



GESTION 21

IMMOBILIER 21

Rapport annuel

Au 31 décembre 2024

Fonds Commun de Placement français



 RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Société de gestion : GESTION 21

Dépositaire : CACEIS BANK

Commissaire aux comptes : DELOITTE & ASSOCIES

SOMMAIRE

Rapport de gestion

- | | | |
|----|---------------------------------------|------|
| 1. | Caractéristiques du FCP IMMOBILIER 21 | p 3 |
| 2. | Rapport de gestion | p 8 |
| 3. | Informations règlementaires | p 13 |
| 4. | Annexe SFDR | p 22 |

Certification du Commissaire aux Comptes	p 30
---	------

Comptes annuels	p 35
------------------------	------

Annexes aux comptes annuels	p 39
------------------------------------	------

1. Caractéristiques du FCP IMMOBILIER 21

A. Caractéristiques générales :

1. Dénomination : IMMOBILIER 21
2. Forme juridique : Fonds commun de Placement (FCP)
3. Etat membre dans lequel l'OPCVM a été constitué : FCP de droit français
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
5. Durée d'existence prévue : 99 ans
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	IC	FR 001 054 0716	Capitalisation	Euro	Aucun	Oui 1/10 000 ème	Tous souscripteurs, plus particulièrement destinées aux investisseurs institutionnels
	ID	FR 001 054 1854	Distribution	Euro	Aucun	Oui 1/10 000 ème	Tous souscripteurs, plus particulièrement destinées aux investisseurs institutionnels
Parts A	AC	FR 001 054 1821	Capitalisation	Euro	Aucun	Oui 1/10 000 ème	Tous souscripteurs, plus particulièrement destinées aux investisseurs personnes physiques
	AD	FR 001 054 1839	Distribution	Euro	Aucun	Oui 1/10 000 ème	Tous souscripteurs, plus particulièrement destinées aux investisseurs personnes physiques

7. OPCVM conforme aux normes européennes
8. Classification AMF : Actions de pays de la zone euro
9. OPCVM ne pouvant investir plus de 10% de son actif en parts ou actions d'autres OPC : Moins de 10 % de l'actif
10. Société de gestion : GESTION 21 (8 rue Volney, 75002 Paris), Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF le 31 juillet 2007 sous le n° GP-07000020
11. Durée de placement recommandée : 5 ans

B. Régime fiscal :

L'OPCVM n'est pas assujéti à l'impôt sur les sociétés et un régime de transparence fiscale s'applique pour le porteur. Le régime fiscal applicable aux plus ou moins-values latentes ou réalisées par 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.

C. 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, mesurée 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...) et 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 le réchauffement climatique. Le fonds est classé article 8 au sens du règlement SFDR.

D. 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 réinvestis. L'indice est administré par FTSE Russell.

Le portefeuille n'a pas pour but de répliquer l'indicateur de référence ; 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.

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.

E. Stratégie d'investissement

• Stratégie

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.

La sélection des valeurs est réalisée après une analyse financière et ESG approfondie réalisée par l'équipe de gestion. L'approche financière 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. Une attention particulière est portée sur le positionnement des portefeuilles, la qualité du management et des stratégies mises en œuvre ainsi que sur l'analyse comparative des valorisations sur la base des cash-flows pérennes. Cette stratégie Value / cash-flow du fonds est enrichie par une stratégie ESG / climat dans le but de rechercher des facteurs de performance supplémentaires. L'analyse ESG se matérialise par une notation ESG propriétaire axée sur le climat. L'ESG, qui réhabilite la durée dans une stratégie d'investissement, trouve tout naturellement sa place dans le positionnement historique de GESTION 21. De plus, 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. Le fonds s'est donc fixé trois engagements ESG : surperformer son univers de référence retraité des 20% des plus mauvaises notations ESG et surperformer son univers de référence sur deux indicateurs que GESTION 21 considère comme contributeurs de la performance financière des foncières : les certifications environnementales et l'intensité carbone.

• Actifs utilisés

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.

Le FCP pourra investir au maximum 25% de l'actif en titres de créances Investment Grade de tout émetteur français et en instruments du marché monétaire.

Le FCP peut investir dans la limite de 100% de l'actif sur des instruments financiers à terme négociés 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.

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 ou obligation convertibles.

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 ».

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.

La trésorerie du fonds n'excèdera pas 10% de l'actif.

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.

F. 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 cotées en bourse. Le FCP est exposé principalement aux risques financiers suivants :

Risque de perte en capital : L'investisseur est averti que la performance du Fonds peut ne pas être conforme à ses objectifs et que son capital peut ne pas lui être intégralement restitué, le FCP ne bénéficiant pas d'une garantie du capital investi.

Risque de marché actions : Le degré d'exposition aux marchés actions des actions immobilières de la zone euro est au minimum de 75%. 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 en matière de durabilité : il s'agit du risque de durabilité tel que défini à l'article 2(22) du Règlement (UE) 2019/2088 (dit « Règlement SFDR »). Un risque en matière de durabilité se réfère à un événement d'ordre environnemental, social ou de gouvernance qui peut avoir une incidence négative importante sur la valeur des investissements du fonds. Le Code de transparence et la politique de gestion du risque de durabilité sont disponibles sur le site internet de la Société de gestion.

G. Changements intervenus en 2024

Sur l'année 2024 le prospectus n'a pas été modifié.

H. Changements à intervenir en 2025

Pas de changement prévu sur 2025.

2. Rapport de gestion

A. Commentaire de gestion

2024 : Une année immobilier coté zone euro en quatre séquences

L'année 2024 peut être racontée comme un film en quatre actes. Le premier acte a été dominé par l'éternelle question du marché : combien de baisses de taux ? Le marché adore se poser cette question, mais il ne sait jamais y répondre avec précision. L'attente des baisses de taux a été plus longue que prévu, et cette incertitude a pesé sur le secteur immobilier coté.

Puis est venue la deuxième séquence avec la publication des résultats du premier semestre. Contre toute attente, ces publications ont été excellentes. Habituellement, les bonnes nouvelles dans l'immobilier coté concernent le cash-flow, mais cette fois-ci, elles concernaient aussi la valeur des actifs. Ce fut un tournant majeur, car cela signifie que le secteur a commencé à se libérer de sa dépendance aux taux d'intérêt.

Le troisième acte a été marqué par la « Trump Mania » et le retour des interrogations sur l'inflation. Avec un possible retour de Donald Trump, certains ont craint un rebond de l'inflation, mais ce raisonnement oubliait un élément fondamental : toutes les banques centrales sont aujourd'hui en politique de taux restrictifs. Ce niveau de taux constitue une première sécurité pour le marché.

Enfin, la quatrième séquence concerne la performance finale de 2024. Le fonds (part IC) a affiché une performance de 2,5 %, modeste en absolu, mais solide en relatif (+5.1%). Depuis 2021, nous avons démontré notre capacité à générer de la surperformance, et l'année écoulée ne fait pas exception.

Notre stratégie de portefeuille : un équilibre entre micro et macro

Notre gestion repose sur une trilogie bien rodée :

- Le commerce, avec une exposition aux centres commerciaux qui restent attractifs en termes de valorisation et de rentabilité.
- Le résidentiel allemand, un segment qui bénéficie directement d'une éventuelle baisse des taux.
- Le stock-picking value, qui nous permet d'identifier des opportunités sous-valorisées sur le marché de la logistique, bureau, sante.

Répartition par typologie d'actifs du patrimoine des foncières du fonds

	Déc. 22	Déc. 23	Déc. 24	
Commerce	38%	31%	32%	Préférence pour les foncières de centres commerciaux et de résidentiel allemand
Résidentiel Allemand	29%	32%	32%	
Bureau	19%	17%	18%	Préférence pour le bureau prime
Logistique	7%	7%	7%	Sélection de titres dans la typologie d'actifs
Santé	5%	6%	7%	
Autres	2%	2%	3%	

Intégration de l'ESG

Le fonds IMMOBILIER 21, classé article 8 selon SFDR, est le seul fonds labélisé ISR dans la catégorie actions de foncières cotées de la zone euro.

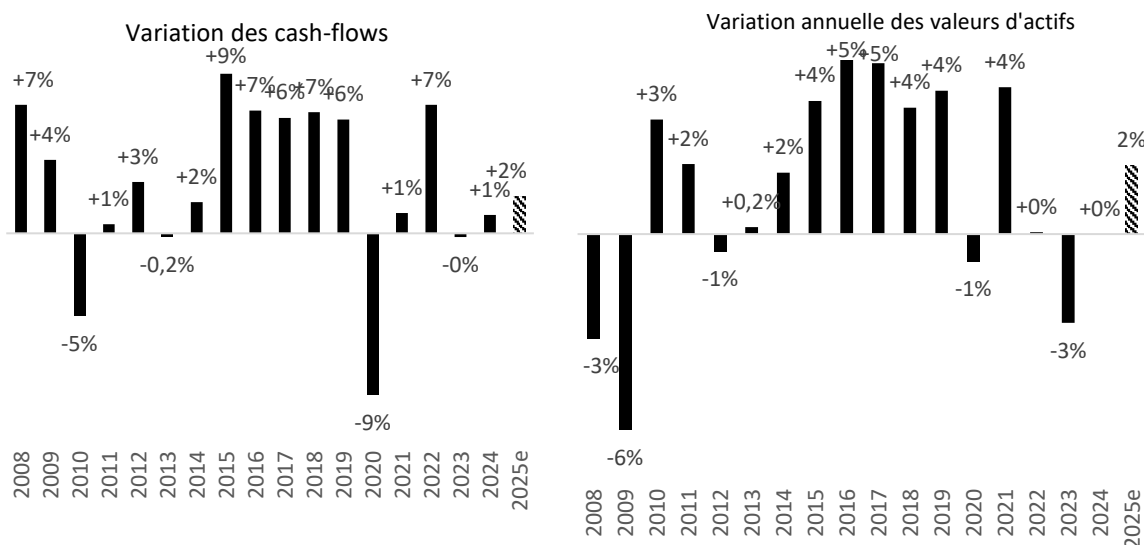
L'équipe de gestion accompagne les entreprises dans leur transition durable, qui sera source de performance pour les plus vertueuses. La stratégie d'investissement se fonde sur des recherches financières et des recherches ESG propriétaires, au service d'une gestion de conviction et de long terme, dont l'objectif principal est la performance et l'objectif second le climat. Cela se traduit notamment par des outils propriétaires et une méthodologie de notation ESG interne.

Le fonds a retenu un objectif ESG Climat prépondérant parmi l'ensemble des indicateurs ESG (Environnement, Social, Gouvernance), qui vient renforcer l'objectif principal de performance financière.

Parmi les indicateurs ESG retenus dans notre approche, nous privilégions les certifications environnementales (BREEAM, HQE, LEED ou équivalent) car nous considérons que les bâtiments certifiés auront la faveur du marché. Le caractère ESG Climat est de son côté affirmé par une part du patrimoine des foncières en portefeuille certifiées (BREEAM, HQE, LEED ou équivalent) supérieure à celle d'un univers de référence composé de 70 foncières cotées de la zone euro (73% contre 69% fin 2024).

2025 : Un tournant majeur

Perspectives 2025 : légère hausse attendue en 2025 des cash-flows des valeurs d'actifs



Nous vivons un moment clé pour l'immobilier coté. Depuis deux ans, le marché a subi une baisse des valeurs d'actifs de 15 %. Cette baisse est la conséquence d'un effet taux (-25 %), compensé en partie par l'indexation des loyers (+10%). La stabilisation des valeurs d'actifs change tout. Elle oxygène les bilans, élimine presque complètement le risque d'augmentation de capital dilutive, et renforce la visibilité sur les cashflows. Avec un rendement cashflow à 9 % (ce qui correspond à un multiple de valorisation de 11x), le secteur immobilier coté redevient une opportunité majeure.

Conclusion : une opportunité historique

Nous sommes à un tournant majeur. 2025 pourrait bien être l'année du rebond pour l'immobilier coté. Avec des valorisations attractives, une reprise progressive des valeurs d'actifs et une gestion ESG rigoureuse, nous sommes convaincus que notre positionnement est optimal pour capter cette dynamique. L'histoire nous a montré que les périodes de décote extrême sont souvent les meilleurs

moments pour investir. Notre conviction reste forte : le marché immobilier coté est en train de se retourner, et nous sommes parfaitement positionnés pour en tirer parti.

B. Performance du fonds

	VL au 29/12/2023	VL au 31/12/2024	Performance
IMMOBILIER 21 Part IC	15 072,35	15 451,82	+2,52%
IMMOBILIER 21 Part ID	8 540,47	8 754,01	+2,52%**
IMMOBILIER 21 Part AC	132,90	135,36	+1,85%
IMMOBILIER 21 Part AD	79,72	81,19	+1,85%**

**Les performances des parts AD et ID sont calculées coupons réinvestis.

2024	Performance IMMOBILIER 21 part IC	Performance indice	Sur-performance
Comparaison EPRA Nareit Capped zone euro div. nets	+2,52%	-2,61%	+5,13%

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

C. Portefeuille IMMOBILIER 21**Inventaire du fonds au 31/12/2024**

Valeurs	Code ISIN	Poids
Unibail-Rodamco-Westfield	FR0013326246	9,6%
Vonovia	DE000A1ML7J1	9,3%
LEG Immobilien	DE000LEG1110	8,6%
Klepierre	FR0000121964	6,4%
Covivio	FR0000064578	4,8%
Gécina	FR0010040865	4,6%
Grand City Properties	LU0775917882	4,5%
Merlin Properties	ES0105025003	4,5%
Aroundtown	LU1673108939	4,3%
Aedifica	BE0003851681	4,1%
Cofinimmo	BE0003593044	3,7%
Wereldhave	NL0000289213	3,5%
Eurocommercial	NL0015000K93	3,5%
TAG Immobilien	DE0008303504	3,3%
Mercialys	FR0010241638	3,0%
CTP	NL00150006R6	2,8%
Colonial	ES0139140174	2,8%
Carmila	FR0010828137	2,7%
Montea	BE0003853703	2,3%
IGD	IT0005322612	2,1%
Icade	FR0000035081	1,9%
Deutsche Wohnen	DE000A0HN5C6	1,6%
Argan	FR0010481960	1,0%
NSI	NL0012365084	0,9%
Dic Asset	DE000A1X3XX4	0,5%
VIB	DE000A2YPDD0	0,2%
Adler Group	LU1250154413	0,1%
Trésorerie		3,3%

D. Principaux mouvements du portefeuille en 2024

	Pondération en hausse	Pondération en baisse
Janvier	CTP (+9%) Covivio (+0,7%) Unibail-Rodamco-Westfield (+0,5%)	Grand City Properties (-0,6%)
Février	Grand City Properties (+0.8%) Colonial (+0,7%) Covivio (+0,6%)	Aroundtown (-0,6%)
Mars	Cofinimmo (+0,6%)	Icade (-0,6%)
Avril	Cofinimmo (+0,8%) Aedifica (+0,7%) ECP (+0,5%)	-
Mai	Colonial (+0,6%)	-
Juin	LEG Immobilien (+0,6%) Wereldhave (+0,5%)	-
Juillet	-	Unibail-Rodamco-Westfield (-0,8%)
Août	Unibail-Rodamco-Westfield (+1,4%)	Klepierre (-1,5%) Mercialys (-0,9%)
Septembre	TAG Immobilien (+0,6%) Aroundtown (+0,6%)	Deutsche Wohnen (-1,1%)
Octobre	Aedifica (+1,6%) Argan (+0,4%)	Aroundtown (-1,0%)
Novembre	-	Unibail-Rodamco-Westfield (-1,0%)
Décembre	-	Lar Espana (-2,0%) LEG Immobilien (-0,7%) Vonovia (-0,5%)

E. Perspectives 2025

La performance passée 2024 négative alors qu'on observe une forte réduction du risque bilanciel du secteur en 2024 conduit à une amélioration du « confort » du cas d'investissement si on considère les autres risques inchangés. Les faibles niveaux de valorisation présents fin 2023 sont toujours là fin 2024 alors même que le secteur entre dans un nouveau cycle au niveau des valeurs d'actifs et offre une plus grande visibilité sur les cash-flows par action en raison de l'amélioration bilancielle des foncières. C'est donc une opinion positive renforcée sur le secteur immobilier coté de la zone euro.

En quoi pouvons-nous être trop optimistes ?

Nous pourrions surestimer le potentiel de performance du secteur en raison d'une hausse importante des taux longs, remettant en cause le scénario de stabilisation des valeurs d'actifs.

