



**GESTION 21**

**PROSPECTUS**

**OCC 21**

Fonds Professionnel à Vocation Générale de droit français

**Le FIA OCC 21 est un fonds professionnel à vocation générale. Il n'est pas soumis aux mêmes règles que les fonds d'investissements à vocation générale (ouverts à des investisseurs non professionnels) et peut donc être plus risqué.**

**Seules les personnes mentionnées à la rubrique « souscripteurs concernés » du prospectus peuvent souscrire ou acquérir des parts du FIA OCC 21.**

01/01/2022

## I - CARACTERISTIQUES GENERALES

- I.1. Dénomination :** OCC 21
- I.2. Forme juridique :** Fonds Professionnel à Vocation Générale
- I.3. Etat membre dans lequel le FIA a été constitué :** FIA de droit français
- I.4. Date de création et durée d'existence prévue:** Le fonds a été lancé le 27/12/2018 pour une durée de 99 ans
- I.5. Synthèse de l'offre de gestion :**

Parts	Code ISIN	Affectation des sommes distribuables	Devise de libellé	Montant minimum de souscription initiale	Décimalisation	Souscripteurs concernés	VL d'origine
IC	FR0013385812	Capitalisation	Euro	100 000€	NON	Investisseurs définis à l'article RGAMF 423-2	10 000 €
ID	FR0013385838	Distribution	Euro	100 000€	NON	Investisseurs définis à l'article RGAMF 423-2	10 000 €
AC	FR0013385846	Capitalisation	Euro	100 000€	NON	Investisseurs définis à l'article RGAMF 423-2	1 000 €
AD	FR0013385853	Distribution	Euro	100 000€	NON	Investisseurs définis à l'article RGAMF 423-2	1 000 €

### Rappel des principales règles des fonds professionnels à vocation générale :

Seuil minimum d'investissement	Investisseurs potentiels
100 000 euros	Tous investisseurs
Sans minimum	Investisseurs mentionnés au premier alinéa de l'article L214-144 du code monétaire et financier, c'est-à-dire clients professionnels mentionnés à l'article L 533-16 du code monétaire et financier
Sans minimum	Tous autres investisseurs dès lors que la souscription ou l'acquisition est réalisée en leur nom et pour leur compte par un prestataire de services d'investissement agissant dans le cadre d'un service d'investissement de gestion de portefeuille, dans les conditions fixées au I de l'article L. 533-13 du code monétaire et financier et à l'article 314-11.

### I.6. Indication du lieu où l'on peut se procurer le dernier rapport annuel, le dernier état périodique, la dernière valeur liquidative ainsi que l'information sur les performances passées :

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](mailto: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

Afin de couvrir les risques éventuels de mise en cause de sa responsabilité professionnelle à l'occasion de la gestion du FIA, la société de gestion de portefeuille est couverte par une assurance de responsabilité civile professionnelle, adaptées aux risques couverts.

La Société de Gestion dispose de fonds propres, au-delà des fonds propres réglementaires, lui permettant de couvrir les risques éventuels au titre de sa responsabilité pour négligence professionnelle à l'occasion de la gestion de ce Fonds Professionnel à Vocation Générale.

**II.2. Dépositaire et conservateur :** 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. Prime broker :** Néant

**II.4. Commissaire aux comptes :** DELOITTE & Associés, représenté par Sylvain Giraud  
(185 avenue Charles de Gaulle, 92201 Neuilly sur Seine)

**II.5. Commercialisateur :** GESTION 21 SA

La liste des commercialisateurs n'est pas exhaustive. 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.6. Personne s'assurant que les critères relatifs à la capacité des souscripteurs ou acquéreurs ont été respectés et que ces derniers ont reçu l'information requise:**

Toute personne commercialisant ce FIA aura la responsabilité de s'assurer que les critères relatifs à la capacité des souscripteurs ou acquéreurs ont été respectés et que ces derniers ont reçu l'information requise.

**II.7. 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.8. Conseillers :** Néant

**II.9. 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 FCP.

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](http://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 et au nominatif
- Décimalisation : Les parts du FIA n'étant pas décimalisées, il ne peut être souscrit ou racheté qu'un nombre entier de parts.

##### 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 2019.

##### III.1.3. Régime fiscal : non éligible au Plan d'Épargne en Actions (PEA).

Le FIA 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 le FIA 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.

D'une manière générale, les porteurs de parts du FIA sont invités à se rapprocher de leur conseiller fiscal afin de déterminer les règles fiscales applicables à leur situation particulière.

#### 2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

**III.2.1. Code ISIN :**  
Part IC: FR0013385812  
Part ID: FR0013385838  
Part AC: FR0013385846  
Part AD: FR0013385853

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

##### III.2.3. Objectif de gestion :

L'objectif de gestion est de réaliser une performance annuelle nette supérieure à 7% pour les parts IC/ID et à 6% pour les parts AC/AD, en investissant sur le segment des foncières de commerces, caractérisé, selon la société de gestion, par une forte décote des actifs nets réévalués.

**Nous rappelons aux souscripteurs potentiels que l'objectif de performance annuelle net de frais fixes, indiqué sous la rubrique Objectif de gestion, est fondé sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la société de gestion et ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance du FCP.**

### III.2.4. Indicateur de référence

Le FCP n'a pas pour objectif de reproduire d'une manière ou d'une autre la performance d'un indice immobilier de la zone euro compte tenu d'un nombre restreint de valeurs dans l'univers de gestion.

### III.2.5. Stratégie d'investissement

#### III.2.5.1. Stratégie utilisée

Dans l'univers des valeurs immobilières cotées de la Zone Euro, le fonds OCC 21 est concentré sur le sous-ensemble des foncières de commerces, composé d'une dizaine de valeurs. La performance boursière de ce sous-ensemble est pénalisée par les craintes liées au développement du commerce en ligne. Considérant que ces craintes sont exagérées, notre opinion est que le rendement actuel des titres de foncières de commerces est une opportunité.

Le processus de gestion suit une analyse fondamentale focalisée sur la fréquentation, les chiffres d'affaires des commerçants, le taux de rotation, les actes de gestion du management, les cash-flows publiés, le niveau d'endettement afin d'avoir une opinion sur le niveau des cash-flows futurs servant de base à la politique de distribution des foncières. Ce processus permettra de sélectionner au sein de l'univers d'investissement du fonds les entreprises les mieux positionnées face à ce nouvel environnement. 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.

Conformément aux contraintes réglementaires de diversification des risques propres aux fonds professionnels à vocation générale, le fonds pourra comprendre à minima trois valeurs, générant ainsi un risque de concentration.

#### III.2.5.2. Actifs utilisés

##### 1- Actions

Le Fonds sera investi au minimum à 60% pouvant aller jusqu'à 100% en actions du secteur des foncières de Commerces de la Zone Euro. Les choix de gestion peuvent conduire à une exposition du portefeuille sur des sociétés de petites capitalisations.

##### 2- Obligations, titres de créances et instruments du marché monétaire

Le FCP pourra investir au maximum 30% de l'actif en obligations, titres de créances Investment Grade des pays de la Zone Euro de tout émetteur et instruments du marché monétaire : certificats de dépôts, billets de trésorerie, BMTN, bons du trésor.

La sélection des instruments de crédit repose sur une analyse interne du risque de crédit et ne repose pas uniquement sur la notation des agences. La cession ou l'acquisition de ces instruments ne se fait pas sur le seul critère de la notation émise par les agences de notation de crédit. La fourchette de sensibilité varie entre 0 et 7.

##### 3- Dérivés : Néant

##### 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)

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.

##### 9- Opérations d'acquisition ou cessions temporaires de titres : Néant.

##### 10- Contrats constituant des garanties financières : Néant

### III.2.6. Profil de risque :

OCC 21 est un Fonds Professionnel à Vocation Générale. A ce titre, il existe des risques liés à l'existence de règles de dispersion des risques plus souples que pour un OPCVM. En conséquence, certains investissements peuvent représenter une part importante du portefeuille et affecter sensiblement la performance du FIA. La valeur liquidative du FIA est susceptible de connaître une volatilité élevée du fait de cette composition du portefeuille.

Les facteurs de risque exposés ci-dessous ne sont pas limitatifs. Il appartient à chaque investisseur d'analyser le risque inhérent à un tel investissement et de se forger sa propre opinion, en s'entourant au besoin, de l'avis de tous les conseils spécialisés dans ces questions afin de s'assurer de l'adéquation de cet investissement à sa situation financière.

Votre argent sera principalement investi dans des instruments financiers sélectionnés par la société de gestion. Ces instruments connaîtront les évolutions et aléas des marchés. Les risques auxquels s'expose l'investisseur au titre d'un investissement dans le FIA sont les suivants :

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

Risque de marché actions : Il s'agit du risque de baisse des actions ou indices auxquels le portefeuille est exposé. En période de baisse des marchés actions, la valeur liquidative du FIA peut être amenée à baisser. L'investissement dans des petites et moyennes capitalisations peut entraîner une baisse de la valeur liquidative du FIA plus importante et plus rapide. Par ailleurs, la performance du fonds dépendra également de l'évolution spécifique des prix des valeurs choisies par le gérant. Il existe un risque que ces évolutions s'éloignent significativement par rapport aux indices du marché et/ou que le gérant ne sélectionne pas les valeurs les plus performantes.

