

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	108M€
Taux d'investissement	93%
Nombre de valeurs	31
Code ISIN - valeurs liquidatives au 30/01/15	
Part IC FR0010 540 716	15 857,25
Part ID FR0010 541 854	12 412,90
Part AC FR0010 541 821	149,05
Part AD FR0010 541 839	121,77

*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%	11%
Tracking Error	-	3,9%
Bêta (vs IEIF)	-	0,87
Bêta (vs CAC 40)	-	0,45
Ratio de Sharpe	-	2,6

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.

Quel objectif de performance long terme après la hausse mensuelle de +15% ?

La performance de janvier ne remet pas en cause notre opinion favorable sur le secteur à moyen terme. Elle doit s'interpréter comme le démarrage du processus de convergence, c'est-à-dire la réduction de la prime de risque (écart entre le rendement du secteur et les taux 10 ans) +410 bp fin 2014 vers son niveau historique de +140 bp.

On observe que ce processus de convergence s'est déjà réalisé dans les pays qui ont renoué avec la croissance (Etats-Unis et Royaume-Uni). Toutefois, la réalisation du processus de convergence en Zone Euro dépendant de multiples critères (croissance, Grèce, Ukraine...), il nous est difficile d'estimer à court terme l'évolution de ce processus.

Notre scénario	2014	2017e	Variation
Prime de risque	+410 bp	+140 bp	-270 bp
Taux 10 ans	0,8%	2,5%	+170 bp
Rendement secteur	4,9%	3,9%	-100 bp

Notre scénario de convergence partielle, conduit à un objectif de revalorisation du capital de +25%

Notre scénario intègre une hausse des taux long terme à 2,5% et le retour à la prime de risque historique de +140bp, soit un rendement cible de 3,9%.

Les hypothèses de notre scénario sont prudentes car elles n'intègrent :

- ⇒ Ni hausse des dividendes
- ⇒ Ni indexation
- ⇒ Ni surperformance
- ⇒ Ni hausse des valeurs d'actifs

La réalisation de notre scénario, ce que le marché semble entériner sur les premières semaines de 2015, se traduit par un objectif de performance total de +46% en trois ans. Cet objectif se décompose en :

- ⇒ +21% de revenu en 3 ans soit 7% par an
- ⇒ +25% de revalorisation du capital lié à la convergence (rendement qui passe de 4,9% à 3,9%)

Conclusion:

Nous restons positifs sur le secteur à moyen terme, les deux tiers du scénario restant à réaliser, d'autant que les hypothèses retenues sont prudentes.

Source : GESTION 21

Répartition par capitalisation

Capitalisation	I21	Indice ¹
> 1000 M€	75%	90%
< 1000 M€	25%	10%

Principales Positions

Icade
Klepierre
Beni Stabili
Foncière des Régions
Mercialys

Répartition par types d'actifs

Type d'actifs	I21	Indice ¹
Commerces	42%	45%
Bureaux	31%	26%
Logements	16%	23%
Logistique	7%	2%
Autres	5%	4%

Répartition en valeur des actifs

Allocation géographique

France	Allemagne	Italie	Finlande
55%	16%	11%	6%

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

Historique de performances

³Classement Zone Euro au 30/01/2015 (Part IC) Données Europerformance retraitées par G21

Part IC/ID	IMMOBILIER 21	Indice ¹	Ecart
Création ²	+59%	+23%	+36%
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%
Janvier	+12,7%	+14,1%	-1,4%

Part AC/AD	IMMOBILIER 21	Indice ¹	Ecart
Création ²	+49%	+23%	+26%
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%
Janvier	+12,6%	+14,1%	-1,5%

