



GESTION 21

Document d'informations clés

Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

Produit

OCC 21 Part AC, part de capitalisation.

ISIN : FR0013385846

Initiateur : Le fonds est géré par GESTION 21

Site internet : www.gestion21.fr

Contact : Appeler le 01 84 79 90 24 pour de plus amples informations.

Autorité compétente : L'Autorité des Marchés Financiers (AMF) est chargée du contrôle de GESTION 21 en ce qui concerne ce document d'informations clés. Gestion 21 est agréée en France et réglementée par l'AMF.

Date de production du document : 24/02/2026

En quoi consiste ce produit ?

Type : Fonds Professionnel à Vocation Générale de droit français relevant de la Directive 2011/61/UE (Directive AIFM)

Durée : Le fonds a été agréé le 14/12/2018 et sa durée d'existence prévue est de 99 ans.

Objectifs : Le fonds investit sur le segment des foncières de commerces. L'objectif de gestion est de réaliser une performance annuelle nette supérieure à 6 % en investissant sur le segment de foncières de commerces, caractérisé, selon la société de gestion, par une forte décote des actifs nets réévalués.

Le Fonds promeut ainsi des caractéristiques environnementales et sociales au sens de l'article 8 du Règlement SFDR.

- OCC 21 est un fonds classé "Actions de pays de la Zone Euro".
- Le fonds est un fonds sectoriel. Il a un objectif particulier d'investir dans des actions de foncières de commerces de la Zone Euro. 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.
- Le processus de gestion prendra également en compte une approche extra financière.
- 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.

OCC 21 est investi entre 60 % et 100 % sur le marché des actions de foncières de commerces de la Zone Euro. Par ailleurs, OCC 21 peut investir à hauteur de 30% maximum en obligations, titres de créances Investment Grade des pays de la zone euro de tout émetteur et en instruments du marché monétaire. La part d'OPCVM ou FIA français et/ou européens est au maximum de 10 % de l'actif net du fonds. La trésorerie n'excèdera pas 10% de l'actif.

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.

Heure limite de centralisation des ordres de souscription/rachat : les demandes de souscriptions et de rachats sont centralisées chaque jeudi avant 12h30 et sont exécutées à cours inconnu, c'est-à-dire sur la base de la première valeur liquidative établie après l'exécution.

Fréquence de valorisation : hebdomadairement le jeudi. Quand le jour d'établissement de la VL est un jour férié en France ou de fermeture du marché Euronext, la valeur liquidative est calculée le jour ouvré postérieur et porte la date de ce jour.

Affectation des revenus : capitalisation

Nom du Dépositaire : CACEIS BANK

Lieu et modalités d'obtention d'informations sur l'OPCVM : Le prospectus, les rapports annuels, les derniers documents périodiques et les Valeurs Liquidative sont disponibles sur le site internet www.gestion21.fr , ou gratuitement sur simple demande écrite auprès de GESTION 21 (documents disponibles en français).

Investisseurs de détail visés : les parts sont prévues pour tous les souscripteurs éligibles aux fonds professionnels à vocation générale.

Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

Indicateur synthétique de risque

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conserverez les parts pendant 5 ans. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

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

<----->



Risque le plus faible

Risque le plus élevé

Le risque peut être très différent si vous optez pour une sortie avant 5 ans et vous pourriez obtenir moins en retour.

Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 6 sur 7, qui est une classe de risque élevée. Le niveau d'exposition au marché actions et la concentration du portefeuille explique le niveau de risque de ce FCP.

Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

Scénarios de performance

Les scénarios présentés représentent des exemples basés sur les résultats du passé et sur certaines hypothèses.

Les scénarios ci-dessous sont une estimation de performances futures à partir de données du passé relatives aux variations de la valeur du fonds. Ils ne constituent pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision.

Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrême. Les scénarios défavorable, intermédiaire et favorable présentés représentent des exemples utilisant les meilleures et pires performances, ainsi que la performance médiane du produit sur des périodes d'investissement d'un an et de cinq ans observés au cours des 10 dernières années.

