

### 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 Pougnet

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	100M€
Taux d'investissement	99%
Nombre de valeurs	33
Code ISIN - valeurs liquidatives au 29/05/15	
Part IC FR0010 540 716	15 944,73
Part ID FR0010 541 854	12 079,02
Part AC FR0010 541 821	149,48
Part AD FR0010 541 839	118,10

\*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	14%	13%
Tracking Error	-	4,3%
Bêta (vs IEIF)	-	0,84
Bêta (vs CAC 40)	-	0,49
Ratio de Sharpe	-	1,2

### 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.

## Comment expliquer la forte stabilité des cash-flow des foncières ?

Le cash-flow d'une foncière correspond aux loyers perçus minorés des frais de fonctionnement et des frais financiers.

Un des enseignements de la crise est la forte stabilité des cash-flow du secteur, car il y a habituellement une corrélation négative entre l'évolution des loyers et l'impact des frais financiers sur le cash-flow.

En période de crise économique, les effets négatifs d'une absence de croissance sur les loyers sont compensés par l'impact favorable de la baisse des taux d'intérêt sur les cash-flow. A contrario, en période de reprise et de hausse des taux, les foncières bénéficient de la croissance de leurs loyers.

Sur les données au 31/12/2014 et à partir d'un échantillon de 50 foncières représentant 90% du secteur, nous avons calculé un coût moyen de la dette de 3,2% (maturité de 5,9 ans).

La remontée récente des taux d'intérêt n'impacte donc pas négativement ces foncières. Elles bénéficient toujours de conditions de refinancement inférieures au coût moyen de la dette.

Nous pensons que la hausse récente des taux d'intérêt doit s'interpréter comme une correction face à une baisse excessive et que les taux resteront à des niveaux modestes à moyen terme (faible inflation, croissance modeste, chômage élevé...).

Nous conservons inchangé notre scénario à 3 ans. Ce dernier intègre une hausse de l'OAT 10 ans à 2,5% et le retour à la prime de risque historique de +140bp, par une revalorisation en capital. Pour rappel, l'objectif de performance total pour la période 2014-2017 est de +46%.

Nous travaillons actuellement à un nouvel indicateur qui permettra d'apprécier la sensibilité du cash-flow des foncières à l'évolution des taux d'intérêt. Il permettra de mesurer le risque de chaque titre en fonction du niveau d'endettement, de la maturité et du coût moyen de la dette. Ce travail fera l'objet d'une prochaine publication.

Source : GESTION 21

### Répartition par capitalisation

Capitalisation	I21	Indice <sup>1</sup>
> 1000 M€	72%	87%
< 1000 M€	28%	13%

### Allocation géographique

France	Allemagne	Italie	Pays-Bas
61%	14%	9%	8%

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

### Principales Positions

Unibail
Icade
Klépierre
Deutsche Annington
Foncière des Régions

### Répartition par types d'actifs

Type d'actifs	I21	Indice <sup>1</sup>
Commerces	45%	43%
Bureaux	30%	27%
Logements	13%	25%
Logistique	6%	2%
Autres	6%	4%

Répartition en valeur des actifs

### Historique de performances

<sup>3</sup>Classement Zone Euro au 29/05/2015 (Part IC) Données Europerformance retraitées par G21

Part IC/ID	IMMOBILIER 21	Indice <sup>1</sup>	Ecart
Création <sup>2</sup>	+59%	+22%	+37%
2008	-38%	-51%	+12%
2009	+53%	+47%	+7%
2010	+14%	+14%	-1%
2011	-14%	-17%	+3%
2012	+18%	+28%	-10%
2013	+12%	+7%	+5%
2014	+16%	+18%	-2%
<b>2015</b>	<b>+13,3%</b>	<b>+13,7%</b>	<b>-0,4%</b>
<b>Mai</b>	<b>-3,5%</b>	<b>-3,6%</b>	<b>+0,2%</b>

Part AC/AD	IMMOBILIER 21	Indice <sup>1</sup>	Ecart
Création <sup>2</sup>	+49%	+22%	+27%
2008	-39%	-51%	+12%
2009	+52%	+47%	+5%
2010	+13%	+14%	-1%
2011	-15%	-17%	+3%
2012	+17%	+28%	-11%
2013	+11%	+7%	+4%
2014	+15%	+18%	-3%
<b>2015</b>	<b>+12,9%</b>	<b>+13,7%</b>	<b>-0,7%</b>
<b>Mai</b>	<b>-3,5%</b>	<b>-3,6%</b>	<b>+0,1%</b>