En quoi pouvons-nous être trop pessimistes ?

Nous pourrions sous-estimer le potentiel de performance du secteur en raison d'une réduction forte de la décote comme en 2009.

3. Informations réglementaires

A. Critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG)

Début 2020, GESTION 21 a décidé de documenter l'intégration des thématiques Environnementales, Sociales et de Gouvernance dans son processus d'analyse et de gestion. Cette démarche a vocation à être progressive, complémentaire et transparente.

1. Objectifs de notre démarche

GESTION 21 a toujours accordé de l'intérêt à certains critères ESG, avec une attention particulière sur le critère Gouvernance pour l'ensemble des entreprises suivies. Début 2020, GESTION 21 a franchi une étape supplémentaire avec la formalisation, la systématisation et la documentation de sa démarche ESG, dont l'objectif est :

- ✓ d'améliorer la transparence de ses pratiques,
- ✓ d'enrichir et d'élargir ses analyses sur les entreprises,
- ✓ de trouver de nouvelles opportunités de performance,
- ✓ de répondre aux préoccupations de ses clients pour une finance durable.

La démarche d'investisseur de GESTION 21 se fonde sur une recherche financière et ESG propriétaire, au service d'une gestion de conviction et de long terme. Cette démarche s'est concrétisée par la signature des Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) définis par le programme des Nations Unies et par la labélisation ISR du fonds IMMOBILIER 21 en novembre 2021.

2. Approche ESG du fonds IMMOBILIER 21

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 de vacance et de liquidité. En effet, les actifs vertueux sur le plan énergétique attireront davantage la demande que les « passoires énergétiques ».

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.

b) Notation ESG interne

La notation ESG interne du fonds est 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 à 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. Le pilier Environnement est donc surpondéré vis-à-vis des autres indicateurs avec un poids attribué de 60%. Les poids des piliers Social et Droits de l'Homme et Gouvernance sont de 20% chacun.

- **Notation qualitative**

La notation ESG qualitative représente entre 0 et 30% de la notation ESG en fonction d'une appréciation qualitative interne axée 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'actifs.
- **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 qui favorise le long terme. 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'actifs 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 un objectif ESG qui vise à avoir une notation ESG moyenne pondérée supérieure à son univers de référence retraité des 20% des plus mauvaises notations ESG. De plus, le fonds a également pour objectif de surperformer son univers de référence sur deux indicateurs environnementaux :

- Les certifications environnementales « surfaces certifiées HQE, BREEAM ou équivalent ». Ces certifications permettent d'évaluer la performance environnementale des bâtiments. 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. Les taux de couverture de la notation ESG et de l'indicateur « surfaces certifiées » au niveau du portefeuille sont supérieurs à 90% (en poids dans le portefeuille).
- L'intensité carbone (en kgCO₂/m²) : cet indicateur permet de mesurer l'impact carbone des foncières au travers de leurs émissions maîtrisées (scopes 1 et 2), c'est-à-dire les émissions relatives aux consommations d'énergie dans les parties communes des immeubles en exploitation. Le taux de couverture de cet indicateur au niveau du portefeuille est supérieur à 70 % (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%.

d) 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. La politique d'exclusion de GESTION 21 est disponible sur son site internet.

e) Analyses externes

Pour compléter les travaux d'analyses internes, GESTION 21 a recours à différents fournisseurs de données, détaillés dans la section 6 « Organisation et Moyens ». Ces analyses externes sont utilisées par les gérants dans un but consultatif et par complémentarité.

3. Suivi des controverses

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 VIGEO-EIRIS pour compléter le suivi interne des actualités. Ces systèmes d'alertes par mail permettent d'intégrer rapidement une actualité ou une controverse jugée significative dans la notation ESG qualitative.

4. Démarche actionnariale**✓ Vote aux Assemblées Générales**

GESTION 21 s'est engagée à voter à toutes les Assemblées Générales des sociétés françaises pour lesquelles elle détient plus de 0,25% du capital ou des droits de vote. Au-delà de cet engagement, l'objectif de GESTION 21 est de voter à 100% des Assemblées Générales des entreprises françaises détenues en portefeuille. De plus, depuis 2022, GESTION 21 a élargi sa participation aux assemblées générales aux entreprises étrangères. GESTION 21 a également la volonté de prendre en compte dans l'exercice de ses droits de vote les risques et les enjeux des thématiques environnementales, sociales et de gouvernance. Les résolutions sont analysées au cas par cas avec comme objectif la création de valeur durable. GESTION 21 s'attache à ce que les résolutions soient traitées de façon à réduire les impacts négatifs sur l'environnement, à préserver les intérêts des parties prenantes et encourage les bonnes pratiques liées à la gouvernance d'entreprise.

La politique et le rapport d'exercice des droits de vote de GESTION 21 sont disponibles sur son site internet.

✓ Dialogue avec les entreprises

GESTION 21 accorde une grande importance aux rencontres et aux dialogues avec les entreprises suivies. Cette démarche vise à accompagner les entreprises dans l'amélioration de leurs pratiques et à renforcer la compréhension des gérants sur leur stratégie.

La politique et le rapport d'engagement de GESTION 21 sont disponibles sur son site internet.

5. Gestion des risques de durabilité

Le risque de durabilité tel que défini par le Règlement (UE) 2019/2088 (dit « Règlement SFDR ») se réfère à un événement d'ordre environnemental, social ou de gouvernance qui peut potentiellement avoir une incidence négative importante sur la valeur des investissements du fonds.

Au sein de GESTION 21, l'analyse ESG est intégrée aux côtés de l'analyse financière conventionnelle pour identifier les risques de durabilité. Tout comme les risques de liquidité, les risques bilanciaux et les autres risques financiers, les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance représentent des risques qui peuvent avoir des effets sur la valeur des entreprises et des investissements. La stratégie de stock picking des gérants repose sur une vision long terme. Les critères ESG sont pris en considération au même titre que les indicateurs financiers traditionnels pour obtenir une vision plus complète de la valeur, du risque et de la performance potentielle des investissements. GESTION 21 considère que les risques liés au réchauffement climatique sont les plus importants. En effet, une entreprise qui ne répondra pas suffisamment à la lutte contre le réchauffement climatique perdra à terme de la valeur. En conséquence, GESTION 21 a mis en place différentes mesures pour minimiser les risques de durabilité :

- analyse ESG matérialisée par une méthodologie de notation ESG interne axée sur le climat,
- sélection des valeurs en portefeuille selon une stratégie ESG / Climat,
- stratégie d'exclusion (tabac, charbon, armes controversées),
- suivi des actualités et controverses,
- suivi d'indicateurs de performances ESG.

6. Organisation et moyens

✓ Moyens internes

L'équipe de gestion de GESTION 21, composée de 3 gérants - analystes, réalise en interne différents travaux, allant de la réalisation d'analyses et d'études approfondies à la collecte de données et notation ESG des émetteurs, en passant par le dialogue avec les entreprises et le vote aux assemblées générales.

✓ Moyens externes

Afin d'appuyer leurs travaux, les équipes peuvent avoir recours à des ressources externes constituant des sources d'informations complémentaires :

- **Brokers** : études sectorielles, thématiques, cas par cas, etc.
- **Autres sources** : Observatoire de l'immobilier durable, Science Based Targets Initiative, EPRA, publications des émetteurs, médias, etc.

7. Révision de la Politique ESG et de gestion des risques de durabilité

Dans une démarche d'amélioration progressive et de transparence, cette politique peut être amenée à être révisée ou complétée afin de prendre en compte l'évolution de nos objectifs. Cette politique sera revue et approuvée par les dirigeants à minima annuellement.

Le respect des engagements ESG décrits dans cette Politique est intégré dans le plan de contrôle du RCCI.

8. Taxonomie européenne (UE) 2020/852

Le Fonds promeut des caractéristiques environnementales telles que décrites à l'article 8 du Règlement SFDR (EU) 2019/2088. L'ensemble des émetteurs ne publie pas encore l'alignement de leurs activités avec la taxonomie européenne. Par conséquent le taux de couverture du calcul de l'alignement du portefeuille du fonds avec le Règlement Taxonomie peut encore s'améliorer en fonction des publications des émetteurs. 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.

B. Information sur les techniques de gestion efficace de portefeuille

En 2024, le FCP n'a pas eu recours à des techniques de gestion efficace de portefeuille au sens de la Directive 2009/65/CE au cours de l'exercice sous revue.

C. Sélection et évaluation 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.

Dans le cadre de cette politique, GESTION 21 privilégie le fait d'avoir un courtage diversifié et non concentré sur un intermédiaire financier. De plus, GESTION 21 demande aux intermédiaires qu'elle sélectionne sa catégorisation en tant que "client professionnel". Par conséquent, ces intermédiaires ont une obligation de "meilleure exécution" à l'égard de notre société. La politique de Sélection et évaluation des intermédiaires de GESTION 21 est consultable à tout moment sur son site internet : www.gestion21.fr à la rubrique Documents réglementaires.

D. Compte rendu relatif aux frais d'intermédiation

En 2024, les frais d'intermédiation de GESTION 21 sont inférieurs à 500 000 euros.

E. Politique de rémunération

La politique de rémunération de GESTION 21 est conforme à la Directive UCITS V et applique le principe de proportionnalité accepté par l'AMF le 22 mars 2017. Cette politique fait l'objet d'une adoption et d'un examen annuel par l'organe de direction. Le Conseil d'administration est informé annuellement de sa mise en œuvre. Le détail de la politique de rémunération est disponible sur le site internet de GESTION 21 : www.gestion21.fr à la rubrique Documents réglementaires.

Au cours de l'exercice 2024, les rémunérations brutes versées par la société de gestion se sont élevées à 951 milliers d'euros. Pour un effectif moyen total de 8 personnes, dont 5 preneurs de risques, ce montant se ventile de la façon suivante :

En K€	Rémunérations fixes	Rémunérations variables	Total
Collaborateurs preneurs de risques	665	131	796
Autres collaborateurs	149	6	155
Total	814	137	951

L'examen annuel de la politique de rémunération par l'organe de direction n'a fait remonter aucune anomalie.

F. Transparence des opérations de financement sur titres et de la réutilisation

Absence d'opérations au sens du règlement SFTR 2015/2365 relatif à la transparence des opérations de financement sur titres et de la réutilisation.

G. Méthode de calcul du Risque global

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

H. Complément d'information relatif au régime fiscal du coupon

La capacité distributive d'un fonds dépend de 2 éléments indépendants :

1. Les dividendes reçus par le fonds comptabilisés en compte de revenu,
2. Les plus-values nettes réalisées dans le fonds.

Concernant le premier élément, les facteurs déterminants sont :

- Le taux de distribution des cash-flows des foncières,
- L'origine de la distribution en provenance des foncières. Si la foncière distribue le résultat de l'exercice, la distribution sera comptabilisée en compte de revenu. Par contre si elle distribue une quote-part de son capital (prime d'émission ou prime de fusion) la distribution sera considérée comme de la plus-value pour le fonds,
- Le niveau des frais de gestion.

Concernant le second élément, les facteurs déterminants sont :

- L'existence de plus ou moins-values des titres en portefeuille,
- La rotation du portefeuille qui conduit à la réalisation de ces plus ou moins-values.

Au titre de l'année 2024, le fonds IMMOBILIER 21 prévoit (hors évènement majeur) de distribuer en 2025 un dividende de 150 € (part ID) et de 1,2€ (part AD), soit des rendements prévisionnels de 1,7 % et 1,5 %.

Décomposition du coupon Part IMMOBILIER 21 ID :

	Net unitaire				Devise
	2021	2022	2023	2024	
Revenus soumis à un prélèvement à la source obligatoire non libératoire			-	-	
Actions ouvrant droit à abattement et soumis à un prélèvement à la source obligatoire non libératoire	159,91	122,36	-	45,32	EUR
Autres revenus n'ouvrant pas droit à abattement et soumis à un prélèvement à la source obligatoire non libératoire	5,87		-	-	EUR
Revenus non déclarables et non imposables			-	-	EUR
Montant des sommes distribuées sur les plus et moins-values	154,22	217,64	-	104,68	EUR
Total	320,00	340,00	0	150,00	EUR

Décomposition du coupon Part IMMOBILIER 21 AD :

	Net unitaire				Devise
	2021	2022	2023	2024	
Revenus soumis à un prélèvement à la source obligatoire non libératoire			-	-	EUR
Actions ouvrant droit à abattement et soumis à un prélèvement à la source obligatoire non libératoire		0,42	-	0	EUR
Autres revenus n'ouvrant pas droit à abattement et soumis à un prélèvement à la source obligatoire non libératoire			-	-	EUR
Revenus non déclarables et non imposables			-	-	EUR
Montant des sommes distribuées sur les plus et moins-values	1,20	2,18	-	1,20	EUR
Total	1,20	2,60	0	1,20	EUR

Dénomination du produit: IMMOBILIER 21 Identifiant d'entité juridique: 96950098UO7Q0KDC4016

Caracteristiques environnementales et/ou sociales

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause pas de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

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

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



Oui



Non



Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif **environnemental**: ____%



dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE



dans des activités 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**: ____%



Il promeut des caractéristiques **environnementales et sociales (E/S)** et et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de ____% d'investissements durables



ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE



ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées 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**



Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes?

Le fonds, classé article 8 au sens du règlement SFDR, promeut des caractéristiques environnementales, sociale et de gouvernance.

Le pilier principal retenu par le fonds est le pilier de l'environnement et plus particulièrement la lutte contre le réchauffement climatique. Toutefois, les deux autres piliers font partie intégrante de la notation du fonds.

La société de gestion a développé un outil propriétaire permettant d'attribuer des notes à chacun des piliers. Afin d'être cohérent avec sa stratégie, le pilier de l'environnement a un poids de 60 %, alors que les deux autres piliers se voient accorder un poids de 20 % chacun.

Les **indicateurs de durabilité** permettent de mesurer la manière dont les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

Chaque pilier comprends les indicateurs suivants :

- Environnement : Intensité carbone scopes 1 et 2, efficacité énergétique, Surfaces certifiées HQE, BREEAM ou équivalent.
- Social : formation des salariés, part des collaborateurs ayant suivi une formation et signature du pacte mondial (Global Compact).
- Gouvernance : intégration d'objectifs RSE dans la rémunération des dirigeants et taux d'assiduité du conseil.

Dans le prospectus, le fonds s'est fixé comme objectif d'avoir une notation ESG moyenne pondérée supérieure à son univers de référence retraité des 20 % des plus mauvaises notations ESG avec un taux de couverture de la notation ESG au niveau du portefeuille supérieur à 90 % (en poids dans le portefeuille). De plus, le fonds s'est engagé à surperformer son univers de référence sur deux indicateurs : les certifications environnementales et l'intensité carbone.

Au sens de la taxonomie, le fonds a pour pilier principal l'atténuation du changement climatique.