Les scénarios sont calculés sur la base d'un investissement de 10 000 euros y compris 4 % de droit d'entrée maximum.

Période de détention recommandée		5 ans	
Exemple d'investissement		10 000 EUR	
		Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans
Scénarios			
Minimum	Vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement		
Tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	3 492 €	225 €
	Rendement annuel moyen	-65,1%	-53,2%
Défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	3 492 €	4 463 €
	Rendement annuel moyen	-65,1%	-14,9%
Intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 891 €	6 346 €
	Rendement annuel moyen	-1,1%	-8,7%
Favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	16 859 €	26 861 €
	Rendement annuel moyen	+68,6%	+21,8%

Le scénario défavorable s'est produit pour un investissement entre décembre 2015 et décembre 2020.

Le scénario intermédiaire s'est produit pour un investissement entre février 2018 et février 2023.

Le scénario favorable s'est produit pour un investissement entre septembre 2020 et septembre 2025.

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

Que se passe-t-il si GESTION 21 n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

GESTION 21 est la société de gestion du fonds dont les actifs sont conservés par le dépositaire CACEIS BANK. Par conséquent, la situation de GESTION 21 n'impacte pas la capacité du fonds à effectuer les versements.

Que va me coûter cet investissement ?

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera leur incidence sur votre investissement.

Coûts au fil du temps

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez et du temps pendant lequel vous détenez le produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé :

- Qu'au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0%), que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire ;
- Que 10 000 euros sont investis (en intégrant les droits d'entrée).

	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans
Coûts totaux maximum y compris 400 € de droits d'entrée	796 €	1819 €
Incidence des coûts annuels y compris le maximum des droits d'entrée soit 4 %*	8.1%	4.5%

* Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen, conforme au scénario intermédiaire, soit de - 7,3 % par an avant déduction des coûts et de - 10,6 % après cette déduction.

Ces chiffres comprennent les coûts de distribution maximaux que la personne vous vendant le produit peut vous facturer (4% du montant investi). Cette personne vous informera des coûts de distribution réels.

Composition des coûts

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		si vous sortez après 1 an
Coûts d'entrée	4% du montant que vous payez au moment de l'entrée dans l'investissement. Il s'agit du montant maximal que vous paierez. La personne qui vous vend le produit vous informera des coûts réels.	Jusqu'à 400 €
Coûts de sortie	Nous ne facturons pas de coûts de sortie.	0 €
Coûts récurrents		
Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	2,20 % de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.	211 €
Coûts de transaction	0,07 % de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons.	7 €
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
Commissions liées aux résultats	1.85 %. Description 20 % TTC de la performance nette de frais supérieure à 6 %. Le montant réel varie en fonction de la performance de votre investissement. L'estimation ci-dessus des coûts totaux comprend la moyenne au cours des 5 dernières années.	178 €

Combien de temps dois-je le conserver, et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

Période de détention recommandée : 5 ans

La période de détention recommandée a été déterminée en fonction de la politique d'investissement du fonds, à savoir une gestion « value » qui privilégie les investissements à long terme.

Les investisseurs peuvent demander le rachat de leurs parts quotidiennement. Tout rachat effectué avant la fin de la période de détention recommandée peut avoir un impact négatif sur le profil de performance du produit.

Comment puis-je formuler une réclamation ?

Pour toute réclamation, vous pouvez contacter par téléphone votre interlocuteur habituel ou envoyer un email à l'adresse suivante : serviceclient@gestion21.fr ou envoyer un courrier à l'adresse suivante 8 rue Volney 75002 Paris.

Une procédure de traitement des réclamations est disponible sur le site internet de la société dans la rubrique « Informations réglementaires ».

Autres informations pertinentes

Le prospectus, les rapports annuels et les derniers documents périodiques du fonds sont disponibles sur le site internet www.gestion21.fr sur la page du fonds ou sur demande écrite à Gestion 21 – 8 rue Volney 75002 Paris

Les performances passées du fonds présenté sur 10 ans et les calculs des scénarios de performance mensuels sont disponibles sur la page du fonds du site internet www.gestion21.fr.

