

### 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 Tondou**  
**Pierre Pougnet**  
**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	141M€
Taux d'investissement	99%
Nombre de valeurs	37
Code ISIN	Valeurs liquidatives au 29/07/16
Part IC	FR0010 540 716 18 001,16
Part ID	FR0010 541 854 13 197,21
Part AC	FR0010 541 821 167,45
Part AD	FR0010 541 839 127,90

\*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 ZE	IMMOBILIER 21
Volatilité	20%	19%
Tracking Error	-	2,4%
Bêta vs IEIF	-	0,94
Bêta vs CAC 40	0,64	0,61
Ratio de Sharpe	0,7	0,7

### 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.

### Premier bilan des publications semestrielles

29 foncières, soit 52% de la capitalisation du secteur, ont publié leurs résultats.

Premier enseignement : une nouvelle hausse des indicateurs immobiliers

Croissance S1 2016				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
+0,8%	+4,8%	+2,5%	+1,2%	92,3%	93,3%	5,4%	5,3%	2,7%	2,4%

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

Les indicateurs clés du secteur, loyers, cash-flow, valeurs expertisées des immeubles et ANR, sont en progression. En août, les publications des foncières allemandes devraient renforcer ce constat.

Deuxième enseignement : notre scénario à 3 ans est conforté

Notre opinion, très positive à 3 ans, repose sur un rendement attractif, en absolu et en relatif, ainsi que sur un potentiel de revalorisation des patrimoines et des cours de bourse.

Les déterminants du rendement de base du secteur sont les loyers, le taux d'occupation et les frais financiers. Ces indicateurs sont très bien orientés.

Les déterminants de la revalorisation sont l'évolution des prix des immeubles et la prime de risque. Ces indicateurs sont très bien orientés.

### Rendement de base

Croissance des loyers	=
Taux d'occupation	+
Evolution des frais financiers	+
Total sur les cash-flow	++

### Revalorisation

Prix des immeubles des foncières	+
Evolution de la prime de risque	+
Total sur les ANR	++

Conclusion : les bonnes publications renforcent les perspectives attractives du secteur

### Répartition par capitalisation

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

### Principales positions

Unibail
Klepierre
Vonovia
Wereldhave
Grand City Properties

### Répartition par types d'actifs

	I21	IEIF ZE
Commerces	44%	37%
Logements	30%	32%
Bureaux	18%	24%
Logistiques	3%	2%
Autres	4%	5%

### Répartition géographique

	France	All.	Pays-Bas	Italie
	42%	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
Création <sup>1</sup>	+80%	+38%	+42%	+67%	+38%	+29%
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%
2016	+8,7%	+10,6%	-1,9%	+8,2%	+10,6%	-2,4%
Juillet	+6,5%	+6,7%	-0,1%	+6,5%	+6,7%	-0,2%

### Performances glissantes

Part IC	IMMOBILIER 21	Indice	Ecart
3 ans	+55%	+58%	-4%
5 ans	+60%	+68%	-8%

### 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	7 <sup>ème</sup> sur 11

<sup>2</sup>Classement Zone Euro au 22/07/2016. Données Europerformance retraitées par GESTION 21

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

	Multiple cash-flow	Rendement
IMMOBILIER 21	19,0x	4,4%
Secteur	20,2x	4,4%

<sup>3</sup>Calcul GESTION 21

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

100% du fonds	2,6 jours
70% du fonds	0,7 jour
80% 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



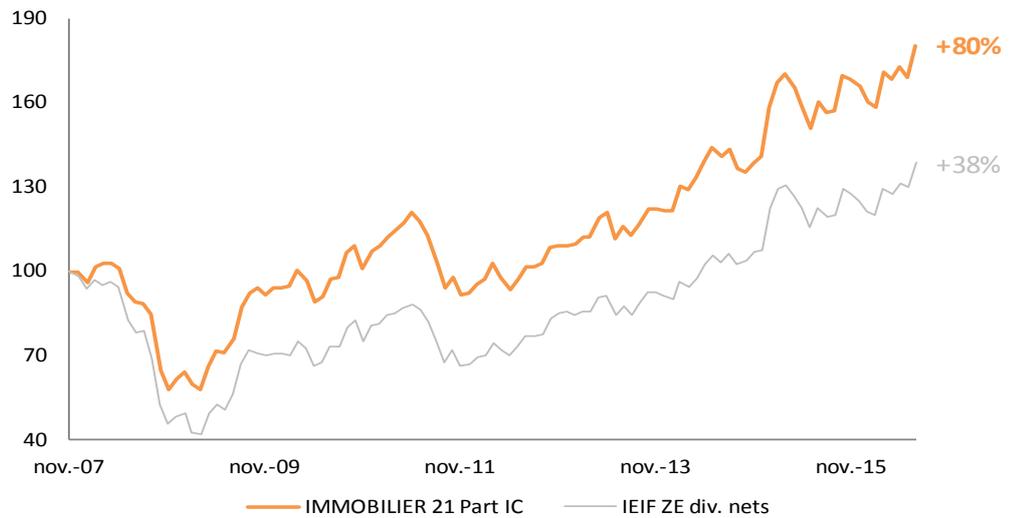
#### Comptes-titres



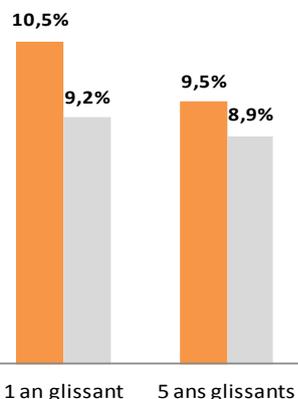
#### Fund Channel



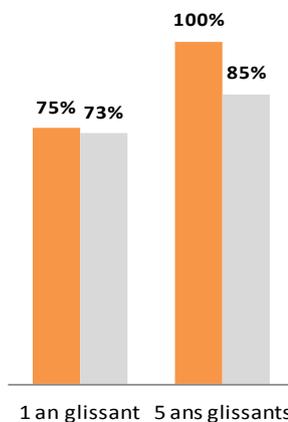
### Historique de performance depuis la création



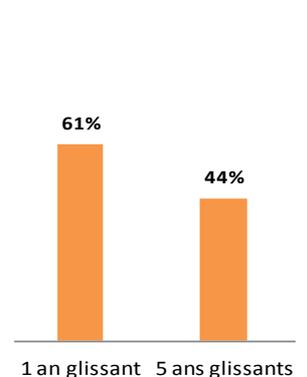
#### Performance moyenne annualisée



#### Fréquence de gain



#### Fréquence de surperformance d'I21IC vs IEIF ZE div. nets



### 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 29/07/2016.