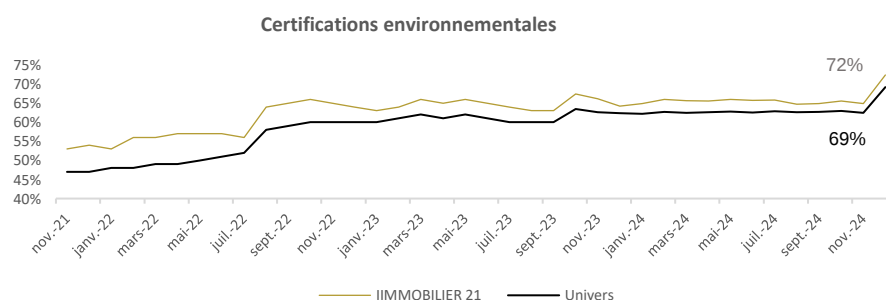
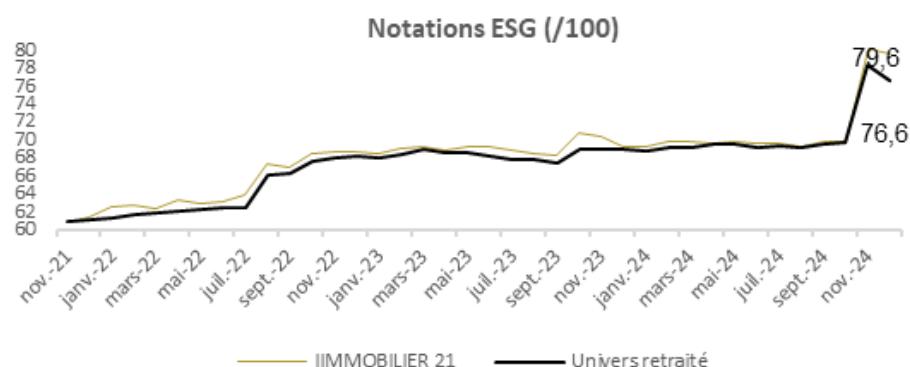
● **Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité utilisés?**

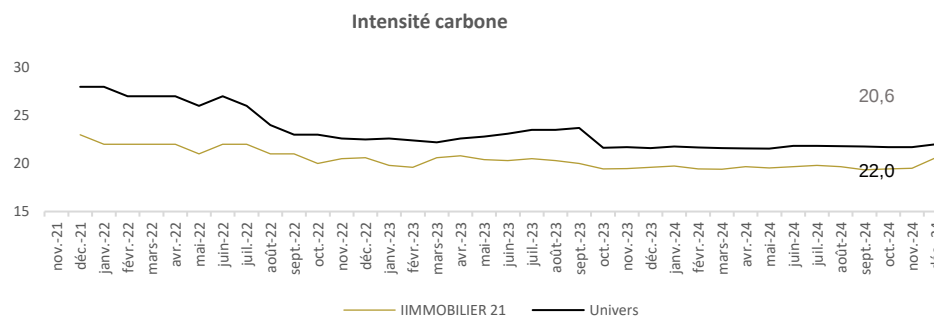
Au 31 décembre 2024, les trois objectifs sont atteints puisque les indicateurs sont les suivants :

Indicateurs	Fonds	Univers	Ecart	Taux de couverture
Notation ESG	79.6	76.6	+3.0	100 %
Certifications environnementales	72 %	69 %	+3	98 %
Intensité carbone	20	22	-2	100 %

● **... et par rapport aux périodes précédentes ?**

Ces indicateurs ont très peu évolué par rapport à l'année précédentes et sont restés supérieur à l'univers de référence comme l'indique les graphes ci-dessous :





Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait notamment réaliser et comment les investissements durables effectués y ont-ils contribué ?

Le fonds n'a pas d'objectif d'investissement durable.

Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a notamment réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

Le fonds ne réalise pas d'investissement durable mais promeut des caractéristiques environnementales et sociales. Ces caractéristiques sont prises en compte à travers la notation quantitative de chaque critère. Nous suivons également les controverses qui peuvent venir modifier la partie qualitative de la note ESG de l'émetteur.

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

Le fonds n'a pas réalisé d'investissement durable au sens SFDR en 2024.

Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ? Description détaillée :

Le fonds n'a pas réalisé d'investissement durable au sens SFDR en 2024.

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'Union.

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.

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives 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 à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.



Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Le produit financier, ne réalisant pas d'investissement durable, n'a pas pris en considération les principales incidences négatives.



Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier?

Le tableau ci-dessous présente les quinze investissements les plus importants du fonds à la fin de la période de référence à savoir le 31/12/2024

La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence, à savoir : année 2023

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actif	Pays
Unibail-Rodamco	Immobilier	10	France
Vonovia	Immobilier	9	Allemagne
LEG Immobilien	Immobilier	9	Allemagne
Klepierre	Immobilier	6	France
Covivio	Immobilier	5	France
Gécina	Immobilier	5	France
Grand City	Immobilier	5	Luxembourg
Merlin Properties	Immobilier	4	Espagne
Aroundtown	Immobilier	4	Luxembourg
Aedifica	Immobilier	4	Belgique
Cofinimmo	Immobilier	4	Belgique
Wereldhave	Immobilier	4	Pays-Bas
Eurocommercial	Immobilier	3	Pays-Bas
TAG Immobilien	Immobilier	3	Allemagne
Mercialys	Immobilier	3	France



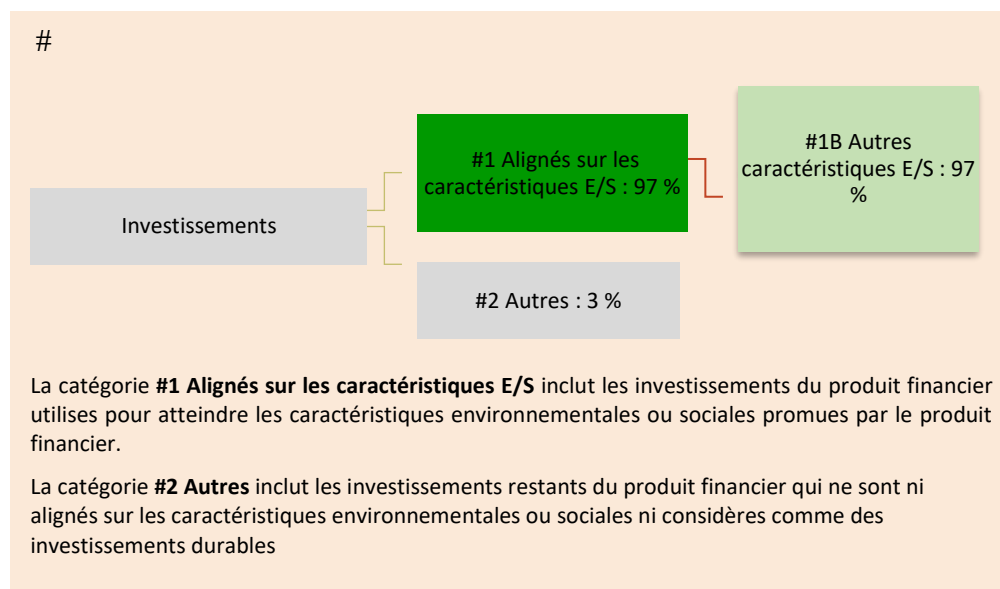
Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

Le produit financier n'a pas réalisé d'investissement durable sur l'année 2024. Ci-dessous, vous trouverez l'allocation du portefeuille qui a permis de promouvoir des critères ESG.

● Quelle était l'allocation des actifs?

L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques

Le fonds est intégralement composé de produits contribuant à la promotion de critères ESG.



Pour être conforme à la taxinomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine intégralement 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

● Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

Compte tenu de la stratégie d'investissement du fonds, l'ensemble des investissements sont réalisés dans le secteur de l'immobilier. La distinction se fait sur le type d'actifs gérés par les foncières cotées dans lesquelles le fonds investit.

Le tableau ci-dessous reprend les expositions sous-sectorielles du fonds à la fin de la période sous revue soit au 31/12/2024 :

Secteurs	% de l'actif net
Logements	31 %
Commerce	31 %
Bureaux	18 %
Logistique	7 %
Santé	7 %
Autres	3 %

Les **activités 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 mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE?

Bien que le fonds n'ait pas réalisé d'investissement durable au sens SFDR, au 31 décembre 2024 les actifs du fonds étaient alignés sur la taxinomie de l'UE par rapport au chiffre d'affaire à hauteur de 22 % de l'actif net.

Le taux de couverture du portefeuille sur la taxinomie est de 63 %.

● Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxinomie de l'UE¹

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 climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche.

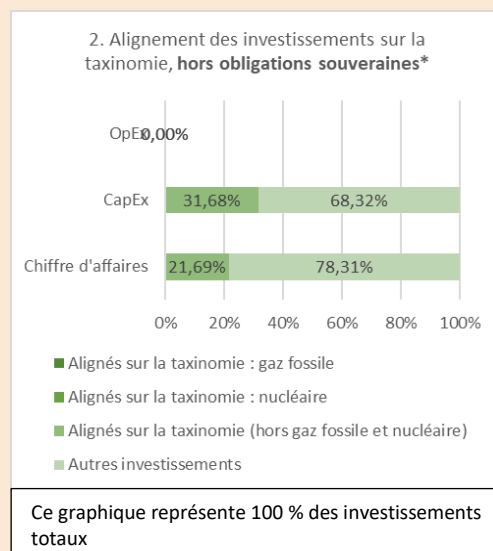
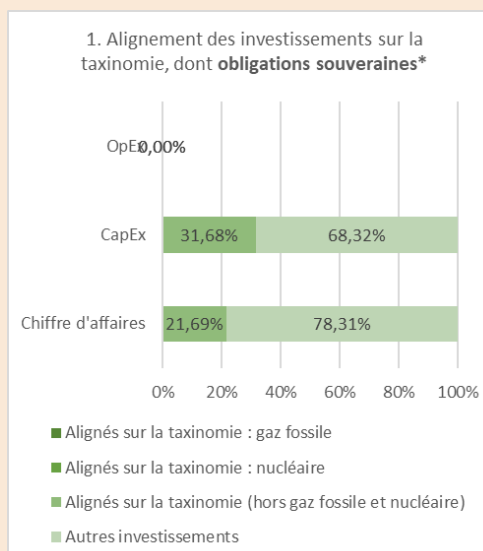
☐ Oui :

☐ Dans le gaz fossile

☐ Dans l'énergie nucléaire

☒ Non

Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage d'investissements qui étaient 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

● Quelle était la proportion d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

Le fonds étant investi en totalité sur des foncières cotées, il n'a pas été calculé la proportion d'investissement réalisés dans des activités transitoire et habilitantes.

● Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes ?

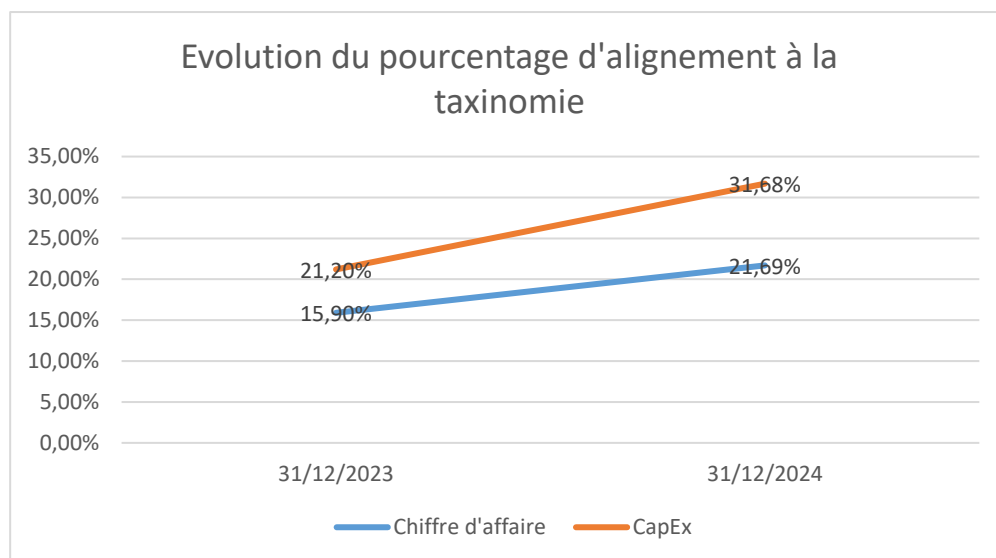
L'évolution du pourcentage d'investissement alignés sur la taxinomie de l'UE par rapport à 2023, première année de suivi, est la suivante, en dehors de l'alignement OpEx non communiqué :

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.

Le symbole



représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte des critères** en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du règlement 2020/852.



Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Non applicable car le fonds n'a pas réalisé d'investissement durable au sens SFDR sur l'année 2024.



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

Non applicable car le fonds n'a pas réalisé d'investissement durable au sens SFDR sur l'année 2024.



Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie «autres», quelle était leur finalité et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux?

La catégorie «Autres » comprend uniquement les disponibilités du fonds.



Quelles mesures ont été prises pour atteindre les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence?

Pour atteindre les caractéristique environnementales et/ou sociales, l'équipe de gestion s'est assurée de respecter les contraintes fixés dans le fonds :

- La note ESG du fonds et les indicateurs environnementaux pour lesquels le fonds s'est engagé à surperformer par rapport à l'univers de référence et l'indice de référence sont suivis quotidiennement par les gérants. L'outil de suivi de la gestion permet de connaître à chaque mouvement le note du fonds et des indicateurs environnementaux suivis. Le Middle Office vérifie ces ratios au même titre que les ratios financiers quotidiennement.
- le taux de couverture minimal des critères ESG : l'outil de gestion permet de connaître le taux de couverture. Le Middle Office vérifie le taux de couverture quotidiennement en même temps que le respect des ratios.
- le vote aux assemblée générales des émetteurs en portefeuille : la gestion fait un suivi des assemblées générales des entreprises en portefeuille. Le Middle Office s'assure du respect de la politique de vote. Le rapport d'engagement actionnarial pour le fonds est disponible sur le site internet de la société de gestion www.gestion21.fr

Le RCCI vérifie le respect de ces procédures selon la périodicité indiquée dans son plan de

contrôle.

Au cours de l'année 2023, aucune rupture n'a été constatée dans le suivi des engagements



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

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Le fonds n'a pas désigné d'indice de référence pour atteindre les caractéristiques environnementales et sociales promues par le produit financier. Il s'est engagé uniquement à surperformer son univers de référence. L'univers de référence est composé d'environ 70 foncières cotées de la zone euro suivies activement et historiquement par l'équipe de gestion. Pour plus d'information sur l'univers de référence, se reporter au code de transparence disponible sur le site www.gestion21.fr.

● En quoi l'indice de référence diffère-t-il d'un indice de marché large ?

Non applicable puisque le fonds ne se compare pas à un indice de référence durable.

● Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur les caractéristiques environnementales ou sociales promues ?

Non applicable puisque le fonds ne se compare pas à un indice de référence et n'a pas d'objectif d'investissement durable.

● Quelle a été la performance de ce produit par rapport à l'indice de référence ?

Non applicable puisque le fonds ne se compare pas à un indice de référence durable.

● Quelle a été la performance de ce produit par rapport à l'indice de marché large ?

Sur l'année 2024, le fonds a surperformé l'indice FTSE EPRA Nareit Eurozone Capped coupons nets réinvestis de + 5 %, avec une performance pour la part IC d'IMMOBILIER 21 de + 3 % contre une performance de l'indice de référence de – 3 %.
Il convient d'indiquer que l'indice de référence regroupe les principales capitalisations boursières immobilières des pays de la zone euro mais ne promeut pas de caractéristiques environnementales ou sociales.

IMMOBILIER 21

Fonds Commun de Placement

Société de Gestion :
GESTION 21

8 rue Volney
75002 Paris

Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

IMMOBILIER 21

Fonds Commun de Placement

Société de Gestion :
GESTION 21

8 rue Volney
75002 Paris

Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

Aux porteurs de parts du FCP IMMOBILIER 21,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par la société de gestion, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de l'organisme de placement collectif IMMOBILIER 21 constitué sous forme de fonds commun de placement (FCP) relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine du FCP, à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion sur les comptes annuels

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 30 décembre 2023 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les conséquences du changement de méthode comptable exposées dans l'annexe aux comptes annuels.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion.

Responsabilités de la société de gestion relatives aux comptes annuels

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité du FCP à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider le FCP ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été établis par la société de gestion.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre FCP.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre:

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité du FCP à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris La Défense, le

Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés



Sylvain GIRAUD

Bilan Actif au 31/12/2024 en EUR	31/12/2024
Immobilisations corporelles nettes	0,00
Titres financiers	
Actions et valeurs assimilées (A)	82 960 985,42
Négo-ciées sur un marché régle-menté ou assimilé	82 960 985,42
Non négo-ciées sur un marché régle-menté ou assimilé	0,00
Obligations convertibles en actions (B)	0,00
Négo-ciées sur un marché régle-menté ou assimilé	0,00
Non négo-ciées sur un marché régle-menté ou assimilé	0,00
Obligations et valeurs assimilées (C)	0,00
Négo-ciées sur un marché régle-menté ou assimilé	0,00
Non négo-ciées sur un marché régle-menté ou assimilé	0,00
Titres de créances (D)	0,00
Négo-ciés sur un marché régle-menté ou assimilé	0,00
Non négo-ciés sur un marché régle-menté ou assimilé	0,00
Parts d'OPC et de fonds d'investissements (E)	0,00
OPCVM	0,00
FIA et équivalents d'autres Etats membres de l'Union Européenne	0,00
Autres OPC et fonds d'investissements	0,00
Dépôts (F)	0,00
Instruments financiers à terme (G)	0,00
Opérations temporaires sur titres (H)	0,00
Créances représentatives de titres financiers reçus en pension	0,00
Créances représentatives de titres donnés en garantie	0,00
Créances représentatives de titres financiers prêtés	0,00
Titres financiers empruntés	0,00
Titres financiers donnés en pension	0,00
Autres opérations temporaires	0,00
Prêts (I) (*)	0,00
Autres actifs éligibles (J)	0,00
Sous-total actifs éligibles I = (A+B+C+D+E+F+G+H+I+J)	82 960 985,42
Créances et comptes d'ajustement actifs	208 420,19
Comptes financiers	4 043 024,24
Sous-total actifs autres que les actifs éligibles II	4 251 444,43
Total de l'actif I+II	87 212 429,85

(*) L'OPC sous revue n'est pas concerné par cette rubrique.

