GESTION 21

IMMOBILIER 21

Rapport annuel

Au 29 décembre 2023

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

SOMMAIRE

Rapport de gestion

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

Certification du Commissaire aux Comptes p 29

Comptes annuels p 34

Annexes aux comptes annuels p 38

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. Le fonds pourra également investir dans des actions hors Zone Euro dans la limite de 10 % de l'actif net. Les choix de gestion peuvent conduire à une exposition du portefeuille sur des sociétés de petites capitalisations.

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

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

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

Dans le cadre de sa politique d'investissement, le fonds pourra détenir jusqu'à 10% de son actif net en parts ou actions d'OPCVM ou FIA français et/ou européens ne pouvant investir plus de 10% de leur actif en parts ou actions d'autres OPC ou fonds d'investissement, et en parts ou actions de FIA de droit

français ou européen, à condition qu'ils respectent les critères de l'article R.214-13 du Code monétaire et financier. Le Fonds peut avoir recours de manière ponctuelle aux « trackers », supports indiciels cotés et « Exchange Traded Funds ».

Dans le cadre de son fonctionnement normal, le FCP peut se trouver temporairement en position débitrice et avoir recours à l'emprunt d'espèces, dans la limite de 10% de son actif net.

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

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

F. Profil de risque

Votre argent sera principalement investi dans des instruments financiers sélectionnés par la société de gestion. Ces instruments 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 change : Le fonds peut être soumis à un risque de change dans une limite maximum de 10 % de son actif net.

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

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

Risque en matière de durabilité : il s'agit du risque de durabilité tel que défini à l'article 2(22) du Règlement (UE) 2019/2088 (dit « Règlement SFDR »). Un risque en matière de durabilité se réfère à un 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 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.

Fin 2023, le prospectus a été modifié afin d'intégrer le mécanisme des gates : dispositif de plafonnement des rachats si à une date de centralisation donnée, la somme des demandes de rachat diminuée de la somme des demandes de souscription représente plus de 5 % de l'actif net. En cas d'activation du dispositif de plafonnement des rachats, les porteurs seront informés par tout moyen sur le site internet de la Société de gestion (www.gestion21.fr).

H. Changements à intervenir en 2024

Pas de changement prévu sur 2024.

2. Rapport de gestion

A. Commentaire de gestion

1) Le film de l'année

En 2023 et comme d'habitude, les publications des foncières ont été de qualité.

Les forts taux d'occupation du patrimoine des foncières cotées leur ont permis de passer des niveaux d'indexation élevés. Il en découle un niveau de croissance organique permettant de compenser, voire de surpasser, la hausse des coûts de financement. C'est donc une énième année où les cash-flows auront été en moyenne stables ou en légère croissance.

Au niveau du bilan, les foncières ont publié en moyenne une baisse des valeurs d'actifs de -6% en 2023, grâce en particulier à une baisse très modérée des centres commerciaux, de la santé et de la logistique. La baisse des valeurs d'actifs sur 2023 est de -6%, très proche de notre scénario à -5%. En dépit de cette baisse des valeurs d'actifs, le niveau de Loan to Value reste stable sur l'année grâce à des actes de gestion favorisant la préservation du cash.

Typologie de foncières	Variation 2023 vs 2022			Taux d'occupation		Loan to value	
	Cash-flow / actions	Valeurs d'actifs	ANR*	2022	2023	2022	2023
Centres commerciaux	+4%	-2%	-2%	97%	96%	39%	39%
Logistique	+9%	-3%	+4%	97%	98%	42%	42%
Santé	-3%	-2%	-7%	97%	99%	47%	43%
Bureaux	+3%	-12%	-16%	97%	91%	37%	41%
Résidentiel	-10%	-11%	-15%	97%	97%	43%	45%
Secteur zone euro	**+0,5%**	**-6%**	**-8%**	**97,2%**	**96,5%**	**41%**	**42%**

* ANR : actif net réévalué

Ce constat est réalisé en moyenne sur le secteur. Les dossiers les plus faiblement endettés sont mieux armés pour voir leur cash-flow augmenter par rapport aux dossiers plus endettés. De même, les foncières détenant des actifs répondant à un besoin de base sont favorisées par rapport à d'autres typologies d'actifs, telles que les bureaux de périphérie qui voient leur utilité décroitre avec le télétravail et en absence de création d'emploi tertiaires importantes.

