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

IMMOBILIER 21 Part AC, part de capitalisation.

ISIN : FR0010541821

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 Commun de Placement (FCP) de droit français relevant de la Directive 2009/65/CE (Directive OPCVM)

Durée : Le fonds a été agréé le 09/11/2007 et sa durée d'existence prévue est de 99 ans.

Objectifs : Le fonds investit entre 75 % et 100 % sur le marché des actions du secteur immobilier de la zone euro avec la possibilité d'investir au maximum 10 % sur le marché des actions du secteur immobilier hors zone euro. L'objectif principal du fonds est de réaliser la meilleure performance possible tant en absolu qu'en relatif par rapport au marché en investissant à long terme dans des entreprises de la zone euro afin de bénéficier indirectement d'une exposition au secteur de l'immobilier. L'objectif secondaire du fonds est la performance ESG Climat. Le fonds est un fonds sectoriel.
Le Fonds promeut ainsi des caractéristiques environnementales et sociales au sens de l'article 8 du Règlement SFDR.
Les décisions d'investissement prennent en compte des critères financiers (bilan, cash-flow, valorisation, croissance, etc.) et des critères ESG (Environnement, Social, Gouvernance) matérialisés au travers d'un outil propriétaire de notation.

■ Gestion value/Cash-Flow
La gestion s'appuie sur une sélection rigoureuse de titres : "stock picking" et se qualifie de "Value" dans la mesure où elle s'attache à retenir des entreprises qui apparaissent sous-valorisées. Le choix des titres est guidé par une analyse financière approfondie dont le processus attache une importance particulière au niveau et à la pérennité des résultats des entreprises, tout comme à leur solidité financière et à leur niveau de valorisation boursière.
Les principes d'investissement sont : l'investissement à long terme, l'analyse de la récurrence des résultats, l'analyse de la valorisation, l'analyse du modèle économique et l'appréciation portée sur les dirigeants de l'entreprise. Une attention particulière est portée sur le positionnement des portefeuilles immobiliers : le type d'actifs détenus (bureaux, centres commerciaux, locaux d'activités, ...), et l'implantation géographique.

■ Gestion ESG (Environnement, Social, Gouvernance)
La pérennité des sociétés est aujourd'hui conditionnée par la prise en compte des enjeux du développement durable. Par choix ou par nécessité, les entreprises intègrent de plus en plus ces enjeux dans leur stratégie. Les critères ESG apportent une analyse détaillée de la capacité des sociétés à y répondre. En investissant dans des entreprises qui réussissent cette transformation, le fonds recherche une source de performance financière supplémentaire.
L'objectif est d'optimiser le couple performance/risque du portefeuille sur la base d'une analyse de long terme intégrant d'une part une composante financière et d'autre part une composante extra-financière axée principalement sur le climat (émissions carbone, engagement neutralité carbone, surfaces certifiées etc.). L'approche ESG du fonds permet de mesurer le potentiel des entreprises à se transformer, à se renforcer et à créer de la valeur à long terme. Le portefeuille du Fonds a pour objectif ESG de surperformer son univers de référence (approche en amélioration de note) et à surperformer son univers sur un indicateur environnemental qui est la certification environnementale.

■ Le fonds peut être soumis au maximum à 10 % au risque de change.

IMMOBILIER 21 est investi entre 75% et 100% sur le marché des actions du secteur immobilier de la zone euro avec la possibilité d'investir au maximum 10 % sur le marché des actions du secteur immobilier hors zone euro. Par ailleurs, IMMOBILIER 21 peut investir à hauteur de 25% maximum en titres de créances Investment Grade des pays de la zone euro de tout émetteur et en instruments du marché monétaire. La part d'OPCVM 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 : indice FTSE EPRA Nareit Eurozone Capped dividendes nets réinvestis.

Heure limite de centralisation des ordres de souscription/rachat : les demandes de souscriptions et de rachats sont centralisées chaque jour de calcul de la valeur liquidative avant 12h30 et sont exécutées le premier jour ouvré suivant, sur la valeur liquidative de la veille.

Fréquence de valorisation : quotidiennement à l'exception des jours fériés légaux en France et des jours de fermeture de la Bourse de Paris

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 mais plus particulièrement destinées aux investisseurs personnes physiques.

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 5 sur 7, qui est une classe de risque entre moyenne et élevée. Le niveau d'exposition au marché actions 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	6 151 €	1 776 €
	Rendement annuel moyen	-38,5%	-29,2%
Défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	6 173 €	5 323 €
	Rendement annuel moyen	-38,3%	-11,8%
Intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10 046 €	7 747 €
	Rendement annuel moyen	+0,5%	-5,0%
Favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	12 929 €	11 752 €
	Rendement annuel moyen	+29,3%	+3,3%

Le scénario défavorable s'est produit pour un investissement entre mai 2018 et mai 2023.
Le scénario intermédiaire s'est produit pour un investissement entre août 2019 et août 2024.
Le scénario favorable s'est produit pour un investissement entre octobre 2020 et octobre 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 influer 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	674 €	1567€
Incidence des coûts annuels y compris le maximum des droits d'entrée soit 4 %*	6,9%	3,5%

* 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 - 1,4 % par an avant déduction des coûts et de – 4,9 % 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	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	0.14 % 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.	13€
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
Commissions liées aux résultats	0,51 % .Description 20 %TTC de la performance excédant celle de l'indicateur EPRA Nareit Eurozone Capped coupons nets réinvestis en cas de performance annuelle positive. 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.	49 €

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 règlementaires ».

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.

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

IMMOBILIER 21 Part AD, part de distribution.

ISIN : FR0010541839

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 Commun de Placement (FCP) de droit français relevant de la Directive 2009/65/CE (Directive OPCVM)

Durée : Le fonds a été agréé le 09/11/2007 et sa durée d'existence prévue est de 99 ans.

Objectifs : Le fonds investit entre 75 % et 100 % sur le marché des actions du secteur immobilier de la zone euro avec la possibilité d'investir au maximum 10 % sur le marché des actions du secteur immobilier hors zone euro. L'objectif principal du fonds est de réaliser la meilleure performance possible tant en absolu qu'en relatif par rapport au marché en investissant à long terme dans des entreprises de la zone euro afin de bénéficier indirectement d'une exposition au secteur de l'immobilier. L'objectif secondaire du fonds est la performance ESG Climat. Le fonds est un fonds sectoriel.
Le Fonds promeut ainsi des caractéristiques environnementales et sociales au sens de l'article 8 du Règlement SFDR.
Les décisions d'investissement prennent en compte des critères financiers (bilan, cash-flow, valorisation, croissance, etc.) et des critères ESG (Environnement, Social, Gouvernance) matérialisés au travers d'un outil propriétaire de notation.

■ Gestion value/Cash-Flow
La gestion s'appuie sur une sélection rigoureuse de titres : "stock picking" et se qualifie de "Value" dans la mesure où elle s'attache à retenir des entreprises qui apparaissent sous-valorisées. Le choix des titres est guidé par une analyse financière approfondie dont le processus attache une importance particulière au niveau et à la pérennité des résultats des entreprises, tout comme à leur solidité financière et à leur niveau de valorisation boursière.
Les principes d'investissement sont : l'investissement à long terme, l'analyse de la récurrence des résultats, l'analyse de la valorisation, l'analyse du modèle économique et l'appréciation portée sur les dirigeants de l'entreprise. Une attention particulière est portée sur le positionnement des portefeuilles immobiliers : le type d'actifs détenus (bureaux, centres commerciaux, locaux d'activités, ...), et l'implantation géographique.

■ Gestion ESG (Environnement, Social, Gouvernance)
La pérennité des sociétés est aujourd'hui conditionnée par la prise en compte des enjeux du développement durable. Par choix ou par nécessité, les entreprises intègrent de plus en plus ces enjeux dans leur stratégie. Les critères ESG apportent une analyse détaillée de la capacité des sociétés à y répondre. En investissant dans des entreprises qui réussissent cette transformation, le fonds recherche une source de performance financière supplémentaire.
L'objectif est d'optimiser le couple performance/risque du portefeuille sur la base d'une analyse de long terme intégrant d'une part une composante financière et d'autre part une composante extra-financière axée principalement sur le climat (émissions carbone, engagement neutralité carbone, surfaces certifiées etc.). L'approche ESG du fonds permet de mesurer le potentiel des entreprises à se transformer, à se renforcer et à créer de la valeur à long terme. Le portefeuille du Fonds a pour objectif ESG de surperformer son univers de référence (approche en amélioration de note) et à surperformer son univers sur un indicateur environnemental qui est la certification environnementale.

■ Le fonds peut être soumis au maximum à 10 % au risque de change.

IMMOBILIER 21 est investi entre 75% et 100% sur le marché des actions du secteur immobilier de la zone euro avec la possibilité d'investir au maximum 10 % sur le marché des actions du secteur immobilier hors zone euro. Par ailleurs, IMMOBILIER 21 peut investir à hauteur de 25% maximum en titres de créances Investment Grade des pays de la zone euro de tout émetteur et en instruments du marché monétaire. La part d'OPCVM 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 : indice FTSE EPRA Nareit Eurozone Capped dividendes nets réinvestis.

