



GESTION 21

OCC 21

Rapport annuel

Au 31 décembre 2024

Fonds Professionnel à Vocation Générale de droit français

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.

Société de gestion : GESTION 21

Dépositaire : CACEIS BANK

Commissaire aux comptes : DELOITTE & ASSOCIES

SOMMAIRE

Rapport de gestion

- | | |
|-----------------------------------|------|
| 1. Caractéristiques du FCP OCC 21 | p 3 |
| 2. Rapport de gestion | p 8 |
| 3. Informations règlementaires | p 14 |
| 4. Annexe SFDR | p 20 |

| | |
|---|------|
| Certification du Commissaire aux Comptes | p 27 |
|---|------|

| | |
|------------------------|------|
| Comptes annuels | p 32 |
|------------------------|------|

| | |
|------------------------------------|------|
| Annexes aux comptes annuels | p 36 |
|------------------------------------|------|

1. Caractéristiques du FCP OCC 21

A. Caractéristiques générales :

1. Dénomination : OCC 21
2. Forme juridique : Fonds Professionnel à Vocation Générale
3. Etat membre dans lequel le FIA a été constitué : FIA de droit français
4. Date de création : Le fonds a été lancé le 27/12/2018
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 | VL d'origine |
|---------|-------|--------------|--------------------------------------|-------------------|---------------------------------|----------------------|---|--------------|
| Parts I | IC | FR0013385812 | Capitalisation | Euro | 100 000€ | Oui Dix millièmes | Investisseurs définis à l'article RGAMF 423-2 | 10 000 € |
| | ID | FR0013385838 | Distribution | Euro | 100 000€ | Oui Dix millièmes | Investisseurs définis à l'article RGAMF 423-2 | 10 000 € |
| Parts A | AC | FR0013385846 | Capitalisation | Euro | 100 000€ | Oui Dix millièmes | Investisseurs définis à l'article RGAMF 423-2 | 1 000 € |
| | AD | FR0013385853 | Distribution | Euro | 100 000€ | Oui Dix millièmes | Investisseurs définis à l'article RGAMF 423-2 | 1 000 € |

7. FIA conforme aux normes européennes
8. Classification AMF : Actions de pays de la zone euro
9. 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
10. Durée de placement recommandée : 5 ans

B. Régime fiscal :

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

D'une manière générale, les porteurs de parts du FIA sont invités à se rapprocher de leur conseiller fiscal afin de déterminer les règles fiscales applicables à leur situation particulière.

Le fonds n'est pas éligible au Plan d'Épargne en Actions (PEA).

C. Objectif de gestion

L'objectif de gestion est de réaliser une performance annuelle nette supérieure à 7% pour les parts IC/ID et à 6% pour les parts AC/AD, en investissant sur le segment des foncières de commerces, caractérisé, selon la société de gestion, par une forte décote des actifs nets réévalués.

Nous rappelons aux souscripteurs potentiels que l'objectif de performance annuelle net de frais fixes, indiqué sous la rubrique Objectif de gestion, 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.

D. Indicateur de référence

Le FCP n'a pas pour objectif de reproduire d'une manière ou d'une autre la performance d'un indice immobilier de la zone euro compte tenu d'un nombre restreint de valeurs dans l'univers de gestion.

E. Stratégie d'investissement

- **Stratégie**

Dans l'univers des valeurs immobilières cotées de la zone euro, le fonds OCC 21 est concentré sur le sous-ensemble des foncières de commerces, composé d'une dizaine de valeurs. La performance boursière de ce sous-ensemble est pénalisée par les craintes liées au développement du commerce en ligne. Considérant que ces craintes sont exagérées, notre opinion est que le rendement actuel des titres de foncières de commerces est une opportunité.

Le processus de gestion de gestion suit une analyse fondamentale, réalisée par la société de gestion, qui intègre à la fois des critères financiers et des critères extra-financiers (Environnement, Social, Gouvernance).