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



GESTION 21

Document d'informations clés

Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

Produit

OCC 21 Part AD, part de distribution.

ISIN : FR0013385853

Initiateur : Le fonds est géré par GESTION 21

Site internet : www.gestion21.fr

Contact : Appeler le 01 84 79 90 24 pour de plus amples informations.

Autorité compétente : L'Autorité des Marchés Financiers (AMF) est chargée du contrôle de GESTION 21 en ce qui concerne ce document d'informations clés. Gestion 21 est agréée en France et réglementée par l'AMF.

Date de production du document : 24/02/2026

En quoi consiste ce produit ?

Type : Fonds Professionnel à Vocation Générale de droit français relevant de la Directive 2011/61/UE (Directive AIFM)

Durée : Le fonds a été agréé le 14/12/2018 et sa durée d'existence prévue est de 99 ans.

Objectifs : Le fonds investit sur le segment des foncières de commerces. L'objectif de gestion est de réaliser une performance annuelle nette supérieure à 6 % en investissant sur le segment de foncières de commerces, caractérisé, selon la société de gestion, par une forte décote des actifs nets réévalués.

Le Fonds promeut ainsi des caractéristiques environnementales et sociales au sens de l'article 8 du Règlement SFDR.

- OCC 21 est un fonds classé "Actions de pays de la Zone Euro".
- Le fonds est un fonds sectoriel. Il a un objectif particulier d'investir dans des actions de foncières de commerces de la Zone Euro. 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.
- Le processus de gestion prendra également en compte une approche extra financière.
- 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.

OCC 21 est investi entre 60 % et 100 % sur le marché des actions de foncières de commerces de la Zone Euro. Par ailleurs, OCC 21 peut investir à hauteur de 30% maximum en obligations, titres de créances Investment Grade des pays de la zone euro de tout émetteur et en instruments du marché monétaire. La part d'OPCVM ou FIA français et/ou européens est au maximum de 10 % de l'actif net du fonds. La trésorerie n'excèdera pas 10% de l'actif.

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.

Heure limite de centralisation des ordres de souscription/rachat : les demandes de souscriptions et de rachats sont centralisées chaque jeudi avant 12h30 et sont exécutées à cours inconnu, c'est-à-dire sur la base de la première valeur liquidative établie après l'exécution.

Fréquence de valorisation : hebdomadairement le jeudi. Quand le jour d'établissement de la VL est un jour férié en France ou de fermeture du marché Euronext, la valeur liquidative est calculée le jour ouvré postérieur et porte la date de ce jour.

Affectation des revenus : Distribution

Nom du Dépositaire : CACEIS BANK

Lieu et modalités d'obtention d'informations sur l'OPCVM : Le prospectus, les rapports annuels, les derniers documents périodiques et les Valeurs Liquidative sont disponibles sur le site internet www.gestion21.fr , ou gratuitement sur simple demande écrite auprès de GESTION 21 (documents disponibles en français).

Investisseurs de détail visés : les parts sont prévues pour tous les souscripteurs éligibles aux fonds professionnels à vocation générale.

Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

Indicateur synthétique de risque

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conserverez les parts pendant 5 ans. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

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

<----->



Risque le plus faible

Risque le plus élevé

Le risque peut être très différent si vous optez pour une sortie avant 5 ans et vous pourriez obtenir moins en retour. Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 6 sur 7, qui est une classe de risque élevée. Le niveau d'exposition au marché actions et la concentration du portefeuille explique le niveau de risque de ce FCP. Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

Scénarios de performance

Les scénarios présentés représentent des exemples basés sur les résultats du passé et sur certaines hypothèses. Les scénarios ci-dessous sont une estimation de performances futures à partir de données du passé relatives aux variations de la valeur du fonds. Ils ne constituent pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision. Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrême. Les scénarios défavorable, intermédiaire et favorable présentés représentent des exemples utilisant les meilleures et pires performances, ainsi que la performance médiane du produit sur des périodes d'investissement d'un an et de cinq ans observés au cours des 10 dernières années. Les scénarios sont calculés sur la base d'un investissement de 10 000 euros y compris 4 % de droit d'entrée maximum.