### Performances glissantes

Part IC/ID	IMMOBILIER 21	Indice <sup>1</sup>	Ecart
3 ans	+66%	+71%	-5%
5 ans	+80%	+86%	-5%

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

2015	9 <sup>ème</sup> sur 13
3 ans	8 <sup>ème</sup> sur 13
5 ans	7 <sup>ème</sup> sur 13

### Valorisation estimée 2015<sup>4</sup>

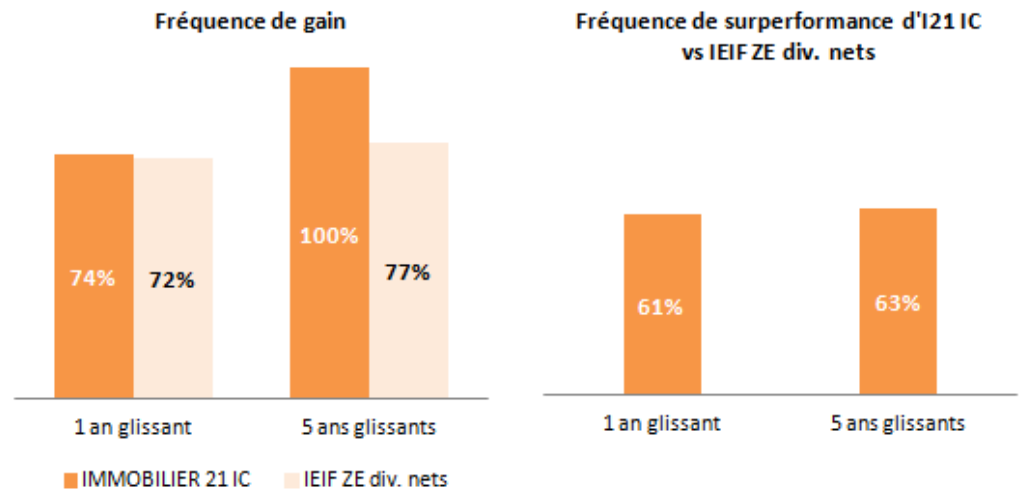
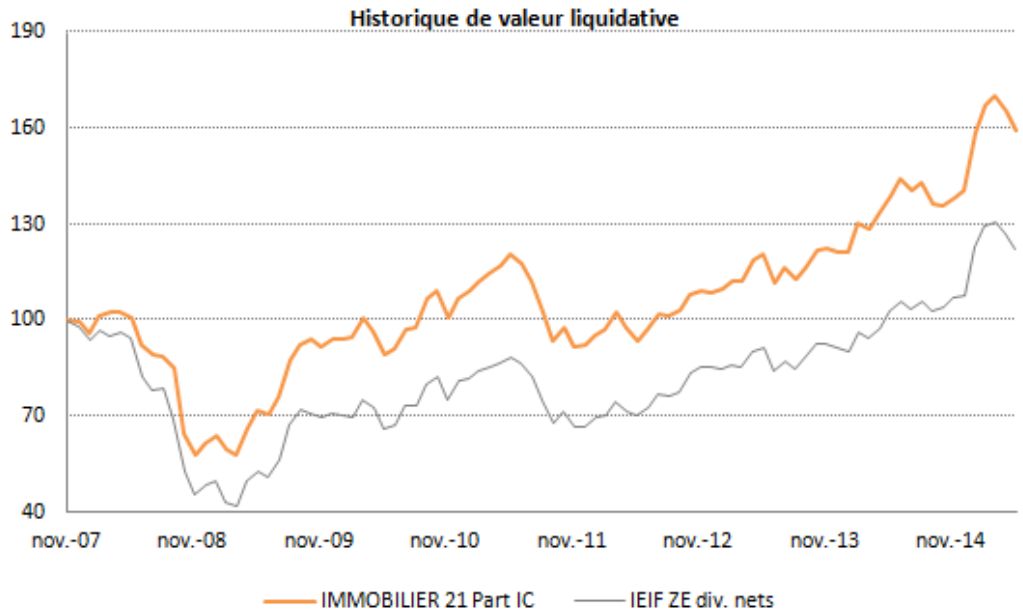
	P/CF	Rendement
IMMOBILIER 21	17,2x	4,6%
Secteur Immobilier	19,4x	4,5%

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

100% du fonds	6,0 Jours
70% du fonds	1,4 jours
60% du fonds	0,9 jour

<sup>4</sup>Calcul GESTION 21

<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 29/05/2015.