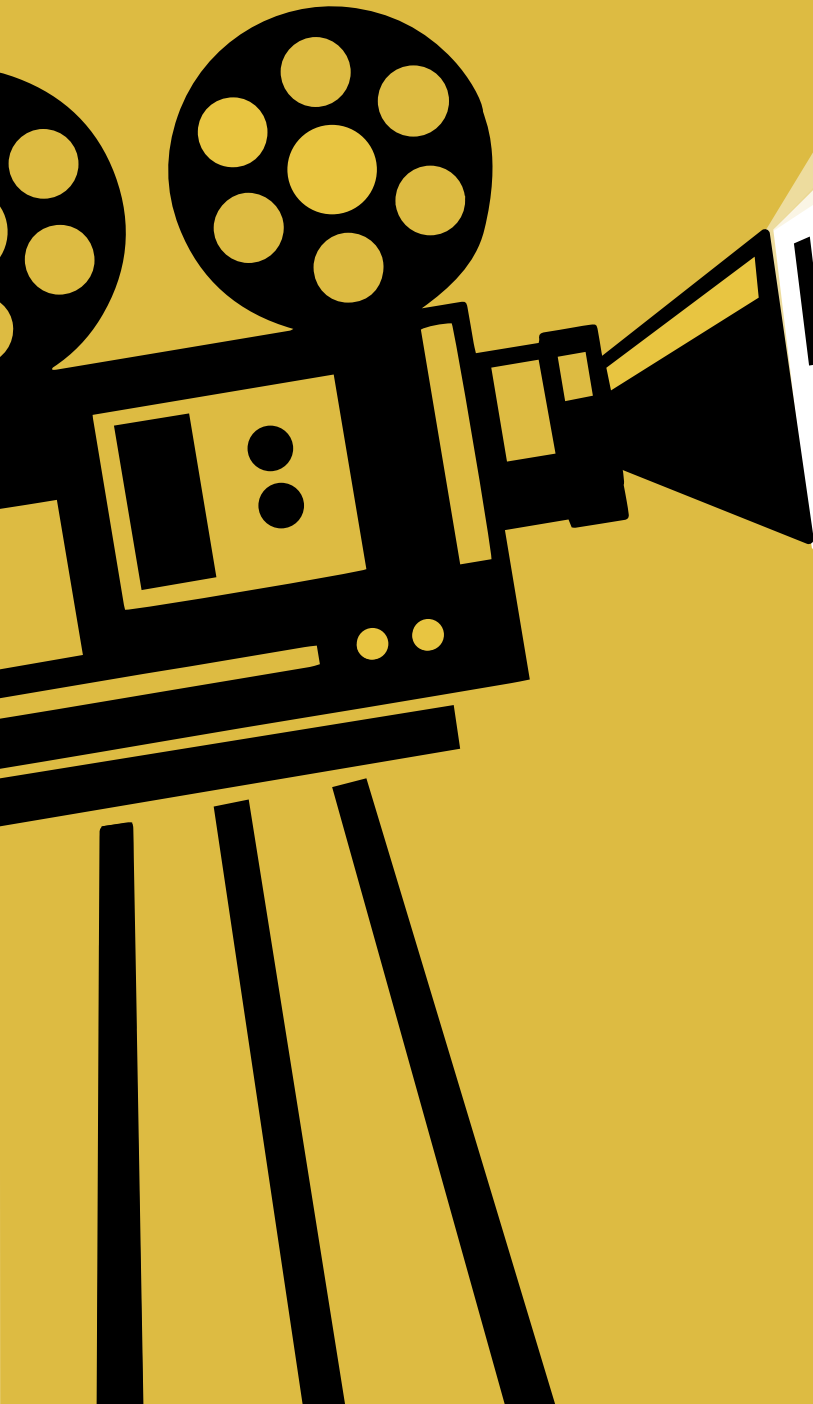




IMMOBILIER 21



**IMMOBILIER COTÉ
ÇA TOURNE !**

**RAPPORT
2024**



Daniel Tondu

Gérant

Laurent Gauville

Gérant

Alexis Chebli

Gérant

Valérie Salomon Liévin

Directrice commerciale

Jordan Mandin

Relations investisseurs

Delphine Deltour

Responsable de l'administratif

Maria Correia

Responsable de la conformité et du contrôle interne

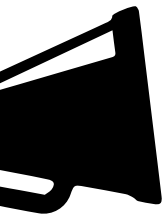
Cléo Ladem

Responsable du middle-office

*La société GESTION 21 a été fondée en 2007
par **Daniel Tondu et Laurent Gauville***

*Ce document est une communication publicitaire à destination de nos clients et prospects
(institutionnels, sociétés de gestion, CGP).*

*Veillez vous référer au prospectus et au document d'informations clés
avant de prendre toute décision finale d'investissement.*



Présentation du fonds IMMOBILIER 21

Date de création : novembre 2007
FCP actions qui investit dans les foncières
cotées de la zone euro

IMMOBILIER 21 est un FCP immobilier coté de la zone euro avec une liquidité quotidienne.

Il investit dans des actions de foncières cotées qui possèdent différents types d'actifs immobiliers (centres commerciaux, bureaux, logements...) sur plusieurs zones géographiques (France, Allemagne, Pays-Bas...). L'équipe de **GESTION 21** dispose de plus de 25 ans d'expérience sur cette classe d'actifs. Elle est à l'origine de nombreux articles sur le secteur et a créé des indicateurs propres de suivi des risques.

● Processus d'investissement

Nous privilégions les foncières ayant une stratégie de long terme basée sur la génération de cash-flow et la croissance organique. Cette stratégie dite de "rente indexée" s'oppose à une gestion de court terme basée sur la recherche exclusive de plus-values. Notre approche est prudente. Nos investissements sont longuement documentés et motivés par de fortes convictions.

● Analyse immobilière

L'équipe de gestion et d'analyse réalise un suivi des marchés immobiliers dans le but d'analyser les perspectives de croissance organique par zone géographique et typologie d'actifs détenus par les foncières de la zone euro. Une attention particulière est portée au suivi du niveau des loyers, leur croissance et leur pérennité.

● Analyse de la valeur

La valorisation est au cœur de notre processus de gestion. A ce titre, nous utilisons différents indicateurs tant financiers (multiple de cash-flow, décote/surcote...) qu'immobiliers (prix au m² implicite, taux de capitalisation...) de façon à faciliter l'analyse comparative des différentes foncières. Parmi ces indicateurs, le multiple de cash-flow est en adéquation avec notre préférence pour des modèles économiques dits de "rente indexée". Ce travail sur la valorisation est jumelé à l'analyse des risques et l'analyse extra-financière.

● Analyse des risques

Notre expérience du secteur immobilier depuis plus de 25 ans nous conduit à suivre attentivement deux risques majeurs sur le secteur : un risque immobilier lié à la surproduction de m² conduisant à une baisse des loyers (crise immobilière des années 1990) et un risque financier lié à l'excès d'endettement provoquant des augmentations de capital subies et une baisse des cash-flows par action. Le portefeuille du fonds est systématiquement constitué en intégrant ces deux risques fondamentaux. L'anticipation de ces risques est permise parce que nous avons développé des indicateurs propres : le modèle prospectif de la vacance pour le risque immobilier et le taux d'intérêt critique pour le risque financier.

● Analyse extra-financière

La prise en compte de critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) redonne de l'importance à la durée. Les réponses des entreprises aux enjeux du développement durable et principalement à l'enjeu climatique constituent des facteurs majeurs de performance et de risque pour les entreprises. L'intégration de critères extra-financiers dans l'analyse et la sélection de titres est donc indispensable pour la réalisation des objectifs de performance, absolue comme relative au marché. Par conséquent, nous enrichissons l'analyse financière des foncières par une analyse ESG au travers d'un modèle interne d'évaluation et de sélection, avec comme indicateur central de performance extra-financière les certifications environnementales des bâtiments.

Depuis 2021, IMMOBILIER 21 a le label ISR (Investissement Socialement Responsable).





Bilan 2024 et perspectives 2025

Edito, page 6

Un bilan 2024 positif, page 7

Historique de valorisation, page 9

Film de la gestion, page 10

Performances, page 14

Scénario à 5 ans, page 15

Performance ESG

Positionnement du fonds, page 16

Indicateurs de performance ESG, page 19

Distribution

Mécanisme de distribution, page 21

Historique de distribution, page 21

Relations investisseurs

Edito, page 22

Actions commerciales, page 23

Référencement, page 23

Événements, page 24

Encours, page 25

OCC 21

Le cas d'investissement, page 31

Performance très positive du fonds en 2024, page 31

La normalisation de l'exploitation confirmée, page 32

ESG, page 33

Portefeuille OCC 21 au 29/12/2024, page 33

Suivi de nos anticipations 2024 et nos anticipations 2025, page 34

Distribution, page 35

Les comptes annuels sont disponibles sur demande





EDITO BILAN 2024 PERSPECTIVES 2025

Le secteur Immobilier coté a fait une performance annuelle de -2.6% et le FCP IMMOBILIER 21 une performance annuelle de +2.5%, soit une surperformance annuelle de +5.1% qui place le fonds en tête dans les classements.

Cette performance est satisfaisante en relatif mais décevante en absolu au regard de la forte réduction des risques bilanciers du secteur.

Si la performance passée ne préfigure pas de la performance future, la performance passée impacte le niveau de risque d'un d'investissement.

Pour illustrer ce propos, la stabilisation des valeurs d'actifs en 2024 est un tournant après 2 années de baisses des prix des immeubles. La probabilité d'avoir des augmentations de capital défensives sur le secteur s'est fortement réduite grâce à cette stabilisation des valeurs d'actifs. Cette réduction des risques du secteur n'a pas trouvé de contrepartie boursière, le secteur ayant réalisé une performance négative alimentée par les inquiétudes de l'élection de Donald Trump et la dissolution de l'Assemblée nationale en France.

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

En quoi pouvons-nous être trop optimistes ?

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

En quoi pouvons-nous être trop pessimistes ?

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

Source : GESTION 21

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures

Un bilan 2024 positif

Un bon classement

MORNINGSTAR^{®*}

3/20 en 2024

Une performance relative élevée (+5,1%)

Une performance absolue faible (+2,5%)

Un taux élevé de certification du patrimoine

72% du patrimoine des foncières est certifié BREEAM, HQE, LEED ou équivalent

Maintien du Label ISR France

Forte réduction du risque bilanciel des foncières



Source : GESTION 21,

Données arrêtées au 31/12/2024.

