

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	112M€
Taux d'investissement	94%
Nombre de valeurs	32
Code ISIN - valeurs liquidatives au 27/02/15	
Part IC FR0010 540 716	16 720,16
Part ID FR0010 541 854	13 088,38
Part AC FR0010 541 821	157,06
Part AD FR0010 541 839	128,32

*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	13%	12%
Tracking Error	-	4,0%
Bêta (vs IEIF)	-	0,87
Bêta (vs CAC 40)	-	0,46
Ratio de Sharpe	-	2,4

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.

Les enseignements des publications 2014

75% de la capitalisation du secteur (soit 36 sociétés) ont publié leurs résultats annuels 2014.

Nouvelle progression des indicateurs immobiliers.

Croissance annuelle 2014 par action			Taux de capitalisation*		Coût de la dette	
Cash-flow	Dividendes	Valeur d'actifs	2013	2014	2013	2014
+ 1,9%	+ 4,2%	+ 1,3%	6,3%	6,1%	3,6%	3,2%

* Rapport entre les loyers et la valeur des immeubles

> Notre prévision prudente de stabilité des cash-flow en 2014 a été dépassée grâce à la baisse des frais financiers.

> La progression des dividendes proposés, supérieure aux cash-flow, traduit la confiance des sociétés pour les prochaines années.

> Le secteur, avec une LTV moyenne de 45% et un taux d'intérêt critique de 12%, est à la fin de son cycle de désendettement.

> Nous attendons une croissance plus élevée des valeurs d'actifs calculées par les experts; en conséquent, le potentiel de hausse demeure. La surcote observée sur certains titres rejoint notre anticipation de hausse des valeurs d'actifs.

Conséquences sur la gestion:

Au regard des publications relativement homogènes, l'écart actuel de valorisation entre petites et grandes capitalisations du secteur offre des opportunités d'arbitrage significatives.

Perspectives:

A l'instar de 2014, les frais financiers devraient continuer à favoriser la croissance des cash-flow en 2015. La hausse observée des valeurs d'actifs en 2014 devrait se poursuivre et s'amplifier.

Source : GESTION 21

Répartition par capitalisation

Capitalisation	I21	Indice ¹
> 1000 M€	74%	91%
< 1000 M€	26%	9%

Allocation géographique

France	Allemagne	Italie	Finlande
53%	17%	12%	6%

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

Principales Positions

Icade
Klepierre
Beni Stabili
Foncière des Régions
Deutsche Annington

Répartition par types d'actifs

Type d'actifs	I21	Indice ¹
Commerces	40%	44%
Bureaux	32%	25%
Logements	16%	24%
Logistique	7%	2%
Autres	5%	4%

Répartition en valeur des actifs

Historique de performances

³Classement Zone Euro au 27/02/2015 (Part IC)
Données Europerformance retraitées par G21

Part IC/ID	IMMOBILIER 21	Indice ¹	Ecart
Création ²	+67%	+29%	+38%
2009	+53%	+47%	+7%
2010	+14%	+14%	-1%
2011	-14%	-17%	+3%
2012	+18%	+28%	-10%
2013	+12%	+7%	+5%
2014	+16%	+18%	-2%
2015	+19%	+20%	-1%
Février	+5,4%	+5,4%	+0,1%

Part AC/AD	IMMOBILIER 21	Indice ¹	Ecart
Création ²	+57%	+29%	+28%
2009	+52%	+47%	+5%
2010	+13%	+14%	-1%
2011	-15%	-17%	+3%
2012	+17%	+28%	-11%
2013	+11%	+7%	+4%
2014	+15%	+18%	-3%
2015	+19%	+20%	-2%
Février	+5,4%	+5,4%	0,0%