Période de détention recommandée		5 ans	
Exemple d'investissement		10 000 EUR	
		Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans
Scénarios			
Minimum	Vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement		
Tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	3 495 €	219 €
	Rendement annuel moyen	-65,0%	-53,4%
Défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	3 495 €	4 468 €
	Rendement annuel moyen	-65,0%	-14,9%
Intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 891 €	6 376 €
	Rendement annuel moyen	-1,1%	-8,6%
Favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	16 862 €	26 906 €
	Rendement annuel moyen	+68,6%	+21,9%

Le scénario défavorable s'est produit pour un investissement entre décembre 2015 et décembre 2020.

Le scénario intermédiaire s'est produit pour un investissement entre février 2018 et février 2023.

Le scénario favorable s'est produit pour un investissement entre septembre 2020 et septembre 2025.

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

Que se passe-t-il si GESTION 21 n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

GESTION 21 est la société de gestion du fonds dont les actifs sont conservés par le dépositaire CACEIS BANK. Par conséquent, la situation de GESTION 21 n'impacte pas la capacité du fonds à effectuer les versements.

Que va me coûter cet investissement ?

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera leur incidence sur votre investissement.

Coûts au fil du temps

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez et du temps pendant lequel vous détenez le produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé :

- Qu'au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0%), que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire ;
- Que 10 000 euros sont investis (en intégrant les droits d'entrée).

	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans
Coûts totaux maximum y compris 400 € de droits d'entrée	768 €	1 719 €
Incidence des coûts annuels y compris le maximum des droits d'entrée soit 4 %*	7,8%	4.3%

* Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen, conforme au scénario intermédiaire, soit de - 6,9 % par an avant déduction des coûts et de - 10,5 % après cette déduction.

Ces chiffres comprennent les coûts de distribution maximaux que la personne vous vendant le produit peut vous facturer (4% du montant investi). Cette personne vous informera des coûts de distribution réels.

Composition des coûts

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		si vous sortez après 1 an
Coûts d'entrée	4% du montant que vous payez au moment de l'entrée dans l'investissement. Il s'agit du montant maximal que vous paierez. La personne qui vous vend le produit vous informera des coûts réels.	Jusqu'à 400 €
Coûts de sortie	Nous ne facturons pas de coûts de sortie.	0 €
Coûts récurrents		
Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	2,20 % de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.	211 €
Coûts de transaction	0,07 % de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons.	7 €
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
Commissions liées aux résultats	1.56 %. Description : 20 % TTC de la performance nette de frais supérieure à 6 %. Le montant réel varie en fonction de la performance de votre investissement. L'estimation ci-dessus des coûts totaux comprend la moyenne au cours des 5 dernières années.	150 €

Combien de temps dois-je le conserver, et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

Période de détention recommandée : 5 ans

La période de détention recommandée a été déterminée en fonction de la politique d'investissement du fonds, à savoir une gestion « value » qui privilégie les investissements à long terme.

Les investisseurs peuvent demander le rachat de leurs parts quotidiennement. Tout rachat effectué avant la fin de la période de détention recommandée peut avoir un impact négatif sur le profil de performance du produit.

Comment puis-je formuler une réclamation ?

Pour toute réclamation, vous pouvez contacter par téléphone votre interlocuteur habituel ou envoyer un email à l'adresse suivante : serviceclient@gestion21.fr ou envoyer un courrier à l'adresse suivante 8 rue Volney 75002 Paris.

Une procédure de traitement des réclamations est disponible sur le site internet de la société dans la rubrique « Informations réglementaires ».