Risque sectoriel et de concentration : Il s'agit du risque lié à la concentration du portefeuille dans le secteur des foncières de Commerces de la Zone Euro, composé d'une dizaine de valeurs. En cas de baisse de ce secteur, la valeur liquidative du FCP pourra baisser en conséquence.

Risque de taux : Il 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 de dégradation de la qualité du crédit ou de défaut d'un émetteur. Le risque de crédit est limité aux obligations, aux titres de créances et aux instruments du marché monétaire qui pourront composer l'actif net du fonds pour 30% maximum.

Risque de contrepartie : Le FCP peut subir une perte en cas de défaillance d'une contrepartie.

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. Description des principales conséquences juridiques de l'engagement contractuel pris à des fins d'investissement** : Chaque porteur de part dispose d'un droit de copropriété sur les actifs du fonds proportionnel au nombre de parts possédées. Le FCP est soumis au droit français. En fonction de la situation particulière de l'investisseur, tout litige sera porté devant les juridictions compétentes.

**III.2.9. Souscripteurs concernés et profil de l'investisseur type** : Le fonds est réservé à tous les investisseurs éligibles aux fonds professionnels à vocation générale.

**Rappel des principales règles des fonds professionnels à vocation générale :**

Seuil minimum d'investissement	Investisseurs potentiels
100 000 euros	Tous investisseurs
Sans minimum	Investisseurs mentionnés au premier alinéa de l'article L214-144 du code monétaire et financier, c'est-à-dire clients professionnels mentionnés à l'article L 533-16 du code monétaire et financier
Sans minimum	Tous autres investisseurs dès lors que la souscription ou l'acquisition est réalisée en leur nom et pour leur compte par un prestataire de services d'investissement agissant dans le cadre d'un service d'investissement de gestion de portefeuille, dans les conditions fixées au I de l'article L. 533-13 du code monétaire et financier et à l'article

Les parts de ce fonds n'ont pas été enregistrées sous le régime de la loi US Securities Act of 1933. En conséquence, elles ne peuvent pas être offertes ou vendues, directement ou indirectement, 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).

Tout porteur doit informer immédiatement la société de gestion dans l'hypothèse où il deviendrait une « U.S. Persons ». Tout porteur devenant « U.S. Persons » ne sera plus autorisé à acquérir de nouvelles parts.

Le fonds s'adresse principalement aux investisseurs institutionnels.

Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans ce fonds 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 suffisamment ses investissements afin de ne pas les exposer uniquement aux risques de ce fonds.

**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)
<b>Affectation du résultat net</b>	Capitalisation (comptabilisation selon la méthode des coupons encaissés)	Distribution et/ou capitalisation et/ou report sur décision de la société de gestion Possibilité de détachement d'acomptes sur décision de la société de gestion
<b>Affectation des plus ou moins-values nettes réalisées</b>	Capitalisation (comptabilisation selon la méthode des coupons encaissés)	Distribution et/ou capitalisation et/ou report sur décision de la société de gestion Possibilité de détachement d'acomptes 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	Affectation des sommes distribuables	Devise de libellé	Montant minimum de souscription initiale	Décimalisation	Souscripteurs concernés	VL d'origine
IC	FR0013385812	Capitalisation	Euro	100 000€	NON	Investisseurs définis à l'article RGAMF 423-2	10 000 €
ID	FR0013385838	Distribution	Euro	100 000€	NON	Investisseurs définis à l'article RGAMF 423-2	10 000 €
AC	FR0013385846	Capitalisation	Euro	100 000€	NON	Investisseurs définis à l'article RGAMF 423-2	1 000 €
AD	FR0013385853	Distribution	Euro	100 000€	NON	Investisseurs définis à l'article RGAMF 423-2	1 000 €

Les parts AC/AD et IC/ID se caractérisent par des frais de gestion financière différents et des valeurs liquidatives d'origine différentes.

Conformément à la réglementation applicable, la société de gestion a mis en place une procédure de contrôle des ordres passés hors délai (late trading), ainsi qu'une procédure de contrôle sur les opérations d'arbitrage sur les valeurs liquidatives (market timing) afin de garantir un traitement équitable des investisseurs.

## III.2.12. Modalités de souscription et de rachat :

La centralisation des ordres est effectuée par l'établissement dépositaire : CACEIS BANK, 1-3 place Valhubert, 75013 Paris

**Périodicité de la valeur liquidative** : calcul hebdomadaire

Les ordres de souscription et de rachat sont centralisés chaque jeudi avant 12 heures 30 et sont exécutés à cours inconnu, c'est-à-dire sur la base de la première valeur liquidative établie après l'exécution. Les ordres parvenant après cet horaire sont exécutés le jeudi suivant. Quand le jour de centralisation des ordres est un jour férié légal en France, les opérations de centralisation sont avancées au jour ouvré précédent. Les souscriptions initiales doivent être au moins égales au montant réglementaire fixé pour les fonds professionnels à vocation générale, tel que précisé au paragraphe « souscripteurs concernés » ci-dessus. Les souscriptions peuvent se réaliser en numéraire ou par apport de titres.

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 ouvrés.

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 <sup>1</sup>	Centralisation avant 12h30 des ordres de rachat <sup>1</sup>	Exécution de l'ordre au plus tard en J	Publication de la valeur liquidative	Règlement des souscriptions	Règlement des rachats

<sup>1</sup> sauf éventuel délai spécifique convenu avec votre établissement financier

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 dépositaire dans un délai maximum de cinq jours suivant celui de l'évaluation de la part.

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.

La valeur liquidative est établie hebdomadairement sur la base des cours de clôture du jeudi.

Quand le jour d'établissement de la valeur liquidative est un jour férié français ou de fermeture des marchés (calendrier officiel Euronext), la valeur liquidative est calculée le jour ouvré postérieur sur la base des cours de clôture du jour précédant le jour férié.



La valeur liquidative est disponible auprès de la société de gestion et du commercialisateur.

La société de gestion utilise une méthode de suivi de la liquidité appropriée, et contrôle le risque de liquidité pour l'OPC. A cet effet, elle s'assure que le profil de liquidité du portefeuille s'accorde avec les obligations liées aux mouvements de souscription et de rachat, afin de maintenir les droits au remboursement des porteurs dans les conditions précisées dans le prospectus et le règlement. La société de gestion s'assure aussi que la stratégie d'investissement est cohérente avec le profil de la liquidité du portefeuille et les conditions de rachat. En particulier, elle n'investit pas dans des entreprises dont la capitalisation boursière est inférieure à l'actif du fonds lors de la constitution de la position.

### 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 au FIA servent à compenser les frais supportés par le FIA 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 au FIA	Valeur liquidative x nombre de parts	4% maximum
Commission de souscription acquise au FIA	Valeur liquidative x nombre de parts	0%
Commission de rachat non acquise au FIA	Valeur liquidative x nombre de parts	0%
Commission de rachat acquise au FIA	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 le FIA a dépassé ses objectifs. Elles sont donc facturées au FIA,
- des commissions de mouvement facturées au FIA.

Pour plus de précision sur les frais effectivement facturés au FIA, se reporter au DICI.

Frais facturés au FIA	Assiette	Taux maximum
Frais de gestion financière	Actif net	Part IC et ID : 1.2% Part AC et AD : 2.2%
Frais administratifs externes à la société de gestion	Actif net	0%
Frais indirects maximum (commission et frais de gestion)	Actif net	(*)
Commission de surperformance	Actif net	20% TTC de la performance nette de frais supérieure à 7% pour les parts IC/ID et à 6% pour les parts AC/AD.
Prestataires percevant des commissions de mouvement	Prélèvement sur chaque transaction	0%

(\*) 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.

#### Modalité de calcul et de prélèvement de la commission de surperformance :

A compter du 1er janvier 2022, le calcul de la commission de surperformance sera établi comme suit :

La commission de surperformance correspond à des frais variables, et est contingente à la réalisation par le Fonds d'une performance supérieure à celle d'une performance nette de frais de 7% par an pour les parts IC/ID et 6% pour les parts AC/AD sur la période d'observation.

Si une provision est constatée au terme de la période d'observation, elle est cristallisée, c'est-à-dire qu'elle est définitivement acquise et devient payable au Gestionnaire.

- **Méthode de calcul**

Le calcul du montant de la commission de surperformance est basé sur la comparaison entre la performance du Fonds et celle d'un OPC fictif réalisant 7% par an de performance nette pour les parts IC/ID et 6% pour les parts AC/AD et enregistrant les mêmes variations de souscription et de rachat que le fonds réel.

La surperformance générée par le Fonds à une date donnée s'entend comme étant la différence positive entre l'actif net du Fonds et l'actif de l'OPC fictif à la même date. Si cette différence est négative, ce montant constitue une sous-performance qu'il conviendra de rattraper au cours des années suivantes avant de pouvoir provisionner à nouveau au titre de la commission de surperformance.

- **Rattrapage des sous-performances et période de référence**

Comme précisé dans les guidelines ESMA concernant les commissions de surperformance, « la période de référence est la période au cours de laquelle la performance est mesurée et comparée à celle de l'indice de référence et à l'issue de laquelle, il est possible de réinitialiser le mécanisme de compensation de la sous-performance passée. »

Cette période est fixée à 5 ans. Cela signifie qu'au-delà de 5 années consécutives sans cristallisation, les sous-performances non-compensées antérieures à cinq ans ne seront plus prises en compte dans le calcul de la commission de surperformance.