Cette feuille de route très prévisible sur les résultats économiques s'est toutefois traduite par de la volatilité boursière en raison d'un scénario évolutif sur les anticipations des banques centrales. Les annonces de la Fed en fin d'année ont été le catalyseur d'un secteur qui profite de des anticipations de la baisse des taux.

Avec une performance annuelle de +21% du fonds sur 2023, une surperformance de +5.6% qui place le fonds en tête dans les classements (part IC), l'année 2023 traduit les prémices d'une convergence de la performance économique et boursière du secteur.

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 30/12/2022	VL au 29/12/2023	Performance
IMMOBILIER 21 Part IC	12 452,12	15 072,35	+21,04%
IMMOBILIER 21 Part ID	7 415,48	8 540,47	+21,04%**
IMMOBILIER 21 Part AC	110,43	132,90	+20,35%
IMMOBILIER 21 Part AD	69,00	79,72	+20,35%**

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

2023	Performance IMMOBILIER 21 part IC	Performance indice	Sur-performance
Comparaison EPRA Nareit Capped zone euro div. nets	+21,04%	+15,41%	+5,63%

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

C. Portefeuille IMMOBILIER 21

Inventaire du fonds au 29/12/2023

Valeurs	Code Isin	Poids
Vonovia	DE000A1ML7J1	9,6%
LEG Immobilien	DE000LEG1110	9,5%
Unibail-Rodamco-Westfield	FR0013326246	9,3%
Klepierre	FR0000121964	6,7%
Grand City Properties	LU0775917882	4,5%
Merlin Properties	ES0105025003	4,3%
Gécina	FR0010040865	4,3%
Aroundtown	LU1673108939	4,1%
Mercialys	FR0010241638	4,0%
Icade	FR0000035081	3,4%
Carmila	FR0010828137	3,2%
Montea	BE0003853703	3,1%
Cofinimmo	BE0003593044	3,1%
TAG Immobilien	DE0008303504	3,0%
Covivio	FR0000064578	3,0%
Wereldhave	NL0000289213	2,7%
Colonial	ES0139140174	2,7%
Aedifica	BE0003851681	2,7%
Deutsche Wohnen	DE000A0HN5C6	2,6%
CTP	NL00150006R6	2,5%
Eurocommercial	NL0015000K93	2,3%
Lar Espana	ES0105015012	1,8%
IGD	IT0005322612	1,2%
NSI	NL0012365084	1,1%
Argan	FR0010481960	0,8%
Adler Group	LU1250154413	0,1%
VIB	DE000A2YPDD0	0,1%
Trésorerie		4,3%

D. Principaux mouvements du portefeuille en 2023

	Pondération en hausse	Pondération en baisse
Janvier	Grand City Properties (+1,5%) Colonial (+1,0%) Aroundtown (+0,9%) Argan (+0,8%) LEG Immobilien (+0,5%)	WDP (-1,8%) Altarea (-1,2%)
Février	Carmila (+0,5%)	Aroundtown (-1,2%) LEG Immobilien (-0,6%) Vonovia (-0,5%)
Mars	Icade (+1,8%) Cofinimmo (+1,8%) Aedifica (+1,7%) Carmila (+1%) Merlin (+0,6%) NSI (+0,5%)	Aroundtown (-2,7%) Grand City Properties (-2,3%) Covivio (-2,2%) Colonial (-1,6%) Dic Asset (-1%) Vonovia (-0,7%) LEG Immobilien (-0,6%)
Avril	Deutsche Wohnen (+1,7%) Vonovia (+1,2%) Colonial (+1,0%)	LEG (-0,7%)
Mai	Wereldhave (+0,8%)	LEG (-0,6%) Mercialys (-0,5%)
Juin	Aroundtown (+1,2%) Covivio (+0,7%)	
Juillet	LEG (+1,0%)	Unibail-Rodamco-Westfield (-0,5%)
Août	Grand City Properties (+2,1%) CTP (+0,5%)	
Septembre	Grand City Properties (+1,0%) CTP (+0,9%) Aroundtown (+0,7%)	
Octobre		Wereldhave (-0,9%)
Novembre	LEG (+1%)	Klepierre (-2%), TAG (-1,5%)
Décembre	Aroundtown (+1,4%)	Klepierre (-1,1%), Colonial (-0,7%), Wereldhave (-0,7%), Lar Espana (-0,6%), Unibail-Rodamco-Westfield (-0,6%)

