

### 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 Tondu**  
**Pierre Pognet**  
**Silvère Poitier**

Site internet : [www.gestion21.fr](http://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	143M€
Taux d'investissement	100%
Nombre de valeurs	37
Code ISIN	Valeurs liquidatives au 31/08/16
Part IC	FR0010 540 716 17 965,66
Part ID	FR0010 541 854 13 171,19
Part AC	FR0010 541 821 167,00
Part AD	FR0010 541 839 127,55

\*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	18%	17%
Tracking Error	-	2,2%
Bêta vs IEIF	-	0,95
Bêta vs CAC 40	0,61	0,59
Ratio de Sharpe	1,0	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.

### Résultats semestriels des foncières meilleurs qu'attendu\*

La poursuite des publications semestrielles en août, avec en particulier les foncières allemandes, renforce notre opinion positive sur le secteur.

Croissance S1 2016 / S1 2015		Croissance sur 6 mois		Taux d'occupation		Taux de capitalisation**		Coût de la dette	
Loyers	Cash-flow par action	Patrimoine	ANR	2015	S1 2016	2015	S1 2016	2015	S1 2016
+1,2%	+9,3%	+2,6%	+1,7%	93,1%	94,0%	5,6%	5,4%	2,8%	2,6%

\*\*Taux de capitalisation : ratio Loyers / Valeur du patrimoine

### Croissance moyenne du cash-flow par action de +9% sur 1 an

Ce chiffre est très supérieur à nos attentes car nous avons sous-estimé les effets positifs cumulés :

- de la croissance organique des loyers,
- de la baisse des frais financiers,
- des investissements des foncières.

### Hausse moyenne du patrimoine des foncières de +2,6% sur 6 mois

Ce chiffre est conforme à nos attentes et permet aux ANR de s'afficher en hausse de +1,7%, malgré le détachement des dividendes au premier semestre.

### Notre scénario d'objectif de performance du secteur à 3 ans :

Par prudence, nous ne modifions pas notre scénario de performance annuelle sur les trois prochaines années, même si les publications semestrielles sont supérieures aux hypothèses hautes :

	Scénario (hypothèse basse)	Scénario (hypothèse haute)	Publications semestrielles
Rendement du secteur	5%	5%	-
Cash-flows	+2%	+5%	+9%
Option de rattrapage	+3% / +5%	+5% / +10%	> 5%
<b>Objectif performance/an</b>	<b>+10% / +12%</b>	<b>+15% / +20%</b>	-

Avertissement : Le fonds est soumis à un risque actions et un risque de perte en capital

**Conclusion :** un scénario à 3 ans dont le déroulement est renforcé par les publications du premier semestre 2016.

\*sur la base de 90% de la capitalisation des foncières cotées zone euro

Source : GESTION 21

### Répartition par capitalisation

	I21	IEIF ZE
> 1000M€	86%	91%
< 1000M€	14%	9%

### Principales positions

Unibail  
Klepierre  
Vonovia  
Wereldhave  
Icade

### Répartition par types d'actifs

	I21	IEIF ZE
Commerces	44%	37%
Logements	31%	33%
Bureaux	18%	24%
Logistiques	3%	2%
Autres	4%	5%

### Répartition géographique

	France	All.	Pays-Bas	Esp.
	41%	31%	11%	5%

### Historique de performances

1 <sup>er</sup> le 27/11/07	IMMOBILIER 21 part IC/ID	IEIF ZE nets réinv.	Ecart	IMMOBILIER 21 part AC/AD	IEIF ZE nets réinv.	Ecart
<b>Création<sup>1</sup></b>	<b>+80%</b>	<b>+39%</b>	<b>+41%</b>	<b>+67%</b>	<b>+39%</b>	<b>+28%</b>
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%
<b>2016</b>	<b>+8,5%</b>	<b>+11,0%</b>	<b>-2,5%</b>	<b>+7,9%</b>	<b>+11,0%</b>	<b>-3,1%</b>
<b>Août</b>	<b>-0,2%</b>	<b>+0,3%</b>	<b>-0,5%</b>	<b>-0,3%</b>	<b>+0,3%</b>	<b>-0,6%</b>