- **Période d'observation**

La première période d'observation commencera avec une durée de douze mois commençant au début de l'année 2022.

A l'issue de chaque exercice, l'un des deux cas suivants peut se présenter :

- Le Fonds est en sous-performance sur la période d'observation. Dans ce cas, aucune commission n'est prélevée, et la période d'observation est prolongée d'un an, jusqu'à un maximum de 5 ans (période de référence).
- Le Fonds est en surperformance sur la période d'observation. Dans ce cas, la société de gestion perçoit les commissions provisionnées (cristallisation), le calcul est réinitialisé, et une nouvelle période d'observation de douze mois démarre.

- **Provisionnement**

A chaque établissement de la valeur liquidative (VL), la commission de surperformance fait l'objet d'une provision (de 20% de la surperformance) dès lors que la performance du Fonds est supérieure à celle de l'OPC fictif sur la période d'observation, ou d'une reprise de provision limitée à la dotation existante en cas de sous-performance.

En cas de rachats en cours de période, la quote-part de provision constituée correspondant au nombre d'actions rachetées, sera définitivement acquise et prélevée par le Gestionnaire.

- **Cristallisation**

La période de cristallisation, à savoir la fréquence à laquelle la commission de surperformance provisionnée le cas échéant doit être payée à la société de gestion, est de douze mois.

La première période de cristallisation se terminera le dernier jour de l'exercice se terminant le 31 décembre 2022.

**ILLUSTRATION 1 : Fonctionnement général des parts IC/ID**

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
Performance des parts IC/ID du Fonds	+10%	-1%	+7%	+10%	+13%
Performance de référence des parts IC/ID	+7%	+7%	+7%	+7%	+7%
Sur / sous performance	+3%	-8%	+0%	+3%	+6%
Performance cumulée du Fonds sur la période d'observation	+10%	-1%	+6%	+16%	+29%
Performance de référence des parts IC/ID cumulée sur la période d'observation	+7%	+7%	+14%	+21%	+28%
Sur / sous performance cumulée sur la période d'observation	+3%	-8%	-8%	-5%	+1%
Prélèvement d'une commission	Oui	Non	Non	Non	Oui
Début d'une nouvelle période d'observation	Oui, une nouvelle période d'observation débute en année 2	Non, la période d'observation est prolongée pour s'étendre sur les années 2 et 3	Non, la période d'observation est prolongée pour s'étendre sur les années 2, 3 et 4	Non, la période d'observation est prolongée pour s'étendre sur les années 2, 3, 4 et 5	Oui, une nouvelle période d'observation débute en année 6

NB : Pour faciliter la compréhension de l'exemple, nous avons indiqué ici en pourcentage les performances. Dans les faits, les sur/sous performances seront mesurées en montant, par différence entre l'actif net du Fonds et celui d'un fonds fictif tel que décrit dans la méthodologie ci-dessus.

**ILLUSTRATION 2 : Traitement des performances non-compensées au-delà de 5 ans des parts IC/ID**

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6
Performance des parts IC/ID du Fonds	-3%	+10%	+4%	+13%	+7%	+11%
Performance de référence des parts IC/ID	+7%	+7%	+7%	+7%	+7%	+7%
A : Sur / sous performance année en cours	-10%	+3%	-3%	+6%	+0%	+4%
B1 : Report de sous-performance non compensée Année 1	na	-10%	-7%	-7%	-1%	Hors périmètre*
B2 : Report de sous-performance non compensée Année 2	na	na	+0%	+0%	+0%	+0%
B3 : Report de sous-performance non compensée Année 3	na	na	na	-3%	-3%	-3%
B4 : Report de sous-performance non compensée Année 4	na	na	na	na	+0%	+0%
B5 : Report de sous-performance non compensée Année 5	na	na	na	na	na	+0%
Sur / sous performance période d'observation	-10% (A)	-7% (A + B1)	-10% (A + B1 + B2)	-4% (A + B1 + B2 + B3)	-4% (A + B1 + B2 + B3 + B4)	+1% (A + B2 + B3 + B4 + B5)
Prélèvement d'une commission	Non	Non	Non	Non	Non	Oui

\*La sous-performance générée lors de l'année 1 et partiellement compensée dans les années suivantes est oubliée en année 6

L'exemple ci-dessus est purement illustratif et ne constitue en aucun cas des projections de performances futures du Fonds.

La présentation des performances passées du fonds et de l'indice de référence sont disponibles sur le site internet de GESTION 21 : [www.gestion21.fr](http://www.gestion21.fr).

**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.

**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

### Rachat ou remboursement des parts

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

### Distribution

Le FIA propose des parts de capitalisation (IC et AC) et de distribution (ID et AD).

### Diffusion des informations concernant le FIA

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](mailto:gestion21@gestion21.fr)

### Informations relatives aux critères ESG

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](http://www.gestion21.fr) ainsi que dans le rapport annuel du fonds.

### 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.

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 FIA est soumis aux règles d'investissement des Fonds Professionnel à Vocation Générale.

Les actifs éligibles à l'actif d'un Fonds Professionnel à Vocation Générale (FPVG) sont décrits à l'article L214-24-55 du Code Monétaire et Financier.

Les ratios applicables au FIA sont ceux mentionnés aux articles R. 214-187 à R 214-193 et suivants du Code Monétaire et Financier.

## VI – RISQUE GLOBAL

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

## VII – REGLES D'ÉVALUATION 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 et de FIA 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 fonds 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](http://www.gestion21.fr) ou en version papier gratuitement sur simple demande.

## IX- REGLEMENT

### TITRE 1 - ACTIF 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 parts 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 du 27/12/2018 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)
- Être libellées en devises différentes ;
- Supporter des frais de gestion différents ;
- Supporter des commissions de souscriptions et de rachat différentes ;
- Avoir une valeur nominale différente ;
- Être assorties d'une couverture systématique de risque, partielle ou totale, définie dans le prospectus. Cette couverture est assurée au moyen d'instruments financiers réduisant au minimum l'impact des opérations de couverture sur les autres catégories de parts du FIA;
- Être réservées à un ou plusieurs réseaux de commercialisation.

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 du FIA concerné, ou à l'une des opérations mentionnées à l'article 422-17 du règlement général de l'AMF (mutation du FIA).

**Article 3 - Émission 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.

Les aller-retour (souscriptions et rachats sur un même nombre de titres, effectués le même jour et sur la même valeur liquidative et exonérés de commission) sont acceptés.

De manière générale, les actifs rachetés sont évalués selon les règles fixées à l'article 4 et le rachat en nature est réalisé sur la base de la première valeur liquidative suivant l'acceptation des valeurs concernées.

Les rachats 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. 214-24-41 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.

Une souscription minimale peut être demandée selon les modalités prévues dans le prospectus.

Le FIA peut cesser d'émettre des parts en application du troisième alinéa de l'article L. 214-24-41 du code monétaire et financier, de manière provisoire ou définitive, partiellement ou totalement, dans les situations objectives entraînant la fermeture des souscriptions telles qu'un nombre maximum de parts émises, un montant maximum d'actif atteint ou l'expiration d'une période de souscription déterminée. Le déclenchement de cet outil fera l'objet d'une information par tout moyen des porteurs existants relative à son activation, ainsi qu'au seuil et à la situation objective ayant conduit à la décision de fermeture partielle ou totale.

Dans le cas d'une fermeture partielle, cette information par tout moyen précisera explicitement les modalités selon lesquelles les porteurs existants peuvent continuer de souscrire pendant la durée de cette fermeture partielle. Les porteurs de parts sont également informés par tout moyen de la décision du FIA ou de la société de gestion soit de mettre fin à la fermeture totale ou partielle des souscriptions (lors du passage sous le seuil de déclenchement), soit

de ne pas y mettre fin (en cas de changement de seuil ou de modification de la situation objective ayant conduit à la mise en œuvre de cet outil). Une modification de la situation objective invoquée ou du seuil de déclenchement de l'outil doit toujours être effectuée dans l'intérêt des porteurs de parts. L'information par tous moyens précise les raisons exactes de ces modifications.

#### **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 FIA ; les apports et les rachats en nature 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 peut prendre toute décision pour changer la stratégie d'investissement ou la politique d'investissement du FIA, dans l'intérêt des porteurs et dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables. Ces modifications peuvent être soumises à l'agrément de l'Autorité des marchés financiers. La société de gestion agit en toutes circonstances 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 du FIA ainsi que les règles d'investissement sont décrits dans le prospectus.

#### **Article 5 ter - Admission à la négociation sur un marché réglementé et/ou un système multilatéral de négociation**

Les parts ne font pas l'objet d'une admission à la négociation sur un marché réglementé et/ou un système multilatéral de négociation selon la réglementation en vigueur.

#### **Article 6 - Le dépositaire**

Le dépositaire assure les missions qui lui incombent en application des lois et 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. 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 ou le directoire 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 le FIA 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 ou rachat en

nature sous sa responsabilité. Il contrôle l'exactitude de 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 du FIA.

La société de gestion tient ces documents à la disposition des porteurs de parts dans les six 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'AFFECTATION DES SOMMES DISTRIBUABLES**

#### **Article 9- Modalités d'affectation 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. Possibilité de détachement d'acomptes pour les parts de distribution (ID et AD) sur décision de la société de gestion.