E. Perspectives 2024

En 2024, le marché va se poser une question à laquelle personne n'a la réponse : Combien de baisses des taux ? Chacun a son pronostic.
Satisfaction ou déception sur ce nombre vont alimenter la volatilité boursière en 2024 ; la volatilité économique restera faible comme toujours. Mais l'essentiel n'est pas là.

Est-il raisonnable de considérer que le niveau des taux se stabilisera en 2024 ?
ça peut paraitre prudent mais c'est suffisant pour espérer une amélioration des volumes de transactions, crédibiliser les valeurs d'actifs, favoriser le désendettement, activer le processus de réduction de la décote, améliorer les flux sur le secteur…

C'est moins sophistiqué que la question du nombre de baisses, mais c'est efficace pour avoir un cap sur un secteur qui, au-delà de ses atouts structurels (forte récurrence des résultats, mutualisation du risque locatif, savoir-faire des équipes immobilières, mobilité de gestion, liquidité), présente encore aujourd'hui un niveau de valorisation historiquement faible en dépit de sa hausse de fin d'année.

Sur la période de 5 ans, le secteur reste toutefois très en retard boursièrement (-16%) par rapport à sa performance économique estimée de +37%. Ce constat permet d'aborder sereinement la performance du secteur sur les prochaines années qui devraient voir l'activation progressive de ses catalyseurs (stabilisation, voire baisse des taux, amélioration des bilans, réduction des coûts de financement, amélioration des volumes de transactions sur les marchés immobiliers, normalisation progressive du taux de distribution des cash-flows).

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.

Environnement

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

Social et Droits de l'Homme

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

Gouvernance

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

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

- **Choix des pondérations**

La conviction fondamentale de GESTION 21 relative à l'environnement a conduit le fonds à retenir le climat comme enjeu majeur pour l'économie. 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 4 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
- **Brokers** : études sectorielles, thématiques, cas par cas, etc.
- **Autres sources** : Observatoire de l'immobilier durable, Science Based Targets Initiative, EPRA, publications des émetteurs, médias, etc.

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

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

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

8.Taxonomie européenne (UE) 2020/852

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

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

B. Information sur les techniques de gestion efficace de portefeuille

En 2023, 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 2023, 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 2023, les rémunérations brutes versées par la société de gestion se sont élevées à 927 milliers d'euros. Pour un effectif moyen total de 9 personnes, dont 7 preneurs de risques, ce montant se ventile de la façon suivante :

En K€	Rémunérations fixes	Rémunérations variables	Total
Collaborateurs preneurs de risques	681	138	819
Autres collaborateurs	107	1	108
Total	788	139	927

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

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

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

G. Méthode de calcul du Risque global

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

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

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

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

Concernant le premier élément, les facteurs déterminants sont :

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

Concernant le second élément, les facteurs déterminants sont :

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

Au titre de l'année 2023, chacun de ces 5 facteurs a eu une évolution négative matérialisée par (-) :

1. La baisse des valeurs d'actifs a conduit les managements des foncières les plus endettées à réduire ou annuler leurs dividendes de sorte que le taux de distribution des titres en portefeuille au titre de 2023 est historiquement faible à 44% (-). De plus, la répartition comptable de ce taux de distribution, entre revenu 65% et capital 35%, conduit à un taux de distribution réel de 28% (-). Ce niveau conduit à une capacité de distribution au titre de l'année 2023 nulle suite à l'intégration des frais de gestion (-),
2. Le portefeuille IMMOBILIER 21 n'a pas réalisé de plus-value lors de ses ventes (-) compte tenu de l'absence d'un stock de plus-values (-) lié à la forte baisse du secteur depuis 2019.