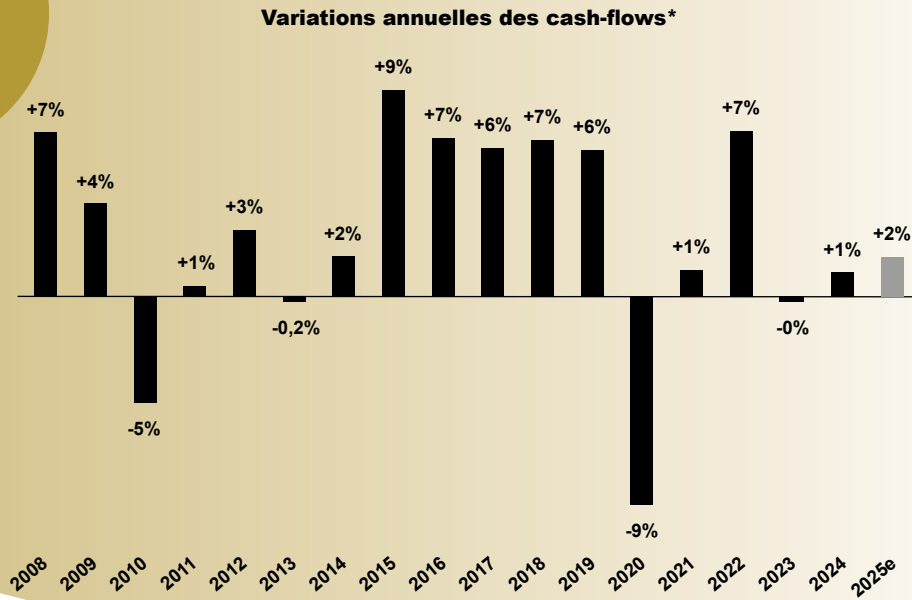
Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

*Classement sur 1 an retraité des multivaleurs de part.

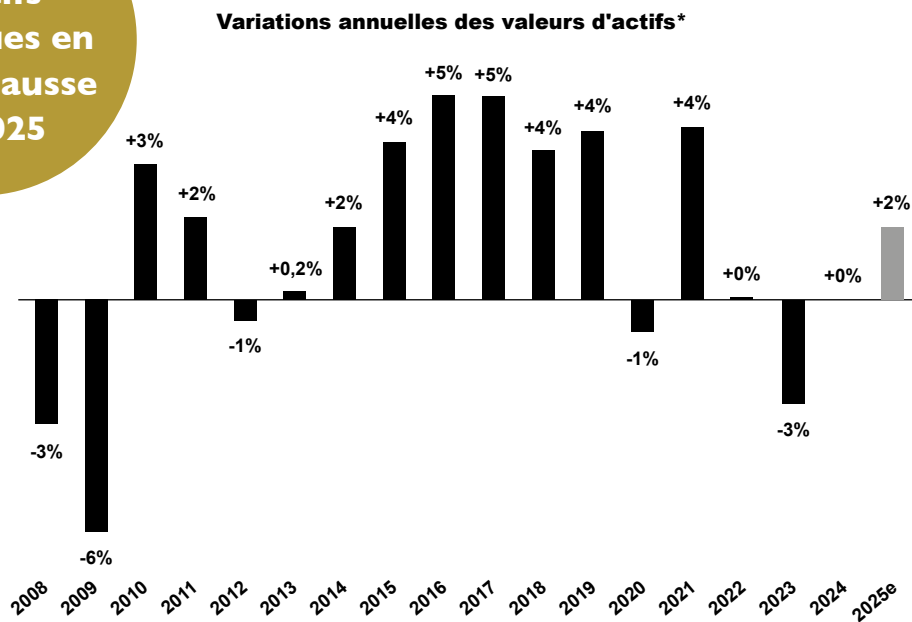
Pour plus d'information sur le classement, se référer au site Morningstar.com

Légère hausse attendue en 2025 des cash-flows et des valeurs d'actifs

Cash-flows
en légère
hausse en
2025



Valeurs
d'actifs
attendues en
légère hausse
en 2025



Sources : GESTION 21, Emetteurs. Données au 31/12/2024.

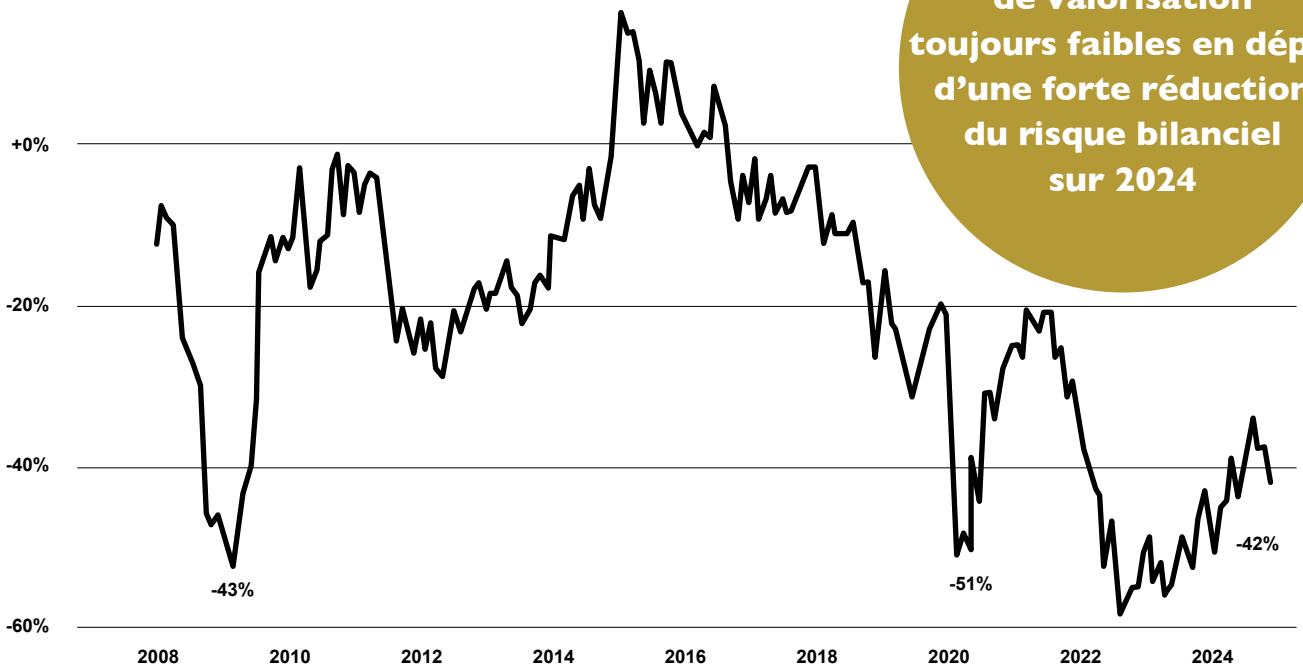
*Sur la base des informations détenues dans notre base de données regroupant environ 70 foncières de la zone euro.

Historique de valorisation

Multiple de cash-flow pour les foncières cotées de la zone euro*



Forte décote des cours de bourse*



**Indicateurs
de valorisation
toujours faibles en dépit
d'une forte réduction
du risque bilanciel
sur 2024**

*Sur la base des informations détenues dans notre base de données regroupant environ 70 foncières de la zone euro.
Source : GESTION 21. Données au 31/12/2024.

Film de la gestion



A. Les anticipations de Gestion 21 confirmées

	Anticipation du marché	Scénario GESTION 21	Réalisé en 2024
Cash-flows par actions	Forte baisse	Hausse modérée	Hausse modérée
Valeurs d'actifs	Forte baisse	Stabilisation	Stabilisation
Crainte d'augmentation de capital	Élevée	Modérée	Modérée

B. Bilan de la gestion du portefeuille IMMOBILIER 21

Répartition géographique du patrimoine des foncières du fonds

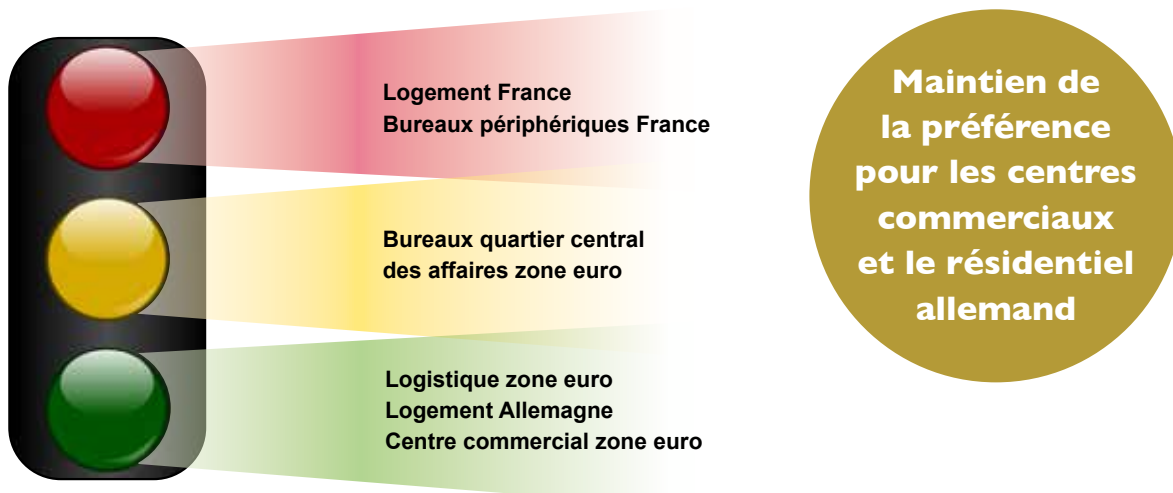
Pays	Déc.18	Déc.19	Déc.20	Déc.21	Déc.22	Déc.23	Déc.24
Allemagne	42%	40%	53%	42%	32%	34%	36%
France	30%	28%	19%	24%	27%	24%	24%
Benelux	6%	8%	9%	14%	13%	9%	12%
Zone ibérique	8%	9%	8%	6%	11%	11%	8%
Italie	4%	5%	2%	6%	5%	4%	6%
Scandinavie	3%	3%	3%	4%	4%	3%	3%
Etats-Unis	3%	3%	1%	0%	3%	2%	2%
Royaume-Uni	1%	1%	2%	2%	2%	2%	3%
Autres pays	3%	3%	3%	3%	4%	5%	6%

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

	Déc.18	Déc.19	Déc.20	Déc.21	Déc.22	Juin 23	Déc.23	Déc.24
Commerce	45%	49%	32%	35%	38%	39%	31%	32%
Logement	32%	25%	37%	31%	29%	28%	32%	32%
Bureau	17%	20%	18%	17%	19%	17%	17%	18%
Logistique	2%	1%	3%	8%	7%	5%	7%	7%
Santé	1%	1%	8%	8%	5%	7%	6%	7%
Autres	2%	3%	2%	2%	2%	2%	2%	3%

C. Opinion sur les différentes typologies d'actifs

Des convictions fortes, fruits de notre expertise historique



A noter que nos anticipations reposent sur une hypothèse de stabilisation des taux longs et non une baisse

Sources : GESTION 21, Emetteurs. Données au 31/12/2024.

