

### 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	94M€
Taux d'investissement	97%
Nombre de valeurs	31
Code ISIN - valeurs liquidatives au 31/12/14	
Part IC FR0010 540 716	14 074,94
Part ID FR0010 541 854	11 017,73
Part AC FR0010 541 821	132,38
Part AD FR0010 541 839	108,15

### Statistiques (1 an glissant)

	IEIF	IMMOBILIER 21
Volatilité	12%	11%
Tracking Error	-	3,8%
Bêta (vs IEIF)	-	0,87
Bêta (vs CAC 40)	-	0,45
Ratio de Sharpe	-	1,4

### 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.

### Bilan 2014 et perspectives 2015

Avec une performance à 2 chiffres, le secteur immobilier coté a bénéficié de son affichage « rendement » dans un environnement marqué par des tensions géopolitiques et des incertitudes macroéconomiques en Europe.

Le FCP IMMOBILIER 21 a réalisé une performance 2014 de +16%. Nous sommes très satisfaits de cette performance réalisée, car elle est conforme avec notre objectif de performance annoncé en 2012 de +10% par an sur les 3 prochaines années.

**IMMOBILIER 21  
+16% en 2014**

Elle a été réalisée dans un contexte de loyers stables, d'absence d'indexation et d'amélioration des frais financiers.

La forte surperformance des dossiers endettés, et notre prudence par rapport à cette thématique, explique principalement la légère sous-performance 2014 du FCP IMMOBILIER 21 par rapport à son indice de référence (hausse de +16% vs +18%).

Nous pensons que dans un environnement de taux durablement bas, les niveaux élevés du rendement et de la prime de risque du secteur (410bp contre 140bp historiquement) seront des atouts pour 2015, à l'image de 2014.

Nous conservons un objectif de performance annualisée de +10% sur les prochaines années.

Source : GESTION 21

#### Répartition par capitalisation

Capitalisation	I21	Indice <sup>1</sup>
> 1000 M€	75%	88%
< 1000 M€	25%	12%

#### Principales Positions

Icade
Unibail-Rodamco
Corio
Beni Stabili
Foncière des Régions

#### Répartition par types d'actifs

Type d'actifs	I21	Indice <sup>1</sup>
Commerces	43%	45%
Bureaux	30%	26%
Logements	16%	23%
Logistique	7%	2%
Autres	4%	4%

Répartition en valeur des actifs

#### Allocation géographique

France	Allemagne	Italie	Pays-Bas
53%	16%	11%	11%

<sup>1</sup>Indice: IEIF Zone Euro nets réinvestis

<sup>2</sup>Création le 27/11/2007

#### Historique de performances

<sup>3</sup>Classement Zone Euro au 26/12/2014 (Part IC)  
Données Europerformance retraitées par G21

Part IC/ID	IMMOBILIER 21	Indice <sup>1</sup>	Ecart
Création <sup>2</sup>	+41%	+8%	+33%
2008	-38%	-51%	+12%
2009	+53%	+47%	+7%
2010	+14%	+14%	-1%
2011	-14%	-17%	+3%
2012	+18%	+28%	-10%
2013	+12%	+7%	+5%
<b>2014</b>	<b>+15,8%</b>	<b>+17,8%</b>	<b>-2,0%</b>
<b>Décembre</b>	<b>+1,8%</b>	<b>+0,3%</b>	<b>+1,4%</b>

Part AC/AD	IMMOBILIER 21	Indice <sup>1</sup>	Ecart
Création <sup>2</sup>	+32%	+8%	+25%
2008	-39%	-51%	+12%
2009	+52%	+47%	+5%
2010	+13%	+14%	-1%
2011	-15%	-17%	+3%
2012	+17%	+28%	-11%
2013	+11%	+7%	+4%
<b>2014</b>	<b>+14,7%</b>	<b>+17,8%</b>	<b>-3,1%</b>
<b>Décembre</b>	<b>+1,7%</b>	<b>+0,3%</b>	<b>+1,3%</b>

#### Performances glissantes

Part IC/ID	IMMOBILIER 21	Indice <sup>1</sup>	Ecart
3 ans	+53%	+61%	-8%
5 ans	+49%	+52%	-2%

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

2014	10 <sup>ème</sup> sur 13
3 ans	11 <sup>ème</sup> sur 13
5 ans	7 <sup>ème</sup> sur 13

#### Valorisation estimée 2014<sup>4</sup>

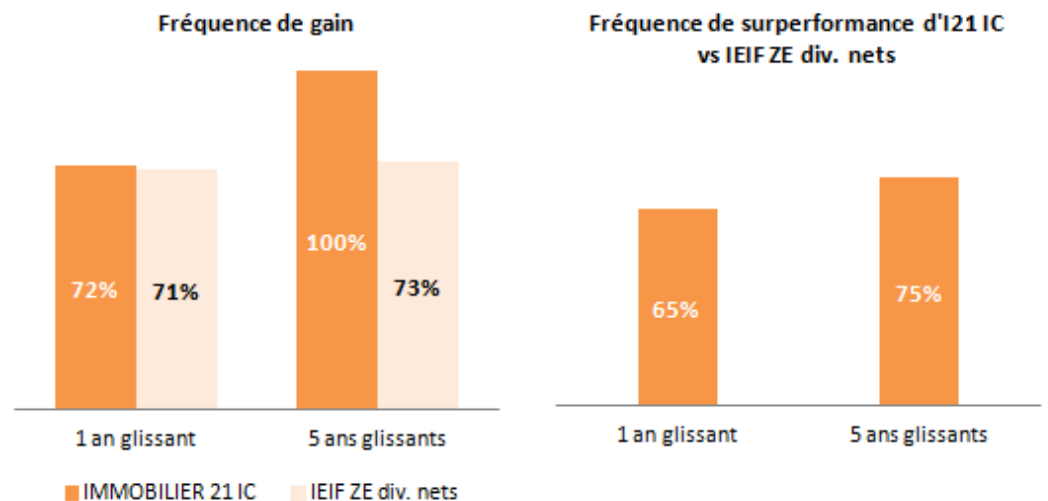
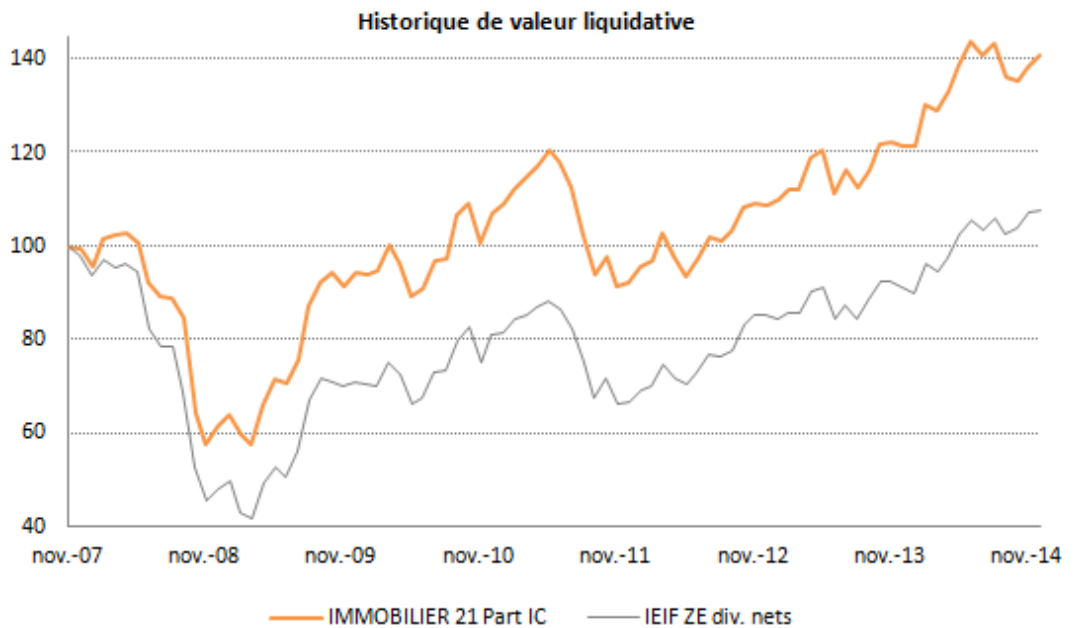
	P/CF	Rendement
IMMOBILIER 21	15,1x	4,9%
Secteur Immobilier	17,8x	4,9%

<sup>4</sup>Calcul GESTION 21

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

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



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 31/12/2014.