

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	31
Code ISIN - valeurs liquidatives au 31/07/14	
Part IC FR0010 540 716	14 075,99
Part ID FR0010 541 854	11 011,32
Part AC FR0010 541 821	133,02
Part AD FR0010 541 839	108,69

Statistiques (1 an glissant)

	IEIF	IMMOBILIER 21
Volatilité	11%	10%
Tracking Error	-	3,5%
Bêta (vs IEIF)	-	0,83
Bêta (vs CAC 40)	-	0,47
Ratio de Sharpe	-	2,2

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.

Premier bilan des publications semestrielles

Éléments clefs à retenir sur la base des publications du S1 (65% de la capitalisation) :

	Moyenne	Variation
Taux d'occupation	94%	-20 bp
Coût de la dette	3,3%	-20 bp
Cash-flow par action	-	+2,1%
Valeurs d'actifs	-	+0,6%
ANR	-	-3,2%
LTV (dette/patrimoine)	-	42%

- ➔ Des cash flow en légère croissance
- ➔ Des valeurs d'actifs stables pour l'instant
- ➔ Des niveaux d'endettements cibles atteints

Conclusion :

La légère croissance des cash flow, +2,1% sur notre échantillon permet de pérenniser le niveau de distribution. Par conséquent, le rendement en dividendes actuel du secteur de 5% nous paraît très attractif.

Pas de hausse des valeurs d'actifs en moyenne calculée par les experts. La prudence des experts contraste avec le discours de certains managements qui font état d'une hausse des prix sur le marché de bureaux Parisien. Notre opinion est que la hausse des valeurs d'actifs sera l'enseignement des prochaines publications annuelles début 2015.

Suite à des cessions d'actifs engagées depuis 2008, les foncières ont atteint leur niveau d'endettement cible de 40% à 45%. Elles vont par conséquent pouvoir réinvestir sur le marché immobilier physique. Ce retour des foncières sur le marché de l'investissement sera très bénéfique à leur cash flow en raison d'une prime de risque immobilière historiquement élevée.

Source : GESTION 21

Répartition par capitalisation			Principales Positions		Répartition par types d'actifs		
Capitalisation	I21	Indice¹	Foncière des Régions		Type d'actifs	I21	Indice¹
> 1000 M€	70%	87%	Icade		Commerces	46%	48%
< 1000 M€	30%	13%	Corio		Bureaux	37%	28%
Allocation géographique			Mericalys		Logements	3%	18%
France	Pays-Bas	Italie	Autriche	Klépierre	Logistique	8%	3%
60%	16%	9%	7%	Autres			
				5%			
				4%			

Répartition en valeur des actifs

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

Historique de performances

³Classement Zone Euro au 25/07/2014 (Part IC)
Données Europerformance retraitées par G21

Part IC/ID	IMMOBILIER 21	Indice ¹	Ecart	Part AC/AD	IMMOBILIER 21	Indice ¹	Ecart
Création ²	+44%	+6%	+38%	Création ²	+36%	+6%	+30%
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	+15,8%	+13,3%	+2,6%	2014	+15,3%	+13,3%	+2,0%
Juillet	-2,2%	-2,2%	0%	Juillet	-2,3%	-2,2%	-0,1%

Performances glissantes

Part IC/ID	IMMOBILIER 21	Indice ¹	Ecart
3 ans	+25%	+26%	-1%
5 ans	+86%	+84%	+1%

Classements Europerformance³

2014	2 ^{er} sur 14
3 ans	6 ^{ème} sur 14
5 ans	1 ^{ère} sur 13

Valorisation estimée 2014⁴

	P/CF	Rendement
IMMOBILIER 21	14,2x	5,4%
Secteur Immobilier	16,8x	5,0%

⁴Calcul GESTION 21

NJL du fonds⁵

100% du fonds	7,1 jours
70% du fonds	1,6 jours
55% 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 31/072014.