Autres informations pertinentes

Le prospectus, les rapports annuels et les derniers documents périodiques du fonds sont disponibles sur le site internet www.gestion21.fr sur la page du fonds ou sur demande écrite à Gestion 21 – 8 rue Volney 75002 Paris

Les performances passées du fonds présenté sur 10 ans et les calculs des scénarios de performance mensuels sont disponibles sur la page du fonds du site internet www.gestion21.fr.

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



GESTION 21

Document d'informations clés

Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

Produit

OCC 21 Part IC, part de capitalisation.

ISIN : FR0013385812

Initiateur : Le fonds est géré par GESTION 21

Site internet : www.gestion21.fr

Contact : Appeler le 01 84 79 90 24 pour de plus amples informations.

Autorité compétente : L'Autorité des Marchés Financiers (AMF) est chargée du contrôle de GESTION 21 en ce qui concerne ce document d'informations clés. Gestion 21 est agréée en France et réglementée par l'AMF.

Date de production du document : 24/02/2026

En quoi consiste ce produit ?

Type : Fonds Professionnel à Vocation Générale de droit français relevant de la Directive 2011/61/UE (Directive AIFM)

Durée : Le fonds a été agréé le 14/12/2018 et sa durée d'existence prévue est de 99 ans.

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

Le Fonds promeut ainsi des caractéristiques environnementales et sociales au sens de l'article 8 du Règlement SFDR.

- OCC 21 est un fonds classé "Actions de pays de la Zone Euro".
- Le fonds est un fonds sectoriel. Il a un objectif particulier d'investir dans des actions de foncières de commerces de la Zone Euro. 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.
- Le processus de gestion prendra également en compte une approche extra financière.
- 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.

OCC 21 est investi entre 60 % et 100 % sur le marché des actions de foncières de commerces de la Zone Euro. Par ailleurs, OCC 21 peut investir à hauteur de 30% maximum en obligations, titres de créances Investment Grade des pays de la zone euro de tout émetteur et en instruments du marché monétaire. La part d'OPCVM ou FIA français et/ou européens est au maximum de 10 % de l'actif net du fonds. La trésorerie n'excèdera pas 10% de l'actif.

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.

Heure limite de centralisation des ordres de souscription/rachat : les demandes de souscriptions et de rachats sont centralisées chaque jeudi avant 12h30 et sont exécutées à cours inconnu, c'est-à-dire sur la base de la première valeur liquidative établie après l'exécution.

Fréquence de valorisation : hebdomadairement le jeudi. Quand le jour d'établissement de la VL est un jour férié en France ou de fermeture du marché Euronext, la valeur liquidative est calculée le jour ouvré postérieur et porte la date de ce jour.

Affectation des revenus : capitalisation

Nom du Dépositaire : CACEIS BANK

Lieu et modalités d'obtention d'informations sur l'OPCVM : Le prospectus, les rapports annuels, les derniers documents périodiques et les Valeurs Liquidative sont disponibles sur le site internet www.gestion21.fr , ou gratuitement sur simple demande écrite auprès de GESTION 21 (documents disponibles en français).

Investisseurs de détail visés : les parts sont prévues pour tous les souscripteurs éligibles aux fonds professionnels à vocation générale.

Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

Indicateur synthétique de risque

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conserverez les parts pendant 5 ans. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

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

<----->



Risque le plus faible

Risque le plus élevé

Le risque peut être très différent si vous optez pour une sortie avant 5 ans et vous pourriez obtenir moins en retour. Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 6 sur 7, qui est une classe de risque élevée. Le niveau d'exposition au marché actions et la concentration du portefeuille explique le niveau de risque de ce FCP. Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

Scénarios de performance

Les scénarios présentés représentent des exemples basés sur les résultats du passé et sur certaines hypothèses. Les scénarios ci-dessous sont une estimation de performances futures à partir de données du passé relatives aux variations de la valeur du fonds. Ils ne constituent pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision. Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrême. Les scénarios défavorable, intermédiaire et favorable présentés représentent des exemples utilisant les meilleures et pires performances, ainsi que la performance médiane du produit sur des périodes d'investissement d'un an et de cinq ans observés au cours des 10 dernières années. Les scénarios sont calculés sur la base d'un investissement de 10 000 euros y compris 4 % de droit d'entrée maximum.

