GESTION 21

Rapport de gestion 2022

IMMOBILIER 21

Fonds Commun de Placement français

INVESTISSEMENT • SOCIALEMENT • RESPONSABLE •

Label ISR

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Société de gestion : GESTION 21
Dépositaire : CACEIS BANK
Commissaire aux comptes : DELOITTE & ASSOCIES

Situation au 31/12/2022

SOMMAIRE

1. Caractéristiques du FCP IMMOBILIER 21 p 3

2. Rapport de gestion p 8

3. Informations règlementaires p 12

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

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

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

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

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

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 de 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. 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.

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 connaitront 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 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

évènement 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 2022

- Mise en conformité du Fonds aux Orientations de l'ESMA concernant « les commissions de surperformance dans les organismes de placement collectif en valeurs mobilières et certains types de fonds d'investissement alternatifs » (ESMA34-39- 992).

- Changement de l'indice de référence du fonds. Auparavant comparée avec l'indice IEIF Eurozone dividendes nets réinvestis, la performance du Fonds est comparée, depuis le 1er janvier 2022, à l'indice FTSE EPRA Nareit Eurozone Capped. L'utilisation d'un indice capped permet d'éviter que la performance de l'indice soit principalement déterminée par un nombre restreint de valeurs. Cet indice est calculé dividendes nets réinvestis. Publié par FTSE Russell, sa devise est l'euro.

- en août 2022, la société de gestion a décidé de mettre fin à la distribution d'acomptes trimestriels sur la part AD pour revenir à une fréquence de distribution du revenu annuelle. L'information a été publiée sur le site internet de la société de gestion.

H. Changements à intervenir en 2023

Les deux modifications suivantes sont intervenues début 2023 :

- Possibilité pour le fonds d'investir 10 % de l'actif net en actions hors zone euro. Cette modification peut générer un risque de change de 10 % de l'actif net

- Le fonds pourra 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 droits d'attribution et obligations convertibles.

Afin de se conformer à la règlement PRIIPs et SFDR, à compter de janvier 2023, le fonds :

- A remplacé le DICI par le DIC PRIIPs ;
- A annexé à son prospectus l'annexe pré-contractuelle SFDR.

2. Rapport de gestion

A. Commentaire de gestion

1) Le film de l'année

Dans le rapport de l'an dernier, nous écrivions que 2021 avait été l'année de la normalisation sanitaire et que 2022 serait l'année de la normalisation de l'exploitation des foncières cotées de la zone euro (et qu'enfin 2023 serait l'année de la normalisation de la distribution).

Ainsi nous avions une recommandation à l'achat pour la classe d'actifs car nous jugions que cette normalisation de l'exploitation permettrait de résorber tout ou partie de la décote des cours de bourse d'environ -30% par rapport aux Actifs Nets Réévalués (ANR).

Deux éléments sont venus perturber le cas d'investissement :
- La guerre qui a éclaté en Ukraine
- La très forte accélération de l'inflation en partie liée à ce conflit.

Concernant l'inflation, l'ensemble du marché a progressivement pris la mesure de son importance. Les banques centrales ont durci leurs politiques monétaires et nous avons assisté à une forte remontée des taux d'intérêt, ce qui a eu des conséquences très importantes pour les investisseurs et pour la performance boursière de notre classe d'actifs.

En 2022, les performances opérationnelles des foncières cotées de la zone euro ont été solides avec, en moyenne, une accélération de la croissance organique des revenus, une hausse des taux d'occupation et une progression des cash-flows. Cependant la hausse de l'inflation et des taux d'intérêt a focalisé l'attention du marché sur les bilans et l'endettement des foncières ; la normalisation de l'exploitation est passée au second plan.

L'analyse du bilan a supplanté celle du compte de résultat, en particulier en seconde moitié d'année avec la réduction des volumes de transactions sur les marchés immobiliers physiques. Les taux d'intérêt plus élevés ont alimenté les inquiétudes des investisseurs quant à l'évolution future des cash-flows et des valeurs d'actifs des foncières.

Ainsi, le secteur affiche une performance boursière très décevante avec une baisse de notre indice de référence, l'EPRA Nareit Eurozone capped dividendes nets réinvestis, de -33%. D'un point de vue relatif, la performance d'IMMOBILIER 21 est satisfaisante avec une baisse de -27%.

La hausse des taux d'intérêt est évidemment un élément négatif pour les cash-flows et la valorisation des actifs. Néanmoins, le marché n'intègre pas, ou mal, les éléments protecteurs dont bénéficient les foncières :
- Au niveau du compte de résultat, la remontée des taux d'intérêt a un impact progressif car les foncières bénéficient d'une maturité moyenne de la dette d'environ 5 ans. De plus, la hausse des taux d'intérêt est la contrepartie d'une forte inflation et l'immobilier est une classe d'actifs qui bénéficie d'une indexation contractuelle de ses revenus sur des indices d'inflation. Ainsi, ce que les foncières perdent d'un côté (hausse des frais financiers), elles le gagnent de l'autre (hausse des loyers).
- Au niveau du bilan, le même mécanisme opère pour la valorisation des immeubles. Si les experts immobiliers vont progressivement intégrer la hausse des taux dans leurs évaluations (impact négatif), ils vont également prendre en compte une plus forte croissance des loyers compte tenu d'une plus forte indexation (impact positif).

2) 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 (64% contre 60% fin 2022).