L'analyse financière est focalisée sur la fréquentation, les chiffres d'affaires des commerçants, le taux de rotation, les actes de gestion du management, les cash-flows publiés, le niveau d'endettement afin d'avoir une opinion sur le niveau des cash-flows futurs servant de base à la politique de distribution des foncières. Ce processus permettra de sélectionner au sein de l'univers d'investissement du fonds les entreprises les mieux positionnées face à ce nouvel environnement. Le fonds intègre de façon systématique les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG). Les exemples d'indicateurs retenus pour chacun des critères E, S et G sont les suivants :

- Indicateurs environnementaux : intensité carbone scopes 1 et 2, efficacité énergétique, surfaces certifiées HQE, BREEAM ou équivalent.
- Indicateurs sociaux et droits de l'homme : formation des salariés, part des collaborateurs ayant suivi une formation, signature du pacte mondial (Global Compact)

- Indicateurs de Gouvernance : intégration d'objectifs RSE dans la rémunération des dirigeants, taux d'assiduité du conseil.

La méthodologie de notation ESG a vocation à évoluer et à s'affiner pour prendre en considération les enjeux ESG jugés les plus pertinents.

Les objectifs extra financiers consistent à avoir :

- un taux de couverture de la notation ESG au niveau du portefeuille supérieur à 90 % (en poids dans le portefeuille). La notation est déterminée par une méthodologie interne à la société de gestion et composée en pondérant chacun des piliers de la manière suivante :
 - o L'Environnement représente 60 % de la note ;
 - o Le Social et Droits de l'homme représente 20 % de la note ;
 - o La Gouvernance représente 20 % de la note.
- une notation ESG moyenne pondérée supérieure à son univers de référence composé de foncières cotées de la zone euro suivie par l'équipe.
- une politique d'exclusion sectorielle.

La consolidation de la notation ESG et des indicateurs au niveau du fonds et de l'univers se fait sur la base d'une moyenne pondérée par les capitalisations boursières pour l'univers et par le poids des valeurs pour le fonds, retraitée du taux de couverture et de la trésorerie

Conformément aux contraintes réglementaires de diversification des risques propres aux fonds professionnels à vocation générale, le fonds pourra comprendre à minima trois valeurs, générant ainsi un risque de concentration.

- **Actifs utilisés**

Le Fonds sera investi au minimum à 60% pouvant aller jusqu'à 100% en actions du secteur des foncières de commerces de la zone euro. Les choix de gestion peuvent conduire à une exposition du portefeuille sur des sociétés de petites capitalisations.

Le FCP pourra investir au maximum 30% de l'actif en obligations, titres de créances Investment Grade des pays de la zone euro de tout émetteur et instruments du marché monétaire : certificats de dépôts, billets de trésorerie, BMTN, bons du trésor. La sélection des instruments de crédit repose sur une analyse interne du risque de crédit et ne repose pas uniquement sur la notation des agences. La cession ou l'acquisition de ces instruments ne se fait pas sur le seul critère de la notation émise par les agences de notation de crédit. La fourchette de sensibilité varie entre 0 et 7.

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 fonds 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.

F. Profil de risque

OCC 21 est un Fonds Professionnel à Vocation Générale. A ce titre, il existe des risques liés à l'existence de règles de dispersion des risques plus souples que pour un OPCVM. En conséquence, certains investissements peuvent représenter une part importante du portefeuille et affecter sensiblement la performance du FIA. La valeur liquidative du FIA est susceptible de connaître une volatilité élevée du fait de cette composition du portefeuille.

Les facteurs de risque exposés ci-dessous ne sont pas limitatifs. Il appartient à chaque investisseur d'analyser le risque inhérent à un tel investissement et de se forger sa propre opinion, en s'entourant au besoin de l'avis de tous les conseils spécialisés dans ces questions afin de s'assurer de l'adéquation de cet investissement à sa situation financière.

Votre argent sera principalement investi dans des instruments financiers sélectionnés par la société de gestion. Ces instruments connaîtront les évolutions et aléas des marchés. Les risques auxquels s'expose l'investisseur au titre d'un investissement dans le FIA sont les suivants :

Risque de perte en capital : Le porteur de part ne bénéficie d'aucune garantie de restitution du capital investi.

