

**GESTION 21****OCC 21****Rapport annuel**

Au 31 décembre 2025

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

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

SOMMAIRE

Rapport de gestion

- | | |
|-----------------------------------|-----|
| 1. Caractéristiques du FCP OCC 21 | p 3 |
| 2. Rapport de gestion | p 8 |
| 3. Informations règlementaires | p14 |
| 4. Annex SFDR | p20 |

Certification du Commissaire aux Comptes**Comptes annuels****Annexes aux comptes annuels****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 2025

Sur l'année 2025 le prospectus n'a pas été modifié.

H. Changements à intervenir en 2026

Pas de changement prévu sur 2026

2. Rapport de gestion

A. Commentaire de gestion

Le fonds a réalisé une performance en 2025 de +24.6% (part IC) et de +23.5% (part AC). Un dividende de 500€ (part ID) et de 40€ (part AD) a été versé en mai 2025 au titre de l'exercice 2024.

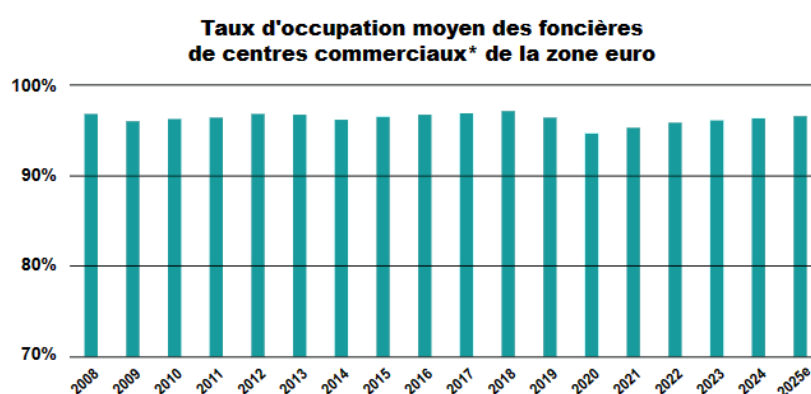
Grâce à la bonne tenue des indicateurs d'exploitation, le niveau des indicateurs de valorisation nous paraissent toujours aussi attractifs (décote de 31% sur les ANR* et rendement cash-flow de 10% estimé).

*actif net réévalué.

Le secteur des centres commerciaux présente des fondamentaux solides

Les taux d'occupation s'améliorent...

Sociétés	Croissance organique des loyers au T3 2025
Deutsche Euroshop	+3,8%
Klépierre	+4,2%
Mercialys	+2,6%
Carmila	+3,2%
Unibail	+2,4%
IGD	+3,3%
Wereldhave	+4,3%
Eurocommercial	+3,6%
Moyenne simