

### Contacts

#### Société de gestion

Laurent Gauville Tél : 05 57 81 18 91  
 Guillaume Morin Tél : 05 57 81 18 92  
 Daniel Tondu Tél : 04 26 69 15 71  
 Pierre Pougnet Tél : 04 26 69 15 72  
 Bruno Rambaud Tél : 04 26 69 15 74  
 Site internet [www.gestion21.fr](http://www.gestion21.fr)

#### Souscription / rachats

Caceis Bank France Tél : 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 novembre 2007  
**Classification AMF :** OPCVM actions de la Zone Euro  
**Catégorie EuroPerf :** Actions Immo et foncières  
**Eligibilité PEA :** Non  
**Droit d'entrée :** max 4% TTC  
**Frais de gestion :** 1,40% (I), 2,20% (A)  
**Indice :** IEIF Zone Euro net réinvestis  
**Durée de placement recommandée :** > 5 ans  
**Valorisation :** quotidienne  
**Dépositaire :** Caceis Bank France  
**Valorisateur :** Caceis Fastnet  
**Commissaire aux comptes :** Deloitte  
**Actif net :** 61 M€  
**Taux d'investissement :** 99 %  
**Nombre de valeurs :** 27

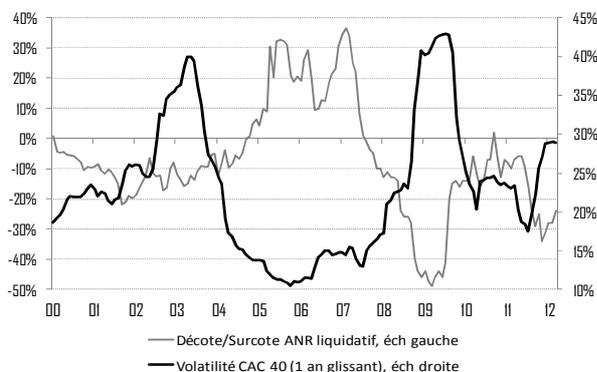
**Codes ISIN - valeurs liquidatives au 30/03/12**  
 Part IC : FR 0010 540 716 10 268.19€  
 Part ID : FR 0010 541 854 9 175.99€  
 Part AC : FR 0010 541 821 98.71€  
 Part AD : FR 0010 541 839 90.47€

### Un éclairage nouveau de l'interprétation de la décote/surcote

Traditionnellement, la surcote/décote observée sur le marché immobilier coté est considérée comme un indicateur avancé de l'évolution future des prix. Cette interprétation suggère qu'une décote est synonyme d'une baisse future des prix sur le marché immobilier physique et inversement.

Le caractère probant sur la période 2000-2007 de cette causalité et le confort qu'elle procure ont très largement contribué à la diffusion de cette interprétation.

Notre opinion est que la décote/surcote exprime par construction un prix relatif entre le marché immobilier coté et le marché physique, mais ne permet pas d'anticiper l'évolution future des prix. A ce titre l'analyse de la corrélation entre la décote/surcote et l'aversion au risque (mesurée par la volatilité) apporte un éclairage nouveau sur l'interprétation à donner à la décote/surcote.



Une incertitude élevée (volatilité élevée) correspond à un niveau de décote élevé et inversement. Par conséquent la décote est une protection face à l'incertitude sur l'évolution des prix. La réduction de la décote peut ainsi se faire par une hausse des cours et non par la baisse des valeurs d'actifs.

A ce titre nous considérons que l'amélioration de la visibilité sur l'évolution des valeurs d'actifs procurée par la publication d'ANR stables au S1 2012 et/ou une amélioration de l'environnement macroéconomique sont 2 options de réduction de la décote actuelle.

#### Répartition par capitalisation

Capitalisation	I21	Indice*
<1000 M€	34%	15%
>1000 M€	66%	85%

#### Allocation géographique

France	Pays-Bas	Italie	Finlande
78%	15%	5%	1%

#### Principales Positions

Foncière des Régions  
 Klépierre  
 Silic  
 Tour Eiffel  
 Unibail-Rodamco

#### Répartition par type d'actif

Type d'actif	I21	Indice*
Commerces	45%	43%
Bureaux	42%	37%
Logements	1%	9%
Logistique	3%	2%
Autres	9%	9%

\* Indice: IEIF Eurozone Nets Réinvestis

\* Création le 27/11/07

#### Performances

Parts I	Création*	2008	2009	2010	2011	2012	Mars. 2012
Immobilier 21 (IC/ID)	+2.7%	-38%	+53%	+13%	-14.0%	+11.4%	+5.9%
IEIF Eurozone nets réinvestis	-25.4%	-51%	+47%	+14%	-17.5%	+11.7%	+6.1%
Différence	+28.1%	+13%	+6%	-1%	+3.5%	-0.3%	-0.2%

Parts A	Création*	2008	2009	2010	2011	2012	Mars. 2012
Immobilier 21 (AC/AD)	-1.3%	-39%	+52%	+13%	-14.9%	+11.2%	+5.8%
IEIF Eurozone nets réinvestis	-25.4%	-51%	+47%	+14%	-17.5%	+11.7%	+6.1%
Différence	+24.1%	+12%	+5%	-1%	+2.5%	-0.5%	-0.3%

### 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 novembre 2007. Présentation conforme au « Code de bonne conduite relatif à la présentation des performances et des classements » de l'AFG

\*\* Calcul: Dividendes estimés 2011 des valeurs du portefeuille/Actif net du portefeuille  
 \*\*\*NJL : Nombre de jour de liquidation

#### Multiple de Cash-flows 2012e

Immobilier 21	12.5
Secteur	13.8

#### Rendement\*\* 2012e

Immobilier 21	6.0%
NJL***	10.0
100% du fonds	
NJL***	2.6
70% du fonds	

**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 un compartiment doit se faire sur la base du prospectus 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 30/03/2012.*