



GESTION 21

PROSPECTUS IMMOBILIER 21

Fonds Commun de Placement français

OPCVM relevant de la Directive européenne 2009/65/CE

10 mars 2021

I - CARACTERISTIQUES GENERALES

- I.1. Dénomination :** IMMOBILIER 21
- I.2. Forme juridique :** Fonds commun de Placement (FCP)
- I.3. Etat membre dans lequel l'OPCVM a été constitué :** FCP de droit français
- I.4. Date de création :** Le fonds a été agréé par l'Autorité des Marchés Financiers le 09/11/2007 et créé le 27/11/2007
- I.5. Durée d'existence prévue :** 99 ans
- I.6. Synthèse de l'offre de gestion :**

| | Parts | Code ISIN | Affectation des sommes distribuables* | Devise de libellé | Montant minimum de souscription | Décimalisation | Souscripteurs concernés |
|---------|-------|-----------------|---------------------------------------|-------------------|---------------------------------|---------------------|---|
| Parts I | I-C | FR001 054 0716 | Capitalisation | Euro | Aucun | Oui Dix millième | Tous souscripteurs, plus particulièrement destinées aux investisseurs institutionnels |
| | I-D | FR 001 054 1854 | Distribution | Euro | Aucun | Oui Dix millième | Tous souscripteurs, plus particulièrement destinées aux investisseurs institutionnels |
| Parts A | A-C | FR 001 054 1821 | Capitalisation | Euro | Aucun | Oui Dix millième | Tous souscripteurs, plus particulièrement destinées aux investisseurs personnes physiques |
| | A-D | FR 001 054 1839 | Distribution | Euro | Aucun | Oui Dix millième | Tous souscripteurs, plus particulièrement destinées aux investisseurs personnes physiques |

* définies selon l'article 9 du Règlement

I.7. Indication du lieu où l'on peut se procurer le dernier rapport annuel et le dernier état périodique :

Les derniers documents annuels et périodiques ainsi que la composition des actifs sont adressés dans un délai de huit jours ouvrés sur simple demande écrite du porteur auprès de GESTION 21. Des explications supplémentaires peuvent être obtenues si nécessaire auprès de GESTION 21.

GESTION 21 : 8 rue Volney - 75002 Paris, e-mail : gestion21@gestion21.fr

II - ACTEURS

II.1. Société de gestion : GESTION 21 SA
(8 rue Volney 75002 Paris)

Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF le 31 juillet 2007 sous le n° GP-07000020

II.2. Dépositaire et conservateurs : CACEIS BANK
(1-3 place Valhubert, 75013 Paris)

CACEIS BANK, établissement agréé par le CECEI, assure les fonctions de dépositaire, conservateur, de centralisation des ordres de souscription et rachat, de la tenue des registres des parts (passif du FCP)

II.3. Commissaire aux comptes : DELOITTE & Associés, représenté par Sylvain Giraud
(185 avenue Charles de Gaulle, 92201 Neuilly s/ Seine)

II.4. Commercialisateur : GESTION 21 SA
(8 rue Volney 75002 Paris)

Le Fonds étant admis en Euroclear France, ses parts peuvent être souscrites ou rachetées auprès d'intermédiaires financiers qui ne sont pas connus de la société de gestion.

II.5. Délégué de la gestion comptable : CACEIS Fund Administration
(1-3 place Valhubert, 75013 Paris)

La convention de délégation de gestion comptable consiste principalement à assurer la mise à jour de la comptabilité, le calcul des valeurs liquidatives, la préparation et la présentation du dossier nécessaire au contrôle du commissaire aux comptes et la conservation des documents comptables.

II.6. Centralisateur des ordres de souscription et de rachat par délégation de la société de gestion : CACEIS BANK
(1-3 place Valhubert, 75013 Paris)

Les fonctions du dépositaire recouvrent les missions, telles que définies par la Réglementation applicable, de la garde des actifs, de contrôle de la régularité des décisions de la société de gestion et de suivi des flux de liquidités des OPCVM.

Le dépositaire est indépendant de la société de gestion. La description des fonctions de garde déléguées, la liste des délégués et sous délégués de CACEIS BANK et l'information relative aux conflits d'intérêt susceptibles de résulter de ces délégations sont disponibles sur le site de CACEIS : www.caceis.com

Des informations actualisées sont mises à disposition des investisseurs sur demande.

III - MODALITES DE FONCTIONNEMENT ET DE GESTION

1. CARACTERISTIQUES GENERALES

III.1.1. Caractéristiques des parts :

- Nature du droit attaché à la catégorie de parts : chaque porteur de part dispose d'un droit de copropriété sur l'actif net du FCP proportionnel au nombre de parts détenues.
- Inscription à un registre ou modalités de tenue du passif : la tenue des comptes de l'émetteur est assurée par le dépositaire (CACEIS BANK). L'administration des parts est effectuée en Euroclear France.
- Droits de vote : s'agissant d'un FCP, aucun droit de vote n'est attaché aux parts, les décisions étant prises par la société de gestion de portefeuille.
- Forme des parts : au porteur
- Décimalisation : Chaque part peut être fractionnée en dix millièmes.

III.1.2. Date de clôture :

Dernier jour de cotation du mois de décembre de la Bourse de Paris. Date de clôture du premier exercice : dernier jour de cotation du mois de décembre 2008.

III.1.3. Régime fiscal :

L'OPCVM n'est pas assujéti à l'impôt sur les sociétés et un régime de transparence fiscale s'applique pour le porteur. Le régime fiscal applicable aux plus ou moins-values latentes ou réalisées par l'OPCVM dépend des dispositions fiscales applicables à la situation financière de l'investisseur et/ou de la juridiction d'investissement du fonds.

Le passage d'une catégorie de parts à l'autre sera considéré comme une cession suivie d'un rachat et se trouvera soumis au régime de cession des plus-values de valeurs mobilières.

