



GESTION 21

## Document d'Informations Clés pour l'Investisseur

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

### IMMOBILIER 21 part AC, part de capitalisation, ISIN : FR0010541821

Ce fonds relevant de la Directive 2009/65/CE est géré par GESTION 21

## Objectifs et Politique d'investissement

### Objectifs de gestion et indicateur de référence

■ **Objectif de gestion** : Obtenir une performance supérieure à celle de son indicateur de référence.

Le Fonds prend en compte les préoccupations liées au développement durable en intégrant les caractéristiques ESG dans son processus de sélection de valeurs. Le Fonds promeut ainsi des caractéristiques environnementales ou sociales au sens de l'article 8 du Règlement SFDR.

■ **Indicateur de référence** : indice FTSE EPRA Nareit Eurozone Capped dividendes nets réinvestis.

### Politique d'investissement

Les décisions d'investissement prennent en compte des critères financiers (valorisation, bilan, croissance, objectif de cours etc.) et ESG (Environnement, Social, Gouvernance) matérialisés au travers d'un outil propriétaire de notation.

#### ■ Gestion value

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).

### Particularités

Le fonds est un fonds sectoriel. Il a un objectif particulier d'investir dans des actions du secteur immobilier de la Zone Euro.

### Principaux instruments financiers composant l'actif

IMMOBILIER 21 investit son actif :

- Entre 75% et 100% sur le marché des actions du secteur immobilier de la zone euro,
  - Au maximum 25% en titres de créances Investment Grade des pays de la zone euro de tout émetteur, et instruments du marché monétaire,
  - Au maximum 10% en parts d'OPCVM français et/ou européens.
- La trésorerie n'excèdera pas 10% de l'actif.

### Caractéristiques essentielles

- **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** : Part de capitalisation.

## Profil de risque et de rendement



Cet indicateur représente la volatilité hebdomadaire historique sur 5 ans. Il permet de mesurer le niveau de volatilité du fonds et le risque auquel votre capital est exposé. L'indicateur de risque et de rendement de niveau 5 du fonds reflète principalement son exposition aux marchés actions et sa gestion discrétionnaire.

- Les données historiques utilisées pour le calcul de cet indicateur pourraient ne pas constituer une indication fiable du profil de risque futur de l'OPCVM.
- La catégorie de risque associée à cet OPCVM n'est pas garantie et pourra évoluer dans le temps.
- La catégorie la plus faible ne signifie pas "sans risque".

### Risques importants non pris en compte dans l'indicateur :

- **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 de crédit** : il représente le risque éventuel de dégradation soudaine de la qualité d'un émetteur ou de celui de sa défaillance
- **Risque de perte en capital** : Le fonds n'est pas garanti en capital et présente un risque de perte en capital.

Pour plus d'informations sur les risques, veuillez vous référer au prospectus de l'OPCVM.

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

## Frais

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

### Frais ponctuels prélevés avant ou après investissement

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

### Frais prélevés par le fonds sur une année

Frais courants	2,20%	■ Le chiffre des frais courants se base sur les coûts du dernier exercice clos au 31/12/2021. Ce chiffre peut varier d'un exercice à l'autre. Il ne comprend pas la commission de performance. ■ Il n'est pas dans la politique de GESTION 21 de prélever d'autres commissions. En particulier, il n'est prélevé aucune commission de mouvement.
----------------	-------	---

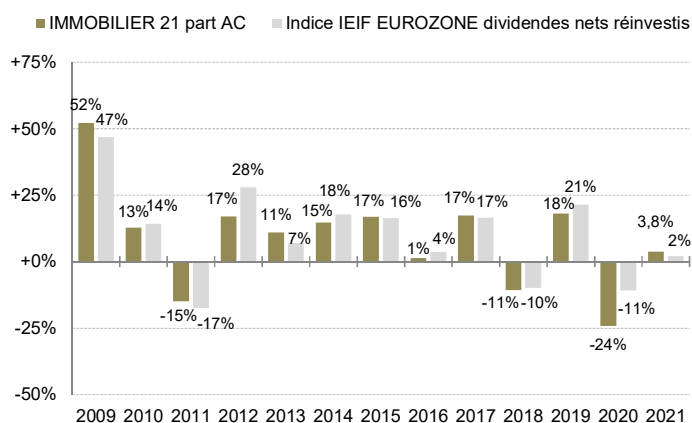
### Frais prélevés par le fonds dans certaines circonstances

Commission de performance	La commission de surperformance représente 20% de l'écart entre l'actif valorisé et l'actif de référence, FTSE EPRA Nareit Eurozone Capped, calculée selon l'approche dite de « l'actif indicé ». Le calcul de la commission de surperformance s'applique à chaque date d'établissement de la valeur liquidative selon les modalités décrites dans le prospectus. La comparaison de l'actif net de la part et de l'actif de référence est effectuée sur une période d'observation de cinq années maximum. Les sous-performances passées sur les 5 dernières années doivent être compensées avant qu'une provision puisse à nouveau être enregistrée. De plus, aucune commission de surperformance ne sera prélevée en cas de performance négative du Fonds sur l'exercice. La commission est cristallisée à la date de clôture de l'exercice et calculée sur la base de l'actif net.	
---------------------------	--	--

Montant de la commission de performance facturé au titre de l'exercice clos au 31/12/2021 : 0,43%.

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

## Performances passées



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

■ La part de cet OPCVM a été créée le 27 novembre 2007.

■ Les performances affichées sont calculées en euro.

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

## Informations pratiques

### ■ NOM DU DEPOSITAIRE : CACEIS BANK.

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

■ LIEU ET MODALITES D'OBTENTION D'INFORMATIONS SUR L'OPCVM : Le prospectus, les rapports annuels et les derniers documents périodiques, ainsi que toutes informations pratiques sont disponibles gratuitement sur simple demande écrite auprès de GESTION 21 (documents disponibles en français).

■ VALEUR LIQUIDATIVE : La valeur liquidative est 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 sur le site internet [www.gestion21.fr](http://www.gestion21.fr).

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

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

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

■ Ce document présente les informations de la catégorie de part AC de l'OPCVM IMMOBILIER 21 ISIN : FR0010541821. Le fonds propose d'autres types de parts définis dans son prospectus. Pour plus d'informations, veuillez vous référer au prospectus, disponible sur le site Internet : [www.gestion21.fr](http://www.gestion21.fr)

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

Cet OPCVM est agréé en France et réglementé par l'Autorité des Marchés Financiers.  
GESTION 21 est agréé en France sous le N°GP-07000020 et réglementé par l'Autorité des Marchés Financiers.  
Les informations clés pour l'investisseur ici fournies sont exactes et à jour au 25/02/2022.