

### 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



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	68M€
Taux d'investissement	100%
Nombre de valeurs	29
Code ISIN - valeurs liquidatives au 28/02/14	
Part IC FR0010 540 716	13 052,07
Part ID FR0010 541 854	10 590,78
Part AC FR0010 541 821	123,79
Part AD FR0010 541 839	105,10

### Statistiques (1 an glissant)

	IEIF	IMMOBILIER 21
Volatilité	13%	11%
Tracking Error	-	4,4%
Bêta (vs IEIF)	-	0,78
Bêta (vs CAC 40)	-	0,47
Ratio de Sharpe	-	1,5

#### 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.

### Quelle stratégie d'investissement en 2014 ?

La stratégie d'investissement 2014 s'inscrit dans la continuité de celle de 2013.

#### Choix par zone géographique :

- Renforcement des zones où la convergence entre les rendements des foncières et les emprunts obligataires n'a pas encore eu lieu (France, Pays-Bas, Italie, Autriche).
- Sous pondération des zones où la convergence a eu lieu (Allemagne).

#### Choix de valeurs :

- Préférence pour les foncières « non prime » présentant une forte décote de valorisation.

#### Choix par typologie d'actifs :

- Préférence pour les centres commerciaux Zone Euro et les bureaux France.

#### Choix par capitalisation :

- Préférence pour les capitalisations moyennes.

### Maintien des objectifs de performance sur les trois prochaines années

Un objectif de performance de +10% par an, sur les 3 prochaines années composé :

- ⇒ D'un rendement de base de 5,5%
- ⇒ D'une indexation des loyers sur l'inflation de 1 à 2%
- ⇒ D'une option de convergence de +15% sur 3 ans
- ⇒ D'une surperformance annualisée du gérant de +3% par an.

Cet objectif de performance de +10% par an n'intègre pas de reprise du cycle des valeurs d'actifs, ni de reprise du cycle locatif.

#### Conclusion :

La stratégie d'investissement mise en oeuvre depuis début 2013 est poursuivie, et nous maintenons l'objectif de performance de +10%/an sur les 3 prochaines années annoncé dès fin 2012, réalisé en 2013, et réitéré en ce début d'année.

#### Répartition par capitalisation

Capitalisation	I21	Indice <sup>1</sup>
> 1000 M€	68%	88%
< 1000 M€	32%	12%

#### Allocation géographique

France	Pays-Bas	Italie	Autriche
66%	15%	10%	8%

#### Principales Positions

Foncière des Régions  
Icade  
Mercialys  
Klépierre  
Beni Stabili

#### Répartition par types d'actifs

Type d'actifs	I21	Indice <sup>1</sup>
Commerces	35%	39%
Bureaux	53%	39%
Logements	0%	11%
Logistique	2%	2%
Autres	9%	9%

#### Historique de performances

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

<sup>3</sup>Classement Zone Euro au 21/02/2014 (Part IC)  
Données Europerformance retraitées par G21

Part IC/ID	IMMOBILIER 21	Indice <sup>1</sup>	Ecart
Création <sup>2</sup>	+31%	-4%	+34%
2008	-38%	-51%	+13%
2009	+53%	+47%	+6%
2010	+13%	+14%	-1%
2011	-14%	-17%	+3%
2012	+18%	+28%	-10%
2013	+12%	+7%	+5%
<b>2014</b>	<b>+7,4%</b>	<b>+5,4%</b>	<b>+2,0%</b>
<b>Février</b>	<b>+7,3%</b>	<b>+6,9%</b>	<b>+0,4%</b>

Part AC/AD	IMMOBILIER 21	Indice <sup>1</sup>	Ecart
Création <sup>2</sup>	+24%	-4%	+28%
2008	-39%	-51%	+12%
2009	+52%	+47%	+5%
2010	+13%	+14%	-1%
2011	-15%	-17%	+2%
2012	+17%	+28%	-11%
2013	+11%	+7%	+4%
<b>2014</b>	<b>+7,3%</b>	<b>+5,4%</b>	<b>+1,9%</b>
<b>Février</b>	<b>+7,3%</b>	<b>+6,9%</b>	<b>+0,4%</b>

#### Performances glissantes

Part IC/ID	IMMOBILIER 21	Indice <sup>1</sup>	Ecart
3 ans	+16%	+14%	+3%
5 ans	+118%	+125%	-7%

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

2014	1 <sup>er</sup> sur 15
3 ans	5 <sup>ème</sup> sur 15
5 ans	2 <sup>ème</sup> sur 14

#### Valorisation 2013e<sup>4</sup>

	P/CF	Rendement
IMMOBILIER 21	14,1x	5,6%
Secteur Immobilier	15,8x	5,5%

<sup>4</sup>Calcul GESTION 21

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

100% du fonds	8,1 jours
70% du fonds	2,0 jours
55% du fonds	1 jour

<sup>5</sup>NJL : 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](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 28/02/2014.*