

### 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                                    | 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 |            |                           | Principales Positions            |  | Répartition par types d'actifs |            |                           |
|--------------------------------|------------|---------------------------|----------------------------------|--|--------------------------------|------------|---------------------------|
| <b>Capitalisation</b>          | <b>I21</b> | <b>Indice<sup>1</sup></b> |                                  |  | <b>Type d'actifs</b>           | <b>I21</b> | <b>Indice<sup>1</sup></b> |
| > 1000 M€                      | 71%        | 85%                       | Unibail                          |  | Commerces                      | 47%        | 44%                       |
| < 1000 M€                      | 29%        | 15%                       | Icade                            |  | Bureaux                        | 29%        | 26%                       |
|                                |            |                           | Klépierre                        |  | Logements                      | 12%        | 25%                       |
|                                |            |                           | Deutsche Annington               |  | Logistique                     | 6%         | 2%                        |
|                                |            |                           | Foncière des Régions             |  | Autres                         | 6%         | 4%                        |
|                                |            |                           | Répartition en valeur des actifs |  |                                |            |                           |

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

### 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%          |
| <b>2015</b>           | <b>+7,4%</b>  | <b>+7,5%</b>        | <b>-0,1%</b> | <b>2015</b>           | <b>+7,0%</b>  | <b>+7,5%</b>        | <b>-0,5%</b> |
| <b>Juin</b>           | <b>-5,2%</b>  | <b>-5,4%</b>        | <b>+0,2%</b> | <b>Juin</b>           | <b>-5,3%</b>  | <b>-5,4%</b>        | <b>+0,2%</b> |

### 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>

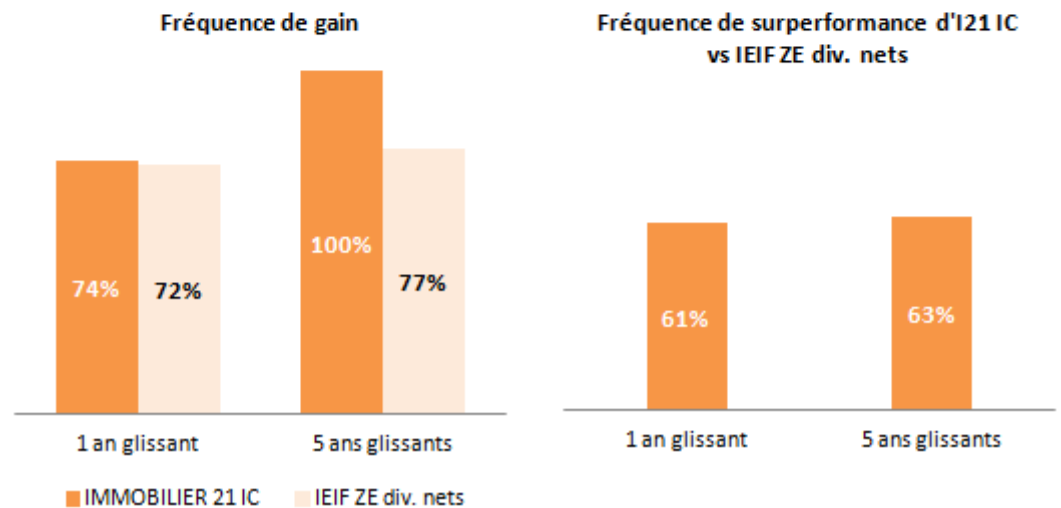
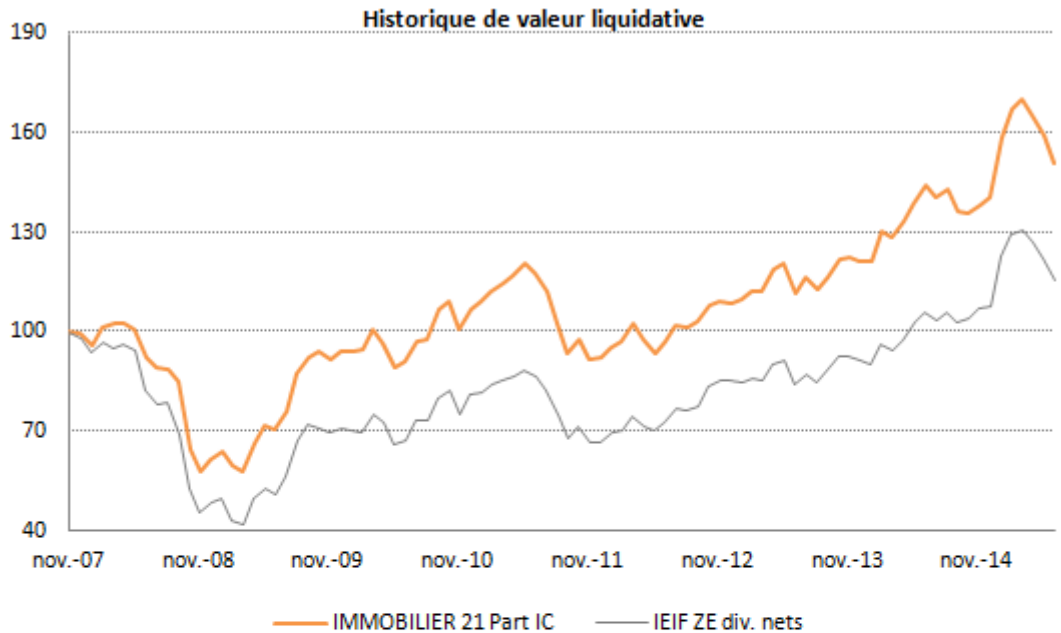
|                    | P/CF  | Rendement |
|--------------------|-------|-----------|
| IMMOBILIER 21      | 15,4x | 4,8%      |
| Secteur Immobilier | 18,2x | 4,9%      |

<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.