En conclusion, les 2 contributeurs ont connu une évolution défavorable en 2023. Cela nous conduit à ne pas distribuer au titre de 2023 sur les parts AD/ID. Au-delà de cette déception pour 2023, la description du mécanisme de distribution doit toutefois alerter sur la faible visibilité de la capacité distributive du fonds.

Décomposition du coupon Part IMMOBILIER 21 ID :

	Net unitaire				Devise
	2020	2021	2022	2023	
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	0	EUR

Au titre de l'exercice 2023, pas de distribution sur les parts ID.

Décomposition du coupon Part IMMOBILIER 21 AD :

	Net unitaire				Devise
	2020	2021	2022	2023	
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	0	EUR

Au titre de l'exercice 2023, pas de distribution sur les parts AD.

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 instituè 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:** ___%	☐ 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
☐ dans des activités économiques qui sont considerées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	☐ ayant un objectif environnemental dans des activités economiques qui sont considérees comme durables sur le plan environnemental au titre dela 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	☐ 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
☐ Il réalisera un minimum d'**investissements durables ayant un objectif social:** ___%	☐ 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 fonds, classé article 8 au sens du règlement SFDR, promeut des caractéristiques environnementales, sociale et de gouvernance.
Le pilier principal retenu par le fonds est le pilier de l'environnement et plus particulièrement la lutte contre le réchauffement climatique. Toutefois, les deux autres piliers font partie intégrante de la notation du fonds.
La société de gestion a développé un outil propriétaire permettant d'attribuer des notes à chacun des piliers. Afin d'être cohérent avec sa stratégie, le pilier de l'environnement a un poids de 60 %, alors que les deux autres piliers se voient accorder un poids de 20 % chacun.

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

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

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

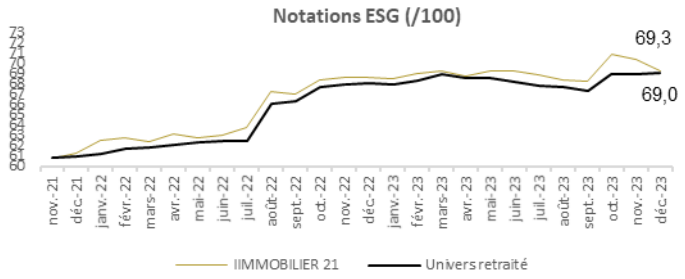
Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité utilisés?

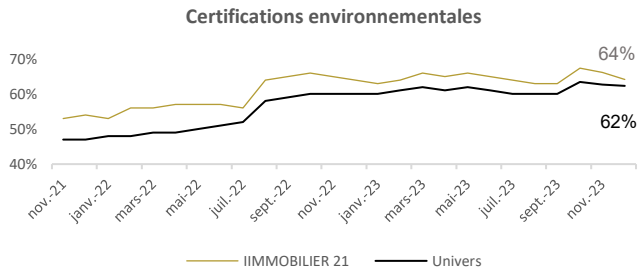
Au 29 décembre 2023, les trois objectifs sont atteints puisque les indicateurs sont les suivants :

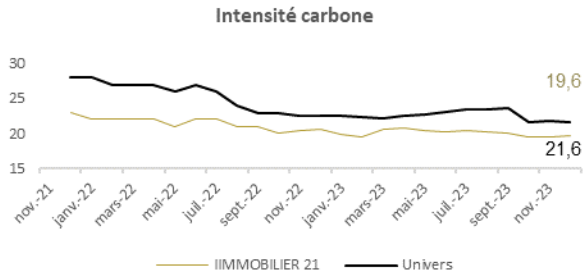
Indicateurs	Fonds	Univers	Ecart	Taux de couverture
Notation ESG	69,3	69,0	+0.3	100 %
Certifications environnementales	64 %	62 %	+2	97 %
Intensité carbone	20	21	-1	100 %

… et par rapport aux périodes précédentes ?