Heure limite de centralisation des ordres de souscription/rachat : les demandes de souscriptions et de rachats sont centralisées chaque jour de calcul de la valeur liquidative avant 12h30 et sont exécutées le premier jour ouvré suivant, sur la valeur liquidative de la veille.

Fréquence de valorisation : quotidiennement à l'exception des jours fériés légaux en France et des jours de fermeture de la Bourse de Paris

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 mais plus particulièrement destinées aux investisseurs personnes physiques.

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 5 sur 7, qui est une classe de risque entre moyenne et élevée. Le niveau d'exposition au marché actions 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	6 155 €	1 775 €
	Rendement annuel moyen	-38,4%	-29,2%
Défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	6 174 €	5 325 €
	Rendement annuel moyen	-38,3%	-11,8%
Intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10 046 €	7 749 €
	Rendement annuel moyen	+0,5%	-5,0%
Favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	12 927 €	11 751 €
	Rendement annuel moyen	+29,3%	+3,3%

Le scénario défavorable s'est produit pour un investissement entre mai 2018 et mai 2023.
Le scénario intermédiaire s'est produit pour un investissement entre août 2019 et août 2024.
Le scénario favorable s'est produit pour un investissement entre octobre 2020 et octobre 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 influer 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	675 €	1 572 €
Incidence des coûts annuels y compris le maximum des droits d'entrée soit 4 %*	6,9%	3,5%

* 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 + 1,3 % par an avant déduction des coûts et de – 4,9 % 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	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	0.14 % 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.	13 €
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
Commissions liées aux résultats	0.52 %. Description : 20 % TTC de la performance excédant celle de l'indicateur EPRA Nareit Eurozone Capped coupons nets réinvestis en cas de performance annuelle positive. 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.	50 €

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 règlementaires ».

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.

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

IMMOBILIER 21 Part IC, part de capitalisation.

ISIN : FR0010540716

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 Commun de Placement (FCP) de droit français relevant de la Directive 2009/65/CE (Directive OPCVM)

Durée : Le fonds a été agréé le 09/11/2007 et sa durée d'existence prévue est de 99 ans.

Objectifs : Le fonds investit entre 75 % et 100 % sur le marché des actions du secteur immobilier de la zone euro avec la possibilité d'investir au maximum 10 % sur le marché des actions du secteur immobilier hors zone euro. L'objectif principal du fonds est de réaliser la meilleure performance possible tant en absolu qu'en relatif par rapport au marché en investissant à long terme dans des entreprises de la zone euro afin de bénéficier indirectement d'une exposition au secteur de l'immobilier. L'objectif secondaire du fonds est la performance ESG Climat. Le fonds est un fonds sectoriel.
Le Fonds promeut ainsi des caractéristiques environnementales et sociales au sens de l'article 8 du Règlement SFDR.
Les décisions d'investissement prennent en compte des critères financiers (bilan, cash-flow, valorisation, croissance, etc.) et des critères ESG (Environnement, Social, Gouvernance) matérialisés au travers d'un outil propriétaire de notation.

■ Gestion value/Cash-Flow
La gestion s'appuie sur une sélection rigoureuse de titres : "stock picking" et se qualifie de "Value" dans la mesure où elle s'attache à retenir des entreprises qui apparaissent sous-valorisées. Le choix des titres est guidé par une analyse financière approfondie dont le processus attache une importance particulière au niveau et à la pérennité des résultats des entreprises, tout comme à leur solidité financière et à leur niveau de valorisation boursière.
Les principes d'investissement sont : l'investissement à long terme, l'analyse de la récurrence des résultats, l'analyse de la valorisation, l'analyse du modèle économique et l'appréciation portée sur les dirigeants de l'entreprise. Une attention particulière est portée sur le positionnement des portefeuilles immobiliers : le type d'actifs détenus (bureaux, centres commerciaux, locaux d'activités, ...), et l'implantation géographique.

■ Gestion ESG (Environnement, Social, Gouvernance)
La pérennité des sociétés est aujourd'hui conditionnée par la prise en compte des enjeux du développement durable. Par choix ou par nécessité, les entreprises intègrent de plus en plus ces enjeux dans leur stratégie. Les critères ESG apportent une analyse détaillée de la capacité des sociétés à y répondre. En investissant dans des entreprises qui réussissent cette transformation, le fonds recherche une source de performance financière supplémentaire.
L'objectif est d'optimiser le couple performance/risque du portefeuille sur la base d'une analyse de long terme intégrant d'une part une composante financière et d'autre part une composante extra-financière axée principalement sur le climat (émissions carbone, engagement neutralité carbone, surfaces certifiées etc.). L'approche ESG du fonds permet de mesurer le potentiel des entreprises à se transformer, à se renforcer et à créer de la valeur à long terme. Le portefeuille du Fonds a pour objectif ESG de surperformer son univers de référence (approche en amélioration de note) et à surperformer son univers sur un indicateur environnemental qui est la certification environnementale.

■ Le fonds peut être soumis au maximum à 10 % au risque de change.

IMMOBILIER 21 est investi entre 75% et 100% sur le marché des actions du secteur immobilier de la zone euro avec la possibilité d'investir au maximum 10 % sur le marché des actions du secteur immobilier hors zone euro. Par ailleurs, IMMOBILIER 21 peut investir à hauteur de 25% maximum en titres de créances Investment Grade des pays de la zone euro de tout émetteur et en instruments du marché monétaire. La part d'OPCVM 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 : indice FTSE EPRA Nareit Eurozone Capped dividendes nets réinvestis.

Heure limite de centralisation des ordres de souscription/rachat : les demandes de souscriptions et de rachats sont centralisées chaque jour de calcul de la valeur liquidative avant 12h30 et sont exécutées le premier jour ouvré suivant, sur la valeur liquidative de la veille.

Fréquence de valorisation : quotidiennement à l'exception des jours fériés légaux en France et des jours de fermeture de la Bourse de Paris

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 mais plus particulièrement destinées aux investisseurs institutionnels.

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 5 sur 7, qui est une classe de risque entre moyenne et élevée. Le niveau d'exposition au marché actions 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	6 217 €	1 783 €
	Rendement annuel moyen	-37,8%	-29,2%
Défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	6 223 €	5 535 €
	Rendement annuel moyen	-37,8%	-11,2%
Intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10 114 €	8 024 €
	Rendement annuel moyen	+1,1%	-4,3%
Favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	12 993 €	12 150 €
	Rendement annuel moyen	+29,9%	+4,0%

Le scénario défavorable s'est produit pour un investissement entre mai 2018 et mai 2023.
Le scénario intermédiaire s'est produit pour un investissement entre août 2019 et août 2024.
Le scénario favorable s'est produit pour un investissement entre octobre 2020 et octobre 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 influer 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	611 €	1 323 €
Incidence des coûts annuels y compris le maximum des droits d'entrée soit 4 %*	6,2%	2.9%

* 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 - 1,2 % par an avant déduction des coûts et de – 4,2 % 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	1,40 % de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.	134 €
Coûts de transaction	0.14 % 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.	13 €
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
Commissions liées aux résultats	0.66 %. Description : 20 % TTC de la performance excédant celle de l'indicateur EPRA Nareit Eurozone Capped coupons nets réinvestis en cas de performance annuelle positive. 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.	63 €

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 règlementaires ».

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.

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

IMMOBILIER 21 Part ID, part de distribution.

ISIN : FR0010541854

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 Commun de Placement (FCP) de droit français relevant de la Directive 2009/65/CE (Directive OPCVM)

Durée : Le fonds a été agréé le 09/11/2007 et sa durée d'existence prévue est de 99 ans.

Objectifs : Le fonds investit entre 75 % et 100 % sur le marché des actions du secteur immobilier de la zone euro avec la possibilité d'investir au maximum 10 % sur le marché des actions du secteur immobilier hors zone euro. L'objectif principal du fonds est de réaliser la meilleure performance possible tant en absolu qu'en relatif par rapport au marché en investissant à long terme dans des entreprises de la zone euro afin de bénéficier indirectement d'une exposition au secteur de l'immobilier. L'objectif secondaire du fonds est la performance ESG Climat. Le fonds est un fonds sectoriel.
Le Fonds promeut ainsi des caractéristiques environnementales et sociales au sens de l'article 8 du Règlement SFDR.
Les décisions d'investissement prennent en compte des critères financiers (bilan, cash-flow, valorisation, croissance, etc.) et des critères ESG (Environnement, Social, Gouvernance) matérialisés au travers d'un outil propriétaire de notation.

■ Gestion value/Cash-Flow
La gestion s'appuie sur une sélection rigoureuse de titres : "stock picking" et se qualifie de "Value" dans la mesure où elle s'attache à retenir des entreprises qui apparaissent sous-valorisées. Le choix des titres est guidé par une analyse financière approfondie dont le processus attache une importance particulière au niveau et à la pérennité des résultats des entreprises, tout comme à leur solidité financière et à leur niveau de valorisation boursière.
Les principes d'investissement sont : l'investissement à long terme, l'analyse de la récurrence des résultats, l'analyse de la valorisation, l'analyse du modèle économique et l'appréciation portée sur les dirigeants de l'entreprise. Une attention particulière est portée sur le positionnement des portefeuilles immobiliers : le type d'actifs détenus (bureaux, centres commerciaux, locaux d'activités, ...), et l'implantation géographique.

