

### Contacts

**GESTION 21**  
**Valérie Salomon Liévin**  
 06 71 27 61 76  
 01 84 79 12 11  
 v.salomon@gestion21.fr

**Laurent Gauville**  
 06 19 41 53 94  
 l.gauville@gestion21.fr

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**



**Meilleur fonds actions secteur Immobilier Europe sur 3 ans 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	94M€
Taux d'investissement	98%
Nombre de valeurs	33
Code ISIN - valeurs liquidatives au 29/08/14	
Part IC FR0010 540 716	14 326,39
Part ID FR0010 541 854	11 209,61
Part AC FR0010 541 821	135,30
Part AD FR0010 541 839	110,53

### Statistiques (1 an glissant)

	IEIF	IMMOBILIER 21
Volatilité	11%	9%
Tracking Error	-	3,5%
Bêta (vs IEIF)	-	0,83
Bêta (vs CAC 40)	-	0,46
Ratio de Sharpe	-	2,9

### 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.

### Faut-il encore investir en immobilier coté ?

La forte hausse du secteur depuis le début de l'année amène à s'interroger sur le maintien de l'intérêt pour l'immobilier coté.

Compte tenu de la forte baisse des taux en 2014, la prime de risque du secteur a augmenté (cf. ci-dessous). Notre opinion positive sur le secteur s'en trouve renforcée.

### Surperformance de l'immobilier coté par rapport au CAC 40 :

Performance 2014	
IEIF Zone Euro div.	+16%
CAC 40 div.	+4%
<b>Ecart</b>	<b>+12%</b>

### Un secteur qui reste attractif : une prime de risque en augmentation

	Déc. 2013	Août 2014	Ecart	Moyenne historique
Rendement immobilier coté	5,5%	4,9%	<b>-60bp</b>	5,3%
OAT 10 ans	2,5%	1,2%	<b>-130bp</b>	4,0%
Prime de risque	+300bp	+370bp	<b>+70bp</b>	+130bp

Hausse de la prime de risque en 2014  
**+70bp**

La prime de risque actuelle est de +370bp. Ce niveau est une protection à une éventuelle hausse des taux, mais également une option de hausse des cours par réduction de la prime de risque.

Notre scénario est le maintien des taux à un niveau bas de façon durable. Par conséquent, l'immobilier coté devrait bénéficier d'une convergence partielle.

**Conclusion : Le secteur est plus que jamais attractif.**

Source : AFT, Exane, GESTION 21

Répartition par capitalisation			Principales Positions			Répartition par types d'actifs		
<b>Capitalisation</b>	<b>I21</b>	<b>Indice<sup>1</sup></b>	Icade			<b>Type d'actifs</b>	<b>I21</b>	<b>Indice<sup>1</sup></b>
> 1000 M€	74%	87%	Foncière des Régions			Commerces	47%	48%
< 1000 M€	26%	13%	Corio			Bureaux	34%	27%
			Beni Stabili			Logements	7%	18%
			Mercialys			Logistique	7%	2%
						Autres	5%	4%

Allocation géographique			
France	Pays-Bas	Italie	Allemagne
53%	15%	10%	8%

<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 29/08/2014 (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>	+43%	+6%	+37%	Création <sup>2</sup>	+35%	+6%	+29%
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%
<b>2014</b>	<b>+17,9%</b>	<b>+16,1%</b>	<b>+1,8%</b>	<b>2014</b>	<b>+17,2%</b>	<b>+16,1%</b>	<b>+1,1%</b>
<b>Août</b>	<b>+1,8%</b>	<b>+2,5%</b>	<b>-0,7%</b>	<b>Août</b>	<b>+1,7%</b>	<b>+2,5%</b>	<b>-0,8%</b>

### Performances glissantes

Part IC/ID	IMMOBILIER 21	Indice <sup>1</sup>	Ecart
3 ans	+43%	+46%	-3%
5 ans	+62%	+56%	+6%

### Classements Europerformance<sup>3</sup>

2014	2 <sup>ème</sup> sur 14
3 ans	5 <sup>ème</sup> sur 14
5 ans	1 <sup>er</sup> sur 13

### Valorisation estimée 2014<sup>4</sup>

	P/CF	Rendement
IMMOBILIER 21	14,6x	5,2%
Secteur Immobilier	17,2x	4,9%

<sup>4</sup>Calcul GESTION 21

### NJL du fonds<sup>5</sup>

<b>100% du fonds</b>	6,7 jours
<b>70% du fonds</b>	1,5 jours
<b>59% du fonds</b>	1 jour

<sup>5</sup>NJL : Nombre de jours pondérés nécessaires pour liquider 100% du fonds, sur la base des volumes moyens 1 an

**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 29/08/2014.*