**Nos anticipations 2025 sur les indicateurs clés du secteur
par typologie d'actifs à périmètre constant**

Typologie d'actifs	Cash-flows	Valeurs d'actifs
Commerce	+	+
Logistique	+	+
Santé	=	=
Résidentiel allemand	+	+
Bureaux prime	+	+
Bureaux périphérique	-	-
Ensemble du secteur	Légère hausse	Légère hausse

Nous portons une importance particulière à la liquidité dans nos investissements

Nombre de jours pour liquider 70% du fonds

(sur la base de 100% des volumes moyens 1 an de la principale bourse de cotation)

Date	NJL 70% IMMOBILIER 21
2009	0,8
2010	1,3
2011	2,1
2012	3,0
2013	2,2
2014	1,5
2015	0,5
2016	0,8
2017	0,6
2018	0,4
2019	0,6
2020	0,4
2021	0,4
2022	0,3
2023	0,4
2024	0,5

Durée de liquidation du fonds au 31/12/2024

(sur la base de 100% des volumes moyens 1 an de la principale bourse de cotation)

% du fonds liquidé	Nombre de jours
0%	0
20%	0,09
40%	0,2
60%	0,4
80%	0,7
100%	3,3

Source : GESTION 21

Le fonds présente un risque de perte en capital, un risque Actions (volatilité), un risque sectoriel et un risque lié à sa gestion discrétionnaire.

Principaux changements à l'actif du fonds*

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

Source : GESTION 21

*Mouvements liés aux effets marchés et actes de gestion

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures

Le fonds présente un risque de perte en capital, un risque Actions (volatilité), un risque sectoriel et un risque lié à sa gestion discrétionnaire.

Composition du fonds au 31/12/2024

Valeurs	Pays	Typologie	Poids
Unibail-Rodamco-Westfield	France	Commerce	9,6%
Vonovia	Allemagne	Résidentiel	9,3%
LEG Immobilien	Allemagne	Résidentiel	8,6%
Klepierre	France	Commerce	6,4%
Covivio	France	Diversifiée	4,8%
Gécina	France	Bureau	4,6%
Grand City Properties	Allemagne	Résidentiel	4,5%
Merlin Properties	Espagne	Diversifiée	4,5%
Aroundtown	Allemagne	Diversifiée	4,3%
Aedifica	Belgique	Santé	4,1%
Cofinimmo	Belgique	Santé	3,7%
Wereldhave	Pays-Bas	Commerce	3,5%
Eurocommercial	Pays-Bas	Commerce	3,5%
TAG Immobilien	Allemagne	Résidentiel	3,3%
Mercialys	France	Commerce	3,0%
CTP	Pays-Bas	Logistique	2,8%
Colonial	Espagne	Bureau	2,8%
Carmila	France	Commerce	2,7%
Montea	Belgique	Logistique	2,3%
IGD	Italie	Commerce	2,1%
Icade	France	Bureau	1,9%
Deutsche Wohnen	Allemagne	Résidentiel	1,6%
Argan	France	Logistique	1,0%
NSI	Pays-Bas	Bureau	0,9%
Dic Asset	Allemagne	Bureau	0,5%
VIB	Allemagne	Diversifiée	0,2%
Adler Group	Allemagne	Résidentiel	0,1%
Trésorerie			3,3%

Les titres de foncières de commerce et de résidentiel allemand occupent les premières places

Fiche synthétique du fonds au 31/12/2024

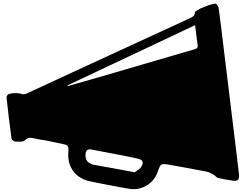
		Secteur	IMMOBILIER 21
Indicateurs de rendement	Multiple de cash-flow 2024 ^e	12,5x	10,9x
	Rentabilité locative de la valeur d'entreprise	5,5%	6,0%
Indicateurs financiers	Loan to value	44%	46%
	Taux d'intérêt critique	9,5%	9,7%
Indicateurs ESG	Notations ESG interne (/100)	76,6	79,6
	Part du patrimoine certifié	69%	72%
	Intensité carbone (kg CO ₂ /m ²)	22,0	20,6
Force de rappel	Décote/surcote (NTA 2024 ^e)	-36%	-41%
Niveau de risque	SRRI	-	5/7

Sources : GESTION 21, Emetteurs

Le fonds présente un risque de perte en capital, un risque Actions (volatilité), un risque sectoriel et un risque lié à sa gestion discrétionnaire.

Pour les notations ESG, le secteur correspond à un univers de référence retraité des 20% des plus mauvaises notations ESG (en poids). Cet univers est constitué d'environ 70 foncières cotées de la zone euro. En poids, 100% des entreprises en portefeuille et dans l'univers sont notées par GESTION 21.

Les notations et indicateurs ESG sont des moyennes pondérées par le poids (fonds) et les capitalisations boursières (univers). GESTION 21 tient à informer des précautions liées à l'interprétation des résultats ESG. Les résultats ESG obtenus (notations et indicateurs) doivent s'analyser avec prudence au regard des données disponibles communiquées par les émetteurs et de l'arbitraire du système de notation. Ce constat incite l'ensemble des acteurs à promouvoir l'émergence d'un système de données plus fiables.

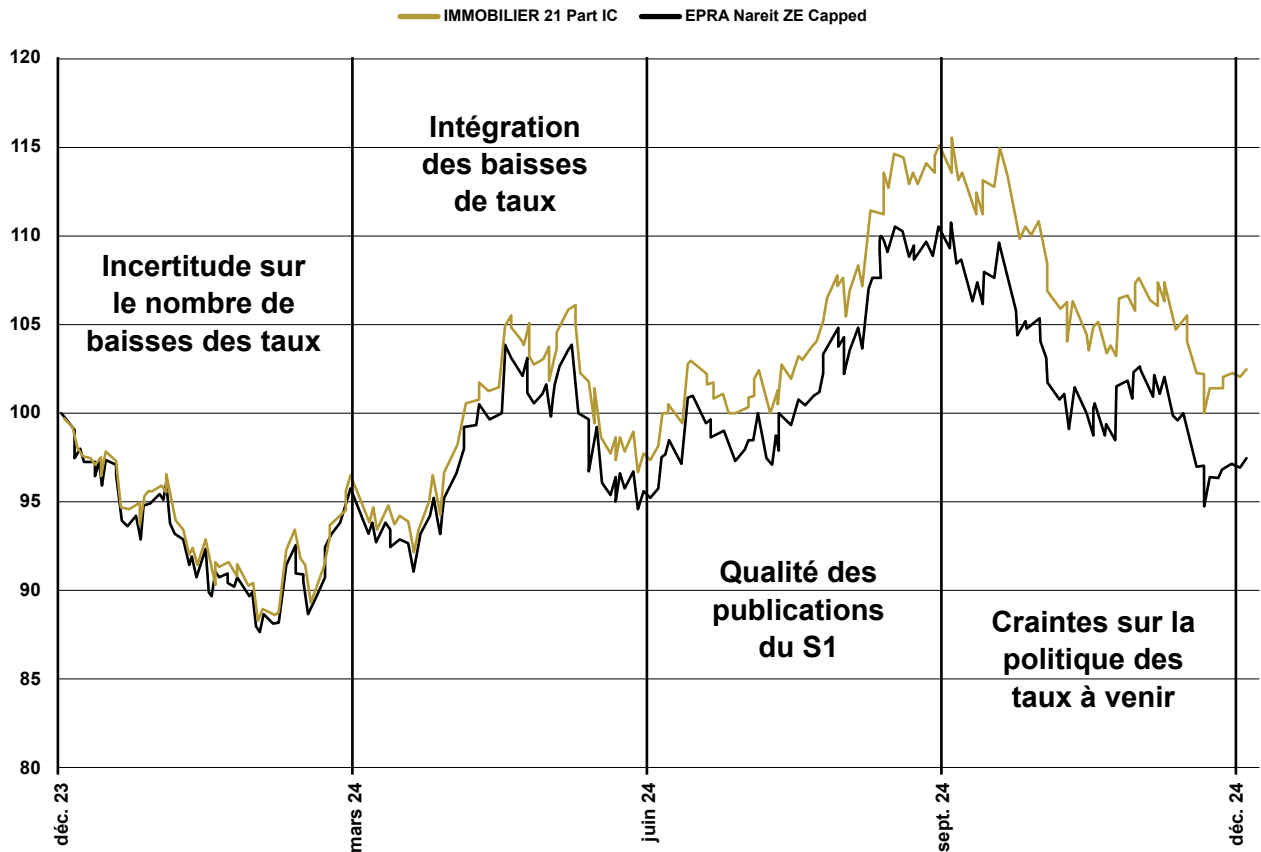


Performance

A. Performance financière de notre stratégie de gestion



2024
3^{ème} / 20



Performance 2024 faible en absolu et très satisfaisante en relatif

Performance	IMMOBILIER 21	Indice ¹	Performance relative
2024	+2,5%	-2,6%	+5,1%

4^{ème} année de surperformance consécutive

2021	2022	2023	2024
+2,4%	+5,4%	+5,6%	+5,1%

*Classement sur 1 an retraité des multivaleurs de part. Pour plus d'information sur le classement, se référer au site Morningstar.com

¹ FTSE EPRA Nareit ZE Capped

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures

B. Performance financière historique

	Performance annualisée		Volatilité annualisée	
	IMMOBILIER 21 Part IC	Indice de référence*	IMMOBILIER 21 Part IC	Indice de référence*
Création	+2,6%	+0,8%	19,4%	21,3%
5 ans	-6,3%	-7,1%	25,1%	24,6%
2024	+2,5%	-2,6	17,4%	17,7%

C. Hypothèses de performance à 5 ans

Conservateur	+9%/an	<p>Pas de croissance des cash-flows Pas de hausse des valeurs d'actifs Pas de réduction de la décote</p>
Central	+12%/an	<p>Pas de croissance des cash-flows Pas de hausse des valeurs d'actifs Niveau de décote à 5 ans à -20%</p>
Optimiste	+18%/an	<p>Croissance des cash-flows modérée Pas de hausse des valeurs d'actifs Disparition de la décote du secteur</p>

Hypothèse de performance 5 ans nulle :

- Baisse du multiple à 8 fois, niveau le plus faible depuis 17 ans
- Décote de -52%, niveau le plus faible depuis 17 ans

Sources : EPRA, IEIF, GESTION 21, données au 31/12/2024

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

Le fonds présente un risque de perte en capital, un risque Actions (volatilité), un risque sectoriel et un risque lié à sa gestion discrétionnaire.