■ Gestion ESG (Environnement, Social, Gouvernance)
La pérennité des sociétés est aujourd'hui conditionnée par la prise en compte des enjeux du développement durable. Par choix ou par nécessité, les entreprises intègrent de plus en plus ces enjeux dans leur stratégie. Les critères ESG apportent une analyse détaillée de la capacité des sociétés à y répondre. En investissant dans des entreprises qui réussissent cette transformation, le fonds recherche une source de performance financière supplémentaire.
L'objectif est d'optimiser le couple performance/risque du portefeuille sur la base d'une analyse de long terme intégrant d'une part une composante financière et d'autre part une composante extra-financière axée principalement sur le climat (émissions carbone, engagement neutralité carbone, surfaces certifiées etc.). L'approche ESG du fonds permet de mesurer le potentiel des entreprises à se transformer, à se renforcer et à créer de la valeur à long terme. Le portefeuille du Fonds a pour objectif ESG de surperformer son univers de référence (approche en amélioration de note) et à surperformer son univers sur un indicateur environnemental qui est la certification environnementale.

■ Le fonds peut être soumis au maximum à 10 % au risque de change.

IMMOBILIER 21 est investi entre 75% et 100% sur le marché des actions du secteur immobilier de la zone euro avec la possibilité d'investir au maximum 10 % sur le marché des actions du secteur immobilier hors zone euro. Par ailleurs, IMMOBILIER 21 peut investir à hauteur de 25% maximum en titres de créances Investment Grade des pays de la zone euro de tout émetteur et en instruments du marché monétaire. La part d'OPCVM 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 : indice FTSE EPRA Nareit Eurozone Capped dividendes nets réinvestis.

Heure limite de centralisation des ordres de souscription/rachat : les demandes de souscriptions et de rachats sont centralisées chaque jour de calcul de la valeur liquidative avant 12h30 et sont exécutées le premier jour ouvré suivant, sur la valeur liquidative de la veille.

Fréquence de valorisation : quotidiennement à l'exception des jours fériés légaux en France et des jours de fermeture de la Bourse de Paris

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 mais plus particulièrement destinées aux investisseurs institutionnels.

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 5 sur 7, qui est une classe de risque entre moyenne et élevée. Le niveau d'exposition au marché actions 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	6 217 €	1 778 €
	Rendement annuel moyen	-37,8%	-29,2%
Défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	6 223 €	5 529 €
	Rendement annuel moyen	-37,8%	-11,2%
Intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10 113 €	8 028 €
	Rendement annuel moyen	+1,1%	-4,3%
Favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	13 015 €	12 149 €
	Rendement annuel moyen	+30,1%	+4,0%

Le scénario défavorable s'est produit pour un investissement entre mai 2018 et mai 2023.
Le scénario intermédiaire s'est produit pour un investissement entre décembre 2018 et décembre 2023.
Le scénario favorable s'est produit pour un investissement entre décembre 2014 et décembre 2019.
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 influer 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	596 €	1 257€
Incidence des coûts annuels y compris le maximum des droits d'entrée soit 4 %*	6%	2,8%

* 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 - 1,5 % par an avant déduction des coûts et de – 4,2 % 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	1,40 % de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.	134 €
Coûts de transaction	0,14 % 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.	13 €
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
Commissions liées aux résultats	0,66 %. Description : 20 % TTC de la performance excédant celle de l'indicateur EPRA Nareit Eurozone Capped coupons nets réinvestis en cas de performance annuelle positive. 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.	48 €

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 règlementaires ».

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

PROSPECTUS

IMMOBILIER 21

Fonds Commun de Placement français

OPCVM relevant de la Directive européenne 2009/65/CE

26/03/26

I - CARACTERISTIQUES GENERALES

I.1. Dénomination : IMMOBILIER 21

I.2. Forme juridique : Fonds commun de Placement (FCP)

I.3. Etat membre dans lequel l'OPCVM a été constitué : FCP de droit français

I.4. Date de création : Le fonds a été agréé par l'Autorité des Marchés Financiers le 09/11/2007 et créé le 27/11/2007

I.5. Durée d'existence prévue : 99 ans

I.6. Synthèse de l'offre de gestion :

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

* définies selon l'article 9 du Règlement

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

Les derniers documents annuels et périodiques ainsi que la composition des actifs sont adressés dans un délai de huit jours ouvrés sur simple demande écrite du porteur auprès de GESTION 21 : 8 rue Volney - 75002 Paris, e-mail : gestion21@gestion21.fr. Ces documents sont également disponibles sur le site www.gestion 21.fr.

Des explications supplémentaires peuvent être obtenues si nécessaire auprès de GESTION 21.

II - ACTEURS

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

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

II.2. Dépositaire et conservateurs : CACEIS BANK

Société Anomyme
89-91 rue Gabriel Péri, 92120 Montrouge

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

Le dépositaire est indépendant de la société de gestion.

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

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

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

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

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

II.5. Délégataire de la gestion comptable : CACEIS Fund Administration

Société Anonyme
89-91 rue Gabriel Péri, 92120 Montrouge

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

II.6. Centralisateur des ordres de souscription et de rachat par délégation de la société de gestion : CACEIS BANK
89-91 rue Gabriel Péri, 92120 Montrouge

III - MODALITES DE FONCTIONNEMENT ET DE GESTION

1. CARACTERISTIQUES GENERALES

III.1.1. Caractéristiques des parts :

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

III.1.2. Date de clôture :

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

III.1.3. Régime fiscal :

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

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

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

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

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

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

III.2.1. Code ISIN :

Part I-C: FR 001 054 0716
Part I-D: FR 001 054 1854
Part A-C: FR 001 054 1821
Part A-D: FR 001 054 1839

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

III.2.3. Objectif de gestion :

L'objectif principal de gestion du FCP IMMOBILIER 21 est de réaliser la meilleure performance possible tant en absolu qu'en relatif par rapport au marché des foncières cotées en investissant à long terme dans des entreprises de la Zone Euro, mesuré par l'indice de référence mentionné ci-dessous. Le fonds investit en actions de foncières cotées de la Zone Euro afin de bénéficier indirectement d'une exposition au secteur de l'immobilier. Le FCP permet de bénéficier indirectement des loyers perçus par les foncières cotées de la zone euro par la gestion fondamentale d'un portefeuille d'actions ou de titres assimilés du secteur immobilier. L'objectif secondaire du fonds est la performance ESG Climat. L'équipe de gestion sélectionne donc les valeurs sur la base d'une analyse multicritère qui intègre à la fois des critères financiers (bilan, cash-flow, croissance, valorisation…) ainsi que des critères extra-financiers (Environnement, Social et gouvernance). Parmi les critères ESG, une importance particulière est accordée aux critères environnementaux et en particulier à la lutte contre de réchauffement climatique. Le fonds est classé article 8 au sens du règlement SFDR.

III.2.4. Indicateur de référence :

L'indicateur de référence du FCP est l'indice immobilier FTSE EPRA Nareit Eurozone Capped coupons nets réinvestis. Cet indicateur regroupe les principales capitalisations boursières immobilières des pays de la zone Euro. Il est calculé sur la base des cours de clôture, coupons nets réinvestis. La performance de l'indicateur FTSE EPRA Nareit Eurozone Capped coupon nets réinvestis inclut les dividendes détachés par les actions qui composent l'indicateur.

L'indice est administré par FTSE Russell, une filiale du London Stock Exchange group, l'un des principaux fournisseurs mondiaux de solutions de référence, d'analyse et de données. L'indice FTSE EPRA Nareit Eurozone Capped coupons nets réinvestis est disponible sur le site www.ftserussell.com.

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

A la date de la dernière mise à jour du prospectus, l'administrateur de l'indice de référence n'est pas inscrit sur le registre d'administrateurs et d'indices de référence tenu par l'ESMA.

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

L'attention des porteurs est attirée sur le fait que l'Indice a été choisi préalablement à l'entrée en application du Règlement Disclosure. Cet Indice ne prend pas en compte de considérations environnementales, sociales ou de gouvernance.

III.2.5. Stratégie d'investissement :

La stratégie mise en œuvre est basée sur une analyse multicritères qui intègre à la fois des critères financiers et des critères extra-financiers (Environnement, Social, Gouvernance). L'équipe de gestion a la particularité de suivre activement un nombre restreint d'environ 70 foncières cotées de la zone Euro, historiquement analysées en profondeur. Ces valeurs constituent l'univers de référence du fonds.

III.2.5.1. Stratégies utilisées

III.2.5.1.1. Stratégie Value / Cash-Flow

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

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

La sélection des valeurs est réalisée après une analyse financière approfondie réalisée par la société de gestion. Ce processus attache ainsi une importance particulière au niveau et à la pérennité des résultats des entreprises, et à leur niveau de valorisation boursière.