B. Performance du fonds

	VL au 31/12/2021	VL au 30/12/2022	Performance
IMMOBILIER 21 Part IC	17 112,31	12 452,12	-27,23%
IMMOBILIER 21 Part ID	10 525,31	7 415,48	-27,23%**
IMMOBILIER 21 Part AC	152,94	110,43	-27,80%
IMMOBILIER 21 Part AD	96,79	69,00	-27,80%**

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

2022	Performance IMMOBILIER 21 part IC	Performance indice	Sur-performance
Comparaison EPRA Nareit Capped zone euro div. nets	-27,23%	-32,59%	+5,36%

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

C. Portefeuille IMMOBILIER 21

Inventaire du fonds au 31/12/2022

Valeurs	ISIN	Poids
Vonovia	DE000A1ML7J1	10%
Unibail	FR0013326246	10%
Klepierre	FR0000121964	10%
LEG Immobilien	DE000LEG1110	9%
TAG Immobilien	DE0008303504	5%
Covivio	FR0000064578	5%
Mercialys	FR0010241638	5%
Gecina	FR0010040865	5%
Merlin Propertie	ES0105025003	5%
Wereldhave	NL0000289213	3%
Montea	BE0003853703	3%
Aroundtown	LU1673108939	3%
Colonial	ES0139140174	3%
Icade	FR0000035081	3%
Carmila	FR0010828137	3%
Eurocommercial	NL0015000K93	2%
Cofinimmo	BE0003593044	2%
Aedifica	BE0003851681	2%
Lar Espana	ES0105015012	2%
WDP	BE0974349814	2%
Grand City Properties	LU0775917882	2%
IGD	IT0005322612	1%
NSI	NL0012365084	1%
Altarea	FR0000033219	1%
CTP	NL00150006R6	1%
Dic Asset	DE000A1X3XX4	1%
Adler Group	LU1250154413	0%
VIB	DE000A2YPDD0	0%
Argan	FR0010481960	0%
Trésorerie		1%
PTF IMMOBILIER 21		**100,0%**

D. Principaux mouvements du portefeuille en 2022

	Pondération en hausse	Pondération en baisse
Janv.	Unibail (+3,4%), Aroundtown (+2,9%), Covivio (+1,9%), Klépierre (+1,8%), Vonovia (+0,8%)	TAG (-3,0%), GCP (-2,9%), Gécina (-2,2%), NSI (-1,4%), LEG (-0,5%)
Fév.	Adler Group (+2,1%), Unibail (+1,1%), Mercialys (+0,8%)	Cofinimmo (-2,1%), Aedifica (-1,6%), VIB (-1,5%)
Mars	CTP (+2,0%), Unibail (+1,3%), Cofinimmo (+1,1%)	Wereldhave (-1,6%), Klépierre (-1,0%), Vonovia (-1,0%), LEG (-0,8%), Aroundtown (-0,7%)
Avr.	Merlin Properties (+1,9%), Unibail (+1,6%), Cofinimmo (+1,4%), Mercialys (+0,6%)	VIB (-1,3%), Adler Group (-1,0%), Vonovia (-0,9%)
Mai	Deutsche Euroshop (+1,4%), Vonovia (+1,4%)	Adler (-0,6%), Klépierre (-0,5%)
Juin	Aedifica (+2,6%), Montea (+1,2%), WDP (+0,7%)	Deutsche Euroshop (-1,9%), Aroundtown (-0,8%), TAG (-0,5%)
Juil.	Klépierre (+1,3%), URW (+1%) LEG (+0,7%), Covivio (+0,6%)	DES (-3%), IGD (-1%) Argan (-0,8%), Aroundtown (-0,7% GCP (-0,5%
Août		Argan (-1,4%), Vonovia (-0,9%), LEG (-0,5%)
Sept.	TAG (+2,3%), Mercialys (+1,9%), ECP (+0,5%)	
Oct.	Unibail (+0,5%)	TAG (-1,1%)
Nov.	Colonial (+2,3%), Vonovia (+1,2%), LEG Immobilien (+1,2%), Montea (+1,0%), Tag Immobilien (+0,8%), Gécina (+0,7%)	Eurocommercial (-1,6%), Aedifica (-1,5%), Cofinimmo (-1,4%), Altrea (-1,3%), CTP (-1,1%), Patrimoine & Commerce (-0,5%)
Déc.	LEG (+1,4%) TAG (+0,9%) GCP (+0,9%) Gecina (+0,8%) Montea (+0,6%) Mercialys (+0,5%)	ECP (-0,9%) Patrimoine & Commerce (-0,8%) Aedifica (-0,6%)

E. Perspectives 2023

Notre propos n'est pas de dire que la remontée des taux d'intérêt est un non évènement. Nous jugeons que son impact sera très différent selon la nature des patrimoines ou des bilans des foncières. Globalement, les effets négatifs seront beaucoup moins importants que ce qu'anticipe le marché.

La baisse du secteur en 2022 nous semble donc très exagérée et nous pensons que les craintes des investisseurs vis-à-vis de l'inflation et des taux d'intérêt vont progressivement se normaliser. Avec une décote des cours de bourse par rapport aux ANR historiquement élevée de -51% et un multiple de cash-flow historiquement faible (9x pour le fonds IMMOBILIER 21 vs 17x pour la moyenne long terme du secteur), la valorisation du secteur nous semble une opportunité pour un investisseur de moyen/long terme. Sur les 15 dernières années, le niveau de décote de -50% n'a été atteint qu'en mars 2009 et mars 2020, et a été suivi par un fort rebond (respectivement +88% et +31% à 12 mois).

En conclusion, nous renouvelons notre recommandation à l'achat sur le secteur.

3. Informations règlementaires

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.

<u>Environnement</u>

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

<u>Social et Droits de l'Homme</u>

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

<u>Gouvernance</u>

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. La 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**

Le 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 kgC02/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 évènement 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 bilanciels 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 6 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 :

- **Sustainalytics** : liste d'exclusion d'armes controversées selon nos filtres
- **OFG Recherche** : cabinet d'analyste sur la Gouvernance des entreprises
- **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. Les publications des émetteurs concernant l'alignement de leurs activités avec la taxonomie européenne ne sont pas encore disponibles. En l'absence de ces informations, la stratégie mise en œuvre dans le Fonds ne prend pas encore en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental, et à ce titre l'alignement du portefeuille du Fonds avec le Règlement Taxonomie n'est, à ce jour, pas encore calculé. 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 2022, 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 règlementaires.

D. Compte rendu relatif aux frais d'intermédiation

En 2022, 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 règlementaires.