Bilan Passif au 31/12/2024 en EUR	31/12/2024
Capitaux propres :	
Capital	83 892 425,85
Report à nouveau sur revenu net	1 409,16
Report à nouveau des plus et moins-values réalisées nettes	0,00
Résultat net de l'exercice	1 933 641,57
Capitaux propres I	85 827 476,58
Passifs de financement II (*)	0,00
Capitaux propres et passifs de financement (I+II)	85 827 476,58
Passifs éligibles :	
Instruments financiers (A)	0,00
Opérations de cession sur instruments financiers	0,00
Opérations temporaires sur titres financiers	0,00
Instruments financiers à terme (B)	0,00
Emprunts (C) (*)	0,00
Autres passifs éligibles (D)	0,00
Sous-total passifs éligibles III = (A+B+C+D)	0,00
Autres passifs :	
Dettes et comptes d'ajustement passifs	1 384 953,27
Concours bancaires	0,00
Sous-total autres passifs IV	1 384 953,27
Total Passifs : I+II+III+IV	87 212 429,85

(*) L'OPC sous revue n'est pas concerné par cette rubrique.

Compte de résultat au 31/12/2024 en EUR	31/12/2024
Revenus financiers nets	
Produits sur opérations financières :	
Produits sur actions	2 588 211,76
Produits sur obligations	0,00
Produits sur titres de créances	0,00
Produits sur parts d'OPC	0,00
Produits sur instruments financiers à terme	0,00
Produits sur opérations temporaires sur titres	0,00
Produits sur prêts et créances	0,00
Produits sur autres actifs et passifs éligibles	0,00
Autres produits financiers	44 808,25
Sous-total produits sur opérations financières	2 633 020,01
Charges sur opérations financières :	
Charges sur opérations financières	0,00
Charges sur instruments financiers à terme	0,00
Charges sur opérations temporaires sur titres	0,00
Charges sur emprunts	0,00
Charges sur autres actifs et passifs éligibles	0,00
Charges sur passifs de financement	0,00
Autres charges financières	0,00
Sous-total charges sur opérations financières	0,00
Total revenus financiers nets (A)	2 633 020,01
Autres produits :	
Rétrocession des frais de gestion au bénéfice de l'OPC	0,00
Versements en garantie de capital ou de performance	0,00
Autres produits	0,00
Autres charges :	
Frais de gestion de la société de gestion	-2 370 391,78
Frais d'audit, d'études des fonds de capital investissement	0,00
Impôts et taxes	0,00
Autres charges	0,00
Sous-total autres produits et autres charges (B)	-2 370 391,78
Sous-total revenus nets avant compte de régularisation (C = A-B)	262 628,23
Régularisation des revenus nets de l'exercice (D)	4 997,50
Sous-total revenus nets I = (C+D)	267 625,73
Plus ou moins-values réalisées nettes avant compte de régularisations :	
Plus ou moins-values réalisées	2 356 062,20
Frais de transactions externes et frais de cession	-57 636,23
Frais de recherche	0,00
Quote-part des plus-values réalisées restituées aux assureurs	0,00
Indemnités d'assurance perçues	0,00
Versements en garantie de capital ou de performance reçus	0,00
Sous-total plus ou moins-values réalisées nettes avant compte de régularisations (E)	2 298 425,97
Régularisations des plus ou moins-values réalisées nettes (F)	40 643,93
Plus ou moins-values réalisées nettes II = (E+F)	2 339 069,90

Compte de résultat au 31/12/2024 en EUR	31/12/2024
Plus ou moins-values latentes nettes avant compte de régularisations :	
Variation des plus ou moins-values latentes y compris les écarts de change sur les actifs éligibles	-408 680,94
Ecart de change sur les comptes financiers en devises	0,00
Versements en garantie de capital ou de performance à recevoir	0,00
Quote-part des plus-values latentes à restituer aux assureurs	0,00
Sous-total plus ou moins-values latentes nettes avant compte de régularisation (G)	-408 680,94
Régularisations des plus ou moins-values latentes nettes (H)	-264 373,12
Plus ou moins-values latentes nettes III = (G+H)	-673 054,06
Acomptes :	
Acomptes sur revenus nets versés au titre de l'exercice (J)	0,00
Acomptes sur plus ou moins-values réalisées nettes versés au titre de l'exercice (K)	0,00
Total Acomptes versés au titre de l'exercice IV = (J+K)	0,00
Impôt sur le résultat V (*)	0,00
Résultat net I + II + III + IV + V	1 933 641,57

(*) L'OPC sous revue n'est pas concerné par cette rubrique.

Annexe des comptes annuels

A. Informations générales

A1. Caractéristiques et activité de l'OPC à capital variable

A1a.Stratégie et profil 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.

Le prospectus / règlement de l'OPC décrit de manière complète et précise ces caractéristiques.

A1b.Eléments caractéristiques de l'OPC au cours des 5 derniers exercices

	31/12/2020	31/12/2021	30/12/2022	29/12/2023	31/12/2024
Actif net Global en EUR	88 429 808,88	82 400 106,36	56 594 402,16	74 124 933,11	85 827 476,58
Part IMMOBILIER 21 AC en EUR					
Actif net	26 774 843,84	24 193 618,25	17 400 208,52	22 406 212,34	24 615 943,67
Nombre de titres	181 751,0395	158 184,3671	157 559,7724	168 594,4596	181 842,2688
Valeur liquidative unitaire	147,31	152,94	110,43	132,90	135,36
Capitalisation unitaire sur plus et moins-values nettes	-56,26	5,09	0,23	-13,02	3,77
Capitalisation unitaire sur revenu	3,07	1,31	0,63	-0,76	-0,15
Part IMMOBILIER 21 AD en EUR					
Actif net	2 168 471,10	2 491 880,16	1 873 872,87	2 398 966,10	2 691 051,98
Nombre de titres	22 657,9998	25 743,9684	27 154,8087	30 089,0472	33 141,5211
Valeur liquidative unitaire	95,70	96,79	69,00	79,72	81,19
Distribution unitaire sur plus et moins-values nettes	0,00	1,20	2,18	0,00	1,20
Plus et moins-values nettes unitaire non distribuées	0,00	2,05	0,03	0,00	1,02
Capitalisation unitaire sur plus et moins-values nettes	-9,50	0,00	0,00	-8,06	0,00
Distribution unitaire sur revenu	2,06	1,00	0,42	0,00	0,00
Crédit d'impôt unitaire	0,13	0,31	0,21	0,00	0,00
Capitalisation unitaire sur revenu	0,00	-0,15	0,00	-0,40	-0,10
Part IMMOBILIER 21 IC en EUR					
Actif net	31 510 632,49	28 214 481,56	34 585 788,27	41 468 705,07	50 232 020,90
Nombre de titres	1 924,4712	1 648,7818	2 777,5012	2 751,3083	3 250,8803
Valeur liquidative unitaire	16 373,65	17 112,31	12 452,12	15 072,35	15 451,82
Capitalisation unitaire sur plus et moins-values nettes	-6 230,75	568,64	25,30	-1 470,87	415,86
Capitalisation unitaire sur revenu	470,02	259,39	182,92	-15,54	79,16

	31/12/2020	31/12/2021	30/12/2022	29/12/2023	31/12/2024
Part IMMOBILIER 21 ID en EUR					
Actif net	27 975 861,45	27 500 126,39	2 734 532,50	7 851 049,60	8 288 460,03
Nombre de titres	2 701,2333	2 612,7600	368,7600	919,2754	946,8176
Valeur liquidative unitaire	10 356,69	10 525,31	7 415,48	8 540,47	8 754,01
Distribution unitaire sur plus et moins- values nettes	0,00	154,22	217,64	0,00	104,68
Plus et moins- values nettes unitaire non distribuées	0,00	197,85	1,90	0,00	134,55
Capitalisation unitaire sur plus et moins-values nettes	-299,74	0,00	0,00	-869,31	0,00
Distribution unitaire sur revenu	300,00	165,78	122,36	0,00	45,32
Crédit d'impôt unitaire	13,87	20,74	10,45	0,00	0,00
Report à nouveau unitaire sur revenu	3,93	0,00	0,00	1,47	0,00

A2. Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels sont présentés pour la première fois sous la forme prévue par le règlement ANC n° 2020-07 modifié par le règlement ANC 2022-03.

1 Changements de méthodes comptables y compris de présentation en rapport avec l'application du nouveau règlement comptable relatif aux comptes annuels des organismes de placement collectif à capital variable (Règlement ANC 2020- 07 modifié)

Ce nouveau règlement impose des changements de méthodes comptables dont des modifications de présentation des comptes annuels. La comparabilité avec les comptes de l'exercice précédent ne peut donc être réalisée.

NB : les états concernés sont (outre le bilan et le compte de résultat) : B1. Evolution des capitaux propres et passifs de financement ; D5a. Affectation des sommes distribuables afférentes aux revenus nets et D5b. Affectation des sommes distribuables afférentes aux plus et moins-values réalisées nettes.

Ainsi, conformément au 2ème alinéa de l'article 3 du Règlement ANC 2020-07, les états financiers ne présentent pas les données de l'exercice précédent ; les états financiers N-1 sont intégrés dans l'annexe.

Ces changements portent essentiellement sur :

- la structure du bilan qui est désormais présentée par types d'actifs et de passifs éligibles, incluant les prêts et les emprunts ;
- la structure du compte de résultat qui est profondément modifiée ; le compte de résultat incluant notamment : les écarts de change sur comptes financiers , les plus ou moins-values latentes, les plus et moins-values réalisées et les frais de transactions ;
- la suppression du tableau de hors-bilan (une partie des informations sur les éléments de ce tableau figurent dorénavant dans les annexes) ;
- la suppression de l'option de comptabilisation des frais inclus au prix de revient (sans effet rétroactif pour les fonds appliquant anciennement la méthode des frais inclus) ;
- la distinction des obligations convertibles des autres obligations, ainsi que leurs enregistrements comptables respectifs ;
- une nouvelle classification des fonds cibles détenus en portefeuille selon le modèle : OPCVM / FIA / Autres ;
- la comptabilisation des engagements sur changes à terme qui n'est plus faite au niveau du bilan mais au niveau du hors-bilan, avec une information sur les changes à terme couvrant une part spécifique ;
- l'ajout d'informations relatives aux expositions directes et indirectes sur les différents marchés ;
- la présentation de l'inventaire qui distingue désormais les actifs et passifs éligibles et les instruments financiers à terme ;
- l'adoption d'un modèle de présentation unique pour tous les types d'OPC ;
- la suppression de l'agrégation des comptes pour les fonds à compartiments.

2 Règles et méthodes comptables appliquées au cours de l'exercice

Les principes généraux de la comptabilité s'appliquent (sous réserve des changements décrits ci-avant) :

- image fidèle, comparabilité, continuité de l'activité,
- régularité, sincérité,
- prudence,
- permanence des méthodes d'un exercice à l'autre.

Le mode de comptabilisation retenu pour l'enregistrement des produits des titres à revenu fixe est celui des intérêts encaissés.

Les entrées et les cessions de titres sont comptabilisées frais exclus.

La devise de référence de la comptabilité du portefeuille est en euro.

La durée de l'exercice est de 12 mois.

Règles d'évaluation des actifs

Les instruments financiers sont enregistrés en comptabilité selon la méthode des coûts historiques et inscrits au bilan à leur valeur actuelle qui est déterminée par la dernière valeur de marché connue ou à défaut d'existence de marché par tous moyens externes ou par recours à des modèles financiers.

Les différences entre les valeurs actuelles utilisées lors du calcul de la valeur liquidative et les coûts historiques des valeurs mobilières à leur entrée en portefeuille sont enregistrées dans des comptes « différences d'estimation ».

Les valeurs qui ne sont pas dans la devise du portefeuille sont évaluées conformément au principe énoncé ci-dessous, puis converties dans la devise du portefeuille suivant le cours des devises au jour de l'évaluation.

Dépôts :

Les dépôts d'une durée de vie résiduelle inférieure ou égale à 3 mois sont valorisés selon la méthode linéaire.

Actions, obligations et autres valeurs négociées sur un marché réglementé ou assimilé :

Pour le calcul de la valeur liquidative, les actions et autres valeurs négociées sur un marché réglementé ou assimilé sont évaluées sur la base du dernier cours de bourse du jour.

Les obligations et valeurs assimilées sont évaluées au cours de clôture communiqués par différents prestataires de services financiers. Les intérêts courus des obligations et valeurs assimilées sont calculés jusqu'à la date de la valeur liquidative.

Actions, obligations et autres valeurs non négociées sur un marché réglementé ou assimilé :

Les valeurs non négociées sur un marché réglementé sont évaluées sous la responsabilité de la société de gestion en utilisant des méthodes fondées sur la valeur patrimoniale et le rendement, en prenant en considération les prix retenus lors de transactions significatives récentes.

Titres de créances négociables :

Les Titres de Créances Négociables et assimilés qui ne font pas l'objet de transactions significatives sont évalués 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.

Les Titres de Créances Négociables d'une durée de vie résiduelle inférieure ou égale à 3 mois pourront être évalués selon la méthode linéaire.

Les Bons du Trésor sont valorisés au taux du marché communiqué quotidiennement par la Banque de France ou les spécialistes des bons du Trésor.

OPC détenus :

Les parts ou actions d'OPC seront valorisées à la dernière valeur liquidative connue.

Opérations temporaires sur titres :

Les titres reçus en pension sont inscrits à l'actif dans la rubrique « créances représentatives des titres reçus en pension » pour le montant prévu dans le contrat, majoré des intérêts courus à recevoir.

Les titres donnés en pension sont inscrits en portefeuille acheteur pour leur valeur actuelle. La dette représentative des titres donnés en pension est inscrite en portefeuille vendeur à la valeur fixée au contrat majorée des intérêts courus à payer.

Les titres prêtés sont valorisés à leur valeur actuelle et sont inscrits à l'actif dans la rubrique « créances représentatives de titres prêtés » à la valeur actuelle majorée des intérêts courus à recevoir.

Les titres empruntés sont inscrits à l'actif dans la rubrique « titres empruntés » pour le montant prévu dans le contrat, et au passif dans la rubrique « dettes représentatives de titres empruntés » pour le montant prévu dans le contrat majoré des intérêts courus à payer.

Instruments financiers à terme :

Instruments financiers à terme négociés sur un marché réglementé ou assimilé :

Les instruments financiers à terme négociés sur les marchés réglementés sont valorisés au cours de compensation du jour.

Instruments financiers à terme non négociés sur un marché réglementé ou assimilé :

Les Swaps :

Les contrats d'échange de taux d'intérêt et/ou de devises sont valorisés à leur valeur de marché en fonction du prix calculé par actualisation des flux d'intérêts futurs aux taux d'intérêts et/ou de devises de marché. Ce prix est corrigé du risque de signature.

Les swaps d'indice sont évalués de façon actuarielle sur la base d'un taux de référence fourni par la contrepartie.

Les autres swaps sont évalués à leur valeur de marché ou à une valeur estimée selon les modalités arrêtées par la société de gestion.

Frais de gestion

Les frais de gestion et de fonctionnement recouvrent l'ensemble des frais relatifs à l'OPC : gestion financière, administrative, comptable, conservation, distribution, frais d'audit...

Ces frais sont imputés au compte de résultat de l'OPC.

Les frais de gestion n'incluent pas les frais de transaction. Pour plus de précision sur les frais effectivement facturés à l'OPC, se reporter au prospectus.

Ils sont enregistrés au prorata temporis à chaque calcul de valeur liquidative.

