

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	87M€
Taux d'investissement	99%
Nombre de valeurs	30
Code ISIN - valeurs liquidatives au 31/10/14	
Part IC FR0010 540 716	13 554,12
Part ID FR0010 541 854	10 610,04
Part AC FR0010 541 821	127,65
Part AD FR0010 541 839	104,29

Statistiques (1 an glissant)

	IEIF	IMMOBILIER 21
Volatilité	11%	11%
Tracking Error	-	3,6%
Bêta (vs IEIF)	-	0,87
Bêta (vs CAC 40)	-	0,49
Ratio de Sharpe	-	1,0

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.

Primark : Une nouvelle donne de l'implantation commerciale ?

Primark est une entreprise Irlandaise pratiquant une politique de low-cost sur le segment du textile. L'ouverture récente d'enseignes Primark dans les centres commerciaux et le succès immédiat rencontré modifient l'équilibre de l'offre commerciale immobilière :

- Traditionnellement, les enseignes low-cost s'implantaient dans les retail park aux loyers modérés et les enseignes plus qualitatives dans les centres commerciaux, voire les pieds d'immeubles de centres villes. L'arrivée de Primark, dans les centres commerciaux modifie cet équilibre naturel entre contenu et contenant.

- Par ailleurs, le portefeuille d'enseigne de centres commerciaux est historiquement homogène et complémentaire. Par la nature et la diversité de son offre textile Primark déroge à ces principes.

Primark est une locomotive, c'est indéniable. La question qui se pose : quel est le bénéfice pour les autres enseignes en termes de positionnement et de fréquentation ?

Les foncières de centres commerciaux semblent avoir privilégié l'expérience pour répondre à cette question. En effet, Primark a cinq bailleurs distincts pour cinq implantations (voir tableau ci dessous).

5 implantations pour 5 propriétaires distincts :

Ville	Centre Commercial	Foncière	Date
Marseille	Grand Littoral	Corio	Décembre 2013
Dijon	Toison d'Or	Unibail	Février 2014
Villeneuve La Garenne	Qwartz	Altarea	Avril 2014
Aulnay-sous-Bois	O'Parinor	Hammerson	Juin 2014
Créteil	Créteil Soleil	Klépierre	Juin 2014

Tout se passe comme si, face à cette nouvelle donne, les foncières voulaient par prudence tester le concept avant de le diffuser plus largement .

Affaire à suivre...

Source : GESTION 21

Répartition par capitalisation

Capitalisation	I21	Indice ¹
> 1000 M€	73%	87%
< 1000 M€	27%	13%

Principales Positions

Icade
Foncière des Régions
Corio
Unibail-Rodamco
Beni Stabili

Répartition par types d'actifs

Type d'actifs	I21	Indice ¹
Commerces	42%	46%
Bureaux	33%	26%
Logements	13%	22%
Logistique	7%	2%
Autres	5%	4%

Répartition en valeur des actifs

Allocation géographique

France	Allemagne	Pays-Bas	Italie
53%	13%	12%	11%

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

Historique de performances

³Classement Zone Euro au 31/10/2014 (Part IC) Données Europerformance retraitées par G21

Part IC/ID	IMMOBILIER 21	Indice ¹	Ecart
Création ²	+36%	+4%	+32%
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	+11,5%	+14,0%	-2,4%
Octobre	-0,7%	+1,3%	-2,0%

Part AC/AD	IMMOBILIER 21	Indice ¹	Ecart
Création ²	+28%	+4%	+24%
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	+10,6%	+14,0%	-3,3%
Octobre	-0,7%	+1,3%	-2,0%

Performances glissantes

Part IC/ID	IMMOBILIER 21	Indice ¹	Ecart
3 ans	+39%	+45%	-6%
5 ans	+44%	+47%	-3%

Classements Europerformance³

2014	9 ^{ème} sur 13
3 ans	7 ^{ème} sur 13
5 ans	6 ^{ème} sur 13

Valorisation estimée 2014⁴

	P/CF	Rendement
IMMOBILIER 21	14,2x	5,2%
Secteur Immobilier	17,0x	5,0%

⁴Calcul GESTION 21

NJL du fonds⁵

100% du fonds	7,7 jours
70% du fonds	1,6 jours
58% du fonds	1 jour

⁵NJL : 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.

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 31/10/2014.