* IEIF Eurozone dividendes nets réinvestis jusqu'au 31/12/2021, puis FTSE EPRA Nareit Eurozone capped dividendes nets réinvestis.

Hypothèses réalisées par l'équipe de gestion et ne constituent en aucun cas une promesse de rendement ou de performance de l'immobilier coté.

1. Positionnement ESG du fonds Immobilier 2 I

a) Classification

Gestion 2I a depuis cinq ans intégré dans son processus de gestion des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG). Le fonds IMMOBILIER 2I est classé article 8 au sens SFDR depuis 2020. Il a obtenu le Label ISR en 2021.

Nous avons conservé le LABEL en 2025 car nous sommes toujours en capacité de construire un portefeuille qui a pour premier objectif la performance financière conformément au mandat.

b) Mandat

Depuis sa création, le fonds a pour mandat principal de réaliser les meilleures performances absolues et relatives à son indice de référence (EPRA NAREITS NR). L'intégration de l'ESG comme critères d'investissements complémentaires aux critères financiers vise à enrichir le mandat d'origine sans le modifier. Ainsi, l'ESG est un objectif secondaire du mandat principal basé sur la performance financière.

Plus précisément, l'objectif de performance ESG du fonds est principalement centré sur les enjeux prioritaires du réchauffement climatique (ESG Climat). Les autres critères ESG interviennent également mais dans une moindre mesure.

c) Principes d'intégration ESG

Gestion 2I a formalisé et systématisé l'intégration des critères ESG dans son processus d'analyse et de gestion.

Notre discipline de gestion financière vise à analyser le niveau des résultats économiques publiés en se questionnant sur leur pérennité plus que sur leur croissance. L'ESG en questionnant l'adaptabilité des produits sur le long terme enrichit notre processus de gestion financière.

Le réchauffement climatique crée des risques mais aussi des opportunités pour les entreprises qui répondent favorablement à ces enjeux.

Notre approche ESG n'est pas punitive mais accompagnatrice des entreprises dans leur transition.

d) Simplifier le système d'information ESG

Si l'évolution du Label nous a conduit à intégrer de nouveaux indicateurs, notre opinion est que la recherche d'un indicateur qui a du sens prime sur le nombre. A l'identique de notre gestion financière qui repose sur un petit nombre d'indicateurs jugés pertinents, nous considérons que la pertinence de notre politique ESG n'est pas fonction du nombre d'indicateurs mais d'indicateurs propres au secteur immobilier.

Notre opinion est que la complexité actuelle du système d'information ESG (multitude de critères, comparabilité difficile, diversité des sources, pluralisme réglementaire...) va se décanter avec le temps pour se simplifier et donner davantage de sens qu'une notation sur des moyennes de critères hétérogènes. La généralisation de l'utilisation des indicateurs de la taxonomie va dans ce sens. Nous

considérons que l'indicateur le plus pertinent aujourd'hui est le % de surfaces certifiées environnementales des portefeuilles d'immeubles détenus par les foncières.

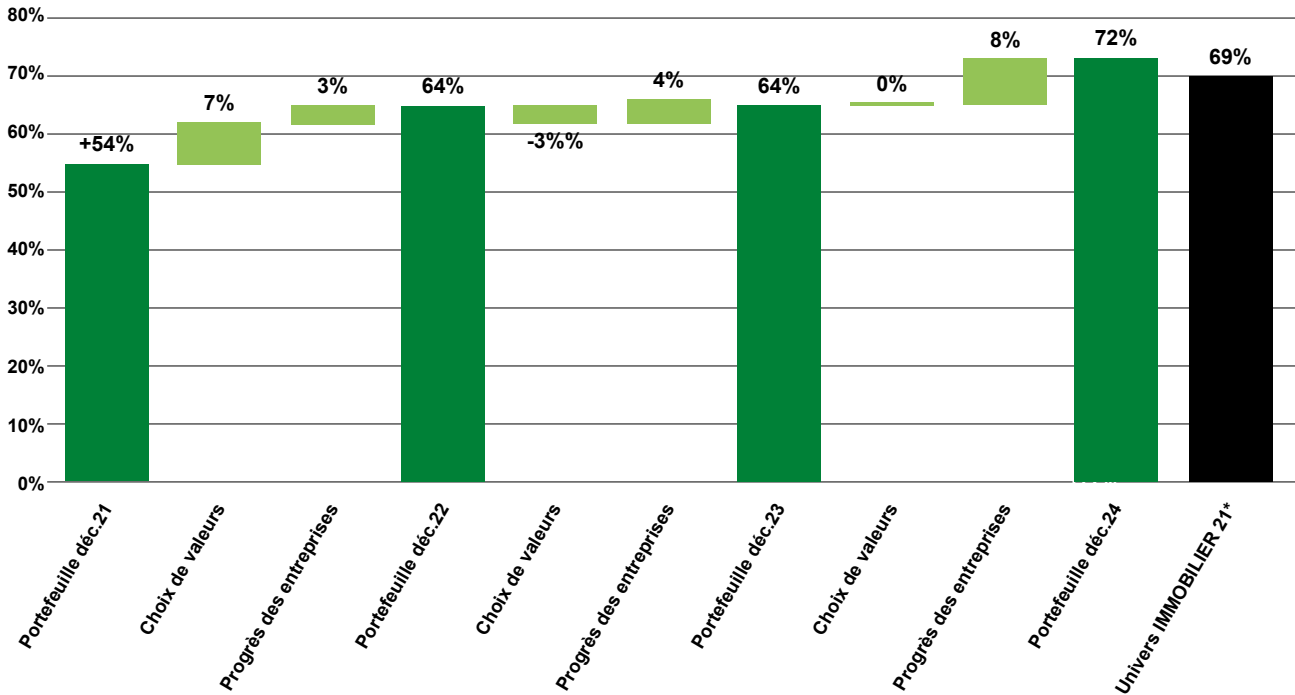
e) Notre indicateur de référence de % des surfaces certifiées environnementales

Nous considérons que notre indicateur de % des surfaces certifiées environnementales des portefeuilles immobiliers des foncières est de très loin le meilleur indicateur ESG climat car il est à l'intersection de toutes les parties prenantes immobilières (utilisateur, financeur, investisseur)

- Un bâtiment certifié est un bâtiment qui va attirer les utilisateurs et donc réduire le risque de vacance
- Un bâtiment certifié est un bâtiment qui va attirer les investisseurs pour la durabilité de ses flux en étant adapté aux attentes du marché
- Un bâtiment certifié est un bâtiment qui va trouver du financement plus facilement
- Un bâtiment certifié obtient une valorisation d'expert supérieure

Notre opinion est que si l'écosystème financier a fait naître le triptyque "localisation, localisation, localisation", l'écosystème ESG va compléter ce triptyque par "certification, certification, certification".

Evolution du % des surfaces certifiées du portefeuille



f) Perspectives :

Conservation du Label en 2025 mais questionnement au-delà

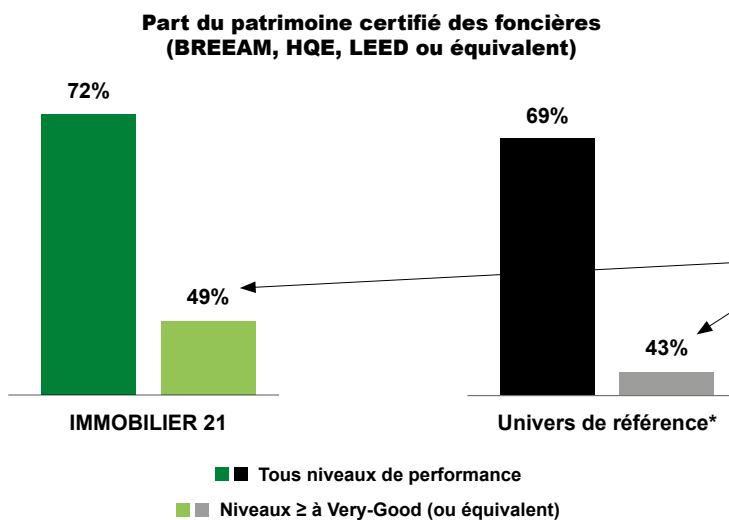
Nous avons pu conserver le Label en 2025 sans déroger à notre conviction que le cap est fixé par l'indicateur Surfaces certifiées environnementales.

Nous avons avec notre indicateur "% de surfaces certifiées" de l'avance et de la pertinence sur des systèmes d'information plus complexes. Cette avance ne signifie pas qu'on sera toujours en capacité de répondre aux évolutions du label ISR, cela serait même surprenant au regard de philosophies d'intégration ESG très différentes. Le Label a fait le choix d'une crédibilité par un renforcement des contraintes sans remettre en cause

la production d'une approche multi critères complexe pas toujours pertinente.

De notre côté, nos réflexions nous ont conduits à hiérarchiser ce système d'information complexe et à donner du crédit à un indicateur simple, calculable, vérifiable et comparable de % de surfaces certifiées que l'on conservera avec ou sans Label dans le futur.

g) Pour aller plus loin, affinage du niveau de certification du patrimoine



En 2021 :
Le fonds s'est engagé sur la part du patrimoine certifié

Dès 2022 :
L'équipe affine cet indicateur en rajoutant le détail sur la part du patrimoine avec un niveau minimum Very-Good ou équivalent

Taux de couverture > Very-Good: 93% pour IMMOBILIER 21 et 89% pour l'univers
* L'univers est composé d'environ 70 foncières de la zone euro suivies par l'équipe de gestion.