Le cumul de ces frais respecte le taux de frais maximum de l'actif net indiqué dans le prospectus ou le règlement du fonds :

FR0010541839 - Part IMMOBILIER 21 AD :

2.20 % TTC

FR0010541854 - Part IMMOBILIER 21 ID :

1.40 % TTC

FR0010541821 - Part IMMOBILIER 21 AC :

2.20 % TTC

FR0010540716 - Part IMMOBILIER 21 IC :

1.40 % TTC

Modalités de calcul de la commission de surperformance :

20% TTC de la performance excédent celle de l'indicateur FTSE EPRA Nareit Eurozone Capped dividendes nets réinvestis.

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

La commission de surperformance correspond à des frais variables, et est contingente à la réalisation par le Fonds d'une performance 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

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.

Affectation des sommes distribuables

Définition des sommes distribuables

Les sommes distribuables sont constituées par :

Le revenu :

Le revenu net augmenté du report à nouveau et majoré ou diminué du solde du compte de régularisation des revenus.

Les Plus et Moins-values :

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 « le revenu » et « les plus et moins-values » peuvent être distribuées, en tout ou partie, indépendamment l'une de l'autre.

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

Lorsque l'OPC est agréé au titre du règlement (UE) n° 2017/1131 du Parlement européen et du Conseil du 14 juin 2017 sur les fonds monétaires, par dérogation aux dispositions du I, les sommes distribuables peuvent aussi intégrer les plus-values latentes.

Modalités d'affectation des sommes distribuables :

Part(s)	Affectation des revenus nets	Affectation des plus ou moins-values nettes réalisées
Part IMMOBILIER 21 AD	Capitalisation, et/ou Distribution, et/ou Report par décision de la société de gestion	Capitalisation, et/ou Distribution, et/ou Report par décision de la société de gestion
Part IMMOBILIER 21 IC	Capitalisation	Capitalisation
Part IMMOBILIER 21 ID	Capitalisation, et/ou Distribution, et/ou Report par décision de la société de gestion	Capitalisation, et/ou Distribution, et/ou Report par décision de la société de gestion
Part IMMOBILIER 21 AC	Capitalisation	Capitalisation

B. Evolution des capitaux propres et passifs de financement

B1. Evolution des capitaux propres et passifs de financement

Evolution des capitaux propres au cours de l'exercice en EUR	31/12/2024
Capitaux propres début d'exercice	74 124 933,11
Flux de l'exercice :	
Souscriptions appelées (y compris la commission de souscription acquise à l'OPC)	17 630 344,28
Rachats (sous déduction de la commission de rachat acquise à l'OPC)	-8 080 174,07
Revenus nets de l'exercice avant comptes de régularisation	262 628,23
Plus ou moins-values réalisées nettes avant comptes de régularisation	2 298 425,97
Variation des plus ou moins-values latentes avant comptes de régularisation	-408 680,94
Distribution de l'exercice antérieur sur revenus nets	0,00
Distribution de l'exercice antérieur sur plus ou moins-values réalisées nettes	0,00
Distribution de l'exercice antérieur sur plus-values latentes	0,00
Acomptes versés au cours de l'exercice sur revenus nets	0,00
Acomptes versés au cours de l'exercice sur plus ou moins-values réalisées nettes	0,00
Acomptes versés au cours de l'exercice sur plus-values latentes	0,00
Autres éléments	0,00
Capitaux propres en fin d'exercice (= Actif net)	85 827 476,58

B2. Reconstitution de la ligne « capitaux propres » des fonds de capital investissement et autres véhicules

Pour l'OPC sous revue, la présentation de cette rubrique est non requise par la réglementation comptable.

B3. Evolution du nombre de parts au cours de l'exercice

B3a. Nombre de parts souscrites et rachetées pendant l'exercice

	En parts	En montant
Part IMMOBILIER 21 AC		
Parts souscrites durant l'exercice	60 792,5149	8 241 419,97
Parts rachetées durant l'exercice	-47 544,7057	-6 309 483,22
Solde net des souscriptions/rachats	13 247,8092	1 931 936,75
Nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice	181 842,2688	
Part IMMOBILIER 21 AD		
Parts souscrites durant l'exercice	5 577,6388	457 146,95
Parts rachetées durant l'exercice	-2 525,1649	-203 365,50
Solde net des souscriptions/rachats	3 052,4739	253 781,45
Nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice	33 141,5211	
Part IMMOBILIER 21 IC		
Parts souscrites durant l'exercice	597,8338	8 671 447,80
Parts rachetées durant l'exercice	-98,2618	-1 563 294,33
Solde net des souscriptions/rachats	499,5720	7 108 153,47
Nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice	3 250,8803	

B3a.Nombre de parts souscrites et rachetées pendant l'exercice

	En parts	En montant
Part IMMOBILIER 21 ID		
Parts souscrites durant l'exercice	28,0000	260 329,56
Parts rachetées durant l'exercice	-0,4578	-4 031,02
Solde net des souscriptions/rachats	27,5422	256 298,54
Nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice	946,8176	

B3b.Commissions de souscription et/ou rachat acquises

	En montant
Part IMMOBILIER 21 AC	
Total des commissions de souscription et/ou rachat acquises	0,00
Commissions de souscription acquises	0,00
Commissions de rachat acquises	0,00
Part IMMOBILIER 21 AD	
Total des commissions de souscription et/ou rachat acquises	0,00
Commissions de souscription acquises	0,00
Commissions de rachat acquises	0,00
Part IMMOBILIER 21 IC	
Total des commissions de souscription et/ou rachat acquises	0,00
Commissions de souscription acquises	0,00
Commissions de rachat acquises	0,00
Part IMMOBILIER 21 ID	
Total des commissions de souscription et/ou rachat acquises	0,00
Commissions de souscription acquises	0,00
Commissions de rachat acquises	0,00

B4. Flux concernant le nominal appelé et remboursé sur l'exercice

Pour l'OPC sous revue, la présentation de cette rubrique est non requise par la réglementation comptable.

B5. Flux sur les passifs de financement

Pour l'OPC sous revue, la présentation de cette rubrique est non requise par la réglementation comptable.

B6. Ventilation de l'actif net par nature de parts

Libellé de la part Code ISIN	Affectation des revenus nets	Affectation des plus ou moins- values nettes réalisées	Devise de la part	Actif net par part	Nombre de parts	Valeur liquidative
IMMOBILIER 21 AC FR0010541821	Capitalisation	Capitalisation	EUR	24 615 943,67	181 842,2688	135,36
IMMOBILIER 21 AD FR0010541839	Capitalisation, et/ou Distribution, et/ou Report par décision de la société de gestion	Capitalisation, et/ou Distribution, et/ou Report par décision de la société de gestion	EUR	2 691 051,98	33 141,5211	81,19
IMMOBILIER 21 IC FR0010540716	Capitalisation	Capitalisation	EUR	50 232 020,90	3 250,8803	15 451,82
IMMOBILIER 21 ID FR0010541854	Capitalisation, et/ou Distribution, et/ou Report par décision de la société de gestion	Capitalisation, et/ou Distribution, et/ou Report par décision de la société de gestion	EUR	8 288 460,03	946,8176	8 754,01

C. Informations relatives aux expositions directes et indirectes sur les différents marchés

C1. Présentation des expositions directes par nature de marché et d'exposition

C1a.Exposition directe sur le marché actions (hors obligations convertibles)

Montants exprimés en milliers EUR	Exposition +/-	Ventilation des expositions significatives par pays				
		Pays 1	Pays 2	Pays 3	Pays 4	Pays 5
		FRANCE +/-	ALLEMAGNE +/-	PAYS-BAS +/-	BELGIQUE +/-	LUXEMBOURG +/-
Actif						
Actions et valeurs assimilées	82 960,99	29 154,86	20 213,28	9 205,15	8 651,18	7 679,34
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Passif						
Opérations de cession sur instruments financiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Hors-bilan						
Futures	0,00	NA	NA	NA	NA	NA
Options	0,00	NA	NA	NA	NA	NA
Swaps	0,00	NA	NA	NA	NA	NA
Autres instruments financiers	0,00	NA	NA	NA	NA	NA
Total	82 960,99					

C1b.Exposition sur le marché des obligations convertibles - Ventilation par pays et maturité de l'exposition

Montants exprimés en milliers EUR	Exposition +/-	Décomposition de l'exposition par maturité			Décomposition par niveau de deltas	
		<= 1 an	1<X<=5 ans	> 5 ans	<= 0,6	0,6<X<=1
Total	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

C1c.Exposition directe sur le marché de taux (hors obligations convertibles) - Ventilation par nature de taux

Montants exprimés en milliers EUR	Exposition +/-	Ventilation des expositions par type de taux			
		Taux fixe +/-	Taux variable ou révisable +/-	Taux indexé +/-	Autre ou sans contrepartie de taux +/-
Actif					
Dépôts	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Obligations	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Titres de créances	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Comptes financiers	4 043,02	0,00	0,00	0,00	4 043,02
Passif					
Opérations de cession sur instruments financiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Emprunts	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Comptes financiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Hors-bilan					
Futures	NA	0,00	0,00	0,00	0,00
Options	NA	0,00	0,00	0,00	0,00
Swaps	NA	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres instruments financiers	NA	0,00	0,00	0,00	0,00
Total		0,00	0,00	0,00	4 043,02

C1d.Exposition directe sur le marché de taux (hors obligations convertibles) - Ventilation par durée résiduelle

Montants exprimés en milliers EUR	[0 - 3 mois] (*) +/-	]3 - 6 mois] (*) +/-	]6 - 12 mois] (*) +/-	]1 - 3 ans] (*) +/-	]3 - 5 ans] (*) +/-	]5 - 10 ans] (*) +/-	>10 ans (*) +/-
Actif							
Dépôts	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Obligations	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Titres de créances	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Comptes financiers	4 043,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Passif							
Opérations de cession sur instruments financiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Emprunts	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Comptes financiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Hors-bilan							
Futures	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Options	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Swaps	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres instruments	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	4 043,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

(*) L'OPC peut regrouper ou compléter les intervalles de durées résiduelles selon la pertinence des stratégies de placement et d'emprunts.

C1e.Exposition directe sur le marché des devises

Montants exprimés en milliers EUR	Devise 1	Devise 2	Devise 3	Devise 4	Devise N
	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-
Actif					
Dépôts	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Actions et valeurs assimilées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Obligations et valeurs assimilées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Titres de créances	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Créances	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Comptes financiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Passif					
Opérations de cession sur instruments financiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Emprunts	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Dettes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Comptes financiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Hors-bilan					
Devises à recevoir	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Devises à livrer	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Futures options swaps	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres opérations	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

C1f.Exposition directe aux marchés de crédit

Montants exprimés en milliers EUR	Invest. Grade	Non Invest. Grade	Non notés
	+/-	+/-	+/-
Actif			
Obligations convertibles en actions	0,00	0,00	0,00
Obligations et valeurs assimilées	0,00	0,00	0,00
Titres de créances	0,00	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00	0,00
Passif			
Opérations de cession sur instruments financiers	0,00	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00	0,00
Hors-bilan			
Dérivés de crédits	0,00	0,00	0,00
Solde net	0,00	0,00	0,00

C1g.Exposition des opérations faisant intervenir une contrepartie

Contreparties (montants exprimés en milliers EUR)	Valeur actuelle constitutive d'une créance	Valeur actuelle constitutive d'une dette
Opérations figurant à l'actif du bilan Dépôts Instruments financiers à terme non compensés Créances représentatives de titres financiers reçus en pension Créances représentatives de titres donnés en garantie Créances représentatives de titres financiers prêtés Titres financiers empruntés Titres reçus en garantie Titres financiers donnés en pension Créances Collatéral espèces Dépôt de garantie espèces versé Opérations figurant au passif du bilan Dettes représentatives des titres donnés en pension Instruments financiers à terme non compensés Dettes Collatéral espèces		

C2. Expositions indirectes pour les OPC de multi-gestion

L'OPC sous revue n'est pas concerné par cette rubrique.

C3. Exposition sur les portefeuilles de capital investissement

Pour l'OPC sous revue, la présentation de cette rubrique est non requise par la réglementation comptable.

C4. Exposition sur les prêts pour les OFS

Pour l'OPC sous revue, la présentation de cette rubrique est non requise par la réglementation comptable.

D. Autres informations relatives au bilan et au compte de résultat

D1. Créances et dettes : ventilation par nature

	Nature de débit/crédit	31/12/2024
Créances		
	Souscriptions à recevoir	208 420,19
Total des créances		208 420,19
Dettes		
	Rachats à payer	14 500,31
	Frais de gestion fixe	370 288,90
	Frais de gestion variable	1 000 164,06
Total des dettes		1 384 953,27
Total des créances et des dettes		-1 176 533,08

D2. Frais de gestion, autres frais et charges

	31/12/2024
Part IMMOBILIER 21 AC	
Commissions de garantie	0,00
Frais de gestion fixes	508 421,98
Pourcentage de frais de gestion fixes	2,20
Frais de gestion variables provisionnés	222 640,34
Pourcentage de frais de gestion variables provisionnés	0,97
Frais de gestion variables acquis	23 475,89
Pourcentage de frais de gestion variables acquis	0,10
Rétrocessions des frais de gestion	0,00
Part IMMOBILIER 21 AD	
Commissions de garantie	0,00
Frais de gestion fixes	57 084,92
Pourcentage de frais de gestion fixes	2,20
Frais de gestion variables provisionnés	27 342,83
Pourcentage de frais de gestion variables provisionnés	1,06
Frais de gestion variables acquis	846,49
Pourcentage de frais de gestion variables acquis	0,03
Rétrocessions des frais de gestion	0,00
Part IMMOBILIER 21 IC	
Commissions de garantie	0,00
Frais de gestion fixes	691 449,63
Pourcentage de frais de gestion fixes	1,40
Frais de gestion variables provisionnés	607 858,85
Pourcentage de frais de gestion variables provisionnés	1,24
Frais de gestion variables acquis	16 613,35
Pourcentage de frais de gestion variables acquis	0,03
Rétrocessions des frais de gestion	0,00
Part IMMOBILIER 21 ID	
Commissions de garantie	0,00
Frais de gestion fixes	113 271,19
Pourcentage de frais de gestion fixes	1,40
Frais de gestion variables provisionnés	101 367,19
Pourcentage de frais de gestion variables provisionnés	1,26
Frais de gestion variables acquis	19,12
Pourcentage de frais de gestion variables acquis	0,00
Rétrocessions des frais de gestion	0,00

« Le montant des frais de gestion variables affiché ci-dessus correspond à la somme des provisions et reprises de provisions ayant impacté l'actif net au cours de la période sous revue. »

D3. Engagements reçus et donnés

Autres engagements (par nature de produit)	31/12/2024
Garanties reçues	0,00
- dont instruments financiers reçus en garantie et non-inscrits au bilan	0,00
Garanties données	0,00
- dont instruments financiers donnés en garantie et maintenus dans leur poste d'origine	0,00
Engagements de financement reçus mais non encore tirés	0,00
Engagements de financement donnés mais non encore tirés	0,00
Autres engagements hors bilan	0,00
Total	0,00

D4. Autres informations

D4a.Valeur actuelle des instruments financiers faisant l'objet d'une acquisition temporaire

	31/12/2024
Titres pris en pension livrée	0,00
Titres empruntés	0,00

D4b.Instruments financiers détenus, émis et/ou gérés par le Groupe

	Code ISIN	Libellé	31/12/2024
Actions			0,00
Obligations			0,00
TCN			0,00
OPC			0,00
Instruments financiers à terme			0,00
Total des titres du groupe			0,00

D5. Détermination et ventilation des sommes distribuables

D5a.Affectation des sommes distribuables afférentes aux revenus nets

Affectation des sommes distribuables afférentes aux revenus nets	31/12/2024
Revenus nets	267 625,73
Acomptes sur revenus nets versés au titre de l'exercice	0,00
Revenus de l'exercice à affecter	267 625,73
Report à nouveau	1 409,16
Sommes distribuables au titre du revenu net	269 034,89

Part IMMOBILIER 21 AC

Affectation des sommes distribuables afférentes aux revenus nets	31/12/2024
Revenus nets	-29 741,22
Acomptes sur revenus nets versés au titre de l'exercice (*)	0,00
Revenus de l'exercice à affecter (**)	-29 741,22
Report à nouveau	2 122,04
Sommes distribuables au titre du revenu net	-27 619,18
Affectation :	
Distribution	0,00
Report à nouveau du revenu de l'exercice	0,00
Capitalisation	-27 619,18
Total	-27 619,18
* Information relative aux acomptes versés	
Montant unitaire	0,00
Crédits d'impôt totaux	0,00
Crédits d'impôt unitaires	0,00
** Information relative aux actions ou parts ouvrant droit à distribution	
Nombre de parts	0,00
Distribution unitaire restant à verser après règlement des acomptes	0,00
Crédits d'impôt attachés à la distribution du revenu	0,00