Si l'investisseur souhaite obtenir des informations complémentaires sur sa situation fiscale, nous lui conseillons de s'adresser au commercialisateur du FCP ou à son conseiller fiscal.

Le FCP n'est pas éligible au Plan d'Epargne en Actions (PEA).

Le FCP peut servir d'unité de compte à des contrats d'assurance-vie.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

III.2.1. Code ISIN :

Part I-C: FR 001 054 0716

Part I-D: FR 001 054 1854

Part A-C: FR 001 054 1821

Part A-D: FR 001 054 1839

III.2.2. Classification : Actions de pays de la Zone Euro

III.2.3. Objectif de gestion :

Le FCP a pour objectif de sur performer son indicateur de référence, l'IEIF EUROZONE dividendes nets réinvestis, sur la durée de placement recommandée.

Le fonds investit en actions de foncières cotées de la Zone Euro afin de bénéficier indirectement d'une exposition au secteur de l'immobilier. Le FCP permet de bénéficier indirectement des loyers perçus par les foncières cotées de la zone euro par la gestion fondamentale d'un portefeuille d'actions ou de titres assimilés du secteur immobilier.

III.2.4. Indicateur de référence :

L'indicateur de référence du FCP est l'indice immobilier IEIF Eurozone coupons nets réinvestis. Cet indicateur regroupe les principales capitalisations boursières immobilières des pays de la zone Euro. Il est calculé sur la base des cours de clôture, coupons nets réinvestis. L'indice est administré par l'IEIF (Institut d'Épargne Immobilière et Foncière), leader de l'analyse et de l'information sur les marchés immobiliers, reconnu pour la transparence de ses méthodologies ainsi que pour la neutralité et la rigueur de ses études. L'indice IEIF Eurozone coupons nets réinvestis est disponible sur le site www.ieif-indices.com.

Cet indicateur ne constitue qu'une référence et la gestion ne privilégie pas forcément un niveau de corrélation précis avec ce dernier même si le profil de l'indice reste un élément de comparaison a posteriori. La pondération des valeurs en portefeuille est donc déterminée selon les convictions de l'équipe de gestion sans référence avec la pondération des valeurs de l'indicateur. En conséquence, la valeur liquidative de l'OPCVM peut s'écarter significativement de la performance de l'indicateur.

A la date de la dernière mise à jour du présent prospectus, telle que figurant en première page des présentes, l'administrateur de l'indice de référence n'est pas encore inscrit sur le registre d'administrateurs et d'indices de référence tenu par l'European Securities and Markets Authority (ci-après désignée l'«ESMA»).

Conformément à l'article 28.2 de la réglementation BMR, la Société de Gestion dispose d'une procédure de suivi des indices de référence utilisés décrivant les mesures à mettre en œuvre en cas de modifications substantielles apportées à un indice ou de cessation de fourniture de cet indice.

III.2.5. Stratégie d'investissement :

III.2.5.1. Stratégie utilisée

La performance d'un investissement en actions est composée de deux éléments : le premier est le résultat actuel de l'entreprise, le second est la croissance de ce résultat. GESTION 21 considère que la performance à long terme d'un investissement dépend davantage de la capacité d'une entreprise à maintenir ses résultats plutôt que sur les perspectives de croissance de ces mêmes résultats.

Ceci se traduit par une méthodologie de gestion qui consiste à analyser en profondeur la capacité d'une entreprise à générer des résultats solides et durables. A l'exception de la croissance organique, les perspectives de croissance n'interviendront que faiblement dans les choix de gestion.

La sélection des valeurs est réalisée après une analyse financière approfondie réalisée par la société de gestion. Ce processus attache ainsi une importance particulière au niveau et à la pérennité des résultats des entreprises, et à leur niveau de valorisation boursière qui est le deuxième critère déterminant pour retenir une valeur en portefeuille. Les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) sont également une des composantes de l'analyse des entreprises. Leur prise en compte est, à ce stade, non contraignante et ne se traduit pas par une réduction significative de l'univers d'investissement

Une attention particulière est portée sur :

- le positionnement des portefeuilles immobiliers : type d'actifs détenus (Bureaux, centres commerciaux, locaux d'activités, etc.....), implantation géographique.
- la qualité du management et des stratégies mises en œuvre
- L'analyse comparative des valorisations sur la base des cash-flows pérennes

Notre connaissance du secteur immobilier et notre savoir-faire en recherche appliquée nous ont permis de développer des indicateurs propres :

- indicateur de mesure du risque locatif des foncières avec le taux de vacances prospectif, qui se définit comme le taux de vacances anticipé à 3 ans calculé à partir des livraisons futures de m² et des créations d'emplois tertiaires.
- indicateur de mesure du risque financier des foncières, avec le taux d'intérêt critique (TIC), qui se définit comme le niveau théorique de taux d'intérêt qui conduit à un cash-flow nul.

Ces indicateurs viennent renforcer les critères d'analyse des sociétés que nous sélectionnons.

Cette méthode de gestion peut conduire à retenir en portefeuille un nombre de valeurs limité entre 25 et 30, et à une exposition du portefeuille sur des sociétés de petites capitalisations.

III.2.5.2. Actifs utilisés

1- Actions

Le Fonds fera l'objet d'une exposition d'au minimum 75% pouvant aller jusqu'à 100% sur le marché des actions du secteur immobilier de la Zone Euro.

Les choix de gestion peuvent conduire à une exposition du portefeuille sur des sociétés de petites capitalisations.

2- Titres de créances et instruments du marché monétaire

Le FCP pourra investir au maximum 25% de l'actif en titres de créances Investment Grade des pays de la Zone Euro de tout émetteur, et instruments du marché monétaire.