Période de détention recommandée		5 ans	
Exemple d'investissement		10 000 EUR	
		Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans
Scénarios			
Minimum	Vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement		
Tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	3 530 €	263 €
	Rendement annuel moyen	-64,7%	-51,7%
Défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	3 530 €	4 405 €
	Rendement annuel moyen	-64,7%	-15,1%
Intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 871 €	6 196 €
	Rendement annuel moyen	-1,3%	-9,1%
Favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	17 028 €	28 278 €
	Rendement annuel moyen	+70,3%	+23,1%

Le scénario défavorable s'est produit pour un investissement entre décembre 2015 et décembre 2020.

Le scénario intermédiaire s'est produit pour un investissement entre février 2018 et février 2023.

Le scénario favorable s'est produit pour un investissement entre septembre 2020 et septembre 2025.

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

Que se passe-t-il si GESTION 21 n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

GESTION 21 est la société de gestion du fonds dont les actifs sont conservés par le dépositaire CACEIS BANK. Par conséquent, la situation de GESTION 21 n'impacte pas la capacité du fonds à effectuer les versements.

Que va me coûter cet investissement ?

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera leur incidence sur votre investissement.

Coûts au fil du temps

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez et du temps pendant lequel vous détenez le produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé :

- Qu'au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0%), que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire ;
- Que 10 000 euros sont investis (en intégrant les droits d'entrée).

	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans
Coûts totaux maximum y compris 400 € de droits d'entrée	720 €	1 504 €
Incidence des coûts annuels y compris le maximum des droits d'entrée soit 4 %*	7.3%	3.8%

* Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen, conforme au scénario intermédiaire, soit de - 8,2 % par an avant déduction des coûts et de - 10,9 % après cette déduction.

Ces chiffres comprennent les coûts de distribution maximaux que la personne vous vendant le produit peut vous facturer (4% du montant investi). Cette personne vous informera des coûts de distribution réels.

Composition des coûts

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		si vous sortez après 1 an
Coûts d'entrée	4% du montant que vous payez au moment de l'entrée dans l'investissement. Il s'agit du montant maximal que vous paierez. La personne qui vous vend le produit vous informera des coûts réels.	Jusqu'à 400 €
Coûts de sortie	Nous ne facturons pas de coûts de sortie.	0 €
Coûts récurrents		
Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	1,20 % de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.	115 €
Coûts de transaction	0,07 % de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons.	7€
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
Commissions liées aux résultats	2.06%. Description : 20 % TTC de la performance nette de frais supérieure à 7 %. Le montant réel varie en fonction de la performance de votre investissement. L'estimation ci-dessus des coûts totaux comprend la moyenne au cours des 5 dernières années.	198 €

Combien de temps dois-je le conserver, et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

Période de détention recommandée : 5 ans

La période de détention recommandée a été déterminée en fonction de la politique d'investissement du fonds, à savoir une gestion « value » qui privilégie les investissements à long terme.

Les investisseurs peuvent demander le rachat de leurs parts quotidiennement. Tout rachat effectué avant la fin de la période de détention recommandée peut avoir un impact négatif sur le profil de performance du produit.

Comment puis-je formuler une réclamation ?

Pour toute réclamation, vous pouvez contacter par téléphone votre interlocuteur habituel ou envoyer un email à l'adresse suivante : serviceclient@gestion21.fr ou envoyer un courrier à l'adresse suivante 8 rue Volney 75002 Paris.

Une procédure de traitement des réclamations est disponible sur le site internet de la société dans la rubrique « Informations réglementaires ».

Autres informations pertinentes

Le prospectus, les rapports annuels et les derniers documents périodiques du fonds sont disponibles sur le site internet www.gestion21.fr sur la page du fonds ou sur demande écrite à Gestion 21 – 8 rue Volney 75002 Paris

Les performances passées du fonds présenté sur 10 ans et les calculs des scénarios de performance mensuels sont disponibles sur la page du fonds du site internet www.gestion21.fr.