Risque de marché actions : Il s'agit du risque de baisse des actions ou indices auxquels le portefeuille est exposé. En période de baisse des marchés actions, la valeur liquidative du FIA peut être amenée à baisser. L'investissement dans des petites et moyennes capitalisations peut entraîner une baisse de la valeur liquidative du FIA plus importante et plus rapide. Par ailleurs, la performance du fonds dépendra également de l'évolution spécifique des prix des valeurs choisies par le gérant. Il existe un risque que ces évolutions s'éloignent significativement par rapport aux indices du marché et/ou que le gérant ne sélectionne pas les valeurs les plus performantes.

Risque sectoriel et de concentration : Il s'agit du risque lié à la concentration du portefeuille dans le secteur des foncières de Commerces de la zone euro, composé d'une dizaine de valeurs. En cas de baisse de ce secteur, la valeur liquidative du FCP pourra baisser en conséquence.

Risque de taux : Il 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 de dégradation de la qualité du crédit ou de défaut d'un émetteur. Le risque de crédit est limité aux obligations, aux titres de créances et aux instruments du marché monétaire qui pourront composer l'actif net du fonds pour 30% maximum.

Risque de contrepartie : Le FCP peut subir une perte en cas de défaillance d'une contrepartie.

Risque en matière de durabilité : il s'agit du risque de durabilité tel que défini à l'article 2(22) du Règlement (UE) 2019/2088 (dit « Règlement SFDR »). Un risque en matière de durabilité se réfère à un événement d'ordre environnemental, social ou de gouvernance qui peut avoir une incidence négative importante sur la valeur des investissements du fonds. Malgré la prise en compte de critères ESG dans le processus d'investissement, l'objectif d'investissement du portefeuille n'est pas en premier lieu d'atténuer ce risque. Le Code de transparence et la politique de gestion du risque de durabilité sont disponibles sur le site internet de la Société de gestion.

G. Changements intervenus en 2024

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

H. Changements à intervenir en 2025

Pas de changement prévu sur 2025

2. Rapport de gestion

A. Commentaire de gestion

Le fonds a réalisé une performance en 2024 de +10.0% (part IC) et de +9.10% (part AC). Un dividende de 500€ (part ID) et de 40€ (part AD) a été versé en mai 2024 au titre de l'exercice 2023.

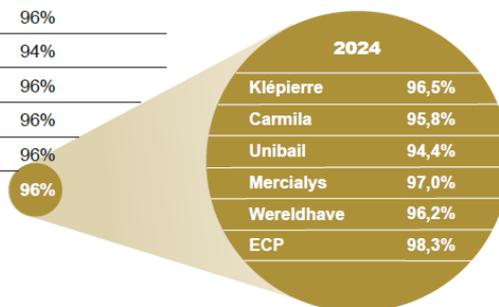
Grâce à la bonne tenue des indicateurs d'exploitation, le niveau des indicateurs de valorisation nous paraissent toujours aussi attractifs (décote de 41% sur les ANR* et rendement cash-flow de 12% estimé).

*actif net réévalué.

Le secteur des centres commerciaux présente des fondamentaux 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

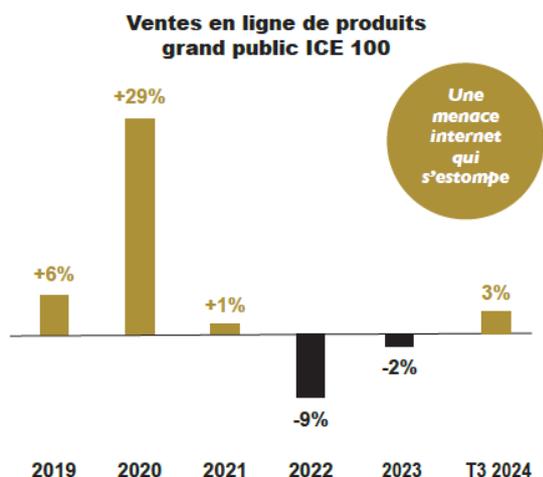
| Sociétés | Croissance organique des loyers au T3 2024 |
|-----------------------|--|
| Klépierre | 6,3% |
| Unibail | 6,3% |
| Citycon | 5,2% |
| Wereldhave | 4,9% |
| IGD | 4,4% |
| Mercialys | 4,0% |
| Eurocommercial | 3,8% |
| Carmila | 3,6% |
| Moyenne simple | 4,8% |