Performances glissantes

Part IC/ID	IMMOBILIER 21	Indice ¹	Ecart
3 ans	+74%	+85%	-12%
5 ans	+76%	+85%	-8%

Classements Europerformance³

2015	5 ^{ème} sur 13
3 ans	8 ^{ème} sur 13
5 ans	6 ^{ème} sur 13

Valorisation estimée 2014⁴

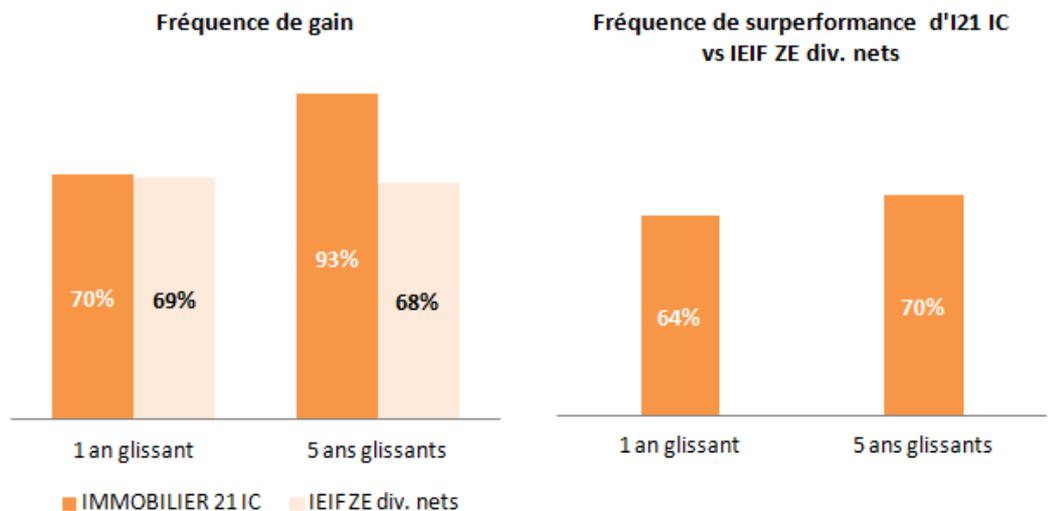
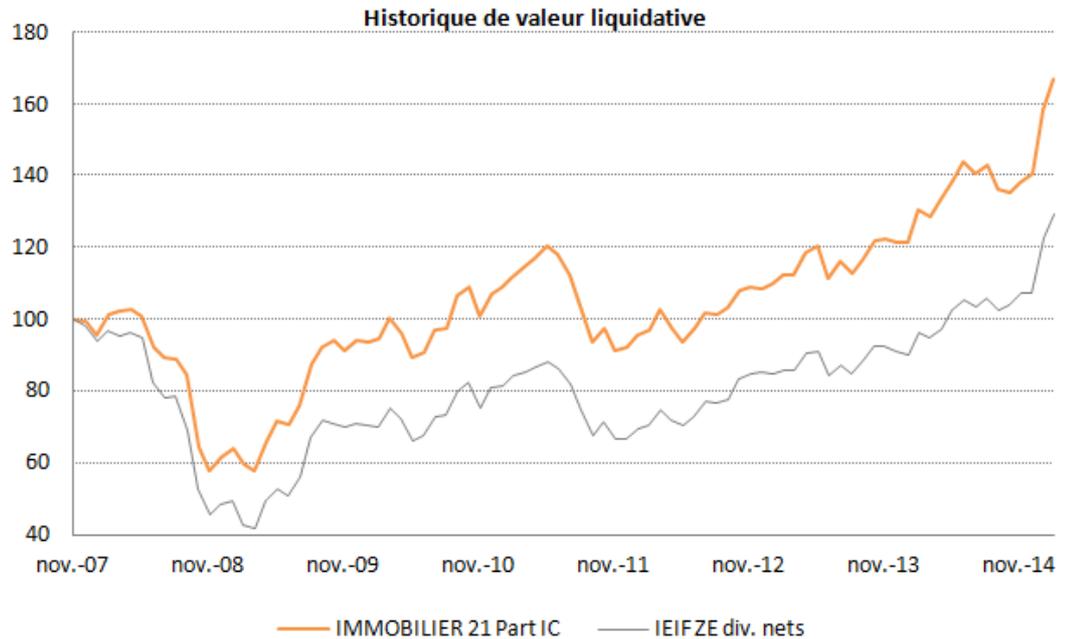
	P/CF	Rendement
IMMOBILIER 21	17,4x	4,2%
Secteur Immobilier	21,4x	4,3%

⁴Calcul GESTION 21

NJL du fonds⁵

100% du fonds	6,9 jours
70% du fonds	1,5 jours
62% du fonds	1 jour

⁵NJL : 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.

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 27/02/2015.