Sources : GESTION 21, Emetteurs
Données au 31/12/2024.

2. Positionnement ESG du fonds Immobilier 2 1

Notation ESG

	IMMOBILIER 21	UNIVERS DE RÉFÉRENCE <i>retraité des 20% des plus mauvaises notations ESG (en poids)</i>
NOTATION ESG¹ (/100)	80	77
Notation ESG quantitative (/100) ¹	66	67
<i>Environnement</i>	60	61
<i>Social</i>	63	65
<i>Gouvernance</i>	89	89
Notation ESG qualitative ¹ (bonus/malus entre -30 et +30)	+13	+9
Taux de couverture ²	100%	100%
Nombre d'entreprises	29	~70

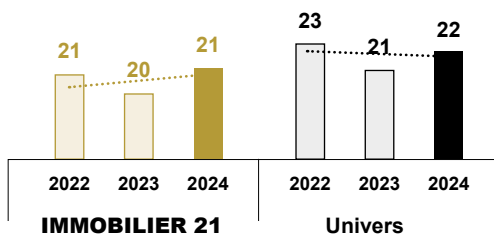
¹Les notations sont des moyennes pondérées par le poids (fonds) et les capitalisations boursières (univers). La notation ESG est composée d'une notation quantitative (constituée de 8 indicateurs mesurables) complétée par une appréciation qualitative interne (matérialisée par un bonus malus).

² En poids : 100% des entreprises en portefeuille et dans l'univers sont notées par GESTION 21. L'univers de référence correspond à l'univers défini par le fonds comme benchmark pour son objectif ESG. Cet univers est constitué d'environ 70 foncières cotées suivies historiquement par l'équipe dans une base de données d'analyse financière. La méthodologie de notations ESG interne est détaillée dans le Code de Transparence disponible sur : www.gestion21.fr.

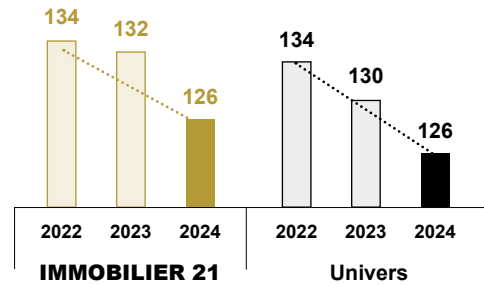


a) Climat : Energie et carbone

Intensité carbone
Scopes 1 et 2 en kgCO2eq / m²



Consommation d'énergie finale
KWh EF / m²



Au 1^{er} janvier 2025, IMMOBILIER 21, seul fonds de foncières cotées zone euro à avoir le label ISR

Part des foncières dont les objectifs carbone sont alignés avec un réchauffement climatique en dessous de 2°C (validés par SBTi)

	2022	2023	2024
IMMOBILIER 21	50%	52%	66%
Univers de référence	35%	41%	62%

b) Social, droits de l'homme et gouvernance

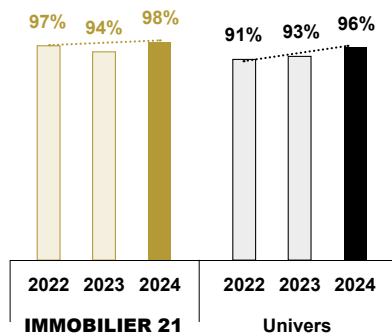
Pourcentage des entreprises signataires du Pacte Mondiale des Nations Unies

	2022	2023	2024
IMMOBILIER 21	71%	71%	82%
Univers de référence	55%	60%	69%

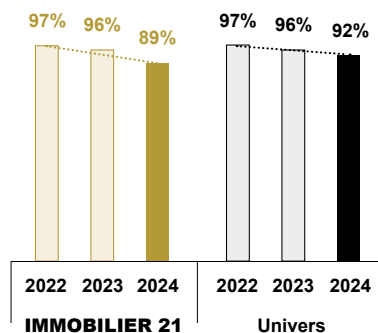
Part des salariés formés

	2022	2023	2024
IMMOBILIER 21	79%	89%	86%
Univers de référence	76%	90%	88%

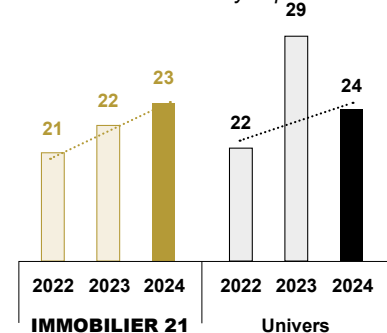
Intégration d'objectifs RSE dans la rémunération des dirigeants



Taux d'assiduité du Conseil



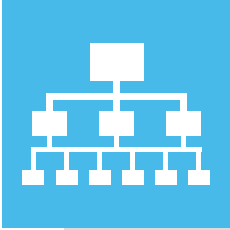
Formation des salariés
Nombre d'heures moyen par salarié



La certification BREEAM



Land Use & Ecology



Management

BREEAM, acronyme de Building Research Establishment Environmental Assessment Method, est une méthode d'évaluation de la performance environnementale des bâtiments mise en place par le Building Research Establishment (BRE) au Royaume-Uni en 1990.

Cette méthode d'évaluation propose différentes certifications adaptées à chaque phase du cycle de vie des bâtiments, allant de la phase de conception et de construction (BREEAM New-Construction) à la phase d'exploitation (BREEAM-IN-USE). Elle s'applique à tous types de bâtiments, offrant une flexibilité qui correspond aux divers besoins du secteur immobilier.

BREEAM évalue la performance environnementale des bâtiments à travers neuf thèmes communs, comprenant des critères tels que l'efficacité énergétique, la gestion de l'eau, la qualité de l'air intérieur, et d'autres aspects environnementaux. Chaque thème est subdivisé en questions d'évaluation, et les bâtiments obtiennent des crédits en fonction de la conformité à ces critères.



Resilience

Le score global de BREEAM est calculé en pourcentage, en fonction du nombre de crédits obtenus par rapport au maximum attribuable dans chaque thème. Ce score global est ensuite utilisé pour déterminer le niveau de performance du bâtiment, qui est symbolisé par des étoiles selon une échelle spécifique.

	BREEAM RATING	% Score
☆☆☆☆☆	Outstanding	≥ 85
☆☆☆☆	Excellent	≥ 70
☆☆☆	Very-Good	≥ 55
☆☆	Good	≥ 40
☆	Pass	≥ 25
	Acceptable	≥ 10
	Unclassified	< 10

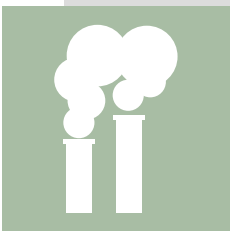


Transport

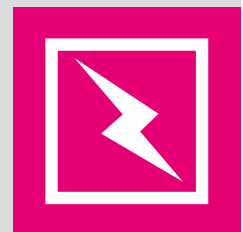


Health & Wellbeing

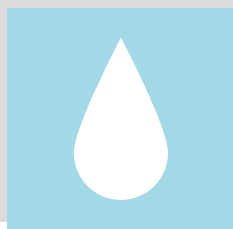
Une caractéristique notable est l'importance accordée à la certification BREEAM-IN-USE "Very-Good" pour les actifs en exploitation, reconnue comme un indicateur référence pour les émissions obligatoires vertes. Cette certification influence donc non seulement la perception de la durabilité d'un bâtiment, mais elle peut également avoir des implications financières, notamment en termes d'accès au financement.



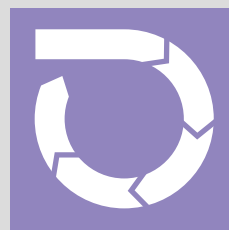
Pollution



Energy



Water



Resources

Source : BREEAM

Distribution



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

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

Concernant le premier élément, les facteurs déterminants sont :

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

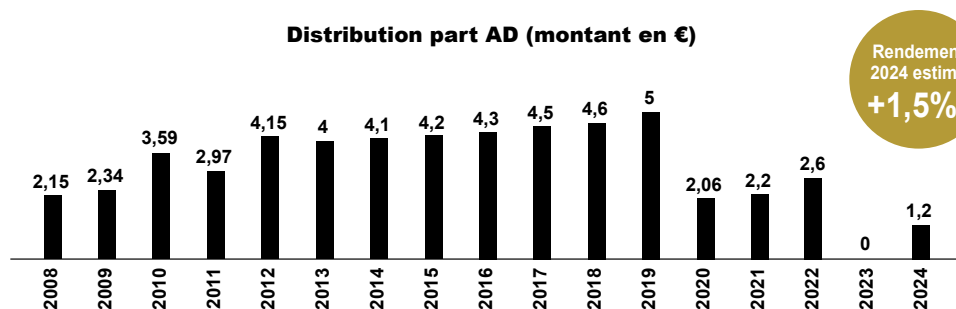
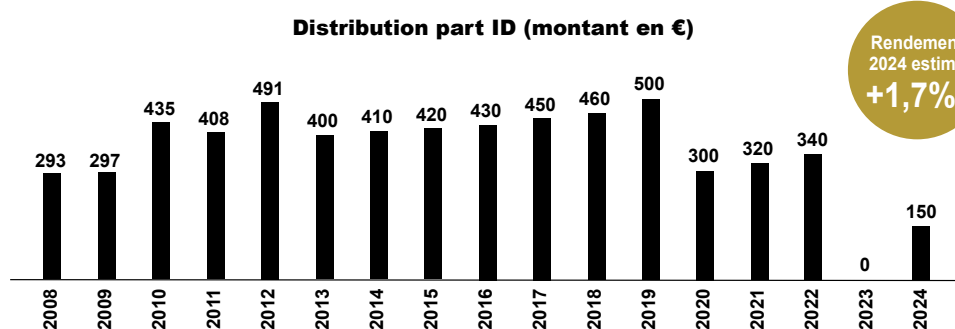
Concernant le second élément, les facteurs déterminants sont :

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

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

Les prochains dividendes annuels au titre de 2024 pour les parts ID et AD seront distribués au plus tard fin mai 2025.

Historique de distribution



*Estimation sur la base des valeurs liquidatives du 31/12/2024

EDITO COMMERCIAL



L'intégration à l'équipe commerciale début 2024 de Jordan Mandin qui avait rejoint l'équipe en tant que stagiaire en juillet 2023, nous a permis de renforcer notre présence sur le terrain.