### Performances glissantes

Part IC	IMMOBILIER 21	Indice	Ecart
3 ans	+59%	+64%	-5%
5 ans	+75%	+85%	-10%

### Classements IMMOBILIER 21 part IC<sup>2</sup>

2016	8 <sup>ème</sup> sur 11
3 ans	5 <sup>ème</sup> sur 11
5 ans	6 <sup>ème</sup> sur 11

<sup>2</sup>Classement Zone Euro au 26/08/2016. Données Europerformance retraitées par GESTION 21

### Valorisation 2016e<sup>3</sup>

	Multiple cash-flow	Rendement
IMMOBILIER 21	18,9x	4,4%
Secteur	20,1x	4,4%

<sup>3</sup>Calcul GESTION 21

### NJL du fonds<sup>4</sup>

100% du fonds	2,7 jours
70% du fonds	0,7 jour
78% du fonds	1 jour

<sup>4</sup>NJL : Nombre de jours pondérés nécessaires pour liquider 100% du fonds, sur la base des volumes moyens 1 an

## Nos partenaires

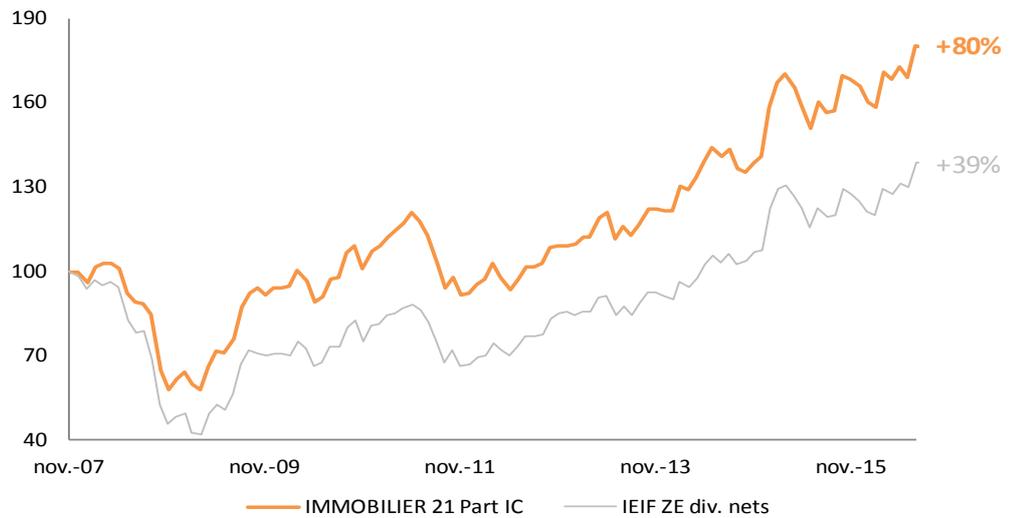
### Assurances-vie



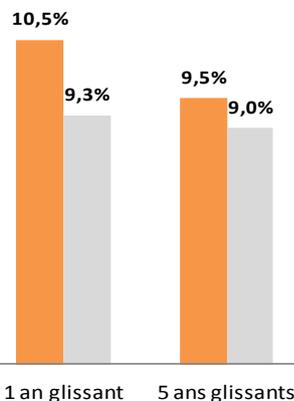
### Comptes-titres



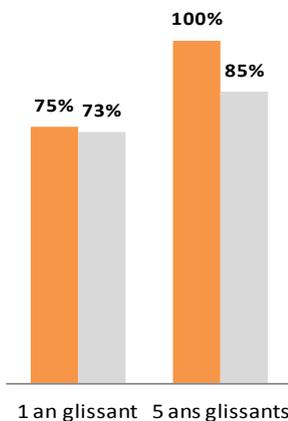
### Historique de performance depuis la création



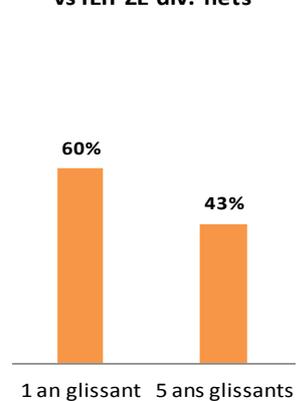
### Performance moyenne annualisée



### 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](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 31/08/2016.