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







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

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

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

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

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.

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

Le fonds n'a pas réalisés d'investissement durable au sens SFDR en 2023.

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:

Le fonds n'a pas réalisés d'investissement durable au sens SFDR en 2023.

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?

Le tableau ci-dessous présente les quinze investissements les plus importants du fonds à la fin de la période de référence à savoir le 29/12/2023

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 2023

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actif	Pays
Vonovia	Immobilier	10	Allemagne
LEG Immobilien	Immobilier	10	Allemagne
Unibail-Rodamco	Immobilier	9	France
Klepierre	Immobilier	7	France
Gran City Properties	Immobiler	5	Allemagne
Merlin Properties	Immobilier	4	Espagne
Gécina	Immobilier	4	France
Aroundtowns	Immobilier	4	Allemagne
Mercialys	Immobilier	4	France
Icade	Immobilier	3	France
Carmila	Immobilier	3	France
Cofinimmo	Immobilier	3	Belgique
Montea	Immobilier	3	Belgique
TAG Immobilien	Immobilier	3	Allemagne
Covivio	Immobilier	3	France

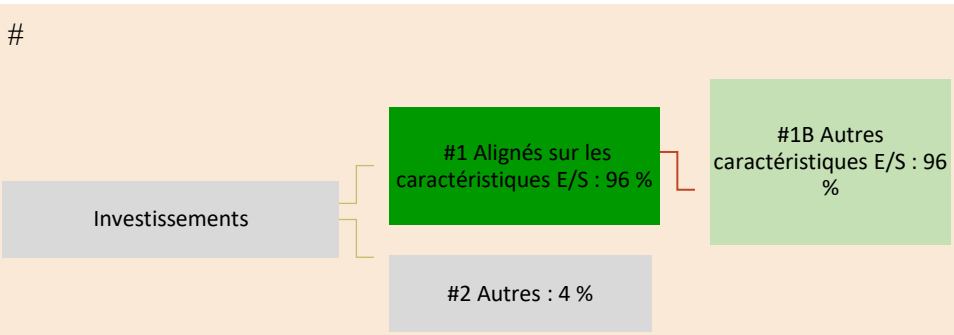
Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

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

Le produit financier n'a pas réalisé d'investissement durable sur l'année 2023. Ci-dessous, vous trouverez l'allocation du portefeuille qui a permis de promouvoir des critères ESG.

Quelle était l'allocation des actifs?

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



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

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

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

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

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

Le tableau ci-dessous reprend les expositions sous-sectorielles du fonds à la fin de la période sous revue soit au 29/12/2023 :

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.

Secteurs	**% de l'actif net**
Logements	32 %
Commerce	31 %
Bureaux	17 %
Logistique	7 %
Santé	6 %
Autres	2 %

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

Bien que le fonds n'ait pas réalisé d'investissement durable au sens SFDR, au 29 décembre 2023 les actifs du fonds étaient alignés sur la taxonomie de l'UE par rapport au chiffre d'affaire à hauteur de 16 % de l'actif net.
Le taux de couverture du portefeuille sur la taxonomie est de 59 %.

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]

[1] Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche.

☐Oui :

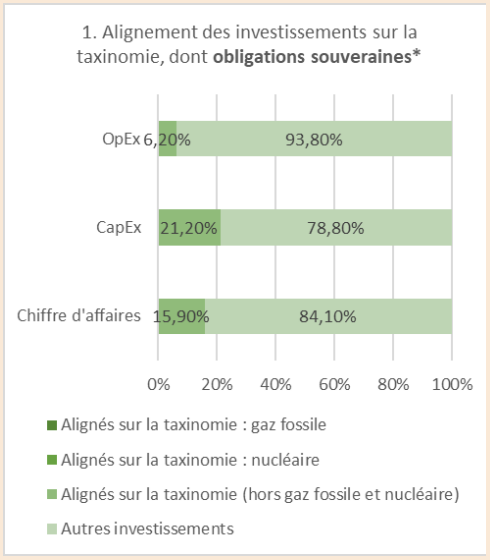
☐Dans le gaz fossile ☐ Dans l'énergie nucléaire