Au cours de l'exercice 2022, les rémunérations brutes versées par la société de gestion se sont élevées à 1 270 milliers d'euros. Pour un effectif moyen total de 11 personnes, dont 8 preneurs de risques, ce montant se ventile de la façon suivante :

En K€	Rémunérations fixes	Rémunérations variables	Total
Collaborateurs preneurs de risques	858	263	1 121
Autres collaborateurs	138	11	149
Total	996	274	1 270

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

Décomposition du coupon Part IMMOBILIER 21 ID :

	Net unitaire			**Devise**
	2020	**2021**	**2022**	
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	159,46	159,91	122,36	EUR
Autres revenus n'ouvrant pas droit à abattement et soumis à un prélèvement à la source obligatoire non libératoire	140,54	5,87		EUR
Revenus non déclarables et non imposables				EUR
Montant des sommes distribuées sur les plus et moins-values	0	154,22	217,64	EUR
Total	300,00	320,00	340,00	EUR

Décomposition du coupon Part IMMOBILIER 21 AD :

	Net unitaire			Devise
	2020	**2021**	**2022**	
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	1,50		0,42	EUR
Autres revenus n'ouvrant pas droit à abattement et soumis à un prélèvement à la source obligatoire non libératoire	0.56			EUR
Revenus non déclarables et non imposables				EUR
Montant des sommes distribuées sur les plus et moins-values		1,20	2,18	EUR
Total	2,06	1,20	2,60	EUR

Annexe SFDR au rapport annuel

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

La **taxinomie de l'UE** est un systéme de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'**activités économiques durbles sur le plan environnemental**. Ce réglement 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.

Dénomination du produit: IMMOBILIER 21 **Identifiant d'entité juridique: 96950098UO7Q0KDC4O16**

Caracteristiques environnementales et/ou sociales

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

●● ☐ **Oui**

●○ ✖ **Non**

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

- ☐ dans des activités économiques qui sont considerées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
- ☐ dans des activites économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

☐ Il réalisera un minimum d'**investissements durables ayant un objectif social:** ___%

☐ 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_0**%** d'investissements durables

- ☐ ayant un objectif environnemental dans des activités economiques qui sont considérees comme durables sur le plan environnemental au titre dela taxinomie de l'UE
- ☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considerées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
- ☐ ayant un objectif social

✖ Il promeut des caractéristiques E/S mais **ne réalisera pas d'investissements durables**

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

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

Le produit promeut des critères ESG dans sa stratégie d'investissement. 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 à un poids dans la notation de 60 %, alors que les deux autres piliers se voient accorder un poids de 20 % chacun.

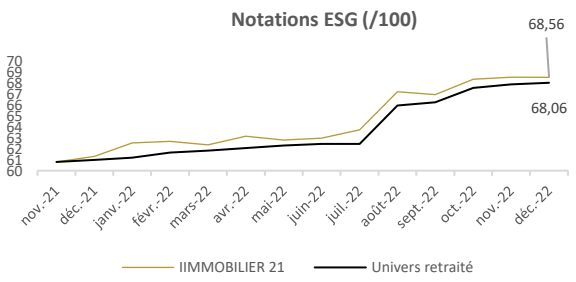
Dans le prospectus, le fonds s'est fixé comme objectif d'avoir une notation ESG moyenne pondérée supérieure à son univers de référence retraité des 20 % des plus mauvaises notations ESG avec un taux de couverture de la notation ESG au niveau du portefeuille supérieur à 90 % (en poids dans le

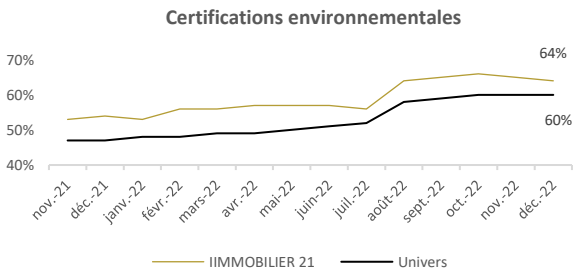
portefeuille). De plus, le fonds s'est engagé à surperformer son univers de référence sur deux indicateurs : les certifications environnementales et l'intensité carbone.
Au sens de la taxonomie, le fonds a pour pilier principal l'atténuation du changement climatique.

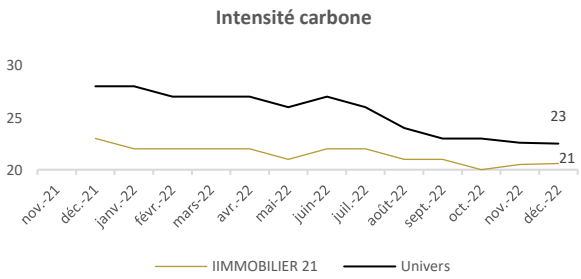
Au 31 décembre 2022, les trois objectifs sont atteint puisque les indicateurs sont les suivants :

Indicateurs	Fonds	Univers	Ecart	Taux de couverture
Notation ESG	68,6	68,1	+0,5	100 %
Certifications environnementales	64	60	+4	100 %
Intensité carbone	21	23	-2	99 %

De plus, ces indicateurs ont été respectés sur l'ensemble de l'année 2022, comme l'indiquent les graphiques ci-dessous :







Sur l'année 2022, les émetteurs ont partiellement communiqué sur le taux d'éligibilité à la taxonomie mais n'ont pas communiqué sur leur taux d'alignement. Par conséquent, le fonds n'a pas pris en compte les critères de la taxonomie dans sa gestion de promotion de critères ESG.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité utilisés?

Non applicable car le fonds n'a pas réalisé d'investissement durable sur l'année 2022.

… et par rapport aux périodes précédentes ?

Il s'agit du premier rapport établi, donc pas de comparaison possible par rapport aux périodes précédentes.

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

Non applicable car le fonds n'a pas réalisé d'investissement durable sur l'année 2022.

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

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

Non applicable car le fonds n'a pas réalisé d'investissement durable sur l'année 2022.

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

Non applicable car le fonds n'a pas réalisé d'investissement durable sur l'année 2022.

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

Non applicable car le fonds n'a pas réalisé d'investissement durable sur l'année 2022.

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.

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?