► 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% |

... aidé par une normalisation des ventes en ligne.



Portefeuille OCC au 31/12/2024

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

B. ESG

| Note sur 100 | OCC 21 | Univers de référence* |
|-----------------|-----------|-----------------------|
| Note ESG | 88 | 69 |
| Environnement | 71 | 55 |
| Social | 65 | 62 |
| Gouvernance | 93 | 87 |

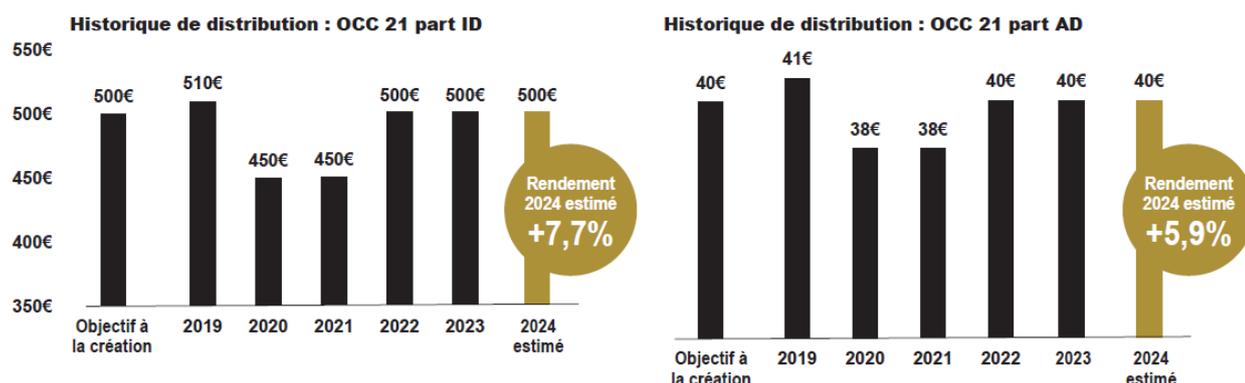
| Sociétés | Indicateurs ESG (données 2023) | |
|----------------|--------------------------------|-------------------------|
| | Notation ESG (/100) | Surfaces certifiées (%) |
| Eurocommercial | 52 | 85 |
| Klépierre | 100 | 100 |
| Mercialys | 96 | 95 |
| Unibail | 100 | 75 |
| Wereldhave | 83 | 76 |
| Carmila | 79 | 96 |
| IGD | 55 | 38 |
| Altaera | 95 | 100 |

OCC 21 88 79

C. UNIVERS DE RÉFÉRENCE* (immobilier coté de la zone euro) 69 69

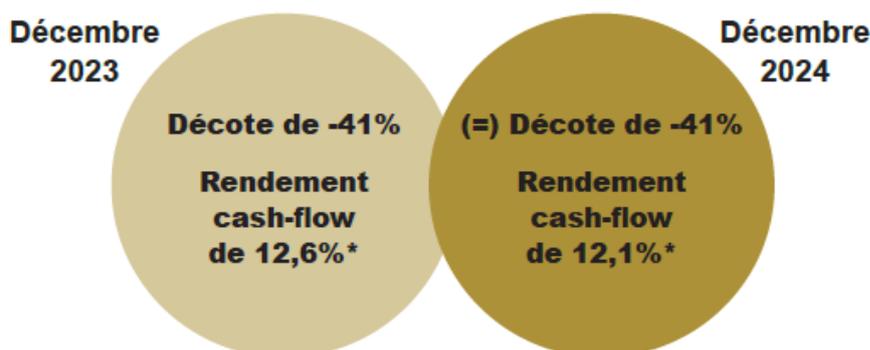
*L'univers de référence est composé de 70 foncières cotées de la zone euro suivies par l'équipe de gestion.