3- Dérivés

Le FCP peut investir dans la limite de 100% de l'actif sur des instruments financiers à terme négocié sur des marchés réglementés français ou étrangers dans un objectif de couverture du risque action. Ces interventions pourront être réalisées dans le cadre de contrats de futures et d'options. Elles auront pour objectif soit une couverture générale du portefeuille, soit une couverture spécifique de chaque action en portefeuille.

4- Titres intégrant des dérivés : Néant

5- Emprunts d'espèces

Dans le cadre de son fonctionnement normal, le FCP peut se trouver temporairement en position débitrice et avoir recours à l'emprunt d'espèces, dans la limite de 10% de son actif net.

6- Dépôts : Néant

7- Les parts ou actions d'OPCVM et de FIA, Trackers ou Exchange Trade Funds (ETF)

Dans le cadre de sa politique d'investissement, le fonds pourra détenir jusqu'à 10% de son actif net en parts ou actions d'OPCVM ou FIA français et/ou européens ne pouvant investir plus de 10% de leur actif en parts ou actions d'autres OPC ou fonds d'investissement, et en parts ou actions de FIA de droit français ou européen, à condition qu'ils respectent les critères de l'article R.214-13 du Code monétaire et financier. Le Fonds peut avoir recours de manière ponctuelle aux « trackers », supports indiciels cotés et « Exchange Traded Funds ».

8- Liquidité

La trésorerie du fonds n'excèdera pas 10% de l'actif. Elle pourra être investie en obligations, en titres de créances négociables, en OPCVM monétaires conformes et en opérations de prise en pension.

9- Opérations d'acquisition ou cessions temporaires de titres

Le FCP se réserve la possibilité de faire appel à des techniques d'acquisition ou de cession temporaires de titres. Les actions détenues sont prêtées. Les prises et mises en pension sont privilégiées dans un but d'optimisation de gestion de la trésorerie. Ces opérations temporaires sont limitées à 10% de l'actif du portefeuille. La rémunération sur ces opérations bénéficie exclusivement au FCP.

10- Contrats constituant des garanties financières : Néant

III.2.6. Profil de risque

Votre argent sera principalement investi dans des instruments financiers sélectionnés par la société de gestion. Ces instruments connaîtront les évolutions et aléas des marchés.

Le profil de risque du FCP correspond à des investisseurs qui souhaitent investir à long terme dans un portefeuille d'actions cotés en bourse.

Les risques auxquels le FCP peut être exposé sont :

Risque de perte en capital : Le porteur de part ne bénéficie d'aucune garantie de restitution du capital investi.

Risque de marché actions : Le degré d'exposition aux marchés actions des actions immobilières de la Zone Euro est au minimum de 75%. Le degré d'exposition aux marchés des actions peut atteindre 100% de l'actif. Les investisseurs supportent un risque action. La variation des cours des actions peut faire baisser la valeur liquidative du FCP.

Risque sectoriel : Il s'agit du risque lié à la concentration du portefeuille dans le secteur des valeurs immobilières. En cas de baisse de ce secteur, la valeur liquidative du FCP pourra baisser en conséquence.

Risque de liquidité : Les investissements sont possibles sur les actions de petite capitalisation. Le volume des actions cotées en bourse étant réduit, ce risque représente la baisse de prix que le fonds devrait potentiellement accepter pour pouvoir vendre certains actifs sur lesquels il existe une demande insuffisante sur le marché.

Risque lié à la gestion discrétionnaire : Le style de gestion discrétionnaire appliqué au fonds repose sur la sélection de valeurs. Il existe un risque que l'OPCVM ne soit pas investi à tout moment sur les valeurs les plus performantes. La performance du fonds peut donc être inférieure à l'objectif de gestion.

Risque de taux : Le risque de taux correspond au risque lié à une remontée des taux des marchés obligataires, qui provoque une baisse des cours des obligations et des créances et par conséquent une baisse de valeur liquidative du FCP.

Risque de crédit : Il représente le risque éventuel de dégradation de la signature de l'émetteur qui aura un impact négatif sur le cours du titre et donc sur la valeur liquidative du FCP. Le risque de crédit est limité aux titres de créance et instruments du marché monétaire, qui pourront composer l'actif net du fonds pour 25% maximum.

Risque en matière de durabilité : il s'agit du risque de durabilité tel que défini à l'article 2(22) du Règlement (UE) 2019/2088 (dit « Règlement SFDR »). Un risque en matière de durabilité se réfère à un événement d'ordre environnemental, social ou de gouvernance qui peut avoir une incidence négative importante sur la valeur des investissements du fonds. Malgré la prise en compte de critères ESG dans le processus d'investissement, l'objectif d'investissement du portefeuille n'est pas en premier lieu d'atténuer ce risque. La politique ESG et de gestion du risque de durabilité est disponible sur le site internet de la Société de gestion.

III.2.7. Garantie ou protection : Néant**III.2.8. Souscripteurs concernés**

Tous souscripteurs et notamment les souscripteurs souhaitant bénéficier des évolutions du marché de la Zone Euro de l'immobilier coté et qui sont conscients des risques inhérents aux marchés actions.

Les parts A sont plus particulièrement destinées aux investisseurs personnes physiques,

Les parts I sont plus particulièrement destinées aux investisseurs institutionnels.

Le FCP peut servir de support à des contrats d'assurance-vie en unités de comptes.

Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans ce FCP dépend de la situation personnelle de l'investisseur. Pour le déterminer, il doit tenir compte de son patrimoine personnel, de ses besoins actuels et de la durée de placement recommandée mais également de son souhait de prendre des risques ou de privilégier un investissement prudent. Il est également fortement recommandé de diversifier ses investissements afin de ne pas les exposer uniquement aux risques de ce FCP.

III.2.9. Durée de placement recommandée : supérieure à 5 ans.**III.2.10. Modalités de détermination et affectation des sommes distribuables**

| Sommes distribuables | Parts de capitalisation (IC et AC) | Parts de distribution (ID et AD) |
|---|--|--|
| Affectation du résultat net | Capitalisation (comptabilisation selon la méthode des coupons encaissés) | Distribution ou report d'une partie sur décision de la société de gestion |
| Affectation des plus ou moins-values nettes réalisées | Capitalisation (comptabilisation selon la méthode des coupons encaissés) | Distribution ou capitalisation ou report sur décision de la société de gestion |

Fréquence de distribution

S'agissant des parts de distribution (ID et AD), la partie des sommes distribuables dont la distribution est décidée par la société de gestion est distribuée annuellement dans les cinq mois suivant la clôture de chaque exercice. La mise en paiement des dividendes est effectuée par le dépositaire CACEIS BANK. Aucune distribution n'est effectuée sur les parts de capitalisation (IC et AC).

Possibilité de détachement d'acomptes pour les parts de distribution (ID et AD) sur décision de la société de gestion.

III.2.11. Caractéristiques des parts :

| | Parts | Code ISIN | Sommes distribuables | Devise de libellé | Montant minimum de souscription | Souscripteurs concernés |
|----------------|-----------|-----------------|----------------------|-------------------|---------------------------------|---|
| Parts I | IC | FR001 054 0716 | Capitalisation | Euro | Aucun | Tous souscripteurs, plus particulièrement destinées aux investisseurs institutionnels |
| | ID | FR 001 054 1854 | Distribution | Euro | Aucun | Tous souscripteurs, plus particulièrement destinées aux investisseurs institutionnels |
| Parts A | AC | FR 001 054 1821 | Capitalisation | Euro | Aucun | Tous souscripteurs, plus particulièrement destinées aux investisseurs personnes physiques |
| | AD | FR 001 054 1839 | Distribution | Euro | Aucun | Tous souscripteurs, plus particulièrement destinées aux investisseurs personnes physiques |

Il existe 2 catégories de parts. Les caractéristiques de ces catégories sont strictement identiques sauf sur les deux points suivants :

- les frais de gestion,
- la valeur liquidative, en raison d'une valeur d'origine et de frais de gestion différents

III.2.12. Modalités de souscription et de rachat :

Les souscriptions peuvent se réaliser en numéraire ou par apport de titres. Le montant minimum de souscription correspond à un dix millième de parts.

Les demandes parvenant avant 12h30 sont exécutées sur la base de la prochaine valeur liquidative (calculée en j+1). Le délai entre la date de centralisation de l'ordre de souscription ou de rachat et la date de règlement de cet ordre par le dépositaire au porteur est de 3 jours.

| J | J | J : jour d'établissement de la VL | J+1 ouvré | J+3 ouvré | J+3 ouvré |
|--|--|--|--------------------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| Centralisation avant 12h30 des ordres de souscription ¹ | Centralisation avant 12h30 des ordres de rachat ¹ | Exécution de l'ordre au plus tard en J | Publication de la valeur liquidative | Livraison des souscriptions | Règlement des rachats |

¹Sauf éventuel délai spécifique convenu avec votre établissement financier

Les ordres de souscription et de rachat sont reçus et centralisés chaque jour à 12h30 auprès de CACEIS BANK 1-3 place Valhubert 75013 PARIS

Le passage d'une catégorie de parts à l'autre sera considéré comme une cession suivie d'un rachat et se trouvera soumis au régime de cession des plus-values de valeurs mobilières.

Date de clôture de l'exercice : Dernier jour de cotation du mois de décembre de la Bourse de Paris.

La valeur liquidative est établie de manière quotidienne, sauf en cas de jour férié légal en France et/ou en cas de fermeture de la Bourse de Paris

La valeur liquidative est disponible auprès de la société de gestion (GESTION 21 - 8 rue Volney 75002 Paris, gestion21@gestion21.fr), sur le site internet de la société de gestion (www.gestion21.fr), ainsi qu'auprès du dépositaire (CACEIS BANK - 1-3 Place Valhubert 75013 Paris).

Valeur liquidative d'origine de la part : Parts IC et ID : 10 000 euros
Parts AC et AD : 100 euros

III.2.13. Frais et commissions :

Commissions de souscription et de rachat

Les commissions de souscription et de rachat viennent augmenter le prix de souscription payé par l'investisseur ou diminuer le prix de remboursement. Les commissions acquises à l'OPCVM servent à compenser les frais supportés par l'OPCVM pour investir ou désinvestir les avoirs confiés. Les commissions non acquises reviennent à la société de gestion, aux commercialisateurs, etc

| Frais à la charge de l'investisseur prélevés lors des souscriptions et rachats | Assiette | Taux/ Barèmes |
|--|--------------------------------------|---------------|
| Commission de souscription non acquise à l'OPCVM | Valeur liquidative x nombre de parts | 4% maximum |
| Commission de souscription acquise à l'OPCVM | Valeur liquidative x nombre de parts | 0% |
| Commission de rachat non acquise à l'OPCVM | Valeur liquidative x nombre de parts | 0% |
| Commission de rachat acquise à l'OPCVM | Valeur liquidative x nombre de parts | 0% |

Frais facturés au fonds

Les frais de gestion financière recouvrent les frais prélevés et encaissés par la société de gestion pour le compte du fonds au titre de la prestation de gestion financière.

Les frais administratifs externes à la société de gestion représentent les frais prélevés par le fonds en vue de rémunérer des établissements tiers (dépositaire, valorisateur, commissaire aux comptes, ...), à l'exception des frais de transaction. Les frais de transaction incluent les frais d'intermédiation (courtage, impôts de bourse, etc).

Aux frais de gestion financière et aux frais administratifs externes à la société de gestion peuvent s'ajouter :

- des commissions de surperformance. Celles-ci rémunèrent la société de gestion dès lors que l'OPCVM a dépassé ses objectifs. Elles sont donc facturées à l'OPCVM,
- des commissions de mouvement facturées à l'OPCVM.