Une attention particulière est portée sur :

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

La connaissance du secteur immobilier et le savoir-faire en recherche appliquée de l'équipe de gestion a permis de développer des indicateurs propres :

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

Ces indicateurs viennent renforcer les critères d'analyse des sociétés sélectionnées.

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

III.2.5.1.2. Stratégie ESG (Environnement, Social, Gouvernance)

Les facteurs de valorisation financiers sont complétés par des critères ESG. Ces critères ont toute leur place à côté des indicateurs financiers car en impactant la demande sur les marchés immobiliers locatifs et d'investissement, ils influent sur la pérennité de la rente immobilière. Les décisions d'investissement prennent en compte des critères financiers (valorisation, bilan, croissance, objectif de cours etc.) et ESG (critères précisés ci-dessous) matérialisés au travers d'un outil propriétaire de notation.

a) L'environnement, élément central de l'ESG

Parmi les critères ESG, le pilier principal retenu est le pilier Environnement car les foncières cotées ayant une notation Environnement élevée offrent une opportunité de performance relative par la réduction du risque vacance et de liquidité. En effet les actifs vertueux sur le plan énergétique attireront davantage la demande que les « passoires énergétique ».

Les foncières cotées intègrent donc de plus en plus le carbone et l'énergie dans leur stratégie. En choisissant les entreprises qui réussissent cette transformation, l'investissement ESG est une source de performance financière supplémentaire. L'intégration du pilier Environnement comme indicateur de performance et de risque est donc indispensable pour la réalisation des objectifs de performance absolue comme relative au marché.

Compte tenu des caractéristiques environnementales et/ou sociales promus par le fonds, ce dernier relève de l'article 8 du Règlement SFDR (Règlement 2019/2088 du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers). Les informations relatives aux caractéristiques environnementales et sociales promues par le fonds sont disponibles dans le document d'information précontractuelle SFDR en annexe du présent prospectus.

b) Notation ESG interne

La notation ESG interne du fonds a vocation à être un outil d'aide à la décision pouvant constituer un facteur supplémentaire dans la performance du fonds. La notation ESG se compose d'une notation quantitative et qualitative.

- **Notation quantitative**

La notation ESG quantitative représente entre 70% et 100% de la notation ESG. Cette notation est basée sur 8 indicateurs mesurables selon des échelles de notation interne.

Environnement

I. Intensité carbone scopes 1 et 2
II. Efficacité énergétique
III. Surfaces certifiées HQE, BREEAM ou équivalent

Social et Droits de l'Homme

IV. Formation des salariés
V. Part des collaborateurs ayant suivi une formation
VI. Signature du pacte mondial (Global Compact)

Gouvernance

VII. Intégration d'objectifs RSE dans la rémunération des dirigeants
VIII. Taux d'assiduité du conseil

Le choix de ces indicateurs n'est pas définitif. La méthodologie de notation ESG a vocation à évoluer et s'affiner pour prendre en considération les enjeux ESG jugés les plus pertinents. La grille d'indicateurs est susceptible d'évoluer pour prendre en compte l'amélioration de l'information ESG communiquée par les émetteurs.

- **Choix des pondérations**

La conviction fondamentale de GESTION 21 relative à l'environnement a conduit le fonds à retenir le climat comme enjeu majeur pour l'économie. La pilier Environnement est donc surpondéré vis-à-vis des autres indicateurs avec un poids attribué de 60%. La pondération des piliers Social et Droits de l'Homme et Gouvernance sont de 20% chacun.

- **Notation qualitative**

Le notation ESG qualitative représente entre 0 et 30% de la notation ESG en fonction d'une appréciation qualitative interne accès principalement sur le best-effort (approche d'amélioration) autour d'éléments ESG jugés pertinents : objectifs de réduction carbone des entreprises, évolution des émissions carbone, trajectoire validée par SBTi, existence de controverses etc. La notation ESG qualitative intègre également d'autres sujets E, S et G insuffisamment pris en compte dans la notation quantitative.

- **Approches de notation**

La méthodologie de notation ESG du FCP IMMOBILIER 21 permet d'investir dans des entreprises qui s'engagent en matière de développement durable et principalement au niveau du pilier Environnement. Les indicateurs du pilier Environnement sont appréciés à deux niveaux selon trois approches :

- **Le résultat (Best-in-univers et Best-in-class) :** L'évaluation des indicateurs environnementaux des entreprises est déterminée en fonction de leurs résultats à un instant T comparé aux entreprises de l'univers de référence du fonds. Cette analyse est complétée par une comparaison des niveaux de ces indicateurs à l'intérieur de chaque typologie d'actif.

- **La trajectoire future (Best-effort) :** Cette méthodologie prend également en compte une trajectoire carbone future, présente dans la notation qualitative au travers de plusieurs éléments : la trajectoire validée par SBTi, les engagements datés de neutralité carbone, les objectifs de réduction carbone etc.

c) Intégration ESG dans la stratégie d'investissement

L'ESG qui réhabilite la durée dans une stratégie d'investissement, trouve tout naturellement sa place dans le positionnement historique de GESTION 21. L'objectif de l'intégration de l'ESG est d'optimiser le couple performance / risque du portefeuille sur la base d'une analyse de long terme. La notation ESG des entreprises fait partie intégrante du processus d'analyse des sociétés et entre en compte dans la décision de pondération des lignes dans le fonds. Le fonds mise sur la diversité des approches de sélection. Le fonds peut sélectionner les entreprises qui affichent les meilleurs profils ESG au sein même d'une typologie d'actif ou de l'ensemble de l'univers de référence mais aussi les entreprises qui ont engagé des investissements conséquents et qui verront leurs résultats s'améliorer dans quelques années. En effet, le fonds cherche également à accompagner ces entreprises dans leur transition pour profiter à terme de leur transformation. La sélection des valeurs en portefeuille se fait donc au travers d'une analyse au cas par cas en mesurant le potentiel des entreprises à se transformer, à se renforcer et à créer de la valeur à long terme.

Le FCP IMMOBILIER 21 a défini des engagements ESG qui visent à avoir :

- une notation ESG moyenne pondérée supérieure à son univers de référence retraité des 20% des plus mauvaises notations ESG. Le taux de couverture de la notation ESG au niveau du portefeuille est supérieur à 90% (en poids dans le portefeuille). Le fonds peut investir dans des actifs n'ayant pas été soumis à une analyse ESG dans la limite de 10%.
- Un niveau de certifications environnementales (BREEAM, HQE, LEED etc.) supérieur à l'univers : cet indicateur permet à la fois d'évaluer la performance environnementale des bâtiments et de contribuer à la performance financière. L'importance de cet indicateur est liée au fait que les bâtiments certifiés seront plus recherchés tant au niveau locatif que sur le marché de l'investissement. Par conséquent, les bâtiments certifiés présentent des risques structurels de vacance et de liquidité plus faibles et des niveaux de loyers plus élevés. Le taux de couverture de cet indicateur au niveau du portefeuille est supérieur à 90% (en poids dans le portefeuille).

De plus, le fonds a un objectif de surperformer son univers de référence sur trois indicateurs :

- L'intensité carbone (en kgC02/m2) : Cet indicateur permet de mesurer l'impact carbone des foncières au travers de leurs émissions maîtrisées (scope 1 et 2), c'est-à-dire les émissions relatives aux consommations d'énergie dans les parties communes des immeubles en exploitation. Incitées par une réglementation française et européenne de plus en plus contraignante sur le carbone et l'énergie, nous considérons que les foncières ont un rôle important à jouer dans l'atténuation du réchauffement climatique. Le taux de couverture de cet indicateur au niveau du portefeuille est supérieur à 70% (en poids dans le portefeuille).
- Intensité des gaz à effet de serre, indicateur numéro trois du règlement délégué 2022/1288 lié au climat et à l'environnement : cet indicateur est calculé conformément à la formule indiquée dans le règlement délégué européen 2022/1288 de l'union européenne. Le taux de couverture de cet indicateur au niveau du portefeuille est supérieur à 80 % (en poids dans le portefeuille).
- La mixité au sein des organes de gouvernance, indicateur numéro treize du règlement délégué 2022/1288 lié aux questions sociales, de personnel, de respect des droits de l'homme et de lutte contre la corruption et les actes de corruption. Cet indicateur est déterminé comme le ratio femmes/hommes moyen dans les organes de gouvernance des sociétés concernées, en pourcentage du nombre total de membres. Le taux de couverture de cet indicateur au niveau du portefeuille est supérieur à 80 %

La consolidation de la notation ESG et des indicateurs au niveau du fonds et de l'univers se fait sur la base d'une moyenne pondérée par les capitalisations boursières pour l'univers et par le poids des valeurs pour le fonds, retraitée du taux de couverture et de la trésorerie.

d) Taxonomie européenne (UE) 2020/852

Le Fonds promeut des caractéristiques environnementales telles que décrites à l'article 8 du Règlement SFDR (EU) 2019/2088. Les publications des émetteurs concernant l'alignement de leurs activités avec la taxonomie européenne ne sont pas disponibles pour une majorité d'émetteur. En l'absence de ces informations, la stratégie mise en œuvre dans le Fonds ne prend pas encore en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental, et à ce titre l'alignement du portefeuille du Fonds avec le Règlement Taxonomie n'est, à ce jour, pas encore calculé. Par conséquent, le principe de « ne pas nuire de manière significative » (Do Not Significant Harm) ne s'applique à aucun des investissements de ce Fonds.

e) **Exclusions sectorielles**

GESTION 21 a une politique d'exclusion relative au tabac, charbon et armes controversées, domaines d'activités non concernées par la stratégie d'investissement du FCP IMMOBILIER 21.