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

**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 ou FIA, 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 et le dépositaire continuent d'exercer leurs fonctions jusqu'à la fin des opérations de liquidation.

**TITRE 5 – CONTESTATION****Article 13 - Compétence - Élection 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.



GESTION 21

## Document d'Informations Clés pour l'Investisseur

Fonds professionnel à Vocation Générale

**OCC 21 est un FPVG. Il n'est pas soumis aux mêmes règles que les OPCVM et peut donc être plus risqué. Seules les personnes mentionnées à la rubrique "Souscripteurs concernés" tels que définis dans le prospectus peuvent acheter des parts du FIA OCC 21**

Ce document fournit des informations essentielles aux investisseurs de ce FIA. Il ne s'agit pas d'un document promotionnel. Les informations qu'il contient vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste un investissement dans ce fonds et quels risques y sont associés. Il vous est conseillé de le lire pour décider en connaissance de cause d'investir ou non.

**OCC 21 part IC code ISIN : FR0013385812  
Ce FIA de droit français est géré par GESTION 21**

### Objectifs et Politique d'investissement

#### Objectifs de gestion

■ L'objectif de gestion est de réaliser une performance annuelle nette supérieure à 7%, en investissant sur le segment des foncières de commerces, caractérisé, selon la société de gestion, par une forte décote des actifs nets réévalués.

■ OCC 21 est un fonds classé "Actions de pays de la Zone Euro".

#### Politique d'investissement

■ Dans l'univers des valeurs immobilières cotées de la Zone Euro, le fonds OCC 21 est concentré sur le sous-ensemble des foncières de commerces, composé d'une dizaine de valeurs. La performance boursière de ce sous-ensemble est pénalisée par les craintes liées au développement du commerce en ligne. Considérant que ces craintes sont exagérées, notre opinion est que le rendement actuel des titres de foncières de commerces est une opportunité.

■ Le processus de gestion suit une analyse fondamentale focalisée sur la fréquentation, les chiffres d'affaires des commerçants, le taux de rotation, les actes de gestion du management, les cash-flows publiés, le niveau d'endettement afin d'avoir une opinion sur le niveau des cash-flows futurs, servant de base à la politique de distribution des foncières.

■ Ce processus permettra de sélectionner au sein de l'univers d'investissement du fonds les entreprises les mieux positionnées face à ce nouvel environnement.

■ Conformément aux contraintes réglementaires de diversification des risques propres aux fonds professionnels à vocation générale, le fonds pourra comprendre à minima trois valeurs, générant ainsi un risque de concentration.

#### Particularité

■ Le fonds est un fonds sectoriel. Il a un objectif particulier d'investir dans des actions de foncières de commerces de la Zone Euro.

■ L'équipe de gestion réalise des travaux de recherche et crée des indicateurs spécifiques, qui complètent l'analyse externe publiée par les intermédiaires financiers.

#### Principaux instruments financiers composant l'actif

OCC 21 investit son actif :

- Entre 60% et 100% sur le marché des actions de foncières de commerces de la Zone Euro.

- Au maximum 30% en obligations, titres de créances Investment Grade des pays de la zone euro de tout émetteur, et instruments du marché monétaire. La sélection des instruments de crédit repose sur une analyse interne du risque de crédit et pas uniquement sur la notation des agences.

- Au maximum 10% en parts d'OPCVM ou FIA français et/ou européens. La trésorerie n'excèdera pas 10% de l'actif.

#### Caractéristiques essentielles

■ SOUSCRIPTIONS / RACHATS : Les ordres de souscription et de rachat sont centralisés chaque jeudi avant 12 heures 30 et sont exécutés à cours inconnu, c'est-à-dire sur la base de la première valeur liquidative établie après l'exécution.

■ Les valeurs liquidatives sont calculées hebdomadairement le vendredi sur la base des cours de clôture du jeudi. Quand le jour d'établissement de la valeur liquidative est un jour férié en France ou de fermeture des marchés, la valeur liquidative est calculée le jour ouvré postérieur et porte la date de ce jour.

■ Les sommes distribuables sont intégralement capitalisées chaque année.

■ Recommandation : Ce fonds pourrait ne pas convenir aux investisseurs qui prévoient de retirer leur apport avant 5 ans.

### Profil de risque et de rendement

A risque plus faible A risque plus élevé  
  
Rendement potentiellement plus faible Rendement potentiellement plus élevé

1	2	3	4	5	6	7
---	---	---	---	---	---	---

■ Cet indicateur permet de mesurer le niveau de volatilité du fonds et le risque auquel votre capital est exposé. L'indicateur de risque et de rendement de niveau 6 du FIA reflète principalement son exposition aux actions des marchés de la zone euro.

■ La catégorie de risque associée au FIA n'est pas garantie et pourra évoluer dans le temps. La catégorie la plus faible ne signifie pas « sans risque ». Les données historiques utilisées pour calculer l'indicateur synthétique pourraient ne pas constituer une indication fiable du profil de risque futur du FIA.

Risques non suffisamment pris en compte par l'indicateur, auxquels le FIA peut être exposé et pouvant entraîner une baisse de la valeur liquidative :

■ Risque de liquidité : le cas échéant, le FIA pourra être exposé au risque de liquidité inhérents aux petites et moyennes capitalisations.

■ Risque de crédit : il représente le risque de dégradation de la qualité du crédit ou de défaut d'un émetteur.

■ Risque de contrepartie : le FIA peut subir une perte en cas de défaillance d'une contrepartie

■ Pour plus d'informations sur les risques, veuillez vous référer au prospectus du FIA.

■ Le FIA présente un risque de perte en capital.

## Frais

Les frais et commissions acquittés servent à couvrir les coûts d'exploitation du FIA, y compris les coûts de commercialisation et de distribution des parts. Ces frais réduisent la croissance potentielle des investissements.

### Frais ponctuels prélevés avant ou après investissement

Frais d'entrée	4% maximum	■ Le pourcentage indiqué est le maximum pouvant être prélevé sur votre capital avant que celui-ci ne soit investi / avant que le revenu de votre investissement ne vous soit distribué. Les frais d'entrée et de sortie affichés constituent les maxima applicables et sont acquis au distributeur. Dans certains cas, des frais inférieurs peuvent être appliqués. Vous pouvez contacter votre conseiller ou votre distributeur afin d'obtenir le montant effectif de ces frais.
Frais de sortie	0%	

### Frais prélevés par le fonds sur une année

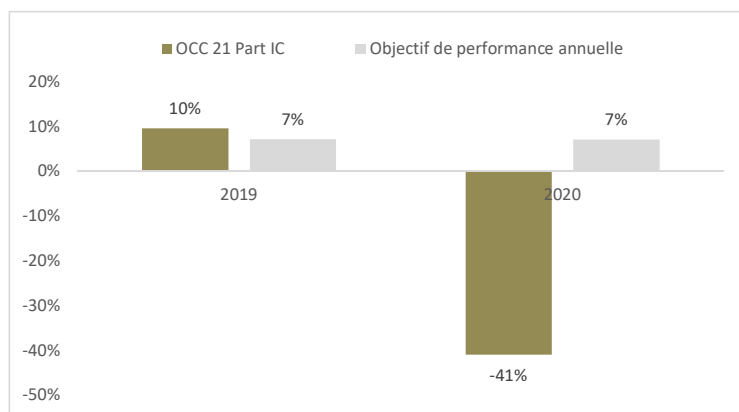
Frais courants	1,20%	■ Le chiffre des frais courants se base sur les coûts du dernier exercice clos au 31/12/2020. Ce chiffre peut varier d'un exercice à l'autre. Il ne comprend pas la commission de performance. ■ Il n'est pas dans la politique de GESTION 21 de prélever d'autres commissions. En particulier, il n'est prélevé aucune commission de mouvement.
----------------	-------	---

### Frais prélevés par le fonds dans certaines circonstances

Commission de performance	La commission de surperformance représente 20% de l'écart entre l'actif valorisé et l'actif fictif. Le calcul du montant de la commission de surperformance est basé sur la comparaison entre la performance du Fonds et celle d'un OPC fictif réalisant +7% par an de performance nette et enregistrant les mêmes variations de souscription et de rachat que le fonds réel. Le calcul de la commission de surperformance s'applique à chaque date d'établissement de la valeur liquidative selon les modalités décrites dans le prospectus. La comparaison de l'actif net de la part et de l'actif fictif est effectuée sur une période d'observation de cinq années maximum. Les sous-performances passées sur les 5 dernières années doivent être compensées avant qu'une provision puisse à nouveau être enregistrée. La commission est cristallisée à la date de clôture de l'exercice et calculée sur la base de l'actif net. Montant de la commission de performance facturé au titre de l'exercice clos au 31/12/2020 : 0%.	
---------------------------	---	--

Pour plus d'informations sur les frais, charges et modalités de calcul de la commission de performance, veuillez vous référer à la rubrique Frais et Commissions du prospectus de ce fonds, disponible sur simple demande ou sur le site Internet : [www.gestion21.fr](http://www.gestion21.fr).

## Performances passées



■ Les performances passées ne constituent pas une indication fiable des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

■ La part de ce FIA a été créée le 27/12/2018

■ Les performances affichées sont calculées en euro.

■ Les frais et commissions sont inclus dans les performances passées.