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



GESTION 21

Document d'informations clés

Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

Produit

OCC 21 Part ID, part de distribution.

ISIN : FR0013385838

Initiateur : Le fonds est géré par GESTION 21

Site internet : www.gestion21.fr

Contact : Appeler le 01 84 79 90 24 pour de plus amples informations.

Autorité compétente : L'Autorité des Marchés Financiers (AMF) est chargée du contrôle de GESTION 21 en ce qui concerne ce document d'informations clés. Gestion 21 est agréée en France et réglementée par l'AMF.

Date de production du document : 24/02/2026

En quoi consiste ce produit ?

Type : Fonds Professionnel à Vocation Générale de droit français relevant de la Directive 2011/61/UE (Directive AIFM)

Durée : Le fonds a été agréé le 14/12/2018 et sa durée d'existence prévue est de 99 ans.

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

Le Fonds promeut ainsi des caractéristiques environnementales et sociales au sens de l'article 8 du Règlement SFDR.

- OCC 21 est un fonds classé "Actions de pays de la Zone Euro".
- Le fonds est un fonds sectoriel. Il a un objectif particulier d'investir dans des actions de foncières de commerces de la Zone Euro. 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.
- Le processus de gestion prendra également en compte une approche extra financière.
- 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.

OCC 21 est investi entre 60 % et 100 % sur le marché des actions de foncières de commerces de la Zone Euro. Par ailleurs, OCC 21 peut investir à hauteur de 30% maximum en obligations, titres de créances Investment Grade des pays de la zone euro de tout émetteur et en instruments du marché monétaire. La part d'OPCVM ou FIA français et/ou européens est au maximum de 10 % de l'actif net du fonds. La trésorerie n'excèdera pas 10% de l'actif.

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.

Heure limite de centralisation des ordres de souscription/rachat : les demandes de souscriptions et de rachats sont centralisées chaque jeudi avant 12h30 et sont exécutées à cours inconnu, c'est-à-dire sur la base de la première valeur liquidative établie après l'exécution.

Fréquence de valorisation : hebdomadairement le jeudi. Quand le jour d'établissement de la VL est un jour férié en France ou de fermeture du marché Euronext, la valeur liquidative est calculée le jour ouvré postérieur et porte la date de ce jour.

Affectation des revenus : Distribution

Nom du Dépositaire : CACEIS BANK

Lieu et modalités d'obtention d'informations sur l'OPCVM : Le prospectus, les rapports annuels, les derniers documents périodiques et les Valeurs Liquidative sont disponibles sur le site internet www.gestion21.fr , ou gratuitement sur simple demande écrite auprès de GESTION 21 (documents disponibles en français).

Investisseurs de détail visés : les parts sont prévues pour tous les souscripteurs éligibles aux fonds professionnels à vocation générale.

Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

Indicateur synthétique de risque

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conserverez les parts pendant 5 ans. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

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

<----->



Risque le plus faible

Risque le plus élevé

Le risque peut être très différent si vous optez pour une sortie avant 5 ans et vous pourriez obtenir moins en retour. Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 6 sur 7, qui est une classe de risque élevée. Le niveau d'exposition au marché actions et la concentration du portefeuille explique le niveau de risque de ce FCP. Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

Scénarios de performance

Les scénarios présentés représentent des exemples basés sur les résultats du passé et sur certaines hypothèses. Les scénarios ci-dessous sont une estimation de performances futures à partir de données du passé relatives aux variations de la valeur du fonds. Ils ne constituent pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision. Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrême. Les scénarios défavorable, intermédiaire et favorable présentés représentent des exemples utilisant les meilleures et pires performances, ainsi que la performance médiane du produit sur des périodes d'investissement d'un an et de cinq ans observés au cours des 10 dernières années. Les scénarios sont calculés sur la base d'un investissement de 10 000 euros y compris 4 % de droit d'entrée maximum.