Pour plus de précision sur les frais effectivement facturés à l'OPCVM, se reporter au DICI.

| Frais facturés à l'OPCVM | Assiette | Taux maximum |
|--|------------------------------------|---|
| Frais de gestion financière | Actif net | Parts IC et ID : 1,40% TTC Parts AC et AD : 2,20% TTC |
| Frais administratifs externes à la société de gestion | Actif net | Néant |
| Frais indirects maximum (commission et frais de gestion) | Actif net | * |
| Commission de surperformance | Actif net | 20% TTC de la performance excédent celle de l'indicateur IEIF EUROZONE Dividendes nets réinvestis |
| Prestataires percevant des commissions de mouvement | Prélèvement sur chaque transaction | Néant |

(*) Le fonds pouvant détenir jusqu'à 10% de son actif dans d'autres OPC n'investissant eux-mêmes plus de 10% en OPC, des frais indirects pourront être prélevés. Ces frais sont inclus dans le pourcentage de frais courants prélevés sur un exercice, présenté dans le Document d'information clé pour l'Investisseur.

Pratiques en matière de commission en nature/soft commission

Aucun intermédiaire ou contrepartie ne fournit de commission en nature à la société de gestion du FCP.

Modalité de calcul de la commission de surperformance :

| | |
|---|--|
| Assiette | Actif net |
| Date de constatation | Clôture de chaque exercice (fin décembre) |
| Calcul de la surperformance | Ecart entre la performance de la valeur liquidative et la performance de l'indicateur IEIF EUROZONE dividendes nets réinvestis |
| Provisionnement | Provision (ou reprise de provision) intégrée quotidiennement dans la valeur liquidative |
| Condition | Performance du FCP positive par rapport au 31/12 de l'année précédente |
| Quote-part de la commission de surperformance | 20% maximum TTC |
| Rachats de parts | La quote-part de la commission de surperformance provisionnée correspondant aux parts rachetées est perçue par la société de gestion |
| Date de prélèvement | A la clôture de chaque exercice |

Modalités de calcul et de partage de la rémunération sur les opérations d'acquisition et cession temporaires de titres

Non applicable

Description succincte de la procédure des choix des intermédiaires :

GESTION 21 sélectionne et évalue les intermédiaires avec lesquels elle est en relation de manière à servir au mieux l'intérêt des investisseurs. A cette fin, un Comité d'évaluation et de sélection se réunit au moins deux fois par an pour évaluer les performances des intermédiaires déjà sélectionnés et décider de la sélection de nouveaux intermédiaires. La sélection et l'évaluation des intermédiaires sont établies sur des critères objectifs, qui prennent notamment en compte la qualité du service rendu et les conditions tarifaires.

IV - INFORMATIONS D'ORDRE COMMERCIAL

Le prospectus du Fonds, la valeur liquidative, les derniers documents annuels et périodiques et la politique des droits de vote de la société de gestion ainsi que le rapport rendant compte des conditions d'exercice de ces mêmes droits de vote sont disponibles et adressés gratuitement, dans un délai d'une semaine, sur simple demande écrite de l'investisseur auprès de GESTION 21.

GESTION 21 : 8 rue Volney-75002 Paris, e-mail : gestion21@gestion21.fr

Le dépositaire, CACEIS BANK (1-3, place Valhubert, 75013 Paris), est chargé de recevoir les demandes de souscription et de rachat du FCP IMMOBILIER 21.

Affectation des résultats : Le FCP proposent des parts de capitalisation et de distribution.

Les informations relatives aux critères ESG pris en compte pour la gestion du fonds par la société de gestion sont disponibles sur le site internet : www.gestion21.fr et dans le rapport annuel du fonds.

La composition du portefeuille pourra être transmise aux investisseurs professionnels relevant du contrôle de l'ACPR, de l'AMF ou des autorités européennes équivalentes, ou à leurs prestataires de service, avec un engagement de confidentialité, pour répondre à leurs besoins de calcul des exigences réglementaires liées à la Directive 2009/138/CE (Solvabilité 2). La transmission sera réalisée conformément aux dispositions définies par l'Autorité des marchés Financiers, dans un délai qui ne peut être inférieur à 48 heures après la publication de la valeur liquidative.

Restrictions d'investissement

Les parts de ce Fonds n'ont pas été enregistrées en vertu de la loi US Securities Act of 1933. En conséquence, elles ne peuvent pas être offertes ou vendues, directement ou indirectement, aux Etats-Unis ou pour le compte ou au bénéfice d'une « U.S. person », selon la définition de la réglementation américaine « Regulation S ». Par ailleurs, les parts de ce fonds ne peuvent pas non plus être offertes ou vendues, directement ou indirectement, aux « US persons » et/ou à toutes entités détenues par une ou plusieurs « US persons » telles que définies par la réglementation américaine « Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA)».

Le fonds n'est pas et ne sera pas enregistré en vertu de l'U.S. Investment Company Act de 1940. Toute revente ou cession de parts aux Etats-Unis d'Amérique ou à une U.S. Person peut constituer une violation de la loi américaine et requiert le consentement écrit préalable de la société de gestion du fonds. Les personnes désirant acquérir ou souscrire des parts auront à certifier par écrit qu'elles ne sont pas des U.S. Persons.

La société de gestion du fonds a le pouvoir d'imposer des restrictions à (i) la détention de parts par une U.S. Person et ainsi opérer le rachat forcé des parts détenues, ou au (ii) transfert de parts à une U.S. Person. Ce pouvoir s'étend également à toute personne (a) qui apparaît directement ou indirectement en infraction avec les lois et règlements de tout pays ou toute autorité gouvernementale, ou (b) qui pourrait, de l'avis de la société de gestion du fonds, faire subir un dommage au fonds qu'elle n'aurait autrement ni enduré ni subi.