La liste comprend les investissements constituant **la plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période de reference, à savoir : année 2022

Principaux investissements	Secteur	% Actif	Pays
Vonovia	Immobilier	10%	Allemagne
Unibail	Immobilier	10%	France
Klepierre	Immobilier	10%	France
Leg Immobilien	Immobilier	9%	Allemagne
TAG Immobilien	Immobilier	5%	Allemagne
Covivio	Immobilier	5%	France
Mercialys	Immobilier	5%	France
Gécina	Immobilier	5%	France
Merlin Propertie	Immobilier	5%	Espagne
Wereldhave	Immobilier	3%	Pays-Bas
Montea	Immobilier	3%	Belgique
Aroundtown	Immobilier	3%	Luxembourg
Colonial	Immobilier	3%	Espagne
Icade	Immobilier	3%	France
Carmila	Immobilier	3%	France

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

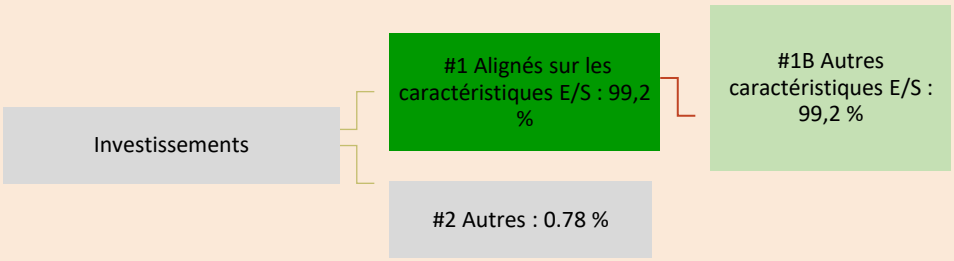
Le produit financier n'a pas réalisé d'investissement durable sur l'année 2022. Ci-dessous, vous trouverez l'allocation du portefeuille qui a permis de promouvoir des critères ESG.

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

Quelle était l'allocation d'actif?

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.



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

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

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

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 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 fonds est principalement investi dans les sous-secteurs suivants :

- 38 % sur le commerces
- 29 % sur les logements
- 19 % sur les bureaux.

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

Non applicable car le fonds n'a pas réalisé d'investissement durable sur l'année 2022.

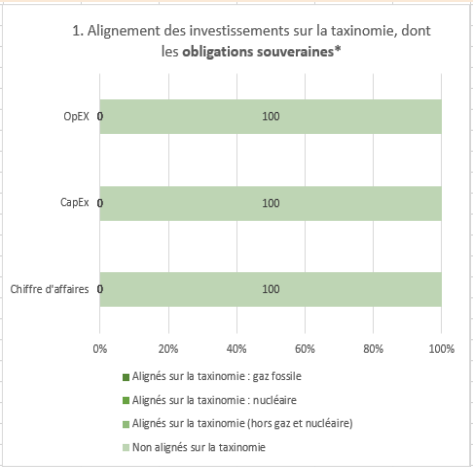
Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

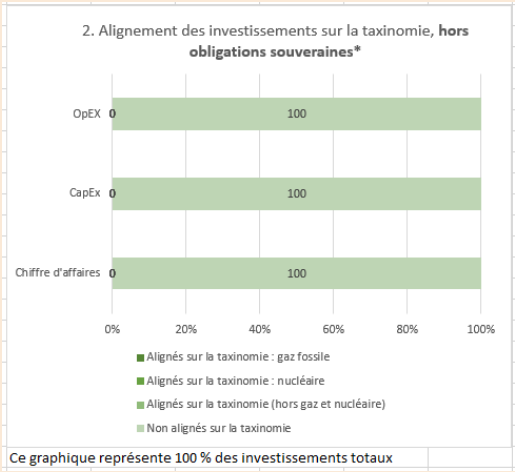
- du **chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit finaicer a investi ;
- des **dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier a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

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'UE[1]

☐ Oui :
☐ Dans le gaz fossile ☐ Dans l'énergie nucléaire
☒ Non

Les graphiques ci-dessous font apparaitre 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 taxonomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.





**** Aux fins de ces graphiques, les "obligations souveraines" comprennent toutes les expositions souveraines***

[1] Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement 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. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

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

  Non applicable car le fonds n'a pas réalisé d'investissement durable sur l'année 2022.

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

  Il s'agit du premier rapport établi, donc pas de comparaison possible par rapport aux périodes précédentes.

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 taxonomie de l'UE ?

Non applicable car le fonds n'a pas réalisé d'investissement durable sur l'année 2022.

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

Non applicable car le fonds n'a pas réalisé d'investissement durable sur l'année 2022.

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 respecter les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence?

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 sont suivis quotidiennement par les gérants. Le Middle Office vérifie ces ratios au même titre que les ratios financiers quotidiennement.

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

Au cours de l'année 2022, aucune rupture n'a été constatée dans le suivi des engagements.

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

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

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.

- ***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.

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

  Sur l'année 2022, le fonds a surperformé l'indice FTSE EPRA Nareit Eurozone Capped coupons nets réinvestis de 5.36 %. 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.

DocuSign Envelope ID: B3BA5ECA-20CD-407B-9D2B-FDEAA5FFF63C

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 30 décembre 2022

DocuSign Envelope ID: B3BA5ECA-20CD-407B-9D2B-FDEAA5FFF63C

Deloitte & Associés
6 place de la Pyramide
92908 Paris-La Défense Cedex
France
Téléphone : + 33 (0) 1 40 88 28 00
www.deloitte.fr

Adresse postale :
TSA 20303
92030 La Défense Cedex

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 30 décembre 2022

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 30 décembre 2022, 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.

DocuSign Envelope ID: B3BA5ECA-20CD-407B-9D2B-FDEAA5FFF63C

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 1 janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 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, notamment pour ce qui concerne les instruments financiers en portefeuille et sur la présentation d'ensemble des comptes, au regard du plan comptable des organismes de placement collectif à capital variable.

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

DocuSign Envelope ID: B3BA5ECA-20CD-407B-9D2B-FDEAA5FFF63C

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.823-10-1 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;

DocuSign Envelope ID: B3BA5ECA-20CD-407B-9D2B-FDEAA5FFF63C

Deloitte.