Part IMMOBILIER 21 AD

Affectation des sommes distribuables afférentes aux revenus nets	31/12/2024
Revenus nets	-3 658,13
Acomptes sur revenus nets versés au titre de l'exercice (*)	0,00
Revenus de l'exercice à affecter (**)	-3 658,13
Report à nouveau	57,15
Sommes distribuables au titre du revenu net	-3 600,98
Affectation :	
Distribution	0,00
Report à nouveau du revenu de l'exercice	0,00
Capitalisation	-3 600,98
Total	-3 600,98
* Information relative aux acomptes versés	
Montant unitaire	0,00
Crédits d'impôt totaux	0,00
Crédits d'impôt unitaires	0,00
** Information relative aux actions ou parts ouvrant droit à distribution	
Nombre de parts	0,00
Distribution unitaire restant à verser après règlement des acomptes	0,00
Crédits d'impôt attachés à la distribution du revenu	0,00

Part IMMOBILIER 21 IC

Affectation des sommes distribuables afférentes aux revenus nets	31/12/2024
Revenus nets	259 623,94
Acomptes sur revenus nets versés au titre de l'exercice (*)	0,00
Revenus de l'exercice à affecter (**)	259 623,94
Report à nouveau	-2 279,38
Sommes distribuables au titre du revenu net	257 344,56
Affectation :	
Distribution	0,00
Report à nouveau du revenu de l'exercice	0,00
Capitalisation	257 344,56
Total	257 344,56
* Information relative aux acomptes versés	
Montant unitaire	0,00
Crédits d'impôt totaux	0,00
Crédits d'impôt unitaires	0,00
** Information relative aux actions ou parts ouvrant droit à distribution	
Nombre de parts	0,00
Distribution unitaire restant à verser après règlement des acomptes	0,00
Crédits d'impôt attachés à la distribution du revenu	0,00

Part IMMOBILIER 21 ID

Affectation des sommes distribuables afférentes aux revenus nets	31/12/2024
Revenus nets	41 401,14
Acomptes sur revenus nets versés au titre de l'exercice (*)	0,00
Revenus de l'exercice à affecter (**)	41 401,14
Report à nouveau	1 509,35
Sommes distribuables au titre du revenu net	42 910,49
Affectation :	
Distribution	42 909,77
Report à nouveau du revenu de l'exercice	0,72
Capitalisation	0,00
Total	42 910,49
* Information relative aux acomptes versés	
Montant unitaire	0,00
Crédits d'impôt totaux	0,00
Crédits d'impôt unitaires	0,00
** Information relative aux actions ou parts ouvrant droit à distribution	
Nombre de parts	946,8176
Distribution unitaire restant à verser après règlement des acomptes	45,32
Crédits d'impôt attachés à la distribution du revenu	18 418,09

D5b.Affectation des sommes distribuables afférentes aux plus et moins-values réalisées nettes

Affectation des sommes distribuables afférentes aux plus et moins-values réalisées nettes	31/12/2024
Plus ou moins-values réalisées nettes de l'exercice	2 339 069,90
Acomptes sur plus et moins-values réalisées nettes versées au titre de l'exercice	0,00
Plus ou moins-values réalisées nettes à affecter	2 339 069,90
Plus et moins-values réalisées nettes antérieures non distribuées	0,00
Sommes distribuables au titre des plus ou moins-values réalisées	2 339 069,90

Part IMMOBILIER 21 AC

Affectation des sommes distribuables afférentes aux plus et moins-values réalisées nettes	31/12/2024
Plus ou moins-values réalisées nettes de l'exercice	671 910,61
Acomptes sur plus et moins-values réalisées nettes versées au titre de l'exercice (*)	0,00
Plus ou moins-values réalisées nettes à affecter (**)	671 910,61
Plus et moins-values réalisées nettes antérieures non distribuées	14 868,99
Sommes distribuables au titre des plus ou moins-values réalisées	686 779,60
Affectation :	
Distribution	0,00
Report à nouveau des plus ou moins-values réalisées nettes	0,00
Capitalisation	686 779,60
Total	686 779,60
* Information relative aux acomptes versés	
Acomptes unitaires versés	0,00
** Information relative aux actions ou parts ouvrant droit à distribution	
Nombre de parts	0,00
Distribution unitaire restant à verser après règlement des acomptes	0,00

Part IMMOBILIER 21 AD

Affectation des sommes distribuables afférentes aux plus et moins-values réalisées nettes	31/12/2024
Plus ou moins-values réalisées nettes de l'exercice	73 454,67
Acomptes sur plus et moins-values réalisées nettes versées au titre de l'exercice (*)	0,00
Plus ou moins-values réalisées nettes à affecter (**)	73 454,67
Plus et moins-values réalisées nettes antérieures non distribuées	402,88
Sommes distribuables au titre des plus ou moins-values réalisées	73 857,55
Affectation :	
Distribution	39 769,83
Report à nouveau des plus ou moins-values réalisées nettes	34 087,72
Capitalisation	0,00
Total	73 857,55
* Information relative aux acomptes versés	
Acomptes unitaires versés	0,00
** Information relative aux actions ou parts ouvrant droit à distribution	
Nombre de parts	33 141,5211
Distribution unitaire restant à verser après règlement des acomptes	1,20

Part IMMOBILIER 21 IC

Affectation des sommes distribuables afférentes aux plus et moins-values réalisées nettes	31/12/2024
Plus ou moins-values réalisées nettes de l'exercice	1 367 982,58
Acomptes sur plus et moins-values réalisées nettes versées au titre de l'exercice (*)	0,00
Plus ou moins-values réalisées nettes à affecter (**)	1 367 982,58
Plus et moins-values réalisées nettes antérieures non distribuées	-16 066,22
Sommes distribuables au titre des plus ou moins-values réalisées	1 351 916,36
Affectation :	
Distribution	0,00
Report à nouveau des plus ou moins-values réalisées nettes	0,00
Capitalisation	1 351 916,36
Total	1 351 916,36
* Information relative aux acomptes versés	
Acomptes unitaires versés	0,00
** Information relative aux actions ou parts ouvrant droit à distribution	
Nombre de parts	0,00
Distribution unitaire restant à verser après règlement des acomptes	0,00

Part IMMOBILIER 21 ID

Affectation des sommes distribuables afférentes aux plus et moins-values réalisées nettes	31/12/2024
Plus ou moins-values réalisées nettes de l'exercice	225 722,04
Acomptes sur plus et moins-values réalisées nettes versées au titre de l'exercice (*)	0,00
Plus ou moins-values réalisées nettes à affecter (**)	225 722,04
Plus et moins-values réalisées nettes antérieures non distribuées	794,35
Sommes distribuables au titre des plus ou moins-values réalisées	226 516,39
Affectation :	
Distribution	99 112,87
Report à nouveau des plus ou moins-values réalisées nettes	127 403,52
Capitalisation	0,00
Total	226 516,39
* Information relative aux acomptes versés	
Acomptes unitaires versés	0,00
** Information relative aux actions ou parts ouvrant droit à distribution	
Nombre de parts	946,8176
Distribution unitaire restant à verser après règlement des acomptes	104,68

E. Inventaire des actifs et passifs en EUR

E1. Inventaire des éléments de bilan

Désignation des valeurs par secteur d'activité (*)	Devise	Quantité ou Nominal	Valeur actuelle	% Actif Net
ACTIONS ET VALEURS ASSIMILÉES			82 960 985,42	96,66
Actions et valeurs assimilées négociées sur un marché réglementé ou assimilé			82 960 985,42	96,66
FPI Bureautiques			4 752 792,52	5,54
GECINA SA	EUR	43 636	3 946 876,20	4,60
NSI NV	EUR	42 596	805 916,32	0,94
FPI de détail			24 622 196,82	28,69
CARMILA	EUR	145 404	2 329 372,08	2,71
EUROCOMMERCIAL PROPERTIES NV	EUR	133 646	2 966 941,20	3,46
KLEPIERRE	EUR	198 158	5 508 792,40	6,42
MERCIALYS	EUR	253 494	2 562 824,34	2,99
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	EUR	113 163	8 229 213,36	9,59
WERELDHAVE NV	EUR	219 844	3 025 053,44	3,52
FPI Industrielles			1 967 743,80	2,29
MONTEA NV	EUR	31 086	1 967 743,80	2,29
FPI Soins de Santé			6 683 437,00	7,79
AEDIFICA	EUR	63 171	3 550 210,20	4,14
COFINIMMO	EUR	56 353	3 133 226,80	3,65
Gestion et promotion immobilière			1 817 042,50	2,12
IMMOBILIARE GRANDE DISTRIBUZ	EUR	726 817	1 817 042,50	2,12
Gestion immobilière et développement			27 892 617,49	32,50
ADLER GROUP SA	EUR	146 749	49 160,92	0,06
AROUNDTOWN SA	EUR	1 276 147	3 727 625,39	4,34
BRANICKS GROUP AG	EUR	191 954	428 057,42	0,50
DEUTSCHE WOHNEN SE	EUR	60 476	1 393 971,80	1,62
GRAND CITY PROPERTIES	EUR	332 132	3 902 551,00	4,55
LEG IMMOBILIEN SE	EUR	90 530	7 405 354,00	8,63
TAG IMMOBILIEN AG	EUR	197 449	2 835 367,64	3,30
VIB VERMOEGEN AG	EUR	12 935	129 867,40	0,15
VONOVIA SE	EUR	273 556	8 020 661,92	9,35
Services financiers diversifiés			2 407 241,76	2,80
CTP NV	EUR	161 777	2 407 241,76	2,80
Sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC)			12 817 913,53	14,93
ARGAN	EUR	13 586	821 953,00	0,96
COVIVIO	EUR	83 829	4 087 502,04	4,76
ICADE	EUR	72 599	1 668 325,02	1,94
IMMOBILIARIA COLONIAL SOCIMI	EUR	464 351	2 403 016,43	2,80
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	EUR	377 669	3 837 117,04	4,47
Total			82 960 985,42	96,66

(*) Le secteur d'activité représente l'activité principale de l'émetteur de l'instrument financier ; il est issu de sources fiables reconnues au plan international (GICS et NACE principalement).

E2. Inventaire des opérations à terme de devises

Type d'opération	Valeur actuelle présentée au bilan		Montant de l'exposition (*)			
	Actif	Passif	Devises à recevoir (+)		Devises à livrer (-)	
			Devise	Montant (*)	Devise	Montant (*)
Total	0,00	0,00		0,00		0,00

(*) Montant déterminé selon les dispositions du règlement relatif à la présentation des expositions exprimé dans la devise de comptabilisation.

E3. Inventaire des instruments financiers à terme

E3a. Inventaire des instruments financiers à terme - actions

Nature d'engagements	Quantité ou Nominal	Valeur actuelle présentée au bilan		Montant de l'exposition (*)
		Actif	Passif	+/-
1. Futures				
Sous-total 1.		0,00	0,00	0,00
2. Options				
Sous-total 2.		0,00	0,00	0,00
3. Swaps				
Sous-total 3.		0,00	0,00	0,00
4. Autres instruments				
Sous-total 4.		0,00	0,00	0,00
Total		0,00	0,00	0,00

(*) Montant déterminé selon les dispositions du règlement relatif à la présentation des expositions.

E3b. Inventaire des instruments financiers à terme - taux d'intérêts

Nature d'engagements	Quantité ou Nominal	Valeur actuelle présentée au bilan		Montant de l'exposition (*)
		Actif	Passif	+/-
1. Futures				
Sous-total 1.		0,00	0,00	0,00
2. Options				
Sous-total 2.		0,00	0,00	0,00
3. Swaps				
Sous-total 3.		0,00	0,00	0,00
4. Autres instruments				
Sous-total 4.		0,00	0,00	0,00
Total		0,00	0,00	0,00

(*) Montant déterminé selon les dispositions du règlement relatif à la présentation des expositions.

E3c.Inventaire des instruments financiers à terme - de change

Nature d'engagements	Quantité ou Nominal	Valeur actuelle présentée au bilan		Montant de l'exposition (*)
		Actif	Passif	+/-
1. Futures				
Sous-total 1.		0,00	0,00	0,00
2. Options				
Sous-total 2.		0,00	0,00	0,00
3. Swaps				
Sous-total 3.		0,00	0,00	0,00
4. Autres instruments				
Sous-total 4.		0,00	0,00	0,00
Total		0,00	0,00	0,00

(*) Montant déterminé selon les dispositions du règlement relatif à la présentation des expositions.

E3d.Inventaire des instruments financiers à terme - sur risque de crédit

Nature d'engagements	Quantité ou Nominal	Valeur actuelle présentée au bilan		Montant de l'exposition (*)
		Actif	Passif	+/-
1. Futures				
Sous-total 1.		0,00	0,00	0,00
2. Options				
Sous-total 2.		0,00	0,00	0,00
3. Swaps				
Sous-total 3.		0,00	0,00	0,00
4. Autres instruments				
Sous-total 4.		0,00	0,00	0,00
Total		0,00	0,00	0,00

(*) Montant déterminé selon les dispositions du règlement relatif à la présentation des expositions.

E3e.Inventaire des instruments financiers à terme - autres expositions

Nature d'engagements	Quantité ou Nominal	Valeur actuelle présentée au bilan		Montant de l'exposition (*)
		Actif	Passif	+/-
1. Futures				
Sous-total 1.		0,00	0,00	0,00
2. Options				
Sous-total 2.		0,00	0,00	0,00
3. Swaps				
Sous-total 3.		0,00	0,00	0,00
4. Autres instruments				
Sous-total 4.		0,00	0,00	0,00
Total		0,00	0,00	0,00

(*) Montant déterminé selon les dispositions du règlement relatif à la présentation des expositions.

E4. Inventaire des instruments financiers à terme ou des opérations à terme de devises utilisés en couverture d'une catégorie de part

L'OPC sous revue n'est pas concerné par cette rubrique.