■ Le premier exercice complet clôture au 31 décembre 2019.

■ Les performances sont calculées en Euro.

## Informations pratiques

■ **DEPOSITAIRE** : CACEIS BANK. Le dépositaire est indépendant de la société de gestion. La description des fonctions de garde déléguées, la liste de ses délégués et sous-délégués et l'information relative aux conflits d'intérêt susceptibles de résulter de ces délégations sont disponibles sur le site de CACEIS : [www.caceis.com](http://www.caceis.com).

■ Le prospectus, les rapports annuels et les derniers documents périodiques, ainsi que toutes informations pratiques sont disponibles gratuitement sur simple demande écrite auprès de GESTION 21 - 8 rue Volney - 75002 Paris, email : [gestion21@gestion21.fr](mailto:gestion21@gestion21.fr) (documents disponibles en français).

■ La valeur liquidative, calculée hebdomadairement le vendredi sauf en cas de jour férié légal en France et/ou en cas de fermeture de la Bourse de Paris, est disponible sur simple demande auprès de la société de gestion.

■ Le fonds n'est pas ouvert aux résidents des Etats-Unis d'Amérique/"US Person" et "US Investors" tels que définis dans le prospectus du fonds.

■ Selon votre régime fiscal, les plus-values et revenus éventuels liés à la détention de parts peuvent être soumis à taxation. Nous vous conseillons de vous renseigner à ce sujet auprès de votre conseiller fiscal ou de votre distributeur. **Ce fonds n'est pas éligible au PEA.**

■ La responsabilité de GESTION 21 ne peut être engagée que sur la base des déclarations contenues dans le présent document qui seraient trompeuses, inexactes ou non cohérentes avec les parties correspondantes du prospectus du FIA.

■ Ce document présente les informations de la catégorie de part IC du FIA OCC 21 code ISIN : FR0013385812. Le fonds propose d'autres types de parts définis dans son prospectus. Pour plus d'informations, veuillez vous référer au prospectus, disponible sur simple demande.

■ Les détails de la politique de rémunération de la société de gestion sont disponibles sur le site internet [www.gestion21.fr](http://www.gestion21.fr) ou en version papier gratuitement sur simple demande.

CE FIA est agréé en France et réglementé par l'Autorité des Marchés Financiers.  
GESTION 21 est agréé en France sous le N°GP-07000020 et réglementé par l'Autorité des Marchés Financiers.  
Les informations clés pour l'investisseur ici fournies sont exactes et à jour au 01/01/2022.



**OCC 21 est un FPVG. Il n'est pas soumis aux mêmes règles que les OPCVM et peut donc être plus risqué. Seules les personnes mentionnées à la rubrique "Souscripteurs concernés" tels que définis dans le prospectus peuvent acheter des parts du FIA OCC 21**

Ce document fournit des informations essentielles aux investisseurs de ce FIA. Il ne s'agit pas d'un document promotionnel. Les informations qu'il contient vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste un investissement dans ce fonds et quels risques y sont associés. Il vous est conseillé de le lire pour décider en connaissance de cause d'investir ou non.

**OCC 21 part AD code ISIN : FR0013385853**  
**Ce FIA de droit français est géré par GESTION 21**

## Objectifs et Politique d'investissement

### Objectifs de gestion

- L'objectif de gestion est de réaliser une performance annuelle nette supérieure à 6%, en investissant sur le segment des foncières de commerces, caractérisé, selon la société de gestion, par une forte décote des actifs nets réévalués.
- OCC 21 est un fonds classé "Actions de pays de la Zone Euro".

### Politique d'investissement

- Dans l'univers des valeurs immobilières cotées de la Zone Euro, le fonds OCC 21 est concentré sur le sous-ensemble des foncières de commerces, composé d'une dizaine de valeurs. La performance boursière de ce sous-ensemble est pénalisée par les craintes liées au développement du commerce en ligne. Considérant que ces craintes sont exagérées, notre opinion est que le rendement actuel des titres de foncières de commerces est une opportunité.
- Le processus de gestion suit une analyse fondamentale focalisée sur la fréquentation, les chiffres d'affaires des commerçants, le taux de rotation, les actes de gestion du management, les cash-flows publiés, le niveau d'endettement afin d'avoir une opinion sur le niveau des cash-flows futurs, servant de base à la politique de distribution des foncières.
- Ce processus permettra de sélectionner au sein de l'univers d'investissement du fonds les entreprises les mieux positionnées face à ce nouvel environnement.
- Conformément aux contraintes réglementaires de diversification des risques propres aux fonds professionnels à vocation générale, le fonds pourra comprendre à minima trois valeurs, générant ainsi un risque de concentration.

### Particularité

- Le fonds est un fonds sectoriel. Il a un objectif particulier d'investir dans des actions de foncières de commerces de la Zone Euro.
- L'équipe de gestion réalise des travaux de recherche et crée des indicateurs spécifiques, qui complètent l'analyse externe publiée par les intermédiaires financiers.

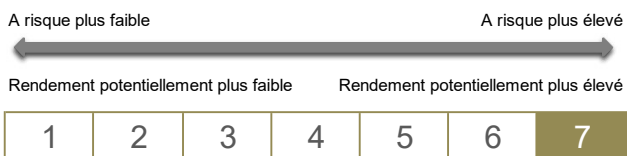
### Principaux instruments financiers composant l'actif

- OCC 21 investit son actif :
- Entre 60% et 100% sur le marché des actions de foncières de commerces de la Zone Euro,
  - Au maximum 30% en obligations, titres de créances Investment Grade des pays de la zone euro de tout émetteur, et instruments du marché monétaire. La sélection des instruments de crédit repose sur une analyse interne du risque de crédit et pas uniquement sur la notation des agences.
  - Au maximum 10% en parts d'OPCVM ou FIA français et /ou européens. La trésorerie n'excèdera pas 10% de l'actif.

### Caractéristiques essentielles

- **SOUSCRIPTIONS / RACHATS** : Les ordres de souscription et de rachat sont centralisés chaque jeudi avant 12 heures 30 et sont exécutés à cours inconnu, c'est-à-dire sur la base de la première valeur liquidative établie après l'exécution.
- Les valeurs liquidatives sont calculées hebdomadairement le vendredi sur la base des cours de clôture du jeudi. Quand le jour d'établissement de la valeur liquidative est un jour férié en France ou de fermeture des marchés, la valeur liquidative est calculée le jour ouvré postérieur et porte la date de ce jour.
- Sur décision de la société de gestion, ce FIA distribue et/ou capitalise et/ou reporte une partie de son résultat net. Il distribue et/ou capitalise et/ou reporte ses plus-values nettes réalisées..
- **Recommandation** : Ce fonds pourrait ne pas convenir aux investisseurs qui prévoient de retirer leur apport avant 5 ans.

## Profil de risque et de rendement



■ Cet indicateur permet de mesurer le niveau de volatilité du fonds et le risque auquel votre capital est exposé. L'indicateur de risque et de rendement de niveau 6 du FIA reflète principalement son exposition aux actions des marchés de la zone euro.

■ La catégorie de risque associée au FIA n'est pas garantie et pourra évoluer dans le temps. La catégorie la plus faible ne signifie pas « sans risque ». Les données historiques utilisées pour calculer l'indicateur synthétique pourraient ne pas constituer une indication fiable du profil de risque futur du FIA.

Risques non suffisamment pris en compte par l'indicateur, auxquels le FIA peut être exposé et pouvant entraîner une baisse de la valeur liquidative :

- **Risque de liquidité** : le cas échéant, le FIA pourra être exposé au risque de liquidité inhérents aux petites et moyennes capitalisations.
- **Risque de crédit** : il représente le risque de dégradation de la qualité du crédit ou de défaut d'un émetteur.
- **Risque de contrepartie** : le FIA peut subir une perte en cas de défaillance d'une contrepartie
- Pour plus d'informations sur les risques, veuillez vous référer au prospectus du FIA.
- Le FIA présente un risque de perte en capital.