Distribution OCC21



Au titre de l'année 2024, le fonds OCC 21 prévoit (hors évènement 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% sur la base des valeurs liquidatives respectives au 31/12/2024. Les prochains dividendes annuels au titre de 2024 pour les parts ID et AD seront distribués au plus tard fin mai 2025.

Un potentiel de performance non affecté par la performance 2024



* Le rendement cash-flow correspond à l'inverse du multiple de cash-flow.

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.

D. Performance du fonds

| Parts | VL au 29/12/2023 | VL au 31/12/2024 | Performances |
|---------|------------------|------------------|--------------|
| Part IC | 8 802,87 | 9 686,70 | +10,04% |
| Part ID | 6 355,11 | 6 491,39 | +10,04%** |
| Part AC | 838,02 | 914,26 | +9,1% |
| Part AD | 647,97 | 666,65 | +9,1%** |

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

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

E. Portefeuille OCC 21

Inventaire du fonds au 31/12/2024

| Valeurs | Code ISIN | % |
|-----------------------|--------------|------|
| Unibail-Rodamco | FR0013326246 | 25% |
| Wereldhave | NL0000289213 | 18% |
| Mercialys | FR0010241638 | 15% |
| IGD | IT0005322612 | 13% |
| Eurocommercial | NL0015000K93 | 10% |
| Klepierre | FR0000121964 | 7% |
| Carmila | FR0010828137 | 6% |
| Wereldhave Belgium | BE0003724383 | 3% |
| Altea | FR0000033219 | 1 |
| Trésorerie | | 1% |
| PTF OCC 21 | | 100% |

F. Principaux mouvements du portefeuille en 2024

| | Achat | Vente |
|------------------|-----------------------------|------------|
| Janvier | IGD Wereldhave | |
| Février | Unibail ECP Mercialys | |
| Mars | IGD | |
| Avril | | |
| Mai | Wereldhave | Unibail |
| Juin | | |
| Juillet | Wereldhave Unibail | |
| Août | Wereldhave Unibail | Mercialys |
| Septembre | Wereldhave | Unibail |
| Octobre | Wereldhave | |
| Novembre | IGD Mercialys | |
| Décembre | Mercialys Unibail | Lar Espana |

G. Perspectives 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%

3. Conclusion

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

*

3. Informations réglementaires

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

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

1. Objectifs de la démarche ESG de GESTION 21

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 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.

2. Approche ESG du fonds OCC 21

a) Analyse ESG

L'analyse ESG des foncières cotées de la zone euro est matérialisée au travers d'un outil propriétaire de notation. Depuis novembre 2022, OCC21 intègre de façon systématique les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans ces décisions d'investissement.

Les objectifs extra financiers consistent à avoir :

- un taux de couverture de la notation ESG au niveau du portefeuille supérieur à 90 % (en poids dans le portefeuille). La notation est déterminée par une méthodologie interne à la société de gestion et est composé en pondérant chacun des piliers de la manière suivante :
 - L'environnement représente 60 % de la note ;
 - Le social et Droits de l'homme représente 20 % de la note ;
 - La gouvernance représente 20 % de la note.
- une notation ESG moyenne pondérée supérieure à son univers de référence composé de foncières cotées de la zone euro suivi par l'équipe.
- une politique d'exclusion sectorielle

La consolidation de la notation ESG et des indicateurs au niveau du fonds et de l'univers se fait sur la base d'une moyenne pondérée par les capitalisations boursières pour l'univers et par le poids des valeurs pour le fonds, retraitée du taux de couverture et de la trésorerie.