Performances glissantes

Part IC/ID	IMMOBILIER 21	Indice ¹	Ecart
3 ans	+66%	+77%	-11%
5 ans	+69%	+74%	-5%

Classements Europerformance³

2015	11 ^{ème} sur 13
3 ans	7 ^{ème} sur 13
5 ans	7 ^{ème} sur 13

Valorisation estimée 2014⁴

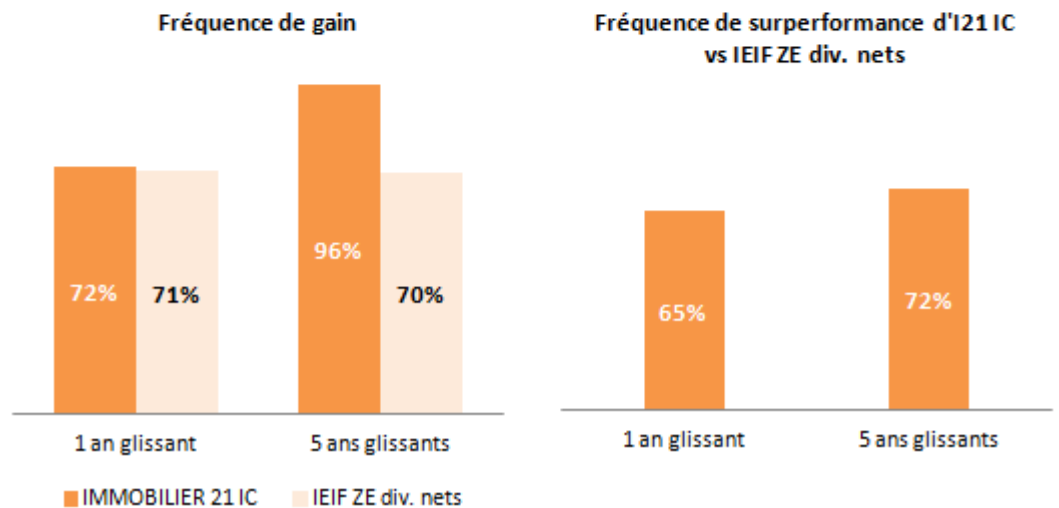
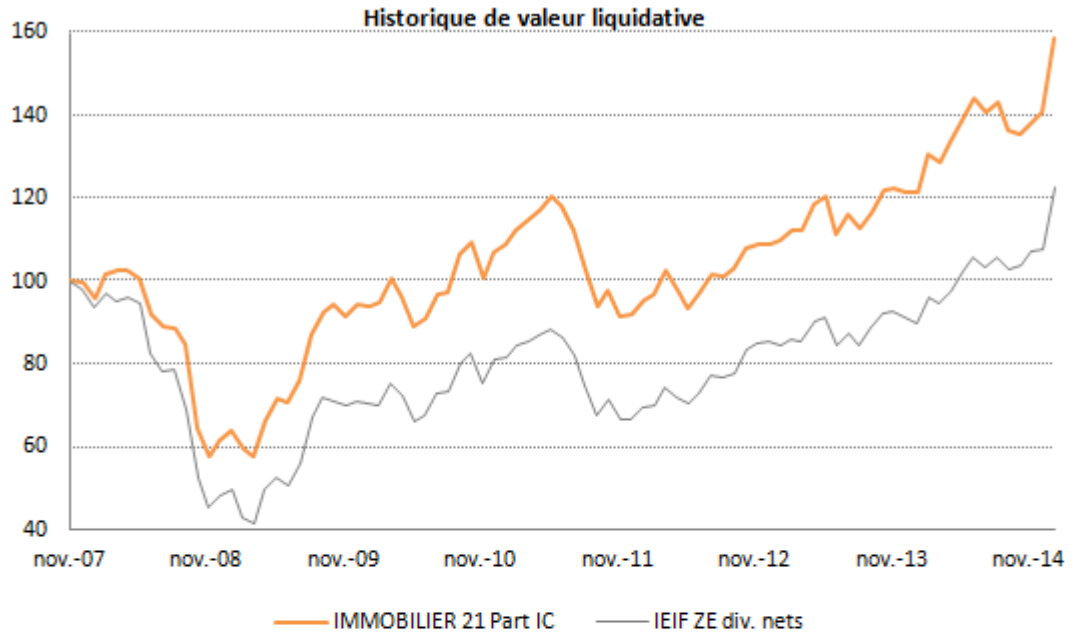
	P/CF	Rendement
IMMOBILIER 21	16,4x	4,4%
Secteur Immobilier	20,2x	4,4%

⁴Calcul GESTION 21

NJL du fonds⁵

100% du fonds	7 jours
70% du fonds	1,5 jours
62% du fonds	1 jour

⁵NJL : Nombre de jours pondérés nécessaires pour liquider 100% du fonds, sur la base des volumes moyens 1 an



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 30/01/2015.