III.2.5.2. Actifs utilisés

1- Actions

Le Fonds fera l'objet d'une exposition d'au minimum 75% pouvant aller jusqu'à 100% sur le marché des actions du secteur immobilier de la Zone Euro. Le fonds pourra également investir dans des actions hors Zone Euro dans la limite de 10 % de l'actif net.

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

2- Titres de créances et instruments du marché monétaire

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

3- Dérivés

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

4- *Titres intégrant des dérivés :*

Le fonds peut détenir à hauteur de 10 % maximum de l'actif net des titres intégrant des dérivés avec des sous-jacents de nature action. Les instruments utilisés sont des warrants, bons de souscriptions ou droit d'attribution et obligations convertibles.

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, Trakers ou Exchange Trade Funds (ETF)

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

8- Liquidité

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

9- *Opérations d'acquisition ou cessions temporaires de titres*

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

10- *Contrats constituant des garanties financières :* Néant

III.2.6. Profil de risque

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

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

Les risques auxquels le FCP peut être exposé sont :

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

Risque de marché actions : Le degré d'exposition aux marchés des actions immobilières de la Zone Euro est au minimum de 75% et hors Zone Euro au maximum de 10 %. Le degré d'exposition aux marchés des actions peut atteindre 100% de l'actif. Les investisseurs supportent un risque action. La variation des cours des actions peut faire baisser la valeur liquidative du FCP.

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

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

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

Risque de change : Le fonds peut être soumis à un risque de change dans une limite maximum de 10 % de son actif net.

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

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

Risque de « durabilité » au sens du Règlement SFDR : Un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.

Risque lié à l'intégration de critères ESG : L'OPCVM promeut des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) au sens de l'article 8 du règlement (UE) 2019/2088. Ceci pourrait avoir une incidence sur le rendement des produits financiers composant l'OPCVM ;

III.2.7. Garantie ou protection : Néant

III.2.8. Souscripteurs concernés

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

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

Les parts I sont plus particulièrement destinées aux investisseurs institutionnels.

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

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

Restrictions d'investissement

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

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

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

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

III.2.9. Durée de placement recommandée : supérieure à 5 ans.

III.2.10. Modalités de détermination et affectation des sommes distribuables

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

Fréquence de distribution

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

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

III.2.11. Caractéristiques des parts :

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

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

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

III.2.12. Modalités de souscription et de rachat :

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

Les ordres de souscription et de rachat sont reçus et centralisés chaque jour d'établissement de la valeur liquidative à 12h30 auprès de CACEIS BANK 89-91 rue Gabriel Péri 92120 Montrouge. Les

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

En résumé les ordres sont exécutés conformément au tableau ci-dessous :

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

[1]Sauf éventuel délai spécifique convenu avec votre établissement financier

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 de manière quotidienne, sauf en cas de jour férié légal en France et/ou en cas de fermeture de la Bourse de Paris

La valeur liquidative est disponible auprès de la société de gestion (GESTION 21 - 8 rue Volney 75002 Paris, gestion21@gestion21.fr), sur le site internet de la société de gestion (www.gestion21.fr).

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

Depuis toujours Gestion 21 est très attentive à la liquidité des fonds qu'elle gère. Ainsi les dispositifs suivants existent depuis la création du fonds :

- Le règlement des rachats s'effectue en J+3 ce qui permet d'avoir un jour de plus par rapport au délai de règlement livraison des marchés boursiers ;
- Le fonds ne peut pas nouvellement investir dans des entreprises cotées dont la capitalisation boursière est inférieure à la taille du fonds ;
- La liquidité du fonds est suivie quotidiennement par le gérant à partir du volume moyen des 100 dernier jours de bourse et mensuellement par les risques. Si le coefficient devient inférieur à un certain seuil le comité des risques est immédiatement averti.

En complément à cette gestion des liquidités du fonds qui nous semble robuste, Gestion 21 a décidé de rajouter comme outil de liquidité les gates si les autres dispositifs s'avéraient insuffisant. Le mécanisme d'activation des gates est décrit ci-dessous.

Dispositif de plafonnement des rachats (« gates »).

Le Fonds dispose d'un mécanisme de plafonnement des rachats.
La Société de Gestion pourra ne pas exécuter en totalité les demandes de rachat centralisés sur une même valeur liquidative au regard des conséquences sur la gestion de la liquidité afin de garantir l'équilibre de gestion du fonds et donc l'égalité de traitement des porteurs de parts.

- **Méthode de calcul et seuil retenus**

Si à une date de centralisation donnée, la somme des demandes de rachat diminuée de la somme des demandes de souscription représente plus de 5% de l'actif net, la société de gestion peut décider de déclencher le plafonnement des rachats.
La société de gestion peut décider d'honorer les demandes de rachat au-delà du seuil de 5% si les conditions de liquidité le permettent et exécuter ainsi partiellement à taux supérieur ou totalement les ordres de rachat.
Le Fonds disposant de plusieurs catégories de parts, le seuil de déclenchement sera le même pour chacune des catégories de parts.

- **Information des porteurs en cas de déclenchement du dispositif**

En cas d'activation du dispositif de plafonnement des rachats, les porteurs seront informés par tout moyen sur le site internet de la Société de Gestion (www.gestion21.fr).

De plus, les porteurs dont les demandes de rachat auraient été, partiellement ou totalement, non exécutées seront informés de façon particulière et dans les meilleurs délais après la date de centralisation par leur teneur de compte.

- **Plafonnement des ordres de rachats :**

Toutes les demandes de rachat seront ainsi réduites proportionnellement et exprimées en nombre de parts, décimalisées selon le nombre de décimales de l'OPC. La méthode d'arrondi retenue sera l'arrondi supérieur au niveau de la dernière décimale.

- **Traitement des ordres non exécutés :**

Dans le cas d'activation du mécanisme par la société de gestion, les demandes de rachat toutes catégories de parts confondues non intégralement honorées sur la date d'établissement de la valeur liquidative seront automatiquement reportées sur la valeur liquidative suivante sans possibilité d'annulation par le porteur et ne seront pas prioritaires par rapport aux nouvelles demandes de rachat reçues sur cette valeur liquidative.

- **Cas d'exonération du mécanisme du déclenchement**

1) Aller/retour fiscal
   L'ordre de rachat est immédiatement suivi d'une souscription du même investisseur d'un montant égal et effectué sur la même date de valeur liquidative et le même code Isin.

2) Switch
   L'ordre de rachat est accompagné d'une souscription du même investisseur d'un montant égal et effectué sur la même date de valeur liquidative et portant sur les différentes catégories de parts du fonds

Vous pouvez également vous référer au Règlement du fonds pour obtenir des informations sur le dispositif de plafonnement des rachats.

III.2.13. Frais et commissions :

Commissions de souscription et de rachat

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

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

Frais facturés au fonds

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

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

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

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

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

Frais facturés à l'OPCVM	Assiette	Taux maximum
Frais de gestion financière	Actif net	Parts IC et ID : 1,40% TTC Parts AC et AD : 2,20% TTC
Frais de fonctionnement et autres services	Actif net	Néant
Frais indirects maximum (commission et frais de gestion)	Actif net	*
Commission de surperformance	Actif net	20% TTC de la performance excédent celle de l'indicateur FTSE EPRA Nareit Eurozone Capped dividendes nets réinvestis
Prestataires percevant des commissions de mouvement	Prélèvement sur chaque transaction	Néant

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

Pratiques en matière de commission en nature/soft commission

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

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

Depuis le 1er janvier 2022, le calcul de la commission de surperformance est le suivant :

La commission de surperformance correspond à des frais variables, et est contingente à la réalisation par le Fonds d'une performance positive sur l'exercice et d'une performance supérieure à celle de son indice de référence 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 la performance de son indice de référence et enregistrant le même schéma de souscription et de rachats 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.

