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 : 20/03/2023

En quoi consiste ce produit ?

Type : Fonds Commun de Placement 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**	
Scénarios		**Si vous sortez après 1 an**	**Si vous sortez après 5 ans**
Minimum	Il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement		
Tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	6 173 €	1 884 €
	Rendement annuel moyen	-38,3%	-28,4%
Défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	6 173 €	1 884 €
	Rendement annuel moyen	-38,3%	-28,4%
Intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10 268 €	9 637 €
	Rendement annuel moyen	+2,7%	-0,7%
Favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	12 562 €	16 995 €
	Rendement annuel moyen	+25,6%	+11,2%

Le scénario défavorable s'est produit pour un investissement réalisé entre décembre 2021 et décembre 2022.
Le scénario intermédiaire s'est produit pour un investissement réalisé entre juin 2016 et juin 2021.
Le scénario favorable s'est produit pour un investissement réalisé entre août 2013 et août 2018.

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	630 €	1 616 €
Incidence des coûts annuels y compris le maximum des droits d'entrée soit 4 %*	6,4%	3,2%

* 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 2.52 % par an avant déduction des coûts et de -0.70 % 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	0,10 % 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.	11 €
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
Commissions liées aux résultats	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.	9 €

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.