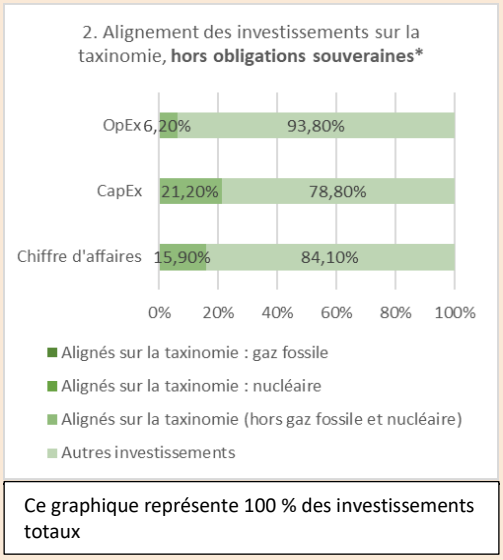
☒ Non

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- du **chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier 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

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.





Ce graphique représente 100 % des investissements totaux

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

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

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

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

Lors du dernier rapport les émetteurs avait partiellement communiqué sur le taux d'éligibilité à la taxinomie mais pas sur leur taux d'alignement par conséquent il s'agit de la première année ou le taux d'alignement a été calculé.

L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

Le symbole

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

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

Non applicable car le fonds n'a pas réalisé d'investissement durable sur l'année 2023.

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 2023.

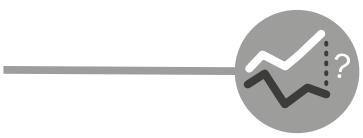
Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie «autres», quelle était leur finalité et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux?

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

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

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

Le RCCI vérifie le respect de ces procédures selon la périodicité indiquée dans son plan de contrôle.
Au cours de l'année 2023, aucune rupture n'a été constatée dans le suivi des engagements



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 durable.

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

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

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

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

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

Sur l'année 2023, le fonds a surperformé l'indice FTSE EPRA Nareit Eurozone Capped coupons nets réinvestis de + 6 %, avec une performance pour la part IC d'IMMOBILIER 21 de + 21 % contre une performance de l'indice de référence de + 15 %.
Il convient d'indiquer que l'indice de référence regroupe les principales capitalisations boursières immobilières des pays de la zone euro mais ne promeut pas de caractéristiques environnementales ou sociales.

IMMOBILIER 21

Fonds Commun de Placement

Société de Gestion :
GESTION 21

8 rue Volney
75002 Paris

Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 29 décembre 2023

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 29 décembre 2023

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 29 décembre 2023, 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.

Société par actions simplifiée au capital de 2 188 160 €
Société d'Expertise Comptable inscrite au Tableau de l'Ordre de Paris Ile-de-France
Société de Commissariat aux Comptes inscrite à la Compagnie Régionale de Versailles
572 028 041 RCS Nanterre
TVA : FR 02 572 028 041

Une entité du réseau Deloitte

Deloitte.

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 31 décembre 2022 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance que les appréciations qui, selon notre jugement professionnel ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués ainsi que sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

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

Vérifications spécifiques

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

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

Responsabilités de la société de gestion relatives aux comptes annuels

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

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

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

Deloitte.

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

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité du FCP à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier;

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

En raison de la réception tardive de certains éléments indispensables à la finalisation de nos travaux, le présent rapport est daté du 25 avril 2024

Paris La Défense, le 25 avril 2024

Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés

Sylvain GIRAUD

BILAN ACTIF AU 29/12/2023 EN EUR

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

BILAN PASSIF AU 29/12/2023 EN EUR

	29/12/2023	30/12/2022
CAPITAUX PROPRES		
Capital	81 591 554,52	55 680 265,11
Plus et moins-values nettes antérieures non distribuées (a)	2 936,50	128 647,67
Report à nouveau (a)	184,02	3,52
Plus et moins-values nettes de l'exercice (a,b)	-7 287 253,93	120 302,67
Résultat de l'exercice (a,b)	-182 488,00	665 183,19
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES *	**74 124 933,11**	**56 594 402,16**
** 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	**1 048 862,79**	**258 182,88**
Opérations de change à terme de devises	0,00	0,00
Autres	1 048 862,79	258 182,88
COMPTES FINANCIERS	**0,00**	**0,00**
Concours bancaires courants	0,00	0,00
Emprunts	0,00	0,00
TOTAL DU PASSIF	**75 173 795,90**	**56 852 585,04**