- **Condition de positivité**

Une provision ne peut être passée et une commission ne peut être perçue que si la performance du fonds est strictement positive sur l'exercice (VL supérieure à la VL de début d'exercice)

- **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 trois 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 mais en performance absolue négative sur l'exercice. Dans ce cas, aucune commission n'est prélevée, le calcul est réinitialisé, et une nouvelle période d'observation de douze mois démarre.
- Le Fonds est en surperformance sur la période d'observation et en performance absolue positive sur l'exercice. 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 et positive sur l'exercice, 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

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
Performance des parts du Fonds	+10%	-4%	-7%	+6%	+3%
Performance de l'indice de référence	+5%	-5%	-3%	+4%	+0%
Sur / sous performance	+5%	+1%	-4%	+2%	+3%
Performance cumlée du Fonds sur la période d'observation	+10%	-4%	-7%	-1%	+2%
Performance cumlée de l'indice de référence sur la période d'observation	+5%	-5%	-3%	+1%	+1%
Sur / sous performance cumulée sur la période d'observation	+5%	+1%	-4%	-2%	+1%
Prélèvement d'une commission	Oui	Non car la performance du Fonds est négative, bien qu'il ait surperformé l'indice de référence	Non car le fonds a sousperformé l'indice de référence et est de plus en performance négative sur l'exercice	Non car le Fonds est en sousperformance sur l'ensemble de la période d'observation en cours, commencé en année 3	Oui
Début d'une nouvelle période d'observation	Oui, une nouvelle période d'observation débute en année 2	Oui, une nouvelle période d'observation débute en année 3	Non, la période d'observation est prolongée pour s'étendre sur les années 3 et 4	Non, la période d'observation est prolongée pour s'étendre sur les années 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 du Fonds et de l'indice de référence. 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

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6
Performance des parts du Fonds	+0%	+5%	+3%	+6%	+1%	+5%
Performance de l'indice de référence	+10%	+2%	+6%	+0%	+1%	+1%
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.

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

Affectation des résultats : Le FCP proposent des parts de capitalisation et de distribution. La mise en paiement des sommes distribuables est effectuée le cas échéant dans un délai maximum de cinq mois suivant la clôture de l'exercice du FCP.

Le dépositaire, CACEIS BANK (89-91 rue Gabriel Péri 92120 Montrouge), est chargé de recevoir les demandes de souscription et de rachat du FCP IMMOBILIER 21.

Les documents et les informations relatifs au fonds (prospectus, DIC, valeurs liquidatives, documents annuels et périodiques) ainsi que les documents relatifs à la société de gestion (politique d'engagement, rapport d'engagement et d'exercice de droits de vote, politique d'exclusion, Code de transparence) sont disponibles soit sur le site internet (www.gestion21.fr) soit adressés dans un délai d'une semaine sur simple demande auprès de GESTION 21.

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

Le FCP IMMOBILIER 21 promeut des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) au sens de l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (dit « Règlement Disclosure »). Que ce soit concernant la dimension environnementale, sociétale ou de gouvernance, la durabilité des entreprises fait partie des critères pris en compte dans le processus d'investissement. Les informations sur les critères ESG pris en compte par l'OPCVM sont disponibles sur le site internet de la société de gestion (www.gestion21.fr).La composition du portefeuille pourra être transmise aux investisseurs professionnels relevant du contrôle de l'ACPR, de l'AMF ou des autorités européennes équivalentes, ou à leurs prestataires de service, avec un engagement de confidentialité, pour répondre à leurs besoins de calcul des exigences réglementaires liées à la Directive 2009/138/CE (Solvabilité 2). La transmission sera réalisée conformément aux dispositions définies par l'Autorité des marchés Financiers, dans un délai qui ne peut être inférieur à 48 heures après la publication de la valeur liquidative.

GESTION 21 est signataire depuis 2020 des Principes pour l'Investissement Responsable, une initiative soutenue par l'ONU (UNPRI), qui traduit un engagement à intégrer les problématiques liées à l'ESG dans l'analyse et la gestion.

V - REGLES D'INVESTISSEMENT

Le FCP respecte les règles d'investissement applicable aux OPCVM relevant de la Directive 2009/65/CE investissant au plus 10 % de leur actif en parts ou actions d'OPCVM/FIA français ou européens.

VI – RISQUE GLOBAL

La détermination du risque global s'effectue à l'aide de la méthode du calcul de l'engagement

VII – REGLES D'EVALUATION DE L'ACTIF

- **Méthode de comptabilisation :**

Comptabilisation des revenus : la comptabilisation des revenus est effectuée 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) : Les actions sont évaluées sur la base du cours de clôture du jour ou à défaut du dernier cours connu.

Les obligations sont évaluées au cours de clôture communiqués par différents prestataires de services financiers

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

Titres de créances négociables : les TCN d'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 de façon actuarielle sur la base d'un taux de référence défini ci-dessous, majoré le cas échéant d'un écart représentatif des caractéristiques intrinsèques de l'émetteur :

- TCN dont l'échéance est inférieure ou égale à 1 an : Taux interbancaire offert en euros (Euribor)
- TCN dont l'échéance est supérieure à 1 an : Taux des Bons du Trésor à intérêts Annuels Normalisés (BTAN) ou taux de l'OAT (Obligations Assimilables du Trésor) de maturité proche pour les durées les plus longues.

Instruments financiers à terme : lorsqu'ils sont négociés sur les marchés réglementés sont valorisés au cours de compensation 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 conforme aux dispositions de la directive européenne 2014/91/UE (directive UCITS V). La politique de rémunération de ses collaborateurs est compatible avec une gestion saine et efficace des risques et n'encourageant pas de prise de risque qui serait incompatible avec les profils de risque des OPCVM gérés par GESTION 21. Le dispositif de rémunération variable est en lien avec la richesse créée par GESTION 21 sur le long terme, et permet un alignement entre l'intérêt de GESTION 21 et celui du client.

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

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

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

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

IX– REGLEMENT

TITRE 1 - ACTIFS ET PARTS

Article 1 - Parts de copropriété

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

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

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

Catégories de parts :

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

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

Possibilité de regroupement ou de division de parts.

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

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

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

Article 2 - Montant minimal de l'actif

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

Article 3 - Emission et rachat des parts

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En application des articles L214-8-7 du code monétaire et financier et 411-20-1 du règlement général de l'AMF, la société de gestion peut décider de plafonner les rachats quand des circonstances exceptionnelles l'exigent et si l'intérêt des porteurs ou du public le commande :

Modalité de calcul et seuil retenus :

La décision de plafonnement peut être prise si, à une date de centralisation donnée, la somme des demandes de rachats diminué de la somme des demandes de souscription représente plus de 5 % du total de l'actif net constaté à l'issue de la dernière date de calcul de la valeur liquidative.

La société de gestion peut décider d'honorer les demandes de rachat au-delà du seuil de 5 % si les conditions de liquidité le permettent et exécuter ainsi partiellement à taux supérieur ou totalement les ordres de rachat. La décision repose sur l'appréciation de la situation du portefeuille en termes de risques de marché, de risque de liquidité dans l'intérêts des porteurs.

Le plafonnement des rachats ne pourra dépasser 20 valeurs liquidatives sur trois mois, soit une durée cumulative d'un mois maximum.

Informations des porteurs en cas de déclenchement du dispositif :

En cas d'activation du dispositif de plafonnement des rachats les porteurs dont les demandes auraient été partiellement ou totalement, non exécutées seront informés de façon particulière et dans les meilleurs délais après la date de centralisation par leur teneur de compte. Les porteurs seront également informés par tout moyen sur le site internet de la société de gestion (www.gestion21.fr) et une mention sera faite dans el rapport périodique.

Traitement des ordres :

Dans le cas d'activation du mécanisme par la société de gestion, les demandes de rachat toutes catégories de parts confondues non intégralement honorées sur la date d'établissement de la valeur

liquidative seront automatiquement reportées sur la valeur liquidative suivante sans possibilité d'annulation par le porteur et ne seront pas prioritaires par rapport aux nouvelles demandes de rachat reçues sur cette valeur liquidative.

Le mécanisme ne sera pas déclenché lorsque :

- L'ordre de rachat est immédiatement suivi d'une souscription du même investisseur d'un montant égal et effectué sur la même date de valeur liquidative et le même code ISIN
- L'ordre de rachat est accompagné d'une souscription du même investisseur d'un montant égal et effectué sur la même date de valeur liquidative et portant sur les différentes catégories de parts du fonds.

Le fonds peut cesser d'émettre des parts en application du troisième alinéa de l'article L214-8-7 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'un 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 de l'OPCVM 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 na 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 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 OPCVM. Ils sont évalués conformément aux règles d'évaluation applicables au calcul de la valeur liquidative.

TITRE 2 - FONCTIONNEMENT DU FONDS

Article 5 - La Société de gestion

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

Article 5 bis - Règles de fonctionnement

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

Article 6 - Le dépositaire

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

Article 7 - Le commissaire aux comptes

Un commissaire aux comptes est désigné pour six exercices, après accord de l'Autorité des marchés financiers, par l'organe de gouvernance de la société de gestion.
Il certifie la régularité et la sincérité des comptes.
Il peut être renouvelé dans ses fonctions.
Le commissaire aux comptes est tenu de signaler dans les meilleurs délais à l'Autorité des marchés financiers tout fait ou toute décision concernant l'organisme de placement collectif en valeurs mobilières dont il a eu connaissance dans l'exercice de sa mission, de nature :
1° A constituer une violation des dispositions législatives ou réglementaires applicables à cet organisme et susceptible d'avoir des effets significatifs sur la situation financière, le résultat ou le patrimoine ;
2° A porter atteinte aux conditions ou à la continuité de son exploitation ;
3° A entraîner l'émission de réserves ou le refus de la certification des comptes.
Les évaluations des actifs et la détermination des parités d'échange dans les opérations de transformation, fusion ou scission sont effectuées sous le contrôle du commissaire aux comptes.
Il apprécie tout apport en nature sous sa responsabilité.
Il contrôle la composition de l'actif et des autres éléments avant publication.
Les honoraires du commissaire aux comptes sont fixés d'un commun accord entre celui-ci et le conseil d'administration ou le directoire de la société de gestion au vu d'un programme de travail précisant les diligences estimées nécessaires.
Il atteste les situations servant de base à la distribution d'acomptes.
Ses honoraires sont compris dans les frais de gestion.