- 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.

Compte tenu des délais d'obtention de certaines informations nécessaires à la finalisation de nos travaux, le présent rapport est daté du 12 mai 2023

Paris La Défense, le 12 mai 2023

Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés

Sylvain GIRAUD

DocuSign Envelope ID: B3BA5ECA-20CD-407B-9D2B-FDEAA5FFF63C

IMMOBILIER 21

COMPTES ANNUELS
30/12/2022

DocuSign Envelope ID: B3BA5ECA-20CD-407B-9D2B-FDEAA5FFF63C

BILAN ACTIF AU 30/12/2022 EN EUR

	30/12/2022	31/12/2021
IMMOBILISATIONS NETTES	**0,00**	**0,00**
DÉPÔTS	**0,00**	**0,00**
INSTRUMENTS FINANCIERS	**56 150 724,77**	**79 110 122,21**
Actions et valeurs assimilées	**56 150 724,77**	**79 110 122,21**
Négociées sur un marché réglementé ou assimilé	56 150 724,77	79 110 122,21
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	**237 567,11**	**55 143,26**
Opérations de change à terme de devises	0,00	0,00
Autres	237 567,11	55 143,26
COMPTES FINANCIERS	**464 293,16**	**4 070 288,51**
Liquidités	464 293,16	4 070 288,51
TOTAL DE L'ACTIF	**56 852 585,04**	**83 235 553,98**

DocuSign Envelope ID: B3BA5ECA-20CD-407B-9D2B-FDEAA5FFF63C

BILAN PASSIF AU 30/12/2022 EN EUR

	30/12/2022	31/12/2021
CAPITAUX PROPRES		
Capital	55 680 265,11	78 588 817,65
Plus et moins-values nettes antérieures non distribuées (a)	128 647,67	0,00
Report à nouveau (a)	3,52	10 307,88
Plus et moins-values nettes de l'exercice (a,b)	120 302,67	2 746 900,52
Résultat de l'exercice (a,b)	665 183,19	1 054 080,31
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES *	**56 594 402,16**	**82 400 106,36**
** Montant représentatif de l'actif net*		
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	**258 182,88**	**835 447,62**
Opérations de change à terme de devises	0,00	0,00
Autres	258 182,88	835 447,62
COMPTES FINANCIERS	**0,00**	**0,00**
Concours bancaires courants	0,00	0,00
Emprunts	0,00	0,00
TOTAL DU PASSIF	**56 852 585,04**	**83 235 553,98**

(a) Y compris comptes de régularisation

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

DocuSign Envelope ID: B3BA5ECA-20CD-407B-9D2B-FDEAA5FFF63C

HORS-BILAN AU 30/12/2022 EN EUR

	30/12/2022	31/12/2021
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

DocuSign Envelope ID: B3BA5ECA-20CD-407B-9D2B-FDEAA5FFF63C

COMPTE DE RÉSULTAT AU 30/12/2022 EN EUR

	30/12/2022	31/12/2021
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et sur comptes financiers	2 592,59	0,00
Produits sur actions et valeurs assimilées	2 174 126,50	3 069 861,13
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)	**2 176 719,09**	**3 069 861,13**
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	11 206,84	11 812,94
Autres charges financières	0,00	0,00
TOTAL (2)	**11 206,84**	**11 812,94**
RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS FINANCIÈRES (1 - 2)	**2 165 512,25**	**3 058 048,19**
Autres produits (3)	0,00	0,00
Frais de gestion et dotations aux amortissements (4)	1 221 256,77	1 905 099,45
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE (L. 214-17-1) (1 - 2 + 3 - 4)	**944 255,48**	**1 152 948,74**
Régularisation des revenus de l'exercice (5)	-279 072,29	-72 909,68
Acomptes sur résultat versés au titre de l'exercice (6)	0,00	25 958,75
RÉSULTAT (1 - 2 + 3 - 4 + 5 - 6)	**665 183,19**	**1 054 080,31**

DocuSign Envelope ID: B3BA5ECA-20CD-407B-9D2B-FDEAA5FFF63C

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.

DocuSign Envelope ID: B3BA5ECA-20CD-407B-9D2B-FDEAA5FFF63C

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 :

DocuSign Envelope ID: B3BA5ECA-20CD-407B-9D2B-FDEAA5FFF63C

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 :

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

DocuSign Envelope ID: B3BA5ECA-20CD-407B-9D2B-FDEAA5FFF63C

● 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 de l'exercice est égal au montant des intérêts, arrérages, primes et lots, dividendes, jetons de présence et tous autres produits relatifs aux titres constituant le portefeuille, majorés du produit des sommes momentanément disponibles et diminué du montant des frais de gestion et de la charge des emprunts.
Il est 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.

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

DocuSign Envelope ID: B3BA5ECA-20CD-407B-9D2B-FDEAA5FFF63C

2. ÉVOLUTION DE L'ACTIF NET AU 30/12/2022 EN EUR

	30/12/2022	31/12/2021
ACTIF NET EN DÉBUT D'EXERCICE	**82 400 106,36**	**88 429 808,88**
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions acquises à l'OPC)	27 824 920,08	13 008 705,62
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPC)	-27 915 490,54	-21 961 735,32
Plus-values réalisées sur dépôts et instruments financiers	5 047 882,59	5 384 306,39
Moins-values réalisées sur dépôts et instruments financiers	-4 630 875,01	-2 465 125,95
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	-102 103,93	-78 668,88
Différences de change	0,00	0,00
Variations de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers	-26 094 519,19	-207 306,26
Différence d'estimation exercice N	*-22 163 779,76*	*3 930 739,43*
Différence d'estimation exercice N-1	*-3 930 739,43*	*-4 138 045,69*
Variations de la différence d'estimation des instruments financiers à terme	0,00	0,00
Différence d'estimation exercice N	*0,00*	*0,00*
Différence d'estimation exercice N-1	*0,00*	*0,00*
Distribution de l'exercice antérieur sur plus et moins-values nettes	-440 164,91	0,00
Distribution de l'exercice antérieur sur résultat	-439 608,77	-836 868,11
Résultat net de l'exercice avant compte de régularisation	944 255,48	1 152 948,74
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	-25 958,75
Autres éléments	0,00	0,00
ACTIF NET EN FIN D'EXERCICE	**56 594 402,16**	**82 400 106,36**

DocuSign Envelope ID: B3BA5ECA-20CD-407B-9D2B-FDEAA5FFF63C

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	464 293,16	0,82
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	464 293,16	0,82	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.