L'offre de parts n'a pas été autorisée ou rejetée par la SEC, la commission spécialisée d'un Etat américain ou toute autre autorité régulatrice américaine, pas davantage que lesdites autorités ne se sont prononcées ou n'ont sanctionné les mérites de cette offre, ni l'exactitude ou le caractère adéquat des documents relatifs à cette offre. Toute affirmation en ce sens est contraire à la loi. Tout porteur de parts doit informer immédiatement la société de gestion du fonds dans l'hypothèse où il deviendrait une U.S. Person. Tout porteur de parts devenant U.S. Person ne sera plus autorisé à acquérir de nouvelles parts et il pourra lui être demandé d'aliéner ses parts à tout moment au profit de personnes n'ayant pas la qualité de U.S. Person. La société de gestion se réserve le droit de procéder au rachat forcé de toute part détenue directement ou indirectement par une U.S. Person, ou si la détention de parts par quelque personne que ce soit est contraire à la loi ou aux intérêts du fonds.

V - REGLES D'INVESTISSEMENT

Le FCP respectera les règles d'éligibilité et limites d'investissement applicables aux OPCVM, notamment le Code Monétaire et Financier et le Règlement Général de l'AMF.

VI – RISQUE GLOBAL

La détermination du risque global s'effectue à l'aide de l'approche par les engagements

VII – REGLES D'EVALUATION DE L'ACTIF

- **Méthode de comptabilisation :**

Comptabilisation des revenus : la comptabilisation des revenus est effectuée sur les revenus encaissés.

Les revenus sont constitués par : les revenus des valeurs mobilières, les intérêts encaissés au taux de la devise, les revenus de prêts en pensions de titres et autres placements.

De ces revenus sont déduits : les frais de gestion, les frais financiers et charges sur prêts et emprunts de titres et autres placements.

- **Règle d'évaluation des actifs :**

Lors de chaque valorisation, les actifs du FCP sont évalués selon les principes suivants :

Actions, obligations et titres assimilés cotés (valeurs françaises et étrangères) : cours de clôture du jour.

Titres d'OPCVM en portefeuille : évaluation sur la base de la dernière valeur liquidative connue.

Titres de créances négociables : les TCN qui lors de l'acquisition, ont une durée de vie résiduelle de moins de trois mois, sont valorisés de manière linéaire. La différence entre la valeur d'acquisition et la valeur de remboursement est linéarisée sur la période restant à couvrir. Les TCN acquis avec une durée de vie résiduelle de plus de trois mois sont valorisés à leur valeur de marché jusqu'à 3 mois et un jour avant l'échéance. Le taux de référence retenu est le taux de rendement actuariel des BTAN de maturité équivalente publié par la banque de France. La différence entre la valeur de marché relevée 3 mois et 1 jour avant l'échéance et la valeur de remboursement est linéarisée sur les 3 derniers mois.

Instruments financiers à terme : cours de compensation et/ou cours de clôture du jour. Le calcul de l'engagement sur les instruments financiers à terme sera réalisé selon la méthode linéaire.

Les instruments financiers, soit dont le cours n'a pas été constaté, soit dont le cours a été corrigé, sont évalués soit au dernier cours de cotation antérieur, soit à leur valeur probable de négociation sous la responsabilité des dirigeants de la société de gestion. Ces évaluations et leur justification sont communiquées au commissaire aux comptes à l'occasion de ses contrôles.

VIII- POLITIQUE DE REMUNERATION

GESTION 21 dispose d'une politique de rémunération de ses collaborateurs compatible avec une gestion saine et efficace des risques et n'encourageant pas de prise de risque qui serait incompatible avec les profils de risque des OPCVM gérés par GESTION 21. Le dispositif de rémunération variable est en lien avec la richesse créée par GESTION 21 sur le long terme, et permet un alignement entre l'intérêt de GESTION 21 et celui du client.

Le personnel de la Société de Gestion perçoit une rémunération comprenant une composante fixe et une composante variable, dûment équilibrées, faisant l'objet d'un examen annuel et basées sur la performance individuelle ou collective. Les principes de la politique de rémunération sont révisés sur une base régulière et adaptés en fonction de l'évolution réglementaire.

GESTION 21 a opté pour le principe de proportionnalité pour sa politique de rémunération.

Au vu de la taille de la société, de la taille des fonds gérés par GESTION 21, de son organisation interne, de la nature de ses activités, des risques potentiels identifiés, du fait que les fonds gérés ont des contraintes d'investissements précises qui limitent la prise de risque inconsidéré et du fait que les stratégies de gestion mises en œuvre ne sont pas complexes et que le montant de la rémunération variable est plafonnée, GESTION 21 utilise la possibilité prévue d'adopter une approche proportionnelle. En conséquence, il a été décidé de ne pas appliquer pour l'ensemble de son personnel l'ensemble des exigences relatives à la procédure de paiement des rémunérations variables envisagées et de ne pas avoir de comité de rémunération.

Les détails de la politique de rémunération de la société de gestion seront disponibles sur le site internet www.gestion21.fr ou en version papier gratuitement sur simple demande.

IX- REGLEMENT

TITRE 1 - ACTIFS ET PARTS

Article 1 - Parts de copropriété

Les droits des copropriétaires sont exprimés en parts, chaque part correspondant à une même fraction de l'actif du fonds.

Chaque porteur de part dispose d'un droit de copropriété sur les actifs du fonds proportionnel au nombre de parts possédées.

La durée du fonds est de 99 ans à compter de sa création sauf dans les cas de dissolution anticipée ou de la prorogation prévue au présent règlement.

Catégories de parts :

Les caractéristiques des différentes catégories de parts et leurs conditions d'accès sont précisées dans le prospectus du FCP.