## Frais

**Les frais et commissions acquittés servent à couvrir les coûts d'exploitation du FIA, y compris les coûts de commercialisation et de distribution des parts. Ces frais réduisent la croissance potentielle des investissements.**

### Frais ponctuels prélevés avant ou après investissement

Frais d'entrée	4% maximum	■ Le pourcentage indiqué est le maximum pouvant être prélevé sur votre capital avant que celui-ci ne soit investi / avant que le revenu de votre investissement ne vous soit distribué. Les frais d'entrée et de sortie affichés constituent les maxima applicables et sont acquis au distributeur. Dans certains cas, des frais inférieurs peuvent être appliqués. Vous pouvez contacter votre conseiller ou votre distributeur afin d'obtenir le montant effectif de ces frais.
Frais de sortie	0%	

### Frais prélevés par le fonds sur une année

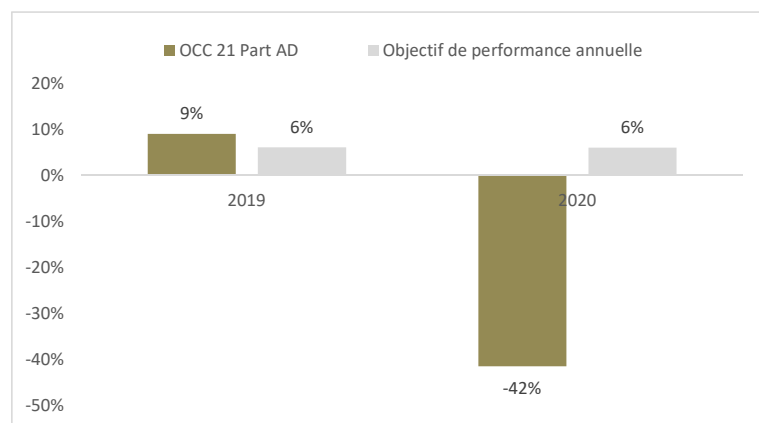
Frais courants	2,20%	■ Le chiffre des frais courants se base sur les coûts du dernier exercice clos au 31/12/2020. Ce chiffre peut varier d'un exercice à l'autre. Il ne comprend pas la commission de performance. ■ Il n'est pas dans la politique de GESTION 21 de prélever d'autres commissions. En particulier, il n'est prélevé aucune commission de mouvement.
----------------	-------	---

### Frais prélevés par le fonds dans certaines circonstances

Commission de performance	La commission de surperformance représente 20% de l'écart entre l'actif valorisé et l'actif fictif. Le calcul du montant de la commission de surperformance est basé sur la comparaison entre la performance du Fonds et celle d'un OPC fictif réalisant +6% par an de performance nette et enregistrant les mêmes variations de souscription et de rachat que le fonds réel. Le calcul de la commission de surperformance s'applique à chaque date d'établissement de la valeur liquidative selon les modalités décrites dans le prospectus. La comparaison de l'actif net de la part et de l'actif fictif est effectuée sur une période d'observation de cinq années maximum. Les sous-performances passées sur les 5 dernières années doivent être compensées avant qu'une provision puisse à nouveau être enregistrée. La commission est cristallisée à la date de clôture de l'exercice et calculée sur la base de l'actif net. Montant de la commission de performance facturé au titre de l'exercice clos au 31/12/2020 : 0%.
---------------------------	---

Pour plus d'informations sur les frais, charges et modalités de calcul de la commission de performance, veuillez vous référer à la rubrique Frais et Commissions du prospectus de ce fonds, disponible sur simple demande ou sur le site Internet : [www.gestion21.fr](http://www.gestion21.fr).

## Performances passées



- Les performances passées ne constituent pas une indication fiable des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.
- La part de ce FIA a été créée le 27/12/2018.
- Les performances affichées sont calculées en euro.
- Les frais et commissions sont inclus dans les performances passées.
- Le premier exercice complet clôture au 31 décembre 2019.
- Les performances sont calculées en Euro.

## Informations pratiques

- **DEPOSITAIRE : CACEIS BANK.** Le dépositaire est indépendant de la société de gestion. La description des fonctions de garde déléguées, la liste de ses délégataires et sous-délégataires et l'information relative aux conflits d'intérêt susceptibles de résulter de ces délégations sont disponibles sur le site de CACEIS : [www.caceis.com](http://www.caceis.com).
- Le prospectus, les rapports annuels et les derniers documents périodiques, ainsi que toutes informations pratiques sont disponibles gratuitement sur simple demande écrite auprès de GESTION 21 - 8 rue Volney - 75002 Paris, email : [gestion21@gestion21.fr](mailto:gestion21@gestion21.fr) (documents disponibles en français).
- La valeur liquidative, calculée hebdomadairement le vendredi sauf en cas de jour férié légal en France et/ou en cas de fermeture de la Bourse de Paris, est disponible sur simple demande auprès de la société de gestion.
- Le fonds n'est pas ouvert aux résidents des Etats-Unis d'Amérique/"US Person" et "US Investors" tels que définis dans le prospectus du fonds.
- Selon votre régime fiscal, les plus-values et revenus éventuels liés à la détention de parts peuvent être soumis à taxation. Nous vous conseillons de vous renseigner à ce sujet auprès de votre conseiller fiscal ou de votre distributeur. **Ce fonds n'est pas éligible au PEA.**
- La responsabilité de GESTION 21 ne peut être engagée que sur la base des déclarations contenues dans le présent document qui seraient trompeuses, inexactes ou non cohérentes avec les parties correspondantes du prospectus du FIA.
- Ce document présente les informations de la catégorie de part AD du FIA OCC 21 code ISIN : FR0013385853. Le fonds propose d'autres types de parts définis dans son prospectus. Pour plus d'informations, veuillez vous référer au prospectus, disponible sur simple demande.
- Les détails de la politique de rémunération de la société de gestion sont disponibles sur le site internet [www.gestion21.fr](http://www.gestion21.fr) ou en version papier gratuitement sur simple demande.

CE FIA est agréé en France et réglementé par l'Autorité des Marchés Financiers.  
GESTION 21 est agréé en France sous le N°GP-07000020 et réglementé par l'Autorité des Marchés Financiers.  
Les informations clés pour l'investisseur ici fournies sont exactes et à jour au 01/01/2022.





GESTION 21

## Document d'Informations Clés pour l'Investisseur

Fonds professionnel à Vocation Générale

**OCC 21 est un FPVG. Il n'est pas soumis aux mêmes règles que les OPCVM et peut donc être plus risqué. Seules les personnes mentionnées à la rubrique "Souscripteurs concernés" tels que définis dans le prospectus peuvent acheter des parts du FIA OCC 21**

Ce document fournit des informations essentielles aux investisseurs de ce FIA. Il ne s'agit pas d'un document promotionnel. Les informations qu'il contient vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste un investissement dans ce fonds et quels risques y sont associés. Il vous est conseillé de le lire pour décider en connaissance de cause d'investir ou non.

**OCC 21 part AC code ISIN : FR0013385846**  
**Ce FIA de droit français est géré par GESTION 21**

### Objectifs et Politique d'investissement

#### Objectifs de gestion

- L'objectif de gestion est de réaliser une performance annuelle nette supérieure à 6%, en investissant sur le segment des foncières de commerces, caractérisé, selon la société de gestion, par une forte décote des actifs nets réévalués.
- OCC 21 est un fonds classé "Actions de pays de la Zone Euro".

#### Politique d'investissement

- Dans l'univers des valeurs immobilières cotées de la Zone Euro, le fonds OCC 21 est concentré sur le sous-ensemble des foncières de commerces, composé d'une dizaine de valeurs. La performance boursière de ce sous-ensemble est pénalisée par les craintes liées au développement du commerce en ligne. Considérant que ces craintes sont exagérées, notre opinion est que le rendement actuel des titres de foncières de commerces est une opportunité.
- Le processus de gestion suit une analyse fondamentale focalisée sur la fréquentation, les chiffres d'affaires des commerçants, le taux de rotation, les actes de gestion du management, les cash-flows publiés, le niveau d'endettement afin d'avoir une opinion sur le niveau des cash-flows futurs, servant de base à la politique de distribution des foncières.
- Ce processus permettra de sélectionner au sein de l'univers d'investissement du fonds les entreprises les mieux positionnées face à ce nouvel environnement.
- Conformément aux contraintes réglementaires de diversification des risques propres aux fonds professionnels à vocation générale, le fonds pourra comprendre à minima trois valeurs, générant ainsi un risque de concentration.

#### Particularité

- Le fonds est un fonds sectoriel. Il a un objectif particulier d'investir dans des actions de foncières de commerces de la Zone Euro.
- L'équipe de gestion réalise des travaux de recherche et crée des indicateurs spécifiques, qui complètent l'analyse externe publiée par les intermédiaires financiers.

#### Principaux instruments financiers composant l'actif

- OCC 21 investit son actif :
- Entre 60% et 100% sur le marché des actions de foncières de commerces de la Zone Euro.
  - Au maximum 30% en obligations, titres de créances Investment Grade des pays de la zone euro de tout émetteur, et instruments du marché monétaire. La sélection des instruments de crédit repose sur une analyse interne du risque de crédit et pas uniquement sur la notation des agences.
  - Au maximum 10% en parts d'OPCVM ou FIA français et /ou européens. La trésorerie n'excèdera pas 10% de l'actif.

#### Caractéristiques essentielles

- SOUSCRIPTIONS / RACHATS : Les ordres de souscription et de rachat sont centralisés chaque jeudi avant 12 heures 30 et sont exécutés à cours inconnu, c'est-à-dire sur la base de la première valeur liquidative établie après l'exécution.
- Les valeurs liquidatives sont calculées hebdomadairement le vendredi sur la base des cours de clôture du jeudi. Quand le jour d'établissement de la valeur liquidative est un jour férié en France ou de fermeture des marchés, la valeur liquidative est calculée le jour ouvré postérieur et porte la date de ce jour.
- Les sommes distribuables sont intégralement capitalisées chaque année.
- Recommandation : Ce fonds pourrait ne pas convenir aux investisseurs qui prévoient de retirer leur apport avant 5 ans.

### Profil de risque et de rendement

A risque plus faible A risque plus élevé

Rendement potentiellement plus faible Rendement potentiellement plus élevé

1	2	3	4	5	6	7
---	---	---	---	---	---	---

- Cet indicateur permet de mesurer le niveau de volatilité du fonds et le risque auquel votre capital est exposé. L'indicateur de risque et de rendement de niveau 6 du FIA reflète principalement son exposition aux actions des marchés de la zone euro.
- La catégorie de risque associée au FIA n'est pas garantie et pourra évoluer dans le temps. La catégorie la plus faible ne signifie pas « sans risque ». Les données historiques utilisées pour calculer l'indicateur synthétique pourraient ne pas constituer une indication fiable du profil de risque futur du FIA.