Article 8 - Les comptes et le rapport de gestion

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

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

TITRE 3 - MODALITES D'AFFECTATION DES RESULTATS

Article 9 - Modalités d'affectation du résultat et des sommes distribuables

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

Les sommes distribuables sont constituées par :

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

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

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

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

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

TITRE 4 - FUSION - SCISSION - DISSOLUTION – LIQUIDATION

Article 10 - Fusion - Scission

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

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

Article 11 - Dissolution – Prorogation

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

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

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

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

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

Article 12 – Liquidation

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

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

TITRE 5 - CONTESTATION

Article 13 - Compétence - Election de domicile

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

Informations précontractuelles pour les produits financiers visés à l'article 8 du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa du règlement (UE) 2020/852

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribute à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause pas de prejudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La **taxinomie de l'UE** est un systéme de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'**activités économiques durables sur le plan environnemental**. Ce réglement ne comprend pas de liste des activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

Dénomination du produit: IMMOBILIER 21

Identifiant d'entité juridique: **96950098UO7Q0KDC4O16**

Caracteristiques environnementales et/ou sociales

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?

●● ☐ **Oui**

- ☐ Il réalisera un minimum d'**investissements durables ayant un objectif environnemental:** ___%
  - ☐ dans des activités économiques qui sont considerées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
  - ☐ dans des activites économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
- ☐ Il réalisera un minimum d'**investissements durables ayant un objectif social:** ___%

●○ ☒ **Non**

- ☐ Il **promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S)** et et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, ii contiendra une proportion minimale de 0% d'investissements durables
  - ☐ ayant un objectif environnemental dans des activités economiques qui sont considérees comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomiede l'UE
  - ☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considerées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
  - ☐ ayant un objectif social
- ☒ Il promeut des caractéristiques E/S mais **ne réalisera pas d'investissements durables**

Quelles caractéristiques environnementales et/ou sociales sont promues par ce produit financier?

L'équipe de gestion sélectionne les valeurs sur la base d'une analyse multicritère qui intègre à la fois des critères financiers et des critères extra-financier (ESG). L'analyse extra-financière vient donc compléter l'approche financière dans le but de rechercher des facteurs de performance supplémentaires. Pour cela l'équipe de gestion a mis en place un modèle d'analyse ESG propriétaire axé sur le climat, considéré comme l'enjeu majeur.

L'équipe de gestion du fonds a retenu dans sa méthodologie de notation huit indicateurs quantitatifs complétés par une approche qualitative. Les indicateurs réparti entre les trois pilier sont les suivants :

- Pilier environnement : intensité carbone scopes 1 et 2, efficacité énergétique et surface certifiées HQE, BREEAM ou équivalent.
- Pilier social et droits de l'Homme : formation des salariés, part des collaborateurs ayant suivi une formation et signataire du pacte mondial (Global Compact)
- Pilier Gouvernance : intégration d'objectifs RSE dans la rémunération des dirigeants et taux d'assiduité du conseil.

Le fonds IMMOBILIER 21, , ne se compare pas à un indice de référence ESG mais à un univers de référence composé d'environ 70 foncières cotées de la zone euro.

Les **indicateurs de durabilité** servent à vérifier si le produit financier est conforme aux caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

- ***Quels sont les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier?***

  Les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par Immobilier 21 sont :
  - Le score ESG des émetteurs en portefeuille,
  - Le score ESG de l'univers d'investissement.

  L'ensemble de l'univers d'investissement est suivi par l'équipe de gestion, un score est établi, pour chacun des indicateurs pris en compte dans le fonds (voir ci-dessus), en fonction d'une grille de notation interne.

- ***Quels sont les objectifs des investissements durables que le produit financier entend notamment poursuivre et comment les investissements effectués contribuent-ils à ces objectifs ?***

  Non applicable. Le fonds ne réalise pas d'investissement durables au sens SFDR mais promeut des critères ESG.

Les **principales incidences négatives** correspondent aux incidences negatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et a la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier entend notamment poursuivre ne causent-ils pas de préjudice important a un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social?

Le fonds ne réalise pas d'investissement durables au sens SFDR mais promeut des critères ESG.

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en consideration?

Le fonds ne réalise pas d'investissement durables au sens SFDR mais promeut des critères ESG.

Dans quelle mesure les investissements durables sont-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE a /'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ? Description détaillée:

Le fonds ne réalise pas d'investissement durables au sens SFDR mais promeut des critères ESG.

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à «ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et qui s'accompagne de critères spécifiques de l'UE.

Le principe consistant à «ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Tout autre investissement durable ne doit pas non plus causer de préjudice important aux objectifs environnementaux ou sociaux.

Ce produit financier prend-il en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

☐ Oui, Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

☒ Non

La stratégie d'investissement guide les décisions d'investissement selon des facteurs tels que les objectifs d'investissement et la tolérance au risque.

Quelle est la stratégie d'investissement suivie par ce produit financier ?

Le fonds sélectionne ses valeurs au travers d'une stratégie Value et ESG/Climat. Le choix des titres est guidé à la fois par une analyse financière et extra financière, l'objectif de cours étant retraité d'une prime de risque ESG déterminée à partir d'une méthodologie de notation ESG interne.

Les travaux d'analyses se matérialisent par une notation ESG sur 100 qui se décompose de la manière suivante :
- une notation quantitative basée sur les 8 indicateurs indiqués précédemment notés en fonction d'un barème interne. L'identification des risques et des opportunités du secteur immobilier permet d'attribuer un poids aux piliers et aux indicateurs selon leur degré d'importance. Les poids et les indicateurs sont communs à toutes les typologies d'actifs (commerces, bureaux, logistique, etc). La conviction fondamentale de GESTION 21 relative au climat a conduit le fonds à surpondérer le pilier Environnement vis-à-vis des autres piliers dans la notation ESG : Environnement 60 %, social 20 %, gouvernance 20 %.
- une notation qualitative sous forme de bonus/malus représentant une appréciation qualitative interne sur des éléments jugés pertinents et insuffisamment pris en compte dans la notation quantitative. Cette notation qualitative intègre tout évènement susceptible de modifier en cours d'année les performances ESG des entreprises. Cette analyse complète l'analyse statique par un levier d'action plus dynamique permettant d'intégrer à la fois les actualités et les controverses survenant en cours d'année mais aussi les différentes opinions de l'équipe de gestion sur le management et la stratégie ESG des entreprises, ou encore de réajuster les différents biais d'une méthodologie purement quantitative.

La volonté d'avoir un modèle d'analyse relativement impartial a conduit l'équipe de gestion à limiter le poids de la notation qualitative à 30 %, laissant la possibilité à la notation ESG quantitative de représenter entre 70 % et 100 % de la notation ESG.

L'équipe de gestion assure le suivi :
- quotidien de l'actualité des entreprises avec un morning interne et des alertes brokers reçues par mail ;
-hebdomadaire des controverses Refinitiv pour completer le suivi interne des actualités.
Ce système d'alerte par mail permet d'intégrer rapidement une actualité ou une controverse jugée significative dans la notation ESG qualitative.

Quels sont les contraintes définies dans la stratégie d'investissement pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier ?

Le FCP IMMOBILIER 21 a défini des engagements ESG qui visent à avoir :

- une notation ESG moyenne pondérée supérieure à son univers de référence retraité des 20% des plus mauvaises notations ESG. Le taux de couverture de la notation ESG au niveau du portefeuille est supérieur à 90% (en poids dans le portefeuille). Le fonds peut investir dans des actifs n'ayant pas été soumis à une analyse ESG dans la limite de 10%.

- Un niveau de certifications environnementales (BREEAM, HQE, LEED etc.) supérieur à l'univers : cet indicateur permet à la fois d'évaluer la performance environnementale des bâtiments et de contribuer à la performance financière. L'importance de cet indicateur est liée au fait que les bâtiments certifiés seront plus recherchés tant au niveau locatif que sur le marché de l'investissement. Par conséquent, les bâtiments certifiés présentent des risques structurels de vacance et de liquidité plus faibles et des niveaux de loyers plus élevés. Le taux de couverture de cet indicateur au niveau du portefeuille est supérieur à 90% (en poids dans le portefeuille).

