

### 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 Pougnat**

Site Internet : [www.gestion21.fr](http://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	106M€
Taux d'investissement	91%
Nombre de valeurs	32
Code ISIN - valeurs liquidatives au 30/04/15	
Part IC FR0010 540 716	16 517,82
Part ID FR0010 541 854	12 929,99
Part AC FR0010 541 821	154,95
Part AD FR0010 541 839	126,59

\*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	-	4,1%
Bêta (vs IEIF)	-	0,85
Bêta (vs CAC 40)	-	0,46
Ratio de Sharpe	-	2,0

### 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.

## Notre conviction : le potentiel de hausse des ANR se précise

Les tendances observées sur les marchés d'investissements immobiliers en ce début d'année confortent notre scénario de hausse des valeurs d'actifs et des ANR des foncières en 2015.

En 2014, la hausse des valeurs d'actifs sur le marché physique n'a pas été répercutée par les experts dans le calcul des ANR 2014.

Nous pensons que 2015 sera l'année où les experts la répercuteront d'autant plus qu'ils auront des signes tangibles de reprise locative.

Les raisons en faveur d'une intégration par les experts de la hausse observée sur le marché physique sont :

- une amélioration de l'environnement macroéconomique
- une hausse des valeurs d'actifs qui ne se limite plus aux localisations « prime »
- une recherche de rendement favorable à la hausse des immeubles

Le marché des commerces montre des signes d'amélioration au niveau de l'évolution des chiffres d'affaires des commerçants. Pour les bureaux, nous avons une stabilisation sans rebond. Par conséquent, nous pensons que ce sont les foncières de commerces qui vont d'abord bénéficier du rattrapage.

### Conséquence :

Si la surcote actuelle des ANR du secteur est de +20% en moyenne, l'alignement des valeurs d'expertise avec celles du marché amènerait à une situation de décote de l'ordre de -10% à -20%.

La surcote actuelle ne doit pas être un frein à une allocation sur le secteur.

Le risque de ce scénario est une hausse des rentabilités exigées sans un retour de la croissance. C'est un scénario de nouvelle crise financière générale. Nous n'y croyons pas.

Source : GESTION 21

### Répartition par capitalisation

Capitalisation	I21	Indice <sup>1</sup>
> 1000 M€	70%	87%
< 1000 M€	30%	13%

### Allocation géographique

France	Allemagne	Italie	Finlande
57%	14%	9%	6%

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

### Principales Positions

Icade
Unibail
Deutsche Annington
Foncière des Régions
Klépierre

### Répartition par types d'actifs

Type d'actifs	I21	Indice <sup>1</sup>
Commerces	42%	43%
Bureaux	31%	27%
Logements	14%	25%
Logistique	6%	2%
Autres	6%	4%

Répartition en valeur des actifs

### Historique de performances

<sup>3</sup>Classement Zone Euro au 30/04/2015 (Part IC) Données Europerformance retraitées par G21

Part IC/ID	IMMOBILIER 21	Indice <sup>1</sup>	Ecart
Création <sup>2</sup>	+65%	+27%	+38%
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>+17,4%</b>	<b>+18,0%</b>	<b>-0,6%</b>
<b>Avril</b>	<b>-3,0%</b>	<b>-2,8%</b>	<b>-0,2%</b>

Part AC/AD	IMMOBILIER 21	Indice <sup>1</sup>	Ecart
Création <sup>2</sup>	+55%	+27%	+28%
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>+17,0%</b>	<b>+18,0%</b>	<b>-1,0%</b>
<b>Avril</b>	<b>-3,1%</b>	<b>-2,8%</b>	<b>-0,2%</b>

### Performances glissantes

Part IC/ID	IMMOBILIER 21	Indice <sup>1</sup>	Ecart
3 ans	+68%	+75%	-8%
5 ans	+71%	+75%	-4%

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

2015	3 <sup>ème</sup> sur 13
3 ans	5 <sup>ème</sup> sur 13
5 ans	5 <sup>ème</sup> sur 13