Jordan, peux-tu te présenter et nous expliquer les raisons qui t'ont fait rejoindre notre équipe ?

Après une parenthèse postbac en fac de médecine, c'est finalement dans la filière finance que je trouve ma vocation.

Je rejoins dans un premier temps l'équipe commerciale de GESTION 21 dans le cadre de mon stage de fin d'études.

Avantage d'une entreprise à taille humaine, les différentes équipes travaillent de concert.

L'accessibilité de l'équipe de gestion permet aux commerciaux d'avoir sur le terrain de vraies réponses et une véritable valeur ajoutée pour nos clients et partenaires.

C'est pour ces raisons que je décide début 2024 de poursuivre l'aventure chez GESTION 21 pour accompagner les investisseurs dans leurs décisions d'investissements et dans le suivi de nos fonds, à Paris et en régions.

Car si j'affectionne énormément l'analyse financière, je souhaite également garder un contact humain afin de partager points de vue et convictions.

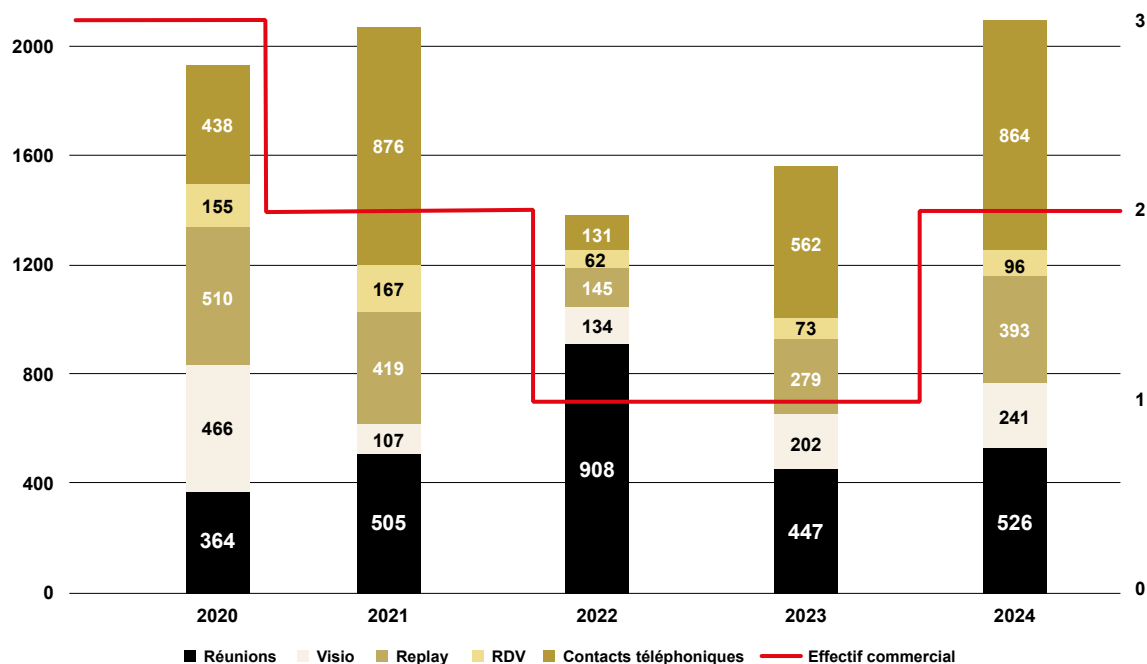
Sur mon temps libre, je me passionne pour la restauration de motos anciennes. Rechercher celles qui deviendront des collectors, pleines de potentiel mais en manque d'affection.

Comme quoi la Value, c'est un état d'esprit !



Relations investisseurs

Activité commerciale



Rencontres auprès de nos partenaires CGP

864	Echanges téléphoniques
96	Rendez-vous
34	Evénements CGP (près de 400 clients rencontrés)
2	Salons (Patrimonia et Midsommar CNCGP)
3	Réunions institutionnelles (tables rondes et réunion annuelle)
6	Visioconférences

Nos référencements



Les évènements 2024

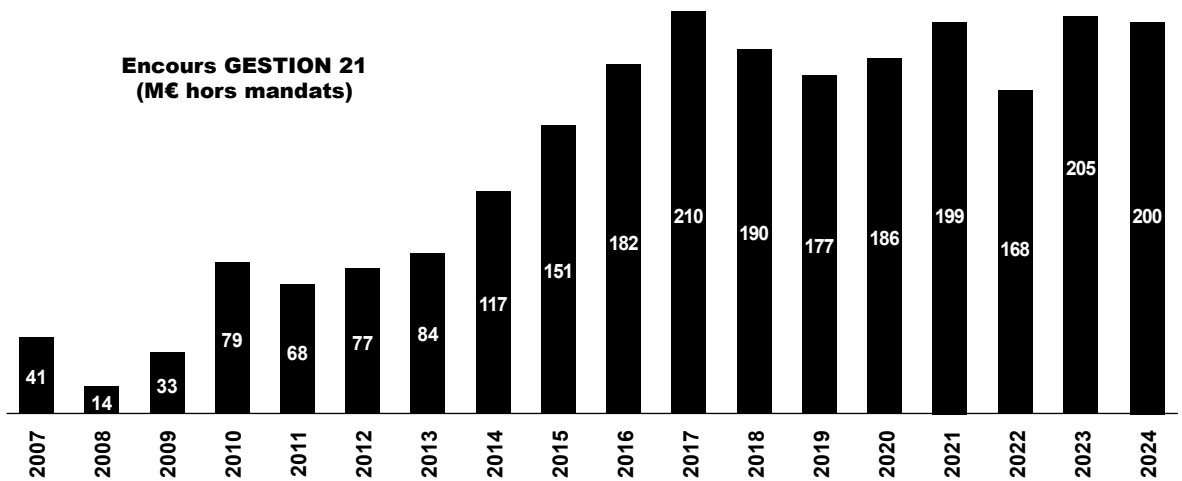
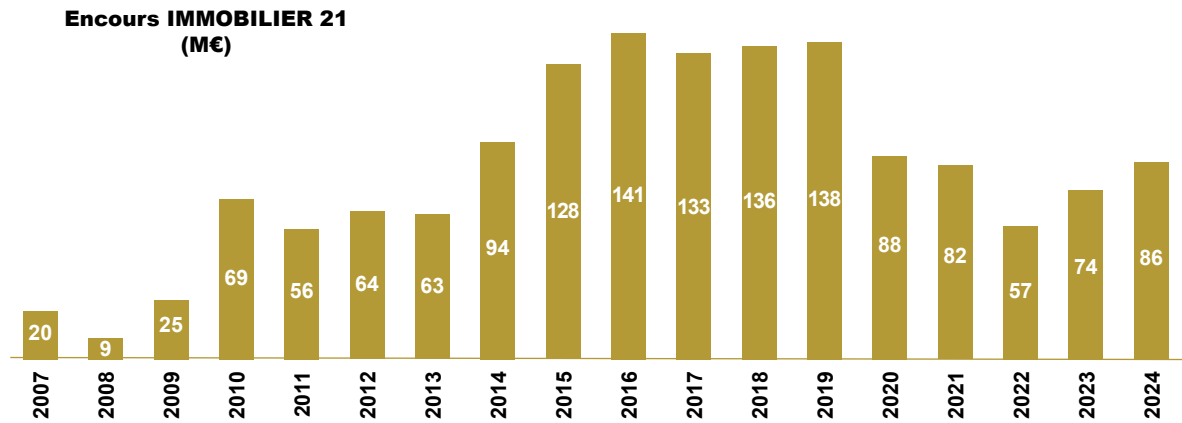
Augmentation significative des évènements en 2024 de 32 (en 2023) à 45 dont 39 dédiés aux CGP : déjeuners groupés, visioconférences, salons professionnels, tables rondes, groupements, associations, etc...

45 évènements organisés dans toute la France en 2024

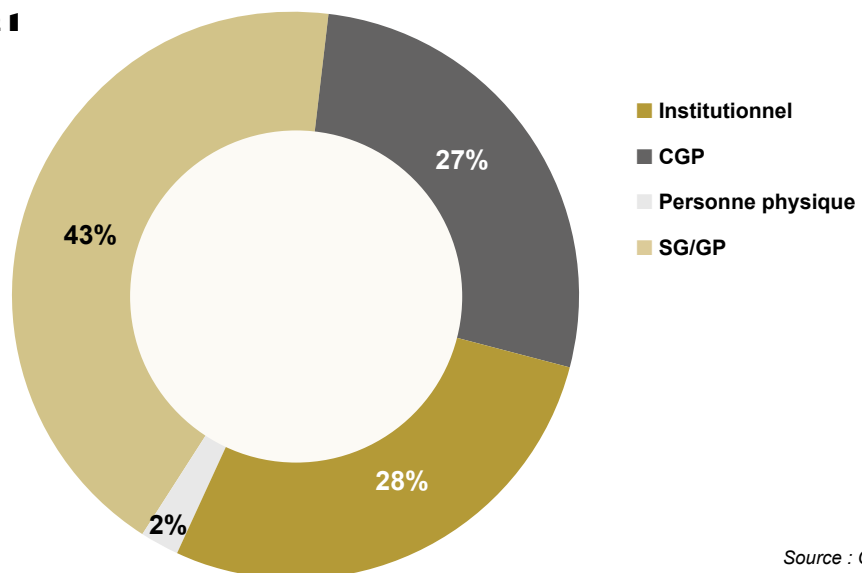
2023	2024	SYNTHÈSE DES ÉVÈNEMENTS
4	6	Réunions associations ou groupements CGP
1	2	Tables rondes Cercle des analystes indépendants / instits
1	2	Salons
24	34	Réunions ou visioconférences CGP
2	1	Table ronde visioconférence institutionnel



Evolution des encours de GESTION 2 I



Répartition des investisseurs IMMOBILIER 2 I



Source : GESTION 2 I
Données arrêtées au 31/12/2024



***Des rencontres, des déjeuners,
des visioconférences,
des salons, des tables rondes...***





**Une année
2024 avec
nos clients
et nos
partenaires**



Nous sommes heureux de vous inviter
à notre séminaire de réflexion du **26 novembre 2024 à partir de 14h30**

LES TABLES RONDES DE GESTION 21

VALUE ET ESG : 2 PILIERS D'UNE GESTION ACTIONS DE LONG TERME

Table ronde "Quelle appréciation de long terme des niveaux de valorisation ?"

de 14h35 à 15h15

Modérateur : Sylvie Malécot CEO de Z4Fi.