Les différentes catégories de parts pourront :

- Bénéficier de régimes différents de distribution des revenus ; (distribution ou capitalisation)
- Supporter des frais de gestion différents ;
- Supporter des commissions de souscriptions et de rachat différentes ;
- Avoir une valeur nominale différente ;
- Etre réservées à un ou plusieurs réseaux de commercialisation.

Possibilité de regroupement ou de division de parts.

Les parts pourront être fractionnées, sur décision du Conseil d'administration de la société de gestion en dixièmes, centièmes, millièmes ou dix millièmes dénommées fractions de parts.

Les dispositions du règlement réglant l'émission et le rachat de parts sont applicables aux fractions de parts dont la valeur sera toujours proportionnelle à celle de la part qu'elles représentent. Toutes autres dispositions du règlement relatives aux parts s'appliquent aux fractions de parts sans qu'il soit nécessaire de le spécifier, sauf lorsqu'il en est disposé autrement.

Enfin, le conseil d'administration de la société de gestion peut, sur ses seules décisions, procéder à la division des parts par la création de parts nouvelles qui sont attribuées aux porteurs en échange des parts anciennes.

Article 2 - Montant minimal de l'actif

Il ne peut être procédé au rachat des parts si l'actif du FCP devient inférieur à 300 000 euros; lorsque l'actif demeure pendant trente jours inférieur à ce montant, la société de gestion prend les dispositions nécessaires afin de procéder à la liquidation de l'OPCVM concerné, ou à l'une des opérations mentionnées à l'article 411-16 du règlement général de l'AMF (mutation de l'OPCVM).

Article 3 - Emission et rachat des parts

Les parts sont émises à tout moment à la demande des porteurs sur la base de leur valeur liquidative augmentée, le cas échéant, des commissions de souscription.

Les rachats et les souscriptions sont effectués dans les conditions et selon les modalités définies dans le prospectus.

Les parts de fonds commun de placement peuvent faire l'objet d'une admission à la cote selon la réglementation en vigueur.

Les souscriptions doivent être intégralement libérées le jour du calcul de la valeur liquidative. Elles peuvent être effectuées en numéraire et/ou par apport d'instruments financiers. La société de gestion a le droit de refuser les valeurs proposées et, à cet effet, dispose d'un délai de sept jours à partir de leur dépôt pour faire connaître sa décision. En cas d'acceptation, les valeurs apportées sont évaluées selon les règles fixées à l'article 4 et la souscription est réalisée sur la base de la première valeur liquidative suivant l'acceptation des valeurs concernées.

Les rachats sont effectués exclusivement en numéraire, sauf en cas de liquidation du fonds lorsque les porteurs de parts ont signifié leur accord pour être remboursés en titres. Ils sont réglés par le teneur de compte émetteur dans un délai maximum de cinq jours suivant celui de l'évaluation de la part.

Toutefois, si, en cas de circonstances exceptionnelles, le remboursement nécessite la réalisation préalable d'actifs compris dans le fonds, ce délai peut être prolongé, sans pouvoir excéder 30 jours.

Sauf en cas de succession ou de donation-partage, la cession ou le transfert de parts entre porteurs, ou de porteurs à un tiers, est assimilé(e) à un rachat suivi d'une souscription ; s'il s'agit d'un tiers, le montant de la cession ou du transfert doit, le cas échéant, être complété par le bénéficiaire pour atteindre au minimum celui de la souscription minimale exigée par le prospectus.

En application de l'article L. 214-8-7 du code monétaire et financier, le rachat par le FCP de ses parts, comme l'émission de parts nouvelles, peuvent être suspendus, à titre provisoire, par la société de gestion, quand des circonstances exceptionnelles l'exigent et si l'intérêt des porteurs le commande.

Lorsque l'actif net du FCP est inférieur au montant fixé par la réglementation, aucun rachat des parts ne peut être effectué.

Article 4 - Calcul de la valeur liquidative

Le calcul de la valeur liquidative des parts est effectué en tenant compte des règles d'évaluation figurant dans le prospectus.

Les apports en nature ne peuvent comporter que les titres, valeurs ou contrats admis à composer l'actif des OPCVM. Ils sont évalués conformément aux règles d'évaluation applicables au calcul de la valeur liquidative.

TITRE 2 - FONCTIONNEMENT DU FONDS**Article 5 - La Société de gestion**

La gestion du fonds est assurée par la Société de gestion conformément à l'orientation définie pour le fonds. La société de gestion agit en toutes circonstances pour dans l'intérêt exclusif des porteurs de parts et peut seule exercer les droits de vote attachés aux titres compris dans le fonds.

Article 5 bis - Règles de fonctionnement

Les instruments et dépôts éligibles à l'actif de l'OPCVM ainsi que les règles d'investissement sont décrits dans le prospectus.

Article 6 - Le dépositaire

Le dépositaire assure les missions qui lui incombent en application des lois et des règlements en vigueur ainsi que celles qui lui ont été contractuellement confiées par la société de gestion. Il doit notamment s'assurer de la régularité des décisions de la société de gestion de portefeuille. Il doit, le cas échéant, prendre toutes mesures conservatoires qu'il juge utiles. En cas de litige avec la société de gestion, il en informe l'Autorité des marchés financiers.

Article 7 - Le commissaire aux comptes

Un commissaire aux comptes est désigné pour six exercices, après accord de l'Autorité des marchés financiers, par l'organe de gouvernance de la société de gestion.

Il certifie la régularité et la sincérité des comptes.

Il peut être renouvelé dans ses fonctions.

Le commissaire aux comptes est tenu de signaler dans les meilleurs délais à l'Autorité des marchés financiers tout fait ou toute décision concernant l'organisme de placement collectif en valeurs mobilières dont il a eu connaissance dans l'exercice de sa mission, de nature :

1° A constituer une violation des dispositions législatives ou réglementaires applicables à cet organisme et susceptible d'avoir des effets significatifs sur la situation financière, le résultat ou le patrimoine ;

2° A porter atteinte aux conditions ou à la continuité de son exploitation ;

3° A entraîner l'émission de réserves ou le refus de la certification des comptes.