Risques non suffisamment pris en compte par l'indicateur, auxquels le FIA peut être exposé et pouvant entraîner une baisse de la valeur liquidative :

- Risque de liquidité : le cas échéant, le FIA pourra être exposé au risque de liquidité inhérents aux petites et moyennes capitalisations.
- Risque de crédit : Il représente le risque de dégradation de la qualité du crédit ou de défaut d'un émetteur.
- Risque de contrepartie : le FIA peut subir une perte en cas de défaillance d'une contrepartie
- Pour plus d'informations sur les risques, veuillez vous référer au prospectus du FIA.
- Le FIA présente un risque de perte en capital.

## Frais

Les frais et commissions acquittés servent à couvrir les coûts d'exploitation du FIA, y compris les coûts de commercialisation et de distribution des parts. Ces frais réduisent la croissance potentielle des investissements.

### Frais ponctuels prélevés avant ou après investissement

Frais d'entrée	4% maximum	■ Le pourcentage indiqué est le maximum pouvant être prélevé sur votre capital avant que celui-ci ne soit investi / avant que le revenu de votre investissement ne vous soit distribué. Les frais d'entrée et de sortie affichés constituent les maxima applicables et sont acquis au distributeur. Dans certains cas, des frais inférieurs peuvent être appliqués. Vous pouvez contacter votre conseiller ou votre distributeur afin d'obtenir le montant effectif de ces frais.
Frais de sortie	0%	

### Frais prélevés par le fonds sur une année

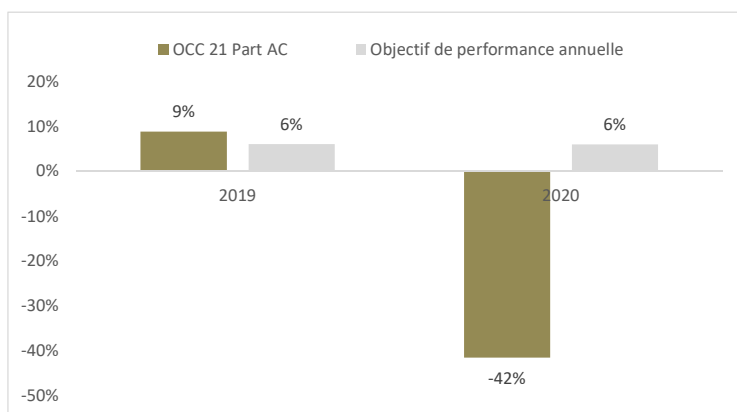
Frais courants	2,20%	■ Le chiffre des frais courants se base sur les coûts du dernier exercice clos au 31/12/2020. Ce chiffre peut varier d'un exercice à l'autre. Il ne comprend pas la commission de performance. ■ Il n'est pas dans la politique de GESTION 21 de prélever d'autres commissions. En particulier, il n'est prélevé aucune commission de mouvement.
----------------	-------	---

### Frais prélevés par le fonds dans certaines circonstances

Commission de performance	La commission de surperformance représente 20% de l'écart entre l'actif valorisé et l'actif fictif. Le calcul du montant de la commission de surperformance est basé sur la comparaison entre la performance du Fonds et celle d'un OPC fictif réalisant +6% par an de performance nette et enregistrant les mêmes variations de souscription et de rachat que le fonds réel. Le calcul de la commission de surperformance s'applique à chaque date d'établissement de la valeur liquidative selon les modalités décrites dans le prospectus. La comparaison de l'actif net de la part et de l'actif fictif est effectuée sur une période d'observation de cinq années maximum. Les sous-performances passées sur les 5 dernières années doivent être compensées avant qu'une provision puisse à nouveau être enregistrée. La commission est cristallisée à la date de clôture de l'exercice et calculée sur la base de l'actif net. Montant de la commission de performance facturé au titre de l'exercice clos au 31/12/2020 : 0%.	
---------------------------	---	--

Pour plus d'informations sur les frais, charges et modalités de calcul de la commission de performance, veuillez vous référer à la rubrique Frais et Commissions du prospectus de ce fonds, disponible sur simple demande ou sur le site Internet : [www.gestion21.fr](http://www.gestion21.fr).

## Performances passées



■ Les performances passées ne constituent pas une indication fiable des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

■ La part de ce FIA a été créée le 27/12/2018

■ Les performances affichées sont calculées en euro.

■ Les frais et commissions sont inclus dans les performances passées.

■ Le premier exercice complet clôture au 31 décembre 2019.

■ Les performances sont calculées en Euro.

## Informations pratiques

■ **DEPOSITAIRE** : CACEIS BANK. Le dépositaire est indépendant de la société de gestion. La description des fonctions de garde déléguées, la liste de ses délégués et sous-délégués et l'information relative aux conflits d'intérêt susceptibles de résulter de ces délégations sont disponibles sur le site de CACEIS : [www.caceis.com](http://www.caceis.com).

■ Le prospectus, les rapports annuels et les derniers documents périodiques, ainsi que toutes informations pratiques sont disponibles gratuitement sur simple demande écrite auprès de GESTION 21 - 8 rue Volney - 75002 Paris, email : [gestion21@gestion21.fr](mailto:gestion21@gestion21.fr) (documents disponibles en français).

■ La valeur liquidative, calculée hebdomadairement le vendredi sauf en cas de jour férié légal en France et/ou en cas de fermeture de la Bourse de Paris, est disponible sur simple demande auprès de la société de gestion.

■ Le fonds n'est pas ouvert aux résidents des Etats-Unis d'Amérique/"US Person" et "US Investors" tels que définis dans le prospectus du fonds.

■ Selon votre régime fiscal, les plus-values et revenus éventuels liés à la détention de parts peuvent être soumis à taxation. Nous vous conseillons de vous renseigner à ce sujet auprès de votre conseiller fiscal ou de votre distributeur. **Ce fonds n'est pas éligible au PEA.**

■ La responsabilité de GESTION 21 ne peut être engagée que sur la base des déclarations contenues dans le présent document qui seraient trompeuses, inexactes ou non cohérentes avec les parties correspondantes du prospectus du FIA.

■ Ce document présente les informations de la catégorie de part AC du FIA OCC 21 code ISIN : FR0013385846. Le fonds propose d'autres types de parts définis dans son prospectus. Pour plus d'informations, veuillez vous référer au prospectus, disponible sur simple demande.

■ Les détails de la politique de rémunération de la société de gestion sont disponibles sur le site internet [www.gestion21.fr](http://www.gestion21.fr) ou en version papier gratuitement sur simple demande.

CE FIA est agréé en France et réglementé par l'Autorité des Marchés Financiers.  
GESTION 21 est agréé en France sous le N°GP-07000020 et réglementé par l'Autorité des Marchés Financiers.  
Les informations clés pour l'investisseur ici fournies sont exactes et à jour au 01/01/2022.



**OCC 21 est un FPVG. Il n'est pas soumis aux mêmes règles que les OPCVM et peut donc être plus risqué. Seules les personnes mentionnées à la rubrique "Souscripteurs concernés" tels que définis dans le prospectus peuvent acheter des parts du FIA OCC 21**

Ce document fournit des informations essentielles aux investisseurs de ce FIA. Il ne s'agit pas d'un document promotionnel. Les informations qu'il contient vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste un investissement dans ce fonds et quels risques y sont associés. Il vous est conseillé de le lire pour décider en connaissance de cause d'investir ou non.

**OCC 21 part ID code ISIN : FR0013385838**  
**Ce FIA de droit français est géré par GESTION 21**

## Objectifs et Politique d'investissement

### Objectifs de gestion

■ L'objectif de gestion est de réaliser une performance annuelle nette supérieure à 7%, en investissant sur le segment des foncières de commerces, caractérisé, selon la société de gestion, par une forte décote des actifs nets réévalués.

■ OCC 21 est un fonds classé "Actions de pays de la Zone Euro".

### Politique d'investissement

■ Dans l'univers des valeurs immobilières cotées de la Zone Euro, le fonds OCC 21 est concentré sur le sous-ensemble des foncières de commerces, composé d'une dizaine de valeurs. La performance boursière de ce sous-ensemble est pénalisée par les craintes liées au développement du commerce en ligne. Considérant que ces craintes sont exagérées, notre opinion est que le rendement actuel des titres de foncières de commerces est une opportunité.

■ Le processus de gestion suit une analyse fondamentale focalisée sur la fréquentation, les chiffres d'affaires des commerçants, le taux de rotation, les actes de gestion du management, les cash-flows publiés, le niveau d'endettement afin d'avoir une opinion sur le niveau des cash-flows futurs, servant de base à la politique de distribution des foncières.

■ Ce processus permettra de sélectionner au sein de l'univers d'investissement du fonds les entreprises les mieux positionnées face à ce nouvel environnement.

■ Conformément aux contraintes réglementaires de diversification des risques propres aux fonds professionnels à vocation générale, le fonds pourra comprendre à minima trois valeurs, générant ainsi un risque de concentration.

### Particularité

■ Le fonds est un fonds sectoriel. Il a un objectif particulier d'investir dans des actions de foncières de commerces de la Zone Euro.