De plus, le fonds a un objectif de surperformer son univers de référence sur trois indicateurs :

- L'intensité carbone (en kgC02/m2) : Cet indicateur permet de mesurer l'impact carbone des foncières au travers de leurs émissions maîtrisées (scope 1 et 2), c'est-à-dire les émissions relatives aux consommations d'énergie dans les parties communes des immeubles en exploitation. Incitées par une réglementation française et européenne de plus en plus contraignante sur le carbone et l'énergie, nous considérons que les foncières ont un rôle important à jouer dans l'atténuation du réchauffement climatique. Le taux de couverture de cet indicateur au niveau du portefeuille est supérieur à 70% (en poids dans le portefeuille).

- Intensité des gaz à effet de serre, indicateur numéro trois du règlement délégué 2022/1288 lié au climat et à l'environnement : cet indicateur est calculé conformément à la formule indiquée dans le règlement délégué européen 2022/1288 de l'union européenne. Le taux de couverture de cet indicateur au niveau du portefeuille est supérieur à 80 % (en poids dans le portefeuille).

- La mixité au sein des organes de gouvernance, indicateur numéro treize du règlement délégué 2022/1288 lié aux questions sociales, de personnel, de respect des droits de l'homme et de lutte contre la corruption et les actes de corruption. Cet indicateur est déterminé comme le ratio femmes/hommes moyen dans les organes de gouvernance des sociétés concernées, en pourcentage du nombre total de membres. Le taux de couverture de cet indicateur au niveau du portefeuille est supérieur à 80 %.

- ***Dans quelle proportion minimale le produit financier s'engage-t-il à réduire son périmètre d'investissement avant l'application de cette stratégie d'investissement?***

Les pratiques de **bonne gouvernance** concernent des structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel et le respect des obligations fiscales.

Le fonds n'a pas pris d'engagement minimal de réduction du périmètre d'investissement avant l'application de la stratégie d'investissement.

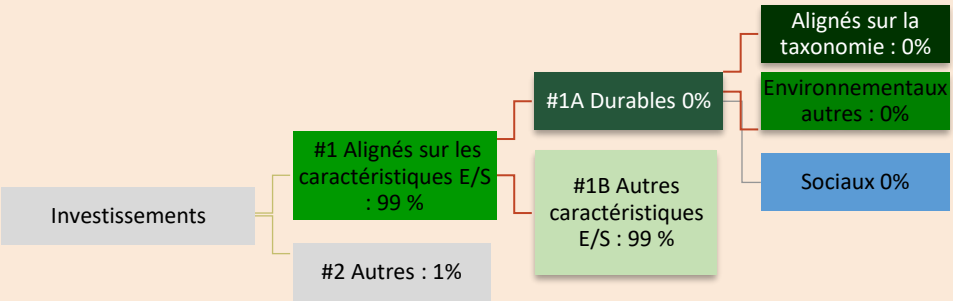
- ***Quelle est la politique mise en oeuvre pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés dans lesquelles le produit financier investit ?***

La bonne gouvernance est suivie à travers les indicateurs d'intégration d'objectifs RSE dans la rémunération des dirigeants et le taux d'assiduité du conseil. Cet indicateur représente 20 % de la note ESG.

Les indicateurs sont évalués à partir des rapports des émetteurs ou du dialogue actionnarial engagé entre les émetteurs et la société de gestion du fonds.

Quelle est l'allocation des actifs prévue pour ce produit financier?

L'allocation des actifs décrit la proportion d'investissements dans des actifs spécifiques.



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilises pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considères comme des investissements durables

La catégorie **#1 Alignés sur les categories E/S** comprend :
- La sous-catégorie **#1A Durables** couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux.
- La sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des invetissement durables.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- du **chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier investit;
- des **dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier investit, pour une transition vers une économie verte par exemple;
- des **dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier investit

- ***Comment l'utilisation de produits dérivés permet-elle d'atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier?***

Le fonds n'a pas recours aux produits dérivés. Il peut éventuellement détenir à hauteur de 10 % de l'actif net des titres intégrant des dérivés avec des sous-jacents de nature actions tel que bons de souscriptions, droits d'attribution ou warrants mais dans ce cas l'émetteur du sous-jacents aura fait l'objet d'une analyse extra-financière et appartiendra à l'univers d'investissement.

Pour être conforme à la taximnomie de l'UE, les critères applicables au gaz fossile comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035. En ce qui concerne l''énergie nucléaire, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental**.**

Les **activites transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

Dans quelle proportion minimale les investissements durables ayant un objectif environnemental sont-ils alignés sur la taxinomie de l'UE?

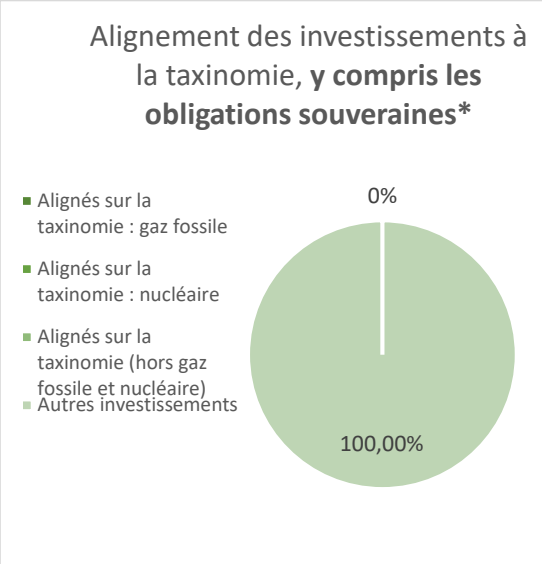
Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conforme à la taximonie de l'UE[1] ?

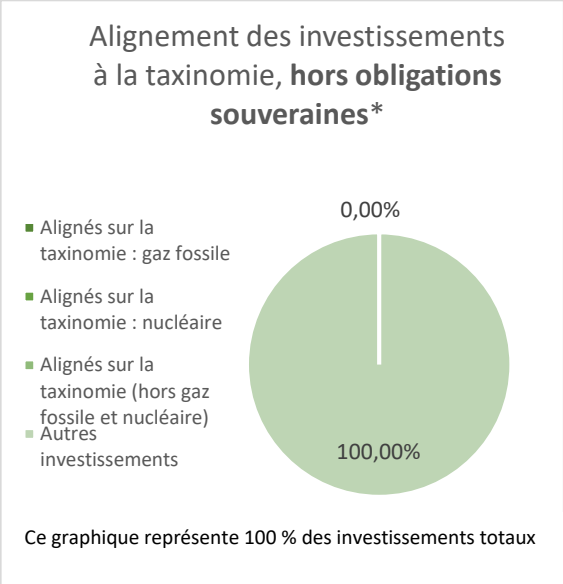
☐ Oui :

☐ Dans le gaz fossile ☐Dans l'énergie nucléaire

☒ Non

Les deux graphiques ci-dessous font apparaitre en vert le pourcentage minimal d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Etant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.





* *Aux fins de ces graphiques, les «obligations souveraines» comprennent toutes les expositions souveraines.*

[1] Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement cliamtique ») et ne causent pde préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE)2022/1214 de la commission

- ***Quelle est la proportion minimale d'investissements dans des activités transitoires et habilitantes ?***

  Le fonds étant investi en totalité sur des foncières cotées, la proportion dans des activités transitoire et habilitantes n'est pas déterminée.

Quelle est la proportion minimale d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Le fond ne réalise pas d'investissements durables au sens SFDR par conséquent il ne s'engage pas sur une proportion minimale d'investissements durables, hors taxonomie de l'UE.

Les **indices de référence** sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut.

Quelle est la proportion minimale d'investissements durables sur le plan social ?

Le fonds ne réalise pas d'investissements durables au sens SFDR.

Quels sont les investissements inclus dans la catégorie «#2 Autres», quelle est leur finalité et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquent-elles à eux ?

La catégorie « #2 Autres » comprend les disponibilités du fonds qui peuvent atteindre jusqu'à 10 % du fonds. Bien que le fonds puisse investir dans des parts ou actions d'OPCVM ou FIA les disponibilités sont uniquement en espèce. Il peut y avoir de manière tout à fait accéssoire des droits d'attribution lié à des distributions de dividende de titres en portefeuille.

Un indice spécifique est-il désigné comme indice de référence pour déterminer si ce produit financier est aligné sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales qu'il promeut ?

Le produit n'a pas désigné d'indice de référence pour déterminer l'alignement aux caractéristiques environnementales et sociales qu'il promeut.

- ***Comment l'indice de référence est-il aligné en permanence sur chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier?***

  Non applicable

Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte des critères** applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.

- ***Comment l'alignement de la stratégie d'investissement sur la méthodologie de l'indice est-il à tout moment garanti ?***

  Non applicable

- ***En quoi l'indice désigné diffère-t-il d'un indice de marche large pertinent ?***

Non applicable

- ***Où trouver la méthode utilisée pour le calcul de l'indice désigné ?***

  Non applicable

Où puis-je trouver en ligne davantage d'informations spécifiques au produit ?

De plus amples informations sur le produit sont accessibles sur le site internet : https://gestion-21.fr/