Les évaluations des actifs et la détermination des parités d'échange dans les opérations de transformation, fusion ou scission sont effectuées sous le contrôle du commissaire aux comptes.

Il apprécie tout apport en nature sous sa responsabilité.

Il contrôle la composition de l'actif et des autres éléments avant publication.

Les honoraires du commissaire aux comptes sont fixés d'un commun accord entre celui-ci et le conseil d'administration ou le directoire de la société de gestion au vu d'un programme de travail précisant les diligences estimées nécessaires.

Il atteste les situations servant de base à la distribution d'acomptes.

Ses honoraires sont compris dans les frais de gestion.

Article 8 - Les comptes et le rapport de gestion

À la clôture de chaque exercice, la société de gestion établit les documents de synthèse et établit un rapport sur la gestion du fonds pendant l'exercice écoulé. La société de gestion établit, au minimum de façon semestrielle et sous contrôle du dépositaire, l'inventaire des actifs de l'OPC.

La société de gestion tient ces documents à la disposition des porteurs de parts dans les quatre mois suivant la clôture de l'exercice et les informe du montant des revenus auxquels ils ont droit : ces documents sont, soit transmis par courrier à la demande expresse des porteurs de parts, soit mis à leur disposition à la société de gestion.

TITRE 3 - MODALITES D'AFFECTION DES RESULTATS**Article 9 - Modalités d'affectation du résultat et des sommes distribuables**

Le résultat net de l'exercice est égal au montant des intérêts, arrérages, dividendes, primes et lots, jetons de présence ainsi que tous produits relatifs aux titres constituant le portefeuille du fonds majoré du produit des sommes momentanément disponibles et diminué des frais de gestion et de la charge des emprunts.

Les sommes distribuables sont constituées par :

1° Le résultat net augmenté du report à nouveau et majoré ou diminué du solde du compte de régularisation des revenus afférents à l'exercice clos ;

2° Les plus-values réalisées, nettes de frais, diminuées des moins-values réalisées, nettes de frais, constatées au cours de l'exercice, augmentées des plus-values nettes de même nature constatées au cours d'exercices antérieurs n'ayant pas fait l'objet d'une distribution ou d'une capitalisation et diminuées ou augmentées du solde du compte de régularisation des plus-values.

Les sommes mentionnées aux 1° sont distribuées et 2° peuvent être distribuées, en tout ou partie, indépendamment l'une de l'autre.

| Sommes distribuables | Parts de capitalisation (IC et AC) | Parts de distribution (ID et AD) |
|--|--|--|
| Affectation du résultat net | Capitalisation (comptabilisation selon la méthode des coupons encaissés) | Distribution ou report d'une partie sur décision de la société de gestion |
| Affectation des plus ou moins-values nettes réalisées | Capitalisation (comptabilisation selon la méthode des coupons encaissés) | Distribution ou capitalisation ou report sur décision de la société de gestion |

La mise en paiement des sommes distribuables annuellement est effectuée dans un délai de cinq mois suivant la clôture de l'exercice.

TITRE 4 - FUSION - SCISSION - DISSOLUTION – LIQUIDATION**Article 10 - Fusion - Scission**

La société de gestion peut soit faire apport, en totalité ou en partie, des actifs compris dans le fonds à un autre OPCVM, soit scinder le fonds en deux ou plusieurs autres fonds communs.

Ces opérations de fusion ou de scission ne peuvent être réalisées qu'après que les porteurs en ont été avisés. Elles donnent lieu à la délivrance d'une nouvelle attestation précisant le nombre de parts détenues par chaque porteur.

Article 11 - Dissolution – Prorogation

Si les actifs du fonds demeurent inférieurs, pendant trente jours, au montant fixé à l'article 2 ci-dessus, la société de gestion en informe l'Autorité des marchés financiers et procède, sauf opération de fusion avec un autre fonds commun de placement, à la dissolution du fonds.

La société de gestion peut dissoudre par anticipation le fonds ; elle informe les porteurs de parts de sa décision et à partir de cette date les demandes de souscription ou de rachat ne sont plus acceptées.

La société de gestion procède également à la dissolution du fonds en cas de demande de rachat de la totalité des parts, de cessation de fonction du dépositaire, lorsqu'aucun autre dépositaire n'a été désigné, ou à l'expiration de la durée du fonds, si celle-ci n'a pas été prorogée.

La société de gestion informe l'Autorité des marchés financiers par courrier de la date et de la procédure de dissolution retenue. Ensuite, elle adresse à l'Autorité des marchés financiers le rapport du commissaire aux comptes.

La prorogation d'un fonds peut être décidée par la société de gestion en accord avec le dépositaire. Sa décision doit être prise au moins 3 mois avant l'expiration de la durée prévue pour le fonds et portée à la connaissance des porteurs de parts et de l'Autorité des marchés financiers.

Article 12 – Liquidation

En cas de dissolution, la société de gestion assume les fonctions de liquidateur; à défaut, le liquidateur est désigné en justice à la demande de toute personne intéressée. Ils sont investis à cet effet, des pouvoirs les plus étendus pour réaliser les actifs, payer les créanciers éventuels et répartir le solde disponible entre les porteurs de parts en numéraire ou en valeurs.

Le commissaire aux comptes ou le dépositaire avec son accord continuent d'exercer leurs fonctions jusqu'à la fin des opérations de liquidation.

TITRE 5 - CONTESTATION

Article 13 - Compétence - Election de domicile

Toutes contestations relatives au fonds qui peuvent s'élever pendant la durée de fonctionnement de celui-ci, ou lors de sa liquidation, soit entre les porteurs de parts, soit entre ceux-ci et la Société de gestion ou le dépositaire, sont soumises à la juridiction des tribunaux compétents.