■ L'équipe de gestion réalise des travaux de recherche et crée des indicateurs spécifiques, qui complètent l'analyse externe publiée par les intermédiaires financiers.

### Principaux instruments financiers composant l'actif

OCC 21 investit son actif :

- Entre 60% et 100% sur le marché des actions de foncières de commerces de la Zone Euro.

- Au maximum 30% en obligations, titres de créances Investment Grade des pays de la zone euro de tout émetteur, et instruments du marché monétaire. La sélection des instruments de crédit repose sur une analyse interne du risque de crédit et pas uniquement sur la notation des agences.

- Au maximum 10% en parts d'OPCVM ou FIA français et /ou européens. La trésorerie n'excèdera pas 10% de l'actif.

### Caractéristiques essentielles

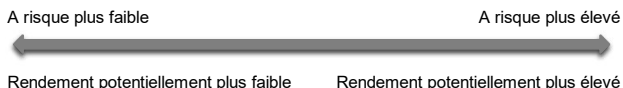
■ **SOUSCRIPTIONS / RACHATS** : Les ordres de souscription et de rachat sont centralisés chaque jeudi avant 12 heures 30 et sont exécutés à cours inconnu, c'est-à-dire sur la base de la première valeur liquidative établie après l'exécution.

■ Les valeurs liquidatives sont calculées hebdomadairement le vendredi sur la base des cours de clôture du jeudi. Quand le jour d'établissement de la valeur liquidative est un jour férié en France ou de fermeture des marchés, la valeur liquidative est calculée le jour ouvré postérieur et porte la date de ce jour.

■ Sur décision de la société de gestion, ce FIA distribue et/ou capitalise et/ou reporte une partie de son résultat net. Il distribue et/ou capitalise et/ou reporte ses plus-values nettes réalisées.

■ **Recommandation** : Ce fonds pourrait ne pas convenir aux investisseurs qui prévoient de retirer leur apport avant 5 ans.

## Profil de risque et de rendement



■ Cet indicateur permet de mesurer le niveau de volatilité du fonds et le risque auquel votre capital est exposé. L'indicateur de risque et de rendement de niveau 6 du FIA reflète principalement son exposition aux actions des marchés de la zone euro.

■ La catégorie de risque associée au FIA n'est pas garantie et pourra évoluer dans le temps. La catégorie la plus faible ne signifie pas « sans risque ». Les données historiques utilisées pour calculer l'indicateur synthétique pourraient ne pas constituer une indication fiable du profil de risque futur du FIA.

Risques non suffisamment pris en compte par l'indicateur, auxquels le FIA peut être exposé et pouvant entraîner une baisse de la valeur liquidative :

■ **Risque de liquidité** : le cas échéant, le FIA pourra être exposé au risque de liquidité inhérents aux petites et moyennes capitalisations.

■ **Risque de crédit** : il représente le risque de dégradation de la qualité du crédit ou de défaut d'un émetteur.

■ **Risque de contrepartie** : le FIA peut subir une perte en cas de défaillance d'une contrepartie

■ Pour plus d'informations sur les risques, veuillez vous référer au prospectus du FIA.

■ Le FIA présente un risque de perte en capital.

## Frais

Les frais et commissions acquittés servent à couvrir les coûts d'exploitation du FIA, y compris les coûts de commercialisation et de distribution des parts. Ces frais réduisent la croissance potentielle des investissements.

### Frais ponctuels prélevés avant ou après investissement

Frais d'entrée	4% maximum	■ Le pourcentage indiqué est le maximum pouvant être prélevé sur votre capital avant que celui-ci ne soit investi / avant que le revenu de votre investissement ne vous soit distribué. Les frais d'entrée et de sortie affichés constituent les maxima applicables et sont acquis au distributeur. Dans certains cas, des frais inférieurs peuvent être appliqués. Vous pouvez contacter votre conseiller ou votre distributeur afin d'obtenir le montant effectif de ces frais.
Frais de sortie	0%	

### Frais prélevés par le fonds sur une année

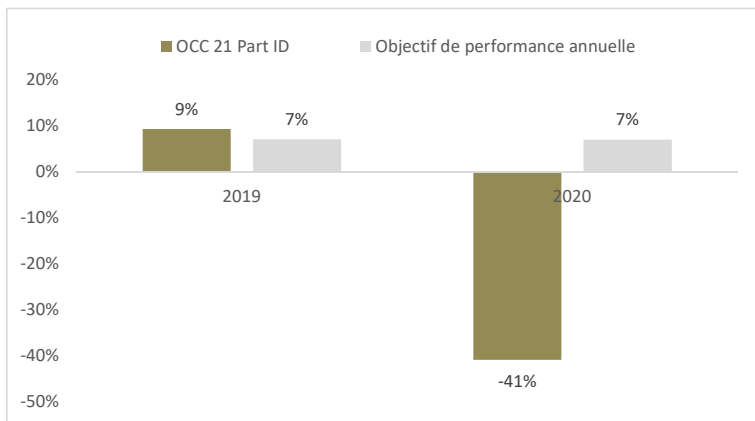
Frais courants	1,20%	■ Le chiffre des frais courants se base sur les coûts du dernier exercice clos au 31/12/2020. Ce chiffre peut varier d'un exercice à l'autre. Il ne comprend pas la commission de performance. ■ Il n'est pas dans la politique de GESTION 21 de prélever d'autres commissions. En particulier, il n'est prélevé aucune commission de mouvement.
----------------	-------	---

### Frais prélevés par le fonds dans certaines circonstances

Commission de performance	La commission de surperformance représente 20% de l'écart entre l'actif valorisé et l'actif fictif. Le calcul du montant de la commission de surperformance est basé sur la comparaison entre la performance du Fonds et celle d'un OPC fictif réalisant +7% par an de performance nette et enregistrant les mêmes variations de souscription et de rachat que le fonds réel. Le calcul de la commission de surperformance s'applique à chaque date d'établissement de la valeur liquidative selon les modalités décrites dans le prospectus. La comparaison de l'actif net de la part et de l'actif fictif est effectuée sur une période d'observation de cinq années maximum. Les sous-performances passées sur les 5 dernières années doivent être compensées avant qu'une provision puisse à nouveau être enregistrée. La commission est cristallisée à la date de clôture de l'exercice et calculée sur la base de l'actif net. Montant de la commission de performance facturé au titre de l'exercice clos au 31/12/2020 : 0%.
---------------------------	---

Pour plus d'informations sur les frais, charges et modalités de calcul de la commission de performance, veuillez vous référer à la rubrique Frais et Commissions du prospectus de ce fonds, disponible sur simple demande ou sur le site Internet : [www.gestion21.fr](http://www.gestion21.fr).

## Performances passées



- Les performances passées ne constituent pas une indication fiable des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.
- La part de ce FIA a été créée le 27/12/2018.
- Les performances affichées sont calculées en euro.
- Les frais et commissions sont inclus dans les performances passées.
- Le premier exercice complet clôture au 31 décembre 2019.
- Les performances sont calculées en Euro.

## Informations pratiques

- **DEPOSITAIRE : CACEIS BANK.** Le dépositaire est indépendant de la société de gestion. La description des fonctions de garde déléguées, la liste de ses délégataires et sous-délégataires et l'information relative aux conflits d'intérêt susceptibles de résulter de ces délégations sont disponibles sur le site de CACEIS : [www.caceis.com](http://www.caceis.com).
- Le prospectus, les rapports annuels et les derniers documents périodiques, ainsi que toutes informations pratiques sont disponibles gratuitement sur simple demande écrite auprès de GESTION 21 - 8 rue Volney - 75002 Paris, email : [gestion21@gestion21.fr](mailto:gestion21@gestion21.fr) (documents disponibles en français).
- La valeur liquidative, calculée hebdomadairement le vendredi sauf en cas de jour férié légal en France et/ou en cas de fermeture de la Bourse de Paris, est disponible sur simple demande auprès de la société de gestion.
- Le fonds n'est pas ouvert aux résidents des Etats-Unis d'Amérique/"US Person" et "US Investors" tels que définis dans le prospectus du fonds.
- Selon votre régime fiscal, les plus-values et revenus éventuels liés à la détention de parts peuvent être soumis à taxation. Nous vous conseillons de vous renseigner à ce sujet auprès de votre conseiller fiscal ou de votre distributeur. **Ce fonds n'est pas éligible au PEA.**
- La responsabilité de GESTION 21 ne peut être engagée que sur la base des déclarations contenues dans le présent document qui seraient trompeuses, inexactes ou non cohérentes avec les parties correspondantes du prospectus du FIA.
- Ce document présente les informations de la catégorie de part ID du FIA OCC 21 code ISIN : FR0013385838. Le fonds propose d'autres types de parts définis dans son prospectus. Pour plus d'informations, veuillez vous référer au prospectus, disponible sur simple demande.
- Les détails de la politique de rémunération de la société de gestion sont disponibles sur le site internet [www.gestion21.fr](http://www.gestion21.fr) ou en version papier gratuitement sur simple demande.

CE FIA est agréé en France et réglementé par l'Autorité des Marchés Financiers.  
GESTION 21 est agréé en France sous le N°GP-07000020 et réglementé par l'Autorité des Marchés Financiers.  
Les informations clés pour l'investisseur ici fournies sont exactes et à jour au 01/01/2022.