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

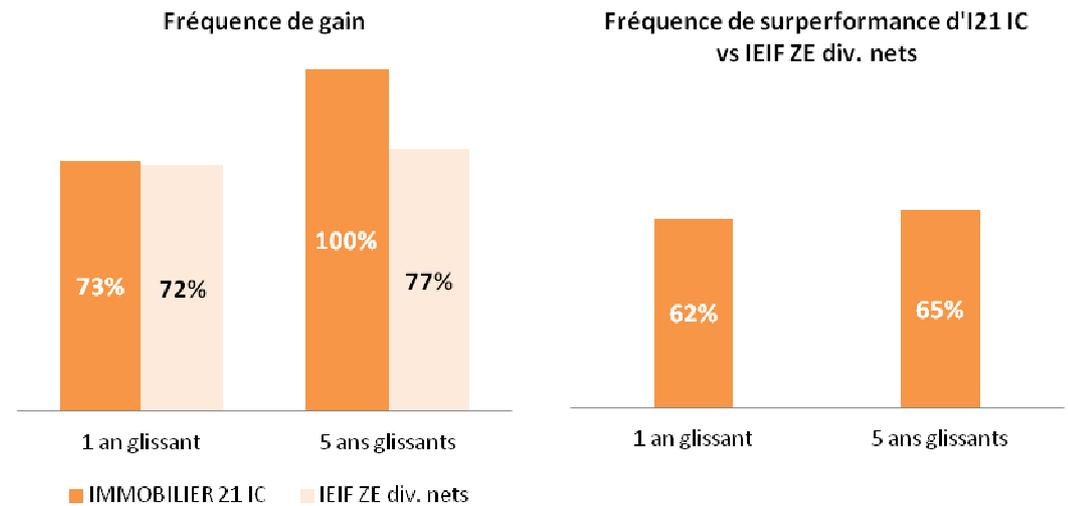
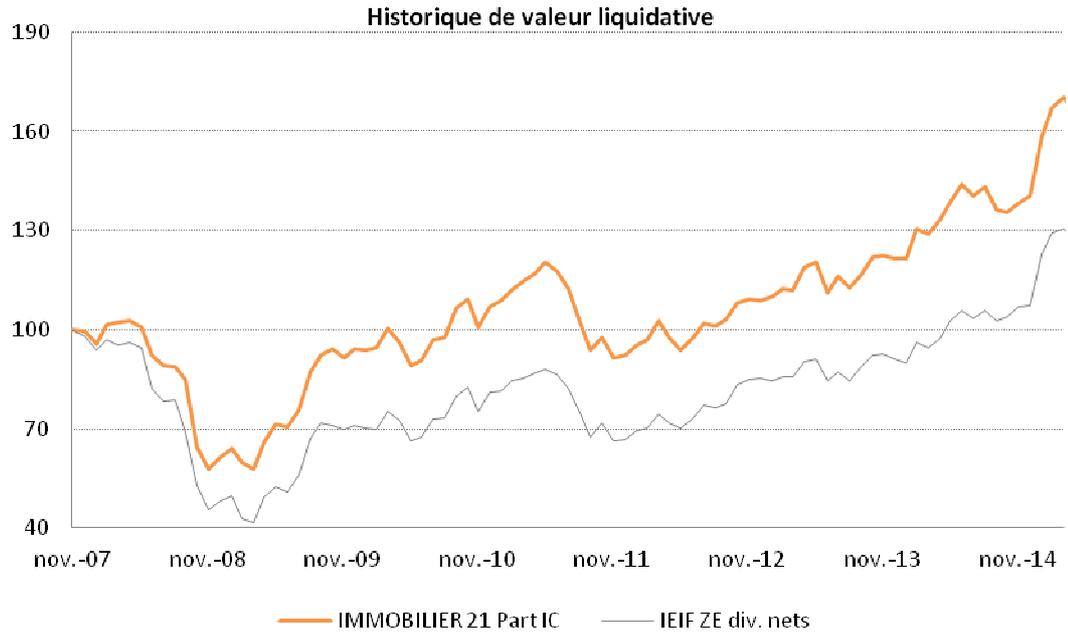
	P/CF	Rendement
IMMOBILIER 21	16,5x	4,4%
Secteur Immobilier	20,1x	4,4%

<sup>4</sup>Calcul GESTION 21

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

<b>100% du fonds</b>	6,5 Jours
<b>70% du fonds</b>	1,4 jours
<b>60% du fonds</b>	0,9 jour

<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 30/04/2015.