3% pour la cession de Wereldhave) sont l'illustration de ce retard.

Date	Foncière	Immeuble	Lieu	Montant	Rendement net acquéreur	Prix au m²
16/09/2015	Gécina	L'Angle	Boulogne	145M€	3,9%	12 750 €
29/09/2015	Wereldhave	Carré Vert	Levallois	166M€	4,5%	8 000 €

Nous estimons de façon prudente que le retard sur le prix des immeubles est de l'ordre de 15%. Par conséquent, l'alignement des prix des experts, servant aux calculs des ANR des foncières, avec ceux du marché se traduirait par une décote des cours de bourse sur les ANR de reconstitution de -30%.

Notre opinion : un couple rendement/ risque en capital attractif

Sources : AFT, Bloomberg, GESTION 21

Répartition par capitalisation

Capitalisation	I21	Indice ¹
> 1000 M€	72%	86%
< 1000 M€	28%	14%

Allocation géographique

France	Allemagne	Italie	Pays-Bas
48%	21%	8%	8%

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

Principales Positions

Unibaill
Klepierre
Icade
LEG Immobilier
IGD

Répartition par types d'actifs

Type d'actifs	I21	Indice ¹
Commerces	47%	41%
Bureaux	25%	24%
Logements	19%	29%
Logistique	5%	2%
Autres	4%	4%

Répartition en valeur des actifs

³Classement Zone Euro au 25/09/2015 (Part IC)
Données Europerformance retraitées par G21

Historique de performances

Part IC/ID	IMMOBILIER 21	Indice ¹	Ecart	Part AC/AD	IMMOBILIER 21	Indice ¹	Ecart
Création ²	+57%	+20%	+38%	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	+11,8%	+11,4%	+0,4%	2015	+11,2%	+11,4%	-0,2%
Septembre	+0,5%	+0,2%	+0,3%	Septembre	+0,5%	+0,2%	+0,3%

Performances glissantes

Part IC/ID	IMMOBILIER 21	Indice ¹	Ecart
3 ans	+53%	+54%	-1%
5 ans	+48%	+50%	-2%

Classements Europerformance³

2015	9 ^{ème} sur 13
3 ans	8 ^{ème} sur 13
5 ans	11 ^{ème} sur 13

Valorisation estimée 2015⁴

	P/CF	Rendement
IMMOBILIER 21	17,3x	4,6%
Secteur Immobilier	19,3x	4,8%

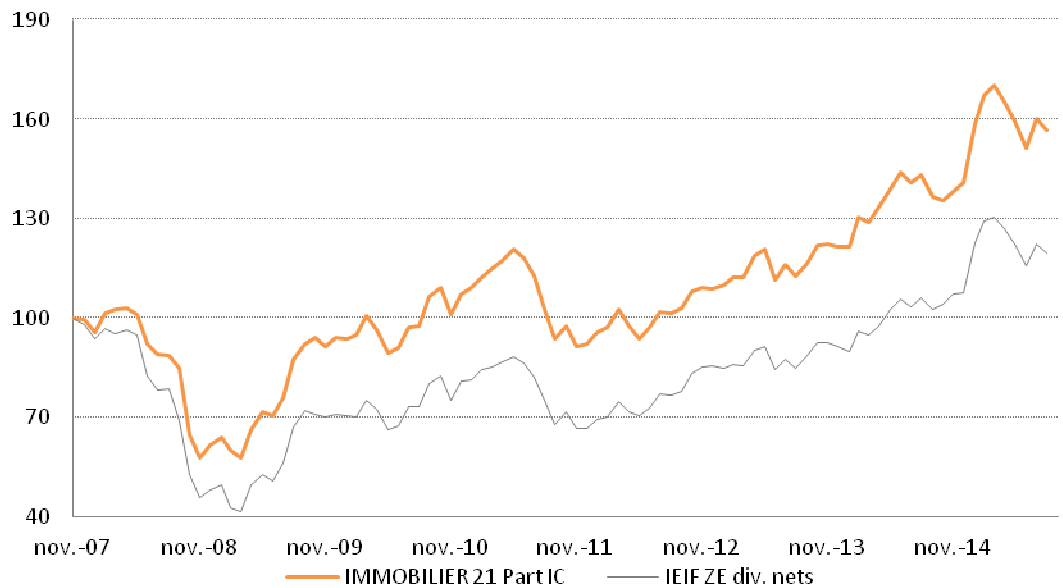
⁴Calcul GESTION 21

NJL du fonds⁵

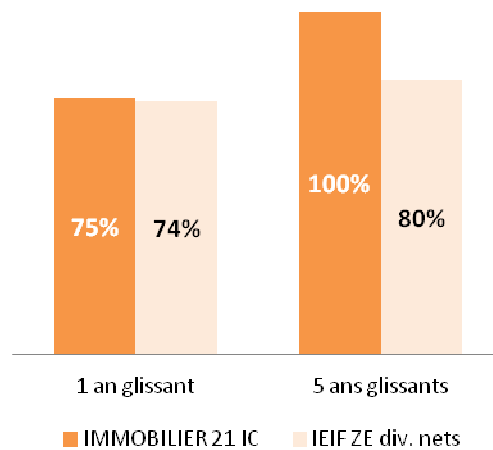
100% du fonds	3,4 jours
70% du fonds	0,7 jour
76% du fonds	1 jour

⁵NJL : Nombre de jours pondérés nécessaires pour liquider

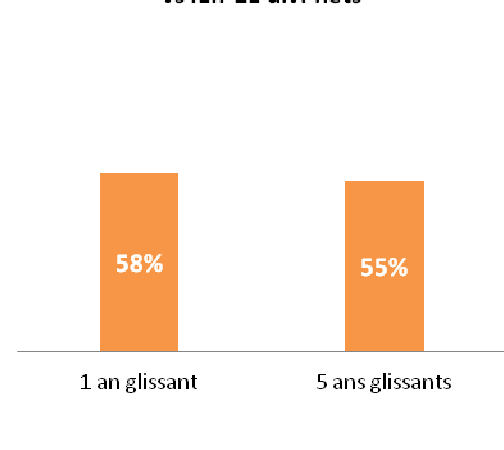
Historique de valeur liquidative



Fréquence de gain



Fréquence de surperformance d'121 IC vs IEIF ZE div. nets



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 30/09/2015.