(a) Y compris comptes de régularisation

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

HORS-BILAN AU 29/12/2023 EN EUR

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

COMPTE DE RÉSULTAT AU 29/12/2023 EN EUR

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

ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS

1. Règles et méthodes comptables

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

Les principes généraux de la comptabilité s'appliquent :
- image fidèle, comparabilité, continuité de l'activité,
- régularité, sincérité,
- prudence,
- permanence des méthodes d'un exercice à l'autre.

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

Les entrées et les cessions de titres sont comptabilisées frais exclus.
La devise de référence de la comptabilité du portefeuille est en euro.
La durée de l'exercice est de 12 mois.

Règles d'évaluation des actifs

Les instruments financiers sont enregistrés en comptabilité selon la méthode des coûts historiques et inscrits au bilan à leur valeur actuelle qui est déterminée par la dernière valeur de marché connue ou à défaut d'existence de marché par tous moyens externes ou par recours à des modèles financiers.
Les différences entre les valeurs actuelles utilisées lors du calcul de la valeur liquidative et les coûts historiques des valeurs mobilières à leur entrée en portefeuille sont enregistrées dans des comptes « différences d'estimation ».
Les valeurs qui ne sont pas dans la devise du portefeuille sont évaluées conformément au principe énoncé ci-dessous, puis converties dans la devise du portefeuille suivant le cours des devises au jour de l'évaluation.

Dépôts :

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

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

Pour le calcul de la valeur liquidative, les actions et autres valeurs négociées sur un marché réglementé ou assimilé sont évaluées sur la base du dernier cours de bourse du jour.
Les obligations et valeurs assimilées sont évaluées au cours de clôture communiqués par différents prestataires de services financiers. Les intérêts courus des obligations et valeurs assimilées sont calculés jusqu'à la date de la valeur liquidative.

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

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

Titres de créances négociables :

Les Titres de Créances Négociables et assimilés qui ne font pas l'objet de transactions significatives sont évalués de façon actuarielle sur la base d'un taux de référence défini ci-dessous, majoré le cas échéant d'un écart représentatif des caractéristiques intrinsèques de l'émetteur :

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

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

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

OPC détenus :

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

Opérations temporaires sur titres :

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

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

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

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

Instruments financiers à terme :

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

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

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

Les Swaps :

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

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

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

Engagements Hors Bilan :

Les contrats à terme ferme sont portés pour leur valeur de marché en engagements hors bilan au cours utilisé dans le portefeuille.
Les opérations à terme conditionnelles sont traduites en équivalent sous-jacent.
Les engagements sur contrats d'échange sont présentés à leur valeur nominale, ou en l'absence de valeur nominale pour un montant équivalent.

Frais de gestion

Les frais de gestion et de fonctionnement recouvrent l'ensemble des frais relatif à l'OPC : gestion financière, administrative, comptable, conservation, distribution, frais d'audit...
Ces frais sont imputés au compte de résultat de l'OPC.
Les frais de gestion n'incluent pas les frais de transaction. Pour plus de précision sur les frais effectivement facturés à l'OPC, se reporter au prospectus.

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

Le cumul de ces frais respecte le taux de frais maximum de l'actif net indiqué dans le prospectus ou le règlement du fonds :
FR0010541839 - Part IMMOBILIER 21 AD :2.20 % TTC
FR0010541821 - Part IMMOBILIER 21 AC :2.20 % TTC
FR0010540716 - Part IMMOBILIER 21 IC :1.40 % TTC

FR0010541854 - Part IMMOBILIER 21 ID :1.40 % TTC

Modalités de calcul de la commission de surperformance :

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

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

Si une provision est constatée au terme de la période d'observation, elle est cristallisée, c'est-à- dire qu'elle est définitivement acquise et devient payable au Gestionnaire.