E5. Synthèse de l'inventaire

	Valeur actuelle présentée au bilan
Total inventaire des actifs et passifs éligibles (hors IFT)	82 960 985,42
Inventaire des IFT (hors IFT utilisés en couverture de parts émises) :	
Total opérations à terme de devises	0,00
Total instruments financiers à terme - actions	0,00
Total instruments financiers à terme - taux	0,00
Total instruments financiers à terme - change	0,00
Total instruments financiers à terme - crédit	0,00
Total instruments financiers à terme - autres expositions	0,00
Inventaire des instruments financiers à terme utilisés en couverture de parts émises	0,00
Autres actifs (+)	4 251 444,43
Autres passifs (-)	-1 384 953,27
Passifs de financement (-)	0,00
Total = actif net	85 827 476,58

Libellé de la part	Devise de la part	Nombre de parts	Valeur liquidative
Part IMMOBILIER 21 AC	EUR	181 842,2688	135,36
Part IMMOBILIER 21 AD	EUR	33 141,5211	81,19
Part IMMOBILIER 21 IC	EUR	3 250,8803	15 451,82
Part IMMOBILIER 21 ID	EUR	946,8176	8 754,01

BILAN ACTIF AU 29/12/2023 EN EUR

	29/12/2023	30/12/2022
IMMOBILISATIONS NETTES	0,00	0,00
DÉPÔTS	0,00	0,00
INSTRUMENTS FINANCIERS	70 912 943,52	56 150 724,77
Actions et valeurs assimilées	70 912 943,52	56 150 724,77
Négociées sur un marché réglementé ou assimilé	70 912 943,52	56 150 724,77
Non négociées sur un marché réglementé ou assimilé	0,00	0,00
Obligations et valeurs assimilées	0,00	0,00
Négociées sur un marché réglementé ou assimilé	0,00	0,00
Non négociées sur un marché réglementé ou assimilé	0,00	0,00
Titres de créances	0,00	0,00
Négociés sur un marché réglementé ou assimilé	0,00	0,00
Titres de créances négociables	0,00	0,00
Autres titres de créances	0,00	0,00
Non négociés sur un marché réglementé ou assimilé	0,00	0,00
Organismes de placement collectif	0,00	0,00
OPCVM et FIA à vocation générale destinés aux non professionnels et équivalents d'autres pays	0,00	0,00
Autres Fonds destinés à des non professionnels et équivalents d'autres pays Etats membres de l'UE	0,00	0,00
Fonds professionnels à vocation générale et équivalents d'autres Etats membres de l'UE et organismes de titrisations cotés	0,00	0,00
Autres Fonds d'investissement professionnels et équivalents d'autres Etats membres de l'UE et organismes de titrisations non cotés	0,00	0,00
Autres organismes non européens	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00
Créances représentatives de titres reçus en pension	0,00	0,00
Créances représentatives de titres prêtés	0,00	0,00
Titres empruntés	0,00	0,00
Titres donnés en pension	0,00	0,00
Autres opérations temporaires	0,00	0,00
Instruments financiers à terme	0,00	0,00
Opérations sur un marché réglementé ou assimilé	0,00	0,00
Autres opérations	0,00	0,00
Autres instruments financiers	0,00	0,00
CRÉANCES	369 125,46	237 567,11
Opérations de change à terme de devises	0,00	0,00
Autres	369 125,46	237 567,11
COMPTES FINANCIERS	3 891 726,92	464 293,16
Liquidités	3 891 726,92	464 293,16
TOTAL DE L'ACTIF	75 173 795,90	56 852 585,04

BILAN PASSIF AU 29/12/2023 EN EUR

	29/12/2023	30/12/2022
CAPITAUX PROPRES		
Capital	81 591 554,52	55 680 265,11
Plus et moins-values nettes antérieures non distribuées (a)	2 936,50	128 647,67
Report à nouveau (a)	184,02	3,52
Plus et moins-values nettes de l'exercice (a,b)	-7 287 253,93	120 302,67
Résultat de l'exercice (a,b)	-182 488,00	665 183,19
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES *	74 124 933,11	56 594 402,16
<i>* Montant représentatif de l'actif net</i>		
INSTRUMENTS FINANCIERS	0,00	0,00
Opérations de cession sur instruments financiers	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00
Dettes représentatives de titres donnés en pension	0,00	0,00
Dettes représentatives de titres empruntés	0,00	0,00
Autres opérations temporaires	0,00	0,00
Instruments financiers à terme	0,00	0,00
Opérations sur un marché réglementé ou assimilé	0,00	0,00
Autres opérations	0,00	0,00
DETTES	1 048 862,79	258 182,88
Opérations de change à terme de devises	0,00	0,00
Autres	1 048 862,79	258 182,88
COMPTES FINANCIERS	0,00	0,00
Concours bancaires courants	0,00	0,00
Emprunts	0,00	0,00
TOTAL DU PASSIF	75 173 795,90	56 852 585,04

(a) Y compris comptes de régularisation

(b) Diminués des acomptes versés au titre de l'exercice

HORS-BILAN AU 29/12/2023 EN EUR

	29/12/2023	30/12/2022
OPÉRATIONS DE COUVERTURE	0,00	0,00
Engagement sur marchés réglementés ou assimilés	0,00	0,00
Engagement sur marché de gré à gré	0,00	0,00
Autres engagements	0,00	0,00
AUTRES OPÉRATIONS	0,00	0,00
Engagement sur marchés réglementés ou assimilés	0,00	0,00
Engagement sur marché de gré à gré	0,00	0,00
Autres engagements	0,00	0,00

COMPTE DE RÉSULTAT AU 29/12/2023 EN EUR

	29/12/2023	30/12/2022
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et sur comptes financiers	44 234,73	2 592,59
Produits sur actions et valeurs assimilées	1 677 563,72	2 174 126,50
Produits sur obligations et valeurs assimilées	0,00	0,00
Produits sur titres de créances	0,00	0,00
Produits sur acquisitions et cessions temporaires de titres	0,00	0,00
Produits sur instruments financiers à terme	0,00	0,00
Autres produits financiers	0,00	0,00
TOTAL (1)	1 721 798,45	2 176 719,09
Charges sur opérations financières		
Charges sur acquisitions et cessions temporaires de titres	0,00	0,00
Charges sur instruments financiers à terme	0,00	0,00
Charges sur dettes financières	0,00	11 206,84
Autres charges financières	0,00	0,00
TOTAL (2)	0,00	11 206,84
RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS FINANCIÈRES (1 - 2)	1 721 798,45	2 165 512,25
Autres produits (3)	0,00	0,00
Frais de gestion et dotations aux amortissements (4)	1 803 741,30	1 221 256,77
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE (L. 214-17-1) (1 - 2 + 3 - 4)	-81 942,85	944 255,48
Régularisation des revenus de l'exercice (5)	-100 545,15	-279 072,29
Acomptes sur résultat versés au titre de l'exercice (6)	0,00	0,00
RÉSULTAT (1 - 2 + 3 - 4 + 5 - 6)	-182 488,00	665 183,19

ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS

1. Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels sont présentés sous la forme prévue par le règlement ANC n° 2014-01, modifié.

Les principes généraux de la comptabilité s'appliquent :

- image fidèle, comparabilité, continuité de l'activité,
- régularité, sincérité,
- prudence,
- permanence des méthodes d'un exercice à l'autre.

Le mode de comptabilisation retenu pour l'enregistrement des produits des titres à revenu fixe est celui des intérêts encaissés.

Les entrées et les cessions de titres sont comptabilisées frais exclus.

La devise de référence de la comptabilité du portefeuille est en euro.

La durée de l'exercice est de 12 mois.

Règles d'évaluation des actifs

Les instruments financiers sont enregistrés en comptabilité selon la méthode des coûts historiques et inscrits au bilan à leur valeur actuelle qui est déterminée par la dernière valeur de marché connue ou à défaut d'existence de marché par tous moyens externes ou par recours à des modèles financiers.

Les différences entre les valeurs actuelles utilisées lors du calcul de la valeur liquidative et les coûts historiques des valeurs mobilières à leur entrée en portefeuille sont enregistrées dans des comptes « différences d'estimation ».

Les valeurs qui ne sont pas dans la devise du portefeuille sont évaluées conformément au principe énoncé ci-dessous, puis converties dans la devise du portefeuille suivant le cours des devises au jour de l'évaluation.

Dépôts :

Les dépôts d'une durée de vie résiduelle inférieure ou égale à 3 mois sont valorisés selon la méthode linéaire.

Actions, obligations et autres valeurs négociées sur un marché réglementé ou assimilé :

Pour le calcul de la valeur liquidative, les actions et autres valeurs négociées sur un marché réglementé ou assimilé sont évaluées sur la base du dernier cours de bourse du jour.

Les obligations et valeurs assimilées sont évaluées au cours de clôture communiqués par différents prestataires de services financiers. Les intérêts courus des obligations et valeurs assimilées sont calculés jusqu'à la date de la valeur liquidative.

Actions, obligations et autres valeurs non négociées sur un marché réglementé ou assimilé :

Les valeurs non négociées sur un marché réglementé sont évaluées sous la responsabilité de la société de gestion en utilisant des méthodes fondées sur la valeur patrimoniale et le rendement, en prenant en considération les prix retenus lors de transactions significatives récentes.

Titres de créances négociables :

Les Titres de Créances Négociables et assimilés qui ne font pas l'objet de transactions significatives sont évalués 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.

Les Titres de Créances Négociables d'une durée de vie résiduelle inférieure ou égale à 3 mois pourront être évalués selon la méthode linéaire.

Les Bons du Trésor sont valorisés au taux du marché communiqué quotidiennement par la Banque de France ou les spécialistes des bons du Trésor.

OPC détenus :

Les parts ou actions d'OPC seront valorisées à la dernière valeur liquidative connue.

Opérations temporaires sur titres :

Les titres reçus en pension sont inscrits à l'actif dans la rubrique « créances représentatives des titres reçus en pension » pour le montant prévu dans le contrat, majoré des intérêts courus à recevoir.

Les titres donnés en pension sont inscrits en portefeuille acheteur pour leur valeur actuelle. La dette représentative des titres donnés en pension est inscrite en portefeuille vendeur à la valeur fixée au contrat majorée des intérêts courus à payer.

Les titres prêtés sont valorisés à leur valeur actuelle et sont inscrits à l'actif dans la rubrique « créances représentatives de titres prêtés » à la valeur actuelle majorée des intérêts courus à recevoir.

Les titres empruntés sont inscrits à l'actif dans la rubrique « titres empruntés » pour le montant prévu dans le contrat, et au passif dans la rubrique « dettes représentatives de titres empruntés » pour le montant prévu dans le contrat majoré des intérêts courus à payer.

Instruments financiers à terme :**Instruments financiers à terme négociés sur un marché réglementé ou assimilé :**

Les instruments financiers à terme négociés sur les marchés réglementés sont valorisés au cours de compensation du jour.

Instruments financiers à terme non négociés sur un marché réglementé ou assimilé :**Les Swaps :**

Les contrats d'échange de taux d'intérêt et/ou de devises sont valorisés à leur valeur de marché en fonction du prix calculé par actualisation des flux d'intérêts futurs aux taux d'intérêts et/ou de devises de marché. Ce prix est corrigé du risque de signature.

Les swaps d'indice sont évalués de façon actuarielle sur la base d'un taux de référence fourni par la contrepartie.

Les autres swaps sont évalués à leur valeur de marché ou à une valeur estimée selon les modalités arrêtées par la société de gestion.

Engagements Hors Bilan :

Les contrats à terme ferme sont portés pour leur valeur de marché en engagements hors bilan au cours utilisé dans le portefeuille.

Les opérations à terme conditionnelles sont traduites en équivalent sous-jacent.

Les engagements sur contrats d'échange sont présentés à leur valeur nominale, ou en l'absence de valeur nominale pour un montant équivalent.

Frais de gestion

Les frais de gestion et de fonctionnement recouvrent l'ensemble des frais relatif à l'OPC : gestion financière, administrative, comptable, conservation, distribution, frais d'audit...

Ces frais sont imputés au compte de résultat de l'OPC.

Les frais de gestion n'incluent pas les frais de transaction. Pour plus de précision sur les frais effectivement facturés à l'OPC, se reporter au prospectus.

Ils sont enregistrés au prorata temporis à chaque calcul de valeur liquidative.

Le cumul de ces frais respecte le taux de frais maximum de l'actif net indiqué dans le prospectus ou le règlement du fonds :

FR0010541839 - Part IMMOBILIER 21 AD :2.20 % TTC

FR0010541821 - Part IMMOBILIER 21 AC :2.20 % TTC

FR0010540716 - Part IMMOBILIER 21 IC :1.40 % TTC

Modalités de calcul de la commission de surperformance :

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

La commission de surperformance correspond à des frais variables, et est contingente à la réalisation par le Fonds d'une performance 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**

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.

Affectation des sommes distribuables

Définition des sommes distribuables

Les sommes distribuables sont constituées par :

Le résultat :

Le résultat net augmenté du report à nouveau et majoré ou diminué du solde de régularisation des revenus. Le résultat net de l'exercice est égal au montant des intérêts, arrérages, dividendes, primes et lots, rémunération ainsi que tous produits relatifs aux titres constituant le portefeuille de l'OPC majoré du produit des sommes momentanément disponibles et diminué des frais de gestion et de la charge des emprunts.

Les Plus et Moins-values :

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.

Modalités d'affectation des sommes distribuables :

Part(s)	Affectation du résultat net	Affectation des plus ou moins-values nettes réalisées
Parts IMMOBILIER 21 AC	Capitalisation	Capitalisation
Parts IMMOBILIER 21 AD	Capitalisation, et/ou Distribution, et/ou Report par décision de la société de gestion	Capitalisation, et/ou Distribution, et/ou Report par décision de la société de gestion
Parts IMMOBILIER 21 IC	Capitalisation	Capitalisation
Parts IMMOBILIER 21 ID	Capitalisation, et/ou Distribution, et/ou Report par décision de la société de gestion	Capitalisation, et/ou Distribution, et/ou Report par décision de la société de gestion

2. ÉVOLUTION DE L'ACTIF NET AU 29/12/2023 EN EUR

	29/12/2023	30/12/2022
ACTIF NET EN DÉBUT D'EXERCICE	56 594 402,16	82 400 106,36
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions acquises à l'OPC)	21 373 227,62	27 824 920,08
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPC)	-15 203 093,07	-27 915 490,54
Plus-values réalisées sur dépôts et instruments financiers	1 325 725,95	5 047 882,59
Moins-values réalisées sur dépôts et instruments financiers	-8 299 372,55	-4 630 875,01
Plus-values réalisées sur instruments financiers à terme	0,00	0,00
Moins-values réalisées sur instruments financiers à terme	0,00	0,00
Frais de transactions	-64 597,01	-102 103,93
Différences de change	0,00	0,00
Variations de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers	18 901 074,23	-26 094 519,19
<i>Différence d'estimation exercice N</i>	-3 262 705,53	-22 163 779,76
<i>Différence d'estimation exercice N-1</i>	22 163 779,76	-3 930 739,43
Variations de la différence d'estimation des instruments financiers à terme	0,00	0,00
<i>Différence d'estimation exercice N</i>	0,00	0,00
<i>Différence d'estimation exercice N-1</i>	0,00	0,00
Distribution de l'exercice antérieur sur plus et moins-values nettes	-282 817,50	-440 164,91
Distribution de l'exercice antérieur sur résultat	-137 673,87	-439 608,77
Résultat net de l'exercice avant compte de régularisation	-81 942,85	944 255,48
Acompte(s) versé(s) au cours de l'exercice sur plus et moins-values nettes	0,00	0,00
Acompte(s) versé(s) au cours de l'exercice sur résultat	0,00	0,00
Autres éléments	0,00	0,00
ACTIF NET EN FIN D'EXERCICE	74 124 933,11	56 594 402,16

3. COMPLÉMENTS D'INFORMATION

3.1. VENTILATION PAR NATURE JURIDIQUE OU ÉCONOMIQUE DES INSTRUMENTS FINANCIERS

	Montant	%
ACTIF		
OBLIGATIONS ET VALEURS ASSIMILÉES		
TOTAL OBLIGATIONS ET VALEURS ASSIMILÉES	0,00	0,00
TITRES DE CRÉANCES		
TOTAL TITRES DE CRÉANCES	0,00	0,00
PASSIF		
OPÉRATIONS DE CESSION SUR INSTRUMENTS FINANCIERS		
TOTAL OPÉRATIONS DE CESSION SUR INSTRUMENTS FINANCIERS	0,00	0,00
HORS-BILAN		
OPÉRATIONS DE COUVERTURE		
TOTAL OPÉRATIONS DE COUVERTURE	0,00	0,00
AUTRES OPÉRATIONS		
TOTAL AUTRES OPÉRATIONS	0,00	0,00

3.2. VENTILATION PAR NATURE DE TAUX DES POSTES D'ACTIF, DE PASSIF ET DE HORS-BILAN

	Taux fixe	%	Taux variable	%	Taux révisable	%	Autres	%
ACTIF								
Dépôts	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Obligations et valeurs assimilées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Titres de créances	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Comptes financiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3 891 726,92	5,25
PASSIF								
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Comptes financiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
HORS-BILAN								
Opérations de couverture	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres opérations	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

3.3. VENTILATION PAR MATURITÉ RÉSIDUELLE DES POSTES D'ACTIF, DE PASSIF ET DE HORS-BILAN(*)

	< 3 mois	%	]3 mois - 1 an]	%	]1 - 3 ans]	%	]3 - 5 ans]	%	> 5 ans	%
ACTIF										
Dépôts	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Obligations et valeurs assimilées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Titres de créances	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Comptes financiers	3 891 726,92	5,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PASSIF										
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Comptes financiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
HORS-BILAN										
Opérations de couverture	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres opérations	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

(*) Les positions à terme de taux sont présentées en fonction de l'échéance du sous-jacent.