DocuSign Envelope ID: B3BA5ECA-20CD-407B-9D2B-FDEAA5FFF63C

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	30/12/2022
CRÉANCES		
	Ventes à règlement différé	140 118,40
	Souscriptions à recevoir	37 741,65
	Coupons et dividendes en espèces	59 707,06
TOTAL DES CRÉANCES		**237 567,11**
DETTES		
	Rachats à payer	4 393,76
	Frais de gestion fixe	246 568,25
	Frais de gestion variable	7 220,87
TOTAL DES DETTES		**258 182,88**
TOTAL DETTES ET CRÉANCES		**-20 615,77**

DocuSign Envelope ID: B3BA5ECA-20CD-407B-9D2B-FDEAA5FFF63C

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	36 998,7113	4 851 658,00
Parts rachetées durant l'exercice	-37 623,3060	-5 145 769,76
Solde net des souscriptions/rachats	-624,5947	-294 111,76
Nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice	157 559,7724	
Part IMMOBILIER 21 AD		
Parts souscrites durant l'exercice	5 611,7413	424 638,76
Parts rachetées durant l'exercice	-4 200,9010	-344 596,64
Solde net des souscriptions/rachats	1 410,8403	80 042,12
Nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice	27 154,8087	
Part IMMOBILIER 21 IC		
Parts souscrites durant l'exercice	1 405,1438	21 103 010,58
Parts rachetées durant l'exercice	-276,4244	-3 984 453,10
Solde net des souscriptions/rachats	1 128,7194	17 118 557,48
Nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice	2 777,5012	
Part IMMOBILIER 21 ID		
Parts souscrites durant l'exercice	135,0000	1 445 612,74
Parts rachetées durant l'exercice	-2 379,0000	-18 440 671,04
Solde net des souscriptions/rachats	-2 244,0000	-16 995 058,30
Nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice	368,7600	

DocuSign Envelope ID: B3BA5ECA-20CD-407B-9D2B-FDEAA5FFF63C

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

DocuSign Envelope ID: B3BA5ECA-20CD-407B-9D2B-FDEAA5FFF63C

3.7. FRAIS DE GESTION

	30/12/2022
Parts IMMOBILIER 21 AC	
Commissions de garantie	0,00
Frais de gestion fixes	446 574,30
Pourcentage de frais de gestion fixes	2,20
Frais de gestion variables provisionnés	0,00
Pourcentage de frais de gestion variables provisionnés	0,00
Frais de gestion variables acquis	6 333,47
Pourcentage de frais de gestion variables acquis	0,03
Rétrocessions des frais de gestion	0,00
Parts IMMOBILIER 21 AD	
Commissions de garantie	0,00
Frais de gestion fixes	46 667,52
Pourcentage de frais de gestion fixes	2,20
Frais de gestion variables provisionnés	0,00
Pourcentage de frais de gestion variables provisionnés	0,00
Frais de gestion variables acquis	34,98
Pourcentage de frais de gestion variables acquis	0,00
Rétrocessions des frais de gestion	0,00
Parts IMMOBILIER 21 IC	
Commissions de garantie	0,00
Frais de gestion fixes	437 032,04
Pourcentage de frais de gestion fixes	1,40
Frais de gestion variables provisionnés	0,00
Pourcentage de frais de gestion variables provisionnés	0,00
Frais de gestion variables acquis	583,76
Pourcentage de frais de gestion variables acquis	0,00
Rétrocessions des frais de gestion	0,00
Parts IMMOBILIER 21 ID	
Commissions de garantie	0,00
Frais de gestion fixes	283 762,04
Pourcentage de frais de gestion fixes	1,40
Frais de gestion variables provisionnés	0,00
Pourcentage de frais de gestion variables provisionnés	0,00
Frais de gestion variables acquis	268,66
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.»

DocuSign Envelope ID: B3BA5ECA-20CD-407B-9D2B-FDEAA5FFF63C

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

DocuSign Envelope ID: B3BA5ECA-20CD-407B-9D2B-FDEAA5FFF63C

3.9. AUTRES INFORMATIONS

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

	30/12/2022
Titres pris en pension livrée	0,00
Titres empruntés	0,00

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

	30/12/2022
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	30/12/2022
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**

DocuSign Envelope ID: B3BA5ECA-20CD-407B-9D2B-FDEAA5FFF63C

3.10. TABLEAU D'AFFECTATION DES SOMMES DISTRIBUABLES

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

	30/12/2022	31/12/2021
Sommes restant à affecter		
Report à nouveau	3,52	10 307,88
Résultat	665 183,19	1 054 080,31
Acomptes versés sur résultat de l'exercice	0,00	0,00
Total	**665 186,71**	**1 064 388,19**

	30/12/2022	31/12/2021
Parts IMMOBILIER 21 AC		
Affectation		
Distribution	0,00	0,00
Report à nouveau de l'exercice	0,00	0,00
Capitalisation	100 417,41	207 421,82
Total	**100 417,41**	**207 421,82**

	30/12/2022	31/12/2021
Parts IMMOBILIER 21 AD		
Affectation		
Distribution	11 405,02	0,00
Report à nouveau de l'exercice	160,93	0,00
Capitalisation	0,00	-3 894,99
Total	**11 565,95**	**-3 894,99**
Informations relatives aux parts ouvrant droit à distribution		
Nombre de parts	27 154,8087	25 743,9684
Distribution unitaire	0,42	0,00
Crédit d'impôt		
Crédit d'impôt attachés à la distribution du résultat	**7 406,13**	**0,00**