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

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 reçus 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. 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 bilanciaux et les autres risques financiers, les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance représentent des risques qui peuvent avoir des effets sur la valeur des entreprises et des investissements. La stratégie de stock picking des gérants repose sur une vision long terme. Les critères ESG sont pris en considération au même titre que les indicateurs financiers traditionnels pour obtenir une vision plus complète de la valeur, du risque et de la performance potentielle des investissements. GESTION 21

considère que les risques liés au réchauffement climatique sont les plus importants. En effet, une entreprise qui ne répondra pas suffisamment à la lutte contre le réchauffement climatique perdra à terme de la valeur. En conséquence, GESTION 21 a mis en place différentes mesures pour minimiser les risques de durabilité :

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

6. Organisation et moyens

✓ Moyens internes

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

✓ Moyens externes

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

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

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

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

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

8. Taxonomie européenne (UE) 2020/852

Le Fonds promeut des caractéristiques environnementales telles que décrites à l'article 8 du Règlement SFDR (EU) 2019/2088. L'ensemble des émetteurs ne publie pas encore l'alignement de leurs activités avec la taxonomie européenne. Par conséquent le taux de couverture du calcul de l'alignement du portefeuille du fonds avec le Règlement Taxonomie peut encore s'améliorer en fonction des publications des émetteurs. Le principe consistant à "ne pas causer de préjudice important" s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

B. Information sur les techniques de gestion efficace de portefeuille

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

C. Sélection et évaluation des intermédiaires

GESTION 21 sélectionne et évalue les intermédiaires avec lesquels elle est en relation de manière à servir au mieux l'intérêt des investisseurs. A cette fin, un Comité de 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.

Le détail de notre politique de sélection et d'évaluation des intermédiaires est disponible sur le site internet de GESTION 21 : www.gestion21.fr à la rubrique Documents règlementaires.

D. Compte rendu relatif aux frais d'intermédiation

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

E. Politique de rémunération

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

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

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

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

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

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

G. Méthode de calcul du Risque global

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

H. Effet de levier :

Le fonds n'a pas recours à l'effet de levier.

Par conséquent l'engagement brut, correspondant au pourcentage du portefeuille investi, est de 96% et l'engagement net, intégrant les disponibilités du fonds est de 100 %.

I. Pourcentage de détention de titres illiquides

Le fonds OCC 21 ne détient pas de titres illiquides.

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

Décomposition du coupon Part OCC 21 ID :

| | Net unitaire | | | | Devise |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|------------|
| | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | |
| Revenus soumis à un prélèvement à la source obligatoire non libératoire | | | | | EUR |
| Actions ouvrant droit à abattement et soumis à un prélèvement à la source obligatoire non libératoire | 56,25 | 98,06 | 79,16 | 95,91 | EUR |
| Autres revenus n'ouvrant pas droit à abattement et soumis à un prélèvement à la source obligatoire non libératoire | 47,16 | | | | EUR |
| Revenus non déclarables et non imposables | 19,60 | | | | EUR |
| Montant des sommes distribuées sur les plus et moins-values | 326,99 | 401,94 | 420,84 | 404,09 | EUR |
| Total | 450,00 | 500,00 | 500,00 | 500,00 | EUR |

Décomposition du coupon Part OCC 21 AD :

| | Net unitaire | | | | Devise |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|------------|
| | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | |
| Revenus soumis à un prélèvement à la source obligatoire non libératoire | | | | | EUR |
| Actions ouvrant droit à abattement et soumis à un prélèvement à la source obligatoire non libératoire | 5,61 | 3,77 | 2,28 | 3,48 | EUR |
| Autres revenus n'ouvrant pas droit à abattement et soumis à un prélèvement à la source obligatoire non libératoire | 5,79 | | | | EUR |
| Revenus non déclarables et non imposables | | | | | EUR |
| Montant des sommes distribuées sur les plus et moins-values | 26,6 | 36,23 | 37,72 | 36,52 | EUR |
| Total | 38,00 | 40,00 | 40,00 | 40,00 | EUR |