3.4. VENTILATION PAR DEVISE DE COTATION OU D'ÉVALUATION DES POSTES D'ACTIF, DE PASSIF ET DE HORS-BILAN (HORS EUR)

	Devise 1		Devise 2		Devise 3		Devise N Autre(s)	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
ACTIF								
Dépôts	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Actions et valeurs assimilées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Obligations et valeurs assimilées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Titres de créances	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OPC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Créances	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Comptes financiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PASSIF								
Opérations de cession sur instruments financiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Dettes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Comptes financiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
HORS-BILAN								
Opérations de couverture	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres opérations	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

3.5. CRÉANCES ET DETTES : VENTILATION PAR NATURE

	Nature de débit/crédit	29/12/2023
CRÉANCES		
	Souscriptions à recevoir	327 377,26
	Coupons et dividendes en espèces	41 748,20
TOTAL DES CRÉANCES		369 125,46
DETTES		
	Rachats à payer	20 648,45
	Frais de gestion fixe	263 764,07
	Frais de gestion variable	764 450,27
TOTAL DES DETTES		1 048 862,79
TOTAL DETTES ET CRÉANCES		-679 737,33

3.6. CAPITAUX PROPRES

3.6.1. Nombre de titres émis ou rachetés

	En parts	En montant
Part IMMOBILIER 21 AC		
Parts souscrites durant l'exercice	63 822,8624	7 529 908,86
Parts rachetées durant l'exercice	-52 788,1752	-5 965 929,49
Solde net des souscriptions/rachats	11 034,6872	1 563 979,37
Nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice	168 594,4596	
Part IMMOBILIER 21 AD		
Parts souscrites durant l'exercice	8 066,6182	562 491,83
Parts rachetées durant l'exercice	-5 132,3797	-357 750,91
Solde net des souscriptions/rachats	2 934,2385	204 740,92
Nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice	30 089,0472	
Part IMMOBILIER 21 IC		
Parts souscrites durant l'exercice	543,6256	7 782 942,00
Parts rachetées durant l'exercice	-569,8185	-7 518 842,73
Solde net des souscriptions/rachats	-26,1929	264 099,27
Nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice	2 751,3083	
Part IMMOBILIER 21 ID		
Parts souscrites durant l'exercice	731,5154	5 497 884,93
Parts rachetées durant l'exercice	-181,0000	-1 360 569,94
Solde net des souscriptions/rachats	550,5154	4 137 314,99
Nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice	919,2754	

3.6.2. Commissions de souscription et/ou rachat

	En montant
Part IMMOBILIER 21 AC	
Total des commissions de souscription et/ou rachat acquises	0,00
Commissions de souscription acquises	0,00
Commissions de rachat acquises	0,00
Part IMMOBILIER 21 AD	
Total des commissions de souscription et/ou rachat acquises	0,00
Commissions de souscription acquises	0,00
Commissions de rachat acquises	0,00
Part IMMOBILIER 21 IC	
Total des commissions de souscription et/ou rachat acquises	0,00
Commissions de souscription acquises	0,00
Commissions de rachat acquises	0,00
Part IMMOBILIER 21 ID	
Total des commissions de souscription et/ou rachat acquises	0,00
Commissions de souscription acquises	0,00
Commissions de rachat acquises	0,00

3.7. FRAIS DE GESTION

	29/12/2023
Parts IMMOBILIER 21 AC	
Commissions de garantie	0,00
Frais de gestion fixes	409 570,09
Pourcentage de frais de gestion fixes	2,20
Frais de gestion variables provisionnés	171 255,01
Pourcentage de frais de gestion variables provisionnés	0,92
Frais de gestion variables acquis	30 778,49
Pourcentage de frais de gestion variables acquis	0,16
Rétrocessions des frais de gestion	0,00
Parts IMMOBILIER 21 AD	
Commissions de garantie	0,00
Frais de gestion fixes	42 870,13
Pourcentage de frais de gestion fixes	2,20
Frais de gestion variables provisionnés	20 143,12
Pourcentage de frais de gestion variables provisionnés	1,03
Frais de gestion variables acquis	1 310,94
Pourcentage de frais de gestion variables acquis	0,07
Rétrocessions des frais de gestion	0,00
Parts IMMOBILIER 21 IC	
Commissions de garantie	0,00
Frais de gestion fixes	498 130,90
Pourcentage de frais de gestion fixes	1,40
Frais de gestion variables provisionnés	398 868,68
Pourcentage de frais de gestion variables provisionnés	1,12
Frais de gestion variables acquis	57 176,60
Pourcentage de frais de gestion variables acquis	0,16
Rétrocessions des frais de gestion	0,00
Parts IMMOBILIER 21 ID	
Commissions de garantie	0,00
Frais de gestion fixes	88 719,91
Pourcentage de frais de gestion fixes	1,40
Frais de gestion variables provisionnés	71 122,93
Pourcentage de frais de gestion variables provisionnés	1,12
Frais de gestion variables acquis	13 794,50
Pourcentage de frais de gestion variables acquis	0,22
Rétrocessions des frais de gestion	0,00

« Le montant des frais de gestion variables affiché ci-dessus correspond à la somme des provisions et reprises de provisions ayant impacté l'actif net au cours de la période sous revue. »

3.8. ENGAGEMENTS REÇUS ET DONNÉS

3.8. ENGAGEMENTS REÇUS ET DONNÉS

3.8.1. Garanties reçues par l'OPC :

Néant

3.8.2. Autres engagements reçus et/ou donnés :

Néant

3.9. AUTRES INFORMATIONS

3.9.1. Valeur actuelle des instruments financiers faisant l'objet d'une acquisition temporaire

	29/12/2023
Titres pris en pension livrée	0,00
Titres empruntés	0,00

3.9.2. Valeur actuelle des instruments financiers constitutifs de dépôts de garantie

	29/12/2023
Instruments financiers donnés en garantie et maintenus dans leur poste d'origine	0,00
Instruments financiers reçus en garantie et non-inscrits au bilan	0,00

3.9.3. Instruments financiers détenus, émis et/ou gérés par le Groupe

	Code ISIN	Libellé	29/12/2023
Actions			0,00
Obligations			0,00
TCN			0,00
OPC			0,00
Instruments financiers à terme			0,00
Total des titres du groupe			0,00

3.10. TABLEAU D'AFFECTATION DES SOMMES DISTRIBUABLES

Tableau d'affectation de la quote-part des sommes distribuables afférente au résultat

	29/12/2023	30/12/2022
Sommes restant à affecter		
Report à nouveau	184,02	3,52
Résultat	-182 488,00	665 183,19
Acomptes versés sur résultat de l'exercice	0,00	0,00
Total	-182 303,98	665 186,71

	29/12/2023	30/12/2022
Parts IMMOBILIER 21 AC		
Affectation		
Distribution	0,00	0,00
Report à nouveau de l'exercice	0,00	0,00
Capitalisation	-128 776,45	100 417,41
Total	-128 776,45	100 417,41

	29/12/2023	30/12/2022
Parts IMMOBILIER 21 AD		
Affectation		
Distribution	0,00	11 405,02
Report à nouveau de l'exercice	0,00	160,93
Capitalisation	-12 101,91	0,00
Total	-12 101,91	11 565,95
Informations relatives aux parts ouvrant droit à distribution		
Nombre de parts	30 089,0472	27 154,8087
Distribution unitaire	0,00	0,42
Crédit d'impôt		
Crédit d'impôt attachés à la distribution du résultat	0,00	7 406,13

	29/12/2023	30/12/2022
Parts IMMOBILIER 21 IC		
Affectation		
Distribution	0,00	0,00
Report à nouveau de l'exercice	0,00	0,00
Capitalisation	-42 781,64	508 079,53
Total	-42 781,64	508 079,53

	29/12/2023	30/12/2022
Parts IMMOBILIER 21 ID		
Affectation		
Distribution	0,00	45 121,47
Report à nouveau de l'exercice	1 356,02	2,35
Capitalisation	0,00	0,00
Total	1 356,02	45 123,82
Informations relatives aux parts ouvrant droit à distribution		
Nombre de parts	919,2754	368,7600
Distribution unitaire	0,00	122,36
Crédit d'impôt		
Crédit d'impôt attachés à la distribution du résultat	0,00	10 807,73

Tableau d'affectation de la quote-part des sommes distribuables afférente aux plus et moins-values nettes

	29/12/2023	30/12/2022
Sommes restant à affecter		
Plus et moins-values nettes antérieures non distribuées	2 936,50	128 647,67
Plus et moins-values nettes de l'exercice	-7 287 253,93	120 302,67
Acomptes versés sur plus et moins-values nettes de l'exercice	0,00	0,00
Total	-7 284 317,43	248 950,34

	29/12/2023	30/12/2022
Parts IMMOBILIER 21 AC		
Affectation		
Distribution	0,00	0,00
Plus et moins-values nettes non distribuées	0,00	0,00
Capitalisation	-2 195 664,07	37 446,25
Total	-2 195 664,07	37 446,25

	29/12/2023	30/12/2022
Parts IMMOBILIER 21 AD		
Affectation		
Distribution	0,00	59 197,48
Plus et moins-values nettes non distribuées	0,00	1 073,05
Capitalisation	-242 689,38	0,00
Total	-242 689,38	60 270,53
Informations relatives aux parts ouvrant droit à distribution		
Nombre de parts	30 089,0472	27 154,8087
Distribution unitaire	0,00	2,18

	29/12/2023	30/12/2022
Parts IMMOBILIER 21 IC		
Affectation		
Distribution	0,00	0,00
Plus et moins-values nettes non distribuées	0,00	0,00
Capitalisation	-4 046 826,97	70 275,57
Total	-4 046 826,97	70 275,57

	29/12/2023	30/12/2022
Parts IMMOBILIER 21 ID		
Affectation		
Distribution	0,00	80 256,93
Plus et moins-values nettes non distribuées	0,00	701,06
Capitalisation	-799 137,01	0,00
Total	-799 137,01	80 957,99
Informations relatives aux parts ouvrant droit à distribution		
Nombre de parts	919,2754	368,7600
Distribution unitaire	0,00	217,64

3.11. TABLEAU DES RÉSULTATS ET AUTRES ÉLÉMENTS CARACTÉRISTIQUES DE L'ENTITÉ AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	30/12/2022	29/12/2023
Actif net Global en EUR	137 361 907,23	88 429 808,88	82 400 106,36	56 594 402,16	74 124 933,11
Parts IMMOBILIER 21 AC en EUR					
Actif net	33 696 199,22	26 774 843,84	24 193 618,25	17 400 208,52	22 406 212,34
Nombre de titres	173 579,2638	181 751,0395	158 184,3671	157 559,7724	168 594,4596
Valeur liquidative unitaire	194,12	147,31	152,94	110,43	132,90
Capitalisation unitaire sur +/- valeurs nettes	13,73	-56,26	5,09	0,23	-13,02
Capitalisation unitaire sur résultat	3,08	3,07	1,31	0,63	-0,76
Parts IMMOBILIER 21 AD en EUR					
Actif net	3 275 449,03	2 168 471,10	2 491 880,16	1 873 872,87	2 398 966,10
Nombre de titres	24 490,8245	22 657,9998	25 743,9684	27 154,8087	30 089,0472
Valeur liquidative unitaire	133,74	95,70	96,79	69,00	79,72
Distribution unitaire sur +/- valeurs nettes	2,80	0,00	1,20	2,18	0,00
+/- valeurs nettes unitaire non distribuées	27,67	0,00	2,05	0,03	0,00
Capitalisation unitaire sur +/- valeurs nettes	0,00	-9,50	0,00	0,00	-8,06
Distribution unitaire sur résultat	2,20	2,06	1,00	0,42	0,00
Crédit d'impôt unitaire	0,251	0,132	0,306	0,21	0,00
Capitalisation unitaire sur résultat	0,00	0,00	-0,15	0,00	-0,40
Parts IMMOBILIER 21 IC en EUR					
Actif net	55 162 213,28	31 510 632,49	28 214 481,56	34 585 788,27	41 468 705,07
Nombre de titres	2 577,1378	1 924,4712	1 648,7818	2 777,5012	2 751,3083
Valeur liquidative unitaire	21 404,44	16 373,65	17 112,31	12 452,12	15 072,35
Capitalisation unitaire sur +/- valeurs nettes	1 507,55	-6 230,75	568,64	25,30	-1 470,87
Capitalisation unitaire sur résultat	496,72	470,02	259,39	182,92	-15,54

3.11. TABLEAU DES RÉSULTATS ET AUTRES ÉLÉMENTS CARACTÉRISTIQUES DE L'ENTITÉ AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	30/12/2022	29/12/2023
Parts IMMOBILIER 21 ID en EUR					
Actif net	45 228 045,70	27 975 861,45	27 500 126,39	2 734 532,50	7 851 049,60
Nombre de titres	3 177,9070	2 701,2333	2 612,7600	368,7600	919,2754
Valeur liquidative unitaire	14 232,02	10 356,69	10 525,31	7 415,48	8 540,47
Distribution unitaire sur +/- values nettes	161,03	0,00	154,22	217,64	0,00
+/- values nettes unitaire non distribuées	3 683,98	0,00	197,85	1,90	0,00
Capitalisation unitaire sur +/- values nettes	0,00	-299,74	0,00	0,00	-869,31
Distribution unitaire sur résultat	338,97	300,00	165,78	122,36	0,00
Crédit d'impôt unitaire	29,387	13,872	20,736	10,449	0,00
Report à nouveau unitaire sur résultat	0,00	3,93	0,00	0,00	1,47

3.12. INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES INSTRUMENTS FINANCIERS EN EUR

Désignation des valeurs	Devise	Qté Nbre ou nominal	Valeur actuelle	% Actif Net
Actions et valeurs assimilées				
Actions et valeurs assimilées négociées sur un marché réglementé ou assimilé				
ALLEMAGNE				
DEUTSCHE WOHNEN SE	EUR	79 350	1 899 639,00	2,57
LEG IMMOBILIEN AG	EUR	89 179	7 073 678,28	9,55
TAG TEGERNSEE IMMOBILIEN	EUR	167 449	2 209 489,56	2,98
VIB VERMOEGEN AG	EUR	4 435	61 646,50	0,08
VONOVIA SE	EUR	249 556	7 122 328,24	9,60
TOTAL ALLEMAGNE			18 366 781,58	24,78
BELGIQUE				
AEDIFICA NV RTS	EUR	31 134	0,00	0,00
AEDIFICA SA	EUR	31 134	1 981 679,10	2,67
COFINIMMO SA	EUR	32 328	2 308 219,20	3,12
MONTEA NV	EUR	27 046	2 331 365,20	3,15
TOTAL BELGIQUE			6 621 263,50	8,94
ESPAGNE				
INMOBILIARIA COLONIAL SOCIMI	EUR	305 800	2 002 990,00	2,70
LAR ESPANA REAL ESTATE SOCIM	EUR	215 246	1 323 762,90	1,79
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	EUR	320 149	3 220 698,94	4,34
TOTAL ESPAGNE			6 547 451,84	8,83
FRANCE				
ARGAN	EUR	7 342	625 538,40	0,84
CARMILA	EUR	151 606	2 362 021,48	3,19
COVIVIO SA	EUR	45 030	2 192 060,40	2,96
GECINA NOMINATIVE	EUR	28 936	3 185 853,60	4,30
ICADE EMGP	EUR	70 421	2 502 762,34	3,38
KLEPIERRE	EUR	200 158	4 939 899,44	6,66
MERCIALYS	EUR	299 340	2 976 936,30	4,01
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	EUR	103 078	6 897 979,76	9,30
TOTAL FRANCE			25 683 051,72	34,64
ITALIE				
IMMOBILIARE GRANDE DISTRIBUZ	EUR	400 248	922 571,64	1,25
TOTAL ITALIE			922 571,64	1,25
LUXEMBOURG				
ADLER GROUP SA	EUR	146 749	77 776,97	0,11
AROWNTOWN SA	EUR	1 226 147	3 034 713,83	4,09
GRAND CITY PROPERTIES	EUR	329 132	3 350 563,76	4,52
TOTAL LUXEMBOURG			6 463 054,56	8,72
PAYS-BAS				
CTP NV W/I	EUR	118 967	1 817 815,76	2,45
EUROCOMMERCIAL PROPERTIES NV	EUR	76 051	1 688 332,20	2,28
NSI NV	EUR	42 596	799 100,96	1,08
WERELDHAVE NV	EUR	138 556	2 003 519,76	2,70
TOTAL PAYS-BAS			6 308 768,68	8,51
TOTAL Actions et valeurs assimilées négociées sur un marché réglementé ou assimilé			70 912 943,52	95,67
TOTAL Actions et valeurs assimilées			70 912 943,52	95,67
Créances			369 125,46	0,49

3.12. INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES INSTRUMENTS FINANCIERS EN EUR

Désignation des valeurs	Devise	Qté Nbre ou nominal	Valeur actuelle	% Actif Net
Dettes			-1 048 862,79	-1,41
Comptes financiers			3 891 726,92	5,25
Actif net			74 124 933,11	100,00

Parts IMMOBILIER 21 AD	EUR	30 089,0472	79,72
Parts IMMOBILIER 21 ID	EUR	919,2754	8 540,47
Parts IMMOBILIER 21 AC	EUR	168 594,4596	132,90
Parts IMMOBILIER 21 IC	EUR	2 751,3083	15 072,35