• Méthode de calcul

Le calcul du montant de la commission de surperformance est basé sur la comparaison entre la performance du Fonds et celle d'un OPC fictif réalisant la performance de son indice de référence et enregistrant le même schéma de souscription et de rachats que le Fonds réel.

La surperformance générée par le Fonds à une date donnée s'entend comme étant la différence positive entre l'actif net du Fonds et l'actif de l'OPC fictif à la même date. Si cette différence est négative, ce montant constitue une sous-performance qu'il conviendra de rattraper au cours des années suivantes avant de pouvoir provisionner à nouveau au titre de la commission de surperformance

• Rattrapage des sous-performances et période de référence

Cette période est fixée à 5 ans. Cela signifie qu'au-delà de 5 années consécutives sans cristallisation, les sous-performances non-compensées antérieures à cinq ans ne seront plus prises en compte dans le calcul de la commission de surperformance.

• Condition de positivité

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

• Période d'observation

La première période d'observation commencera avec une durée de douze mois commençant au début de l'année 2022.

A l'issue de chaque exercice, l'un des trois cas suivants peut se présenter :
- Le Fonds est en sous-performance sur la période d'observation. Dans ce cas, aucune commission n'est prélevée, et la période d'observation est prolongée d'un an, jusqu'à un maximum de 5 ans (période de référence).
- Le Fonds est en surperformance sur la période d'observation mais en performance absolue négative sur l'exercice. Dans ce cas, aucune commission n'est prélevée, le calcul est réinitialisé, et une nouvelle période d'observation de douze mois démarre.
- Le Fonds est en surperformance sur la période d'observation et en performance absolue positive sur l'exercice. Dans ce cas, la société de gestion perçoit les commissions provisionnées (cristallisation), le calcul est réinitialisé, et une nouvelle période d'observation de douze mois démarre

• Provisionnement

A chaque établissement de la valeur liquidative (VL), la commission de surperformance fait l'objet d'une provision (de 20% de la surperformance) dès lors que la performance du Fonds est supérieure à celle de l'OPC fictif sur la période d'observation et positive sur l'exercice, ou d'une reprise de provision limitée à la dotation existante en cas de sous-performance.

En cas de rachats en cours de période, la quote-part de provision constituée correspondant au nombre d'actions rachetées, sera définitivement acquise et prélevée par le Gestionnaire.

• Cristallisation

La période de cristallisation, à savoir la fréquence à laquelle la commission de surperformance provisionnée le cas échéant doit être payée à la société de gestion, est de douze mois.

La première période de cristallisation se terminera le dernier jour de l'exercice se terminant le 31 décembre 2022.

Affectation des sommes distribuables

Définition des sommes distribuables

Les sommes distribuables sont constituées par :

Le résultat :

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

Les Plus et Moins-values :

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

Modalités d'affectation des sommes distribuables :

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

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

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

3. COMPLÉMENTS D'INFORMATION

3.1. VENTILATION PAR NATURE JURIDIQUE OU ÉCONOMIQUE DES INSTRUMENTS FINANCIERS

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

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

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

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

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

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

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

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

3.5. CRÉANCES ET DETTES : VENTILATION PAR NATURE

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

3.6. CAPITAUX PROPRES

3.6.1. Nombre de titres émis ou rachetés

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

3.6.2. Commissions de souscription et/ou rachat

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

3.7. FRAIS DE GESTION

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

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

3.8. ENGAGEMENTS REÇUS ET DONNÉS

3.8. ENGAGEMENTS REÇUS ET DONNÉS

3.8.1. Garanties reçues par l'OPC :

Néant

3.8.2. Autres engagements reçus et/ou donnés :

Néant

3.9. AUTRES INFORMATIONS

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

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

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

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

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

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

3.10. TABLEAU D'AFFECTATION DES SOMMES DISTRIBUABLES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.12. INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES INSTRUMENTS FINANCIERS EN EUR

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

3.12. INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES INSTRUMENTS FINANCIERS EN EUR

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

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