Période de détention recommandée		5 ans	
Exemple d'investissement		10 000 EUR	
		Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans
Scénarios			
Minimum	Vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement		
Tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	3 530 €	266 €
	Rendement annuel moyen	-64,7%	-51,6%
Défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	3 530 €	4 395 €
	Rendement annuel moyen	-64,7%	-15,2%
Intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 864 €	6 183 €
	Rendement annuel moyen	-1,4%	-9,2%
Favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	17 028 €	28 186 €
	Rendement annuel moyen	+70,3%	+23,0%

Le scénario défavorable s'est produit pour un investissement entre décembre 2015 et décembre 2020.

Le scénario intermédiaire s'est produit pour un investissement entre février 2018 et février 2023.

Le scénario favorable s'est produit pour un investissement entre septembre 2020 et septembre 2025.

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

Que se passe-t-il si GESTION 21 n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

GESTION 21 est la société de gestion du fonds dont les actifs sont conservés par le dépositaire CACEIS BANK. Par conséquent, la situation de GESTION 21 n'impacte pas la capacité du fonds à effectuer les versements.

Que va me coûter cet investissement ?

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera leur incidence sur votre investissement.

Coûts au fil du temps

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez et du temps pendant lequel vous détenez le produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé :

- Qu'au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0%), que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire ;
- Que 10 000 euros sont investis (en intégrant les droits d'entrée).

	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans
Coûts totaux maximum y compris 400 € de droits d'entrée	802 €	1 806 €
Incidence des coûts annuels y compris le maximum des droits d'entrée soit 4 %*	8.2%	4.6%

* Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen, conforme au scénario intermédiaire, soit de - 8,3 % par an avant déduction des coûts et de - 10,9 % après cette déduction.

Ces chiffres comprennent les coûts de distribution maximaux que la personne vous vendant le produit peut vous facturer (4% du montant investi). Cette personne vous informera des coûts de distribution réels.

Composition des coûts

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		si vous sortez après 1 an
Coûts d'entrée	4% du montant que vous payez au moment de l'entrée dans l'investissement. Il s'agit du montant maximal que vous paierez. La personne qui vous vend le produit vous informera des coûts réels.	Jusqu'à 400 €
Coûts de sortie	Nous ne facturons pas de coûts de sortie.	0 €
Coûts récurrents		
Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	1,20 % de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.	115 €
Coûts de transaction	0,07 % de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons.	7 €
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
Commissions liées aux résultats	2.92%. Description : 20 % TTC de la performance nette de frais supérieure à 7 %. Le montant réel varie en fonction de la performance de votre investissement. L'estimation ci-dessus des coûts totaux comprend la moyenne au cours des 5 dernières années.	280 €

Combien de temps dois-je le conserver, et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

Période de détention recommandée : 5 ans

La période de détention recommandée a été déterminée en fonction de la politique d'investissement du fonds, à savoir une gestion « value » qui privilégie les investissements à long terme.

Les investisseurs peuvent demander le rachat de leurs parts quotidiennement. Tout rachat effectué avant la fin de la période de détention recommandée peut avoir un impact négatif sur le profil de performance du produit.

Comment puis-je formuler une réclamation ?

Pour toute réclamation, vous pouvez contacter par téléphone votre interlocuteur habituel ou envoyer un email à l'adresse suivante : serviceclient@gestion21.fr ou envoyer un courrier à l'adresse suivante 8 rue Volney 75002 Paris.

Une procédure de traitement des réclamations est disponible sur le site internet de la société dans la rubrique « Informations réglementaires ».

Autres informations pertinentes

Le prospectus, les rapports annuels et les derniers documents périodiques du fonds sont disponibles sur le site internet www.gestion21.fr sur la page du fonds ou sur demande écrite à Gestion 21 – 8 rue Volney 75002 Paris

Les performances passées du fonds présenté sur 10 ans et les calculs des scénarios de performance mensuels sont disponibles sur la page du fonds du site internet www.gestion21.fr.

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