Intervenants :

Martine Léonard Présidente de la SFAF,
Kevin Redureau Stratégiste chez SGCIB
et Daniel Tondu Co-fondateur
de GESTION 21.



Table ronde "3 secteurs majeurs pour la transition carbone : Immobilier, énergie et matières premières"

de 15h20 à 16h

Modérateur : Jean-Pierre Maureau Président fondateur
du club des investisseurs de long terme du CPF.

Intervenants :

Benjamin Louvet Analyste matières premières chez OFI-AM,
Benoît Ribaud Relation Investisseur ESG de TotalEnergies,
Eric Galiègue Fondateur de Valquant & Associé
de Phiadvisor Valquant
et Laurent Gauville Co-fondateur
de GESTION21.



Keynote speaker

de 16h40 à 17h

Michèle Pappalardo
Présidente du label ISR



Table ronde "Approche ESG : Climat et sociétal ne sont pas incompatibles, au contraire..."

de 17h10 à 17h50

Modérateur : Sylvie Malécot CEO de Z4Fi.

Intervenants :

Céline Nouet Responsable investissements
et trésorerie Agirc-Arrco,
Pierre Filippi Président de Fideas,
et Daniel Tondu Co-fondateur de GESTION 21.



Cocktail de
clôture
de 18h à 19h

Hôtel InterContinental
Paris Le Grand
2, rue Scribe - 75009 Paris

OCC 21

Les thèmes du rapport

Le cas d'investissement, page 31

Performance très positive du fonds en 2024, page 31

Des fondamentaux solides, page 32

ESG, page 33

Portefeuille OCC 21 au 31/12/2024, page 33

Suivi de nos anticipations 2024 et nos anticipations 2025, page 34

Distribution, page 35

Les raisons du lancement du fonds FIA OCC 21

L'essor du e-commerce a conduit le marché à s'interroger sur la pertinence du modèle économique des foncières de centres commerciaux. Ce **sentiment de marché négatif** a dans un premier temps affecté les foncières US et s'est ensuite propagé à l'ensemble de l'Europe.

Une étude approfondie des foncières de commerces de la zone euro nous a démontré qu'elles étaient en capacité de faire face à cette nouvelle donne grâce à des **fondamentaux solides**.

En conséquence, notre opinion est que la forte baisse des cours alimentée par le sentiment de marché négatif est une opportunité d'investissement.

Nous avons donc lancé le FIA **OCC 21** en décembre 2018 pour bénéficier d'un objectif de **distribution élevé** et en même temps d'une revalorisation en capital élevée. Cette proposition d'investissement se fait dans le cadre d'un FIA (Fonds professionnel à vocation générale), nommé **OCC 21**, disponible en compte titres et nominatif pur.

OCC 21 est un FIA immobilier coté de la zone euro avec une liquidité hebdomadaire. Il investit dans des actions de foncières cotées qui possèdent des actifs de commerce sur plusieurs zones géographiques (France, Allemagne, Pays-Bas...), en privilégiant les foncières de centres commerciaux.

- Date de création : 27/12/2018
- FIA actions qui investit exclusivement dans les foncières cotées de commerce de la zone euro
- Encours : 2M€

Le FIA **OCC 21** est un fonds professionnel à vocation générale. Il n'est pas soumis aux mêmes règles que les fonds d'investissements à vocation générale (ouverts à des investisseurs non professionnels) et peut donc être plus risqué.

Seules les personnes mentionnées à la rubrique "souscripteurs concernés" du prospectus peuvent souscrire ou acquérir des parts du FIA **OCC 21**.

Données au 31/12/2024

Sous-jacent	Actions de foncières cotées de centres commerciaux de la Zone Euro
Univers d'investissement	19 foncières de commerces zone euro détenant 110 Milliards de patrimoine
Rendement économique ¹	12,1%
Objectif de performance annuelle nette ²	Supérieur à 7% sur la part ID, Supérieur à 6% sur la part AD
Horizon d'investissement recommandé	5 ans
Distribution	Annuelle
Option de rerating	Forte, si amélioration de la situation macro-économique (inflation, taux d'intérêt...)
Minimum de souscription	100 000 €
Fiscalité	Flat tax et hors IFI ³
Niveau de risque (SRI)	6 sur 7

Le fonds présente un risque de perte en capital, un risque Actions (volatilité), un risque sectoriel, un risque lié à sa gestion discrétionnaire.

¹ Rendement économique: calculé sur la base de l'inverse du multiple de cash-flow 2024 estimé au 31/12/2024.

² Nous rappelons aux souscripteurs potentiels que l'objectif de performance annuelle net de frais fixes, indiqué sous la rubrique Objectif de gestion du Prospectus, est fondé sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la société de gestion et ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance du FCP.

³ Exonération des foncières cotées (statut SIIC ou équivalent) sous condition de détenir moins de 5% du capital ou des droits de vote. Nous vous conseillons de vous adresser à votre conseiller fiscal.

Source : GESTION 21

Le cas d'investissement OCC 21

Nous avons une conviction forte sur OCC 21 pour 2024, nous réitérons notre conviction forte sur OCC 21 pour 2025

Solidité des cash-flows

- Niveau du chiffre d'affaires des commerçants supérieur à 2019
- Taux d'occupation élevé
- Taux d'effort (Loyer/CA) stable
- Renouvellement des baux en hausse

Solidité du bilan

- Niveau d'endettement maîtrisé
- Absence de risque lié aux covenants

Des indicateurs de valorisation historiquement faibles

- Une opportunité liée au rendement cash-flow de 12%
- Une opportunité liée à la décote de 41%
- Une opportunité de rattrapage significatif des cours de bourse
- Une opportunité d'un secteur Value par excellence

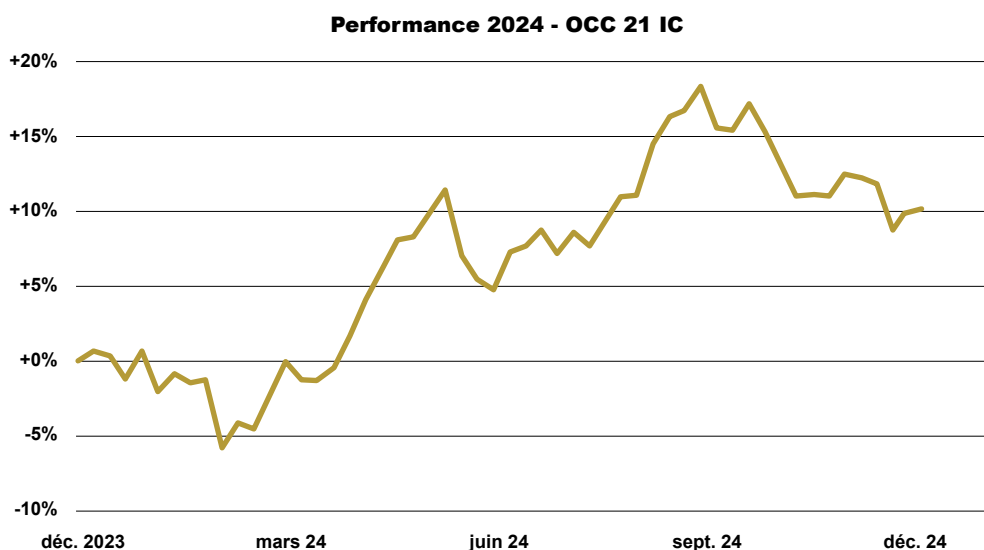
*

Performance positive du fonds en 2024

MORNINGSTAR®

2024
1^{er} / 20

OCC 21	Performance du fonds	Objectif de performance	Surperformance
Part I	+10,04%	+7%	+3%
Part A	+9,10%	+6%	+3,1%



Source : GESTION 21

Rendements estimés sur la base de valeurs liquidatives des parts AD et ID au 31/12/2024

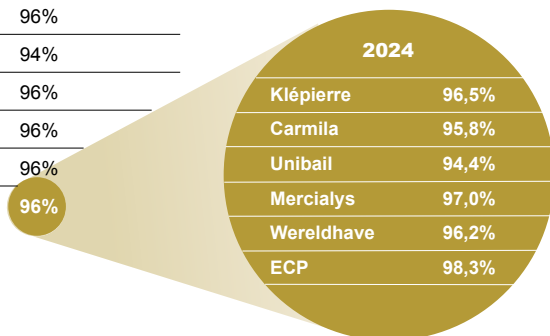
*Classement 1 an retraité des multivaleurs de part. Pour plus d'information sur le classement, se référer au site Morningstar.com

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures

Des fondamentaux du secteur solides

► Des taux d'occupation très élevés

Période	Taux d'occupation moyen des foncières de centres commerciaux
T4 2018	97%
T4 2019	96%
T4 2020	94%
T4 2021	96%
T4 2022	96%
T4 2023	96%
T4 2024	96%



► Une croissance organique très élevée

Sociétés	Croissance organique des loyers au T3 2024
Klépierre	6,3%
Unibail	6,3%
Citycon	5,2%
Wereldhave	4,9%
IGD	4,4%
Mercialys	4,0%
Eurocommercial	3,8%
Carmila	3,6%
Moyenne simple	4,8%

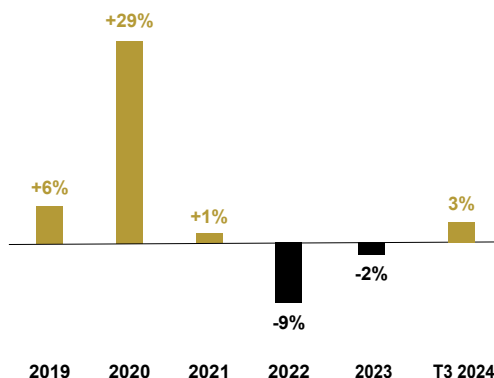
► Tout en maintenant des taux d'effort contenus

Sociétés	Taux d'effort au T3 2024
Unibail	15,3%
Wereldhave	13,0%
Klépierre	12,8%
Mercialys	10,8%
Carmila	10,6%
Lar Espana	10,2%
Eurocommercial	9,8%
Citycon	9,4%
Moyenne simple	11,5%

Sociétés	Taux de capitalisation au S1 2024
Carmila	6,5%
IGD	6,0%
Eurocommercial	5,7%
Klépierre	5,7%
Mercialys	5,6%
Altarea	5,6%
Unibail	5,1%
Moyenne simple	5,7%

Normalisation des ventes en ligne

Ventes en ligne de produits grand public ICE 100



Une menace internet qui s'estompe

ESG

Note sur 100	OCC 21	Univers de référence*
Note ESG	88	69
<i>Environnement</i>	71	55
<i>Social</i>	65	62
<i>Gouvernance</i>	93	87

OCC 21
au 31/12/24

Indicateurs ESG
(données 2023)

Sociétés	Notation ESG (/100)	Surfaces certifiées (%)
<i>Eurocommercial</i>	52	85
<i>Klépierre</i>	100	100
<i>Mercialys</i>	96	95
<i>Unibail</i>	100	75
<i>Wereldhave</i>	83	76
<i>Carmila</i>	79	96
<i>IGD</i>	55	38
<i>Altarea</i>	95	100

OCC 21	88	79
---------------	----	----

UNIVERS DE RÉFÉRENCE*
(immobilier coté de la zone euro)

69	69
----	----

Portefeuille OCC 21 au 31/12/2024

Valeurs	%
Unibail-Rodamco	25%
Wereldhave	18%
Mercialys	15%
IGD	13%
Eurocommercial	10%
Klepierre	7%
Carmila	6%
Wereldhave Belgium	3%
Altarea	1,3%

Sources : Émetteurs, GESTION 21

*L'univers est composé de 70 foncières cotées de la zone euro suivies par l'équipe de gestion.

Suivi de nos anticipations 2024 et nos anticipations 2025

a. Suivi des anticipations 2024 : confirmation

Dans le rapport annuel de 2023, rédigé début 2024, nous prévoyions une stabilité, voire une légère hausse des valeurs d'actifs entre 0% et 5% et une variation des cash-flows à périmètre constant entre 3% et +5% (cf. page 32 du rapport 2023).

A la date de rédaction de ce rapport nous ne disposons pas encore des publications annuelles.

Les publications disponibles au S1 et T3 nous permettent de juger pertinentes les estimations réalisées dans le rapport annuel 2023.

Sociétés	Variation des cash-flows par actions sur 12M (T3 2024)	Variation des valeurs d'actifs (S1 2024)
Wereldhave	+10%	+2,4%
Klépierre	+3%	+2%
Unibail-Rodamco-Westfield	+4%	-0,5%
Eurocommercial	+2%	+1%
Carmila	+2%	0%
Mercialys	+4%	0,4%
IGD	-10%	-0,5%
Moyenne simple	+2%	+0,7%

b. Anticipations 2025

1 - Comment les cash-flows vont évoluer

Le niveau de l'indexation sur 2025 attendu sera de l'ordre de 2 à 3% selon les pays. Ce niveau d'indexation permettra à l'identique de 2024 d'avoir une évolution positive des cash-flows sur 2025.

Nous anticipons une hausse des cash-flows entre +3% et +5%

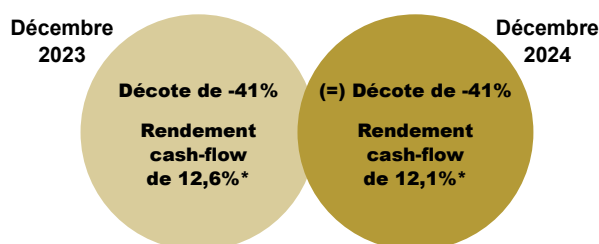
2. Comment les valeurs d'actifs vont évoluer

Au regard du taux de capitalisation élevé, de l'ordre de 6%, la prime de risque sur cette typologie d'actifs nous paraît suffisante pour envisager une stabilité, voire une hausse des actifs en 2025.

Nous anticipons une hausse des valeurs d'actifs entre 0 et 5%.

Sociétés	Taux de capitalisation au S1 2024
Deutsche Euroshop	5,9%
Eurocommercial	5,7%
Mercialys	5,6%
Altarea	5,6%
Klépierre	5,7%
IGD	6,0%
Unibail	5,1%
Moyenne simple	5,8%

c. Un potentiel de performance non affecté par la performance 2024



Les indicateurs de valorisation demeurent très attractifs en dépit d'une performance 2024 d'OCC 21 de +10% pour la part IC et de +9% pour la part AC.

*Le rendement cash-flow correspond à l'inverse du multiple de cash-flow.
Sources : Émetteurs, GESTION 21

Distribution OCC 21

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

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

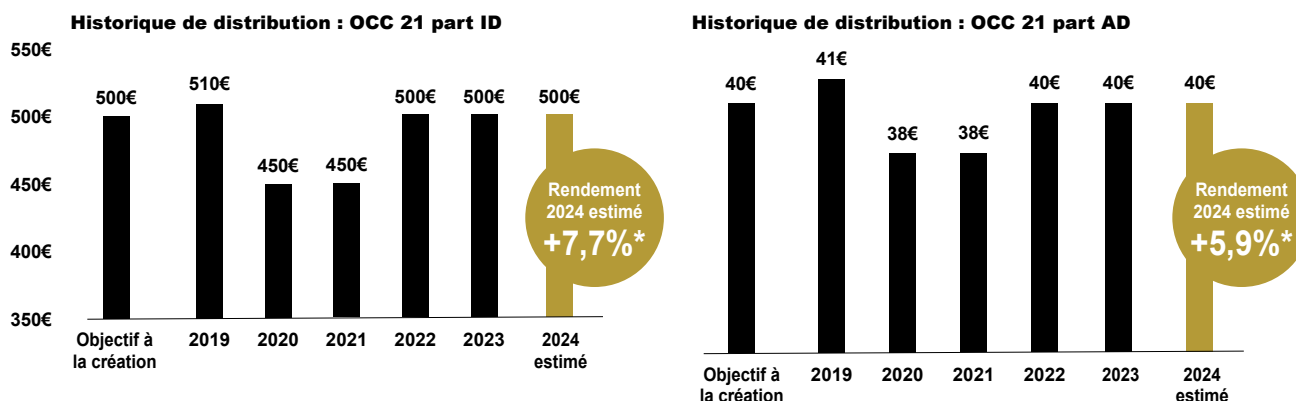
Concernant le premier élément, les facteurs déterminants sont :

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

Concernant le second élément, les facteurs déterminants sont :

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

Au titre de l'année 2024, le taux de distribution de 69% de dividende ainsi que les plus-values nettes réalisées permettent de maintenir le niveau de distribution. La description du mécanisme de distribution doit toutefois alerter sur la faible visibilité de la capacité distributive d'un fonds.



Au titre de l'année 2024, le fonds OCC 21 prévoit (hors événement majeur) de distribuer en 2025 un dividende de 500€ (part ID) et de 40€ (part AD), soit des rendements prévisionnels respectifs de 7,7% et 5,9%.

Les prochains dividendes annuels au titre de 2024 pour les parts ID et AD seront distribués au plus tard fin mai 2025.



Avertissement

Ce document est une communication publicitaire à destination de nos clients et prospects (institutionnels, sociétés de gestion, CGP). Ce document commercial ne constitue ni une offre de souscription, ni un conseil personnalisé, ni une recommandation d'investissement. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Les valeurs citées dans ce document ne constituent pas des recommandations d'achat ou de vente. Nous vous recommandons de vous informer soigneusement avant toute décision d'investissement.

Les informations contenues dans ce document sont inévitablement partielles et incomplètes et n'ont pas de valeur contractuelle. Elles sont également susceptibles d'évolution.

Toute souscription doit se faire sur la base du prospectus actuellement en vigueur et du document d'informations clés disponibles sur simple demande auprès de GESTION 21 ou sur son site internet (www.gestion21.fr).

Le traitement fiscal propre à l'investisseur de parts de ce fonds dépend de la situation personnelle de chaque investisseur et est susceptible d'être modifié.

Les parts de ce fonds n'ont pas été enregistrées et ne seront pas enregistrées en vertu de la loi US Securities Act of 1933 tel que modifié ou admises en vertu d'une quelconque loi des États-Unis. En conséquence, elles ne peuvent être offertes ou vendues directement ou indirectement aux États-Unis (y compris dans ses territoires et possessions) ou pour le compte ou au bénéfice d'une "US person" ou à des US Investors au sens "FATCA".

RISQUE EN CAPITAL

Le fonds est exposé à un risque de perte en capital.

RISQUE ACTION

Les investisseurs supportent un risque action (volatilité). La variation des cours des actions peut faire baisser la valeur liquidative du fonds.

RISQUE LIÉ À LA GESTION DISCRÉTIONNAIRE

Le style de gestion discrétionnaire appliqué à ce fonds repose sur la sélection de valeurs. Il existe un risque que le fonds 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 LIQUIDITÉ

Les investissements sont possibles sur les actions de petite capitalisation. Le volume des actions cotées étant réduit, ce risque représente la baisse de prix que le fonds devrait potentiellement accepter pour pouvoir vendre certains actifs pour lesquels il existe une demande insuffisante sur le marché.

DONNEES ESG

GESTION 21 tient à informer des précautions liées à l'interprétation des résultats ESG. Les résultats ESG obtenus (notations et indicateurs) doivent s'analyser avec prudence au regard des données disponibles communiquées par les émetteurs et de l'arbitraire du système de notation. Ce constat incite l'ensemble des acteurs à promouvoir l'émergence d'un système de données plus fiables.



GESTION 21

8 rue Volney, 75002 Paris

www.gestion21.fr

LinkedIn



Dépositaire : Caceis Bank

Commissaire aux comptes : Deloitte



Relations Investisseurs

Valérie Salomon Liévin

v.salomon@gestion21.fr

01 84 79 90 24

Jordan Mandin

j.mandin@gestion21.fr

01 84 79 90 32



IMMOBILIER 21 (AC) FR 00 10 54 18 21

IMMOBILIER 21 (AD) FR 00 10 54 18 39

IMMOBILIER 21 (IC) FR 00 10 54 07 16

IMMOBILIER 21 (ID) FR 00 10 54 18 54

OCC 21 (AC) FR 00 13 38 58 46

OCC 21 (AD) FR 00 13 38 58 53

OCC 21 (IC) FR 00 13 38 58 12

OCC 21 (ID) FR 00 13 38 58 38

ACTIONS 21 (A) FR 00 10 54 18 13

ACTIONS 21 (I) FR 00 10 53 91 97

ACTIONS 21 (L) FR 00 13 32 70 46