	30/12/2022	31/12/2021
Parts IMMOBILIER 21 IC		
Affectation		
Distribution	0,00	0,00
Report à nouveau de l'exercice	0,00	0,00
Capitalisation	508 079,53	427 693,11
Total	**508 079,53**	**427 693,11**

DocuSign Envelope ID: B3BA5ECA-20CD-407B-9D2B-FDEAA5FFF63C

	30/12/2022	31/12/2021
Parts IMMOBILIER 21 ID		
Affectation		
Distribution	45 121,47	433 143,35
Report à nouveau de l'exercice	2,35	24,90
Capitalisation	0,00	0,00
Total	**45 123,82**	**433 168,25**
Informations relatives aux parts ouvrant droit à distribution		
Nombre de parts	368,7600	2 612,7600
Distribution unitaire	122,36	165,78
Crédit d'impôt		
Crédit d'impôt attachés à la distribution du résultat	**10 807,73**	**54 987,87**

DocuSign Envelope ID: B3BA5ECA-20CD-407B-9D2B-FDEAA5FFF63C

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

	30/12/2022	31/12/2021
Sommes restant à affecter		
Plus et moins-values nettes antérieures non distribuées	128 647,67	0,00
Plus et moins-values nettes de l'exercice	120 302,67	2 746 900,52
Acomptes versés sur plus et moins-values nettes de l'exercice	0,00	0,00
Total	**248 950,34**	**2 746 900,52**

	30/12/2022	31/12/2021
Parts IMMOBILIER 21 AC		
Affectation		
Distribution	0,00	0,00
Plus et moins-values nettes non distribuées	0,00	0,00
Capitalisation	37 446,25	805 742,77
Total	**37 446,25**	**805 742,77**

	30/12/2022	31/12/2021
Parts IMMOBILIER 21 AD		
Affectation		
Distribution	59 197,48	30 892,76
Plus et moins-values nettes non distribuées	1 073,05	52 792,31
Capitalisation	0,00	0,00
Total	**60 270,53**	**83 685,07**
Informations relatives aux parts ouvrant droit à distribution		
Nombre de parts	27 154,8087	25 743,9684
Distribution unitaire	**2,18**	**1,20**

	30/12/2022	31/12/2021
Parts IMMOBILIER 21 IC		
Affectation		
Distribution	0,00	0,00
Plus et moins-values nettes non distribuées	0,00	0,00
Capitalisation	70 275,57	937 575,53
Total	**70 275,57**	**937 575,53**

DocuSign Envelope ID: B3BA5ECA-20CD-407B-9D2B-FDEAA5FFF63C

	30/12/2022	31/12/2021
Parts IMMOBILIER 21 ID		
Affectation		
Distribution	80 256,93	402 939,85
Plus et moins-values nettes non distribuées	701,06	516 957,30
Capitalisation	0,00	0,00
Total	**80 957,99**	**919 897,15**
Informations relatives aux parts ouvrant droit à distribution		
Nombre de parts	368,7600	2 612,7600
Distribution unitaire	**217,64**	**154,22**

DocuSign Envelope ID: B3BA5ECA-20CD-407B-9D2B-FDEAA5FFF63C

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

	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	30/12/2022
Actif net Global en EUR	**135 197 851,95**	**137 361 907,23**	**88 429 808,88**	**82 400 106,36**	**56 594 402,16**
Parts IMMOBILIER 21 AC en EUR					
Actif net	36 800 523,94	33 696 199,22	26 774 843,84	24 193 618,25	17 400 208,52
Nombre de titres	223 917,0915	173 579,2638	181 751,0395	158 184,3671	157 559,7724
Valeur liquidative unitaire	164,34	194,12	147,31	152,94	110,43
Capitalisation unitaire sur +/- values nettes	10,20	13,73	-56,26	5,09	0,23
Capitalisation unitaire sur résultat	3,20	3,08	3,07	1,31	0,63
Parts IMMOBILIER 21 AD en EUR					
Actif net	1 955 875,10	3 275 449,03	2 168 471,10	2 491 880,16	1 873 872,87
Nombre de titres	16 663,5063	24 490,8245	22 657,9998	25 743,9684	27 154,8087
Valeur liquidative unitaire	117,37	133,74	95,70	96,79	69,00
Distribution unitaire sur +/- values nettes	2,25	2,80	0,00	1,20	2,18
+/- values nettes unitaire non distribuées	20,90	27,67	0,00	2,05	0,03
Capitalisation unitaire sur +/- values nettes	0,00	0,00	-9,50	0,00	0,00
Distribution unitaire sur résultat	2,35	2,20	2,06	1,00	0,42
Crédit d'impôt unitaire	0,182	0,251	0,132	0,306	0,00 (*)
Capitalisation unitaire sur résultat	0,00	0,00	0,00	-0,15	0,00
Parts IMMOBILIER 21 IC en EUR					
Actif net	58 170 481,10	55 162 213,28	31 510 632,49	28 214 481,56	34 585 788,27
Nombre de titres	3 235,8593	2 577,1378	1 924,4712	1 648,7818	2 777,5012
Valeur liquidative unitaire	17 976,82	21 404,44	16 373,65	17 112,31	12 452,12
Capitalisation unitaire sur +/- values nettes	1 110,71	1 507,55	-6 230,75	568,64	25,30
Capitalisation unitaire sur résultat	505,59	496,72	470,02	259,39	182,92

DocuSign Envelope ID: B3BA5ECA-20CD-407B-9D2B-FDEAA5FFF63C

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

	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	30/12/2022
Parts IMMOBILIER 21 ID en EUR					
Actif net	38 270 971,81	45 228 045,70	27 975 861,45	27 500 126,39	2 734 532,50
Nombre de titres	3 094,7600	3 177,9070	2 701,2333	2 612,7600	368,7600
Valeur liquidative unitaire	12 366,37	14 232,02	10 356,69	10 525,31	7 415,48
Distribution unitaire sur +/- values nettes	80,10	161,03	0,00	154,22	217,64
+/- values nettes unitaire non distribuées	2 832,14	3 683,98	0,00	197,85	1,90
Capitalisation unitaire sur +/- values nettes	0,00	0,00	-299,74	0,00	0,00
Distribution unitaire sur résultat	379,90	338,97	300,00	165,78	122,36
Crédit d'impôt unitaire	24,502	29,387	13,872	20,736	0,00 (*)
Report à nouveau unitaire sur résultat	0,00	0,00	3,93	0,00	0,00

(*) Le crédit d'impôt unitaire ne sera déterminé qu'à la date de mise en distribution, conformément aux dispositions fiscales en vigueur.

DocuSign Envelope ID: B3BA5ECA-20CD-407B-9D2B-FDEAA5FFF63C

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				
DIC ASSET AG	EUR	73 153	557 425,86	0,98
LEG IMMOBILIEN AG	EUR	86 625	5 271 997,50	9,32
TAG TEGERNSEE IMMOBILIEN	EUR	455 396	2 752 868,82	4,87
VIB VERMOEGEN AG	EUR	9 296	188 708,80	0,33
VONOVIA SE	EUR	248 956	5 482 011,12	9,69
TOTAL ALLEMAGNE			**14 253 012,10**	**25,19**
BELGIQUE				
AEDIFICA NV RTS	EUR	38 713	0,00	0,00
AEDIFICA SA	EUR	18 134	1 374 557,20	2,43
COFINIMMO SA	EUR	16 728	1 400 133,60	2,47
MONTEA NV	EUR	26 046	1 734 663,60	3,06
WAREHOUSES DE PAUW SCA	EUR	38 200	1 019 940,00	1,81
TOTAL BELGIQUE			**5 529 294,40**	**9,77**
ESPAGNE				
INMOBILIARIA COLONIAL SOCIMI	EUR	254 000	1 526 540,00	2,70
LAR ESPANA REAL ESTATE SOCIM	EUR	287 019	1 212 655,28	2,14
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	EUR	302 826	2 657 298,15	4,69
TOTAL ESPAGNE			**5 396 493,43**	**9,53**
FRANCE				
ALTAREA	EUR	5 188	654 725,60	1,15
ARGAN	EUR	642	48 663,60	0,09
CARMILA	EUR	109 519	1 460 983,46	2,58
COVIVIO SA	EUR	48 930	2 713 168,50	4,79
GECINA NOMINATIVE	EUR	28 236	2 686 655,40	4,75
ICADE EMGP	EUR	37 265	1 499 543,60	2,65
KLEPIERRE	EUR	252 658	5 439 726,74	9,61
MERCIALYS	EUR	276 227	2 698 737,79	4,77
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	EUR	111 949	5 444 079,87	9,62
TOTAL FRANCE			**22 646 284,56**	**40,01**
ITALIE				
IMMOBILIARE GRANDE DISTRIBUZ	EUR	267 332	832 739,18	1,47
TOTAL ITALIE			**832 739,18**	**1,47**
LUXEMBOURG				
ADLER GROUP SA	EUR	146 749	197 377,41	0,35
AROUNDTOWN SA	EUR	779 187	1 700 965,22	3,01
GRAND CITY PROPERTIES	EUR	100 846	926 774,74	1,64
TOTAL LUXEMBOURG			**2 825 117,37**	**5,00**
PAYS-BAS				
CTP NV W/I	EUR	57 870	638 884,80	1,12
EUROCOMMERCIAL PROPERTIES NV	EUR	62 244	1 406 714,40	2,49
NSI NV	EUR	32 609	758 159,25	1,34
WERELDHAVE NV	EUR	149 361	1 864 025,28	3,30
TOTAL PAYS-BAS			**4 667 783,73**	**8,25**
TOTAL Actions et valeurs assimilées négociées sur un marché réglementé ou assimilé			**56 150 724,77**	**99,22**

DocuSign Envelope ID: B3BA5ECA-20CD-407B-9D2B-FDEAA5FFF63C

3.12. INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES INSTRUMENTS FINANCIERS EN EUR

Désignation des valeurs	Devise	Qté Nbre ou nominal	Valeur actuelle	% Actif Net
TOTAL Actions et valeurs assimilées			56 150 724,77	99,22
Créances			237 567,11	0,42
Dettes			-258 182,88	-0,46
Comptes financiers			464 293,16	0,82
Actif net			56 594 402,16	100,00

Parts IMMOBILIER 21 ID	EUR	368,7600	7 415,48
Parts IMMOBILIER 21 AD	EUR	27 154,8087	69,00
Parts IMMOBILIER 21 AC	EUR	157 559,7724	110,43
Parts IMMOBILIER 21 IC	EUR	2 777,5012	12 452,12

DocuSign Envelope ID: B3BA5ECA-20CD-407B-9D2B-FDEAA5FFF63C

Complément d'information relatif au régime fiscal du coupon

Décomposition du coupon : Part IMMOBILIER 21 AD

	NET GLOBAL	DEVISE	NET UNITAIRE	DEVISE
Revenus soumis à un prélèvement à la source obligatoire non libératoire	0,00		0,00	
Actions ouvrant droit à abattement et soumis à un prélèvement à la source obligatoire non libératoire	11 405,02	EUR	0,42	EUR
Autres revenus n'ouvrant pas droit à abattement et soumis à un prélèvement à la source obligatoire non libératoire	0,00		0,00	
Revenus non déclarables et non imposables	0,00		0,00	
Montant des sommes distribuées sur les plus et moins-values	59 197,48	EUR	2,18	EUR
TOTAL	70 602,50	EUR	2,60	EUR

Décomposition du coupon : Part IMMOBILIER 21 ID

	NET GLOBAL	DEVISE	NET UNITAIRE	DEVISE
Revenus soumis à un prélèvement à la source obligatoire non libératoire	0,00		0,00	
Actions ouvrant droit à abattement et soumis à un prélèvement à la source obligatoire non libératoire	45 121,47	EUR	122,36	EUR
Autres revenus n'ouvrant pas droit à abattement et soumis à un prélèvement à la source obligatoire non libératoire	0,00		0,00	
Revenus non déclarables et non imposables	0,00		0,00	
Montant des sommes distribuées sur les plus et moins-values	80 256,93	EUR	217,64	EUR
TOTAL	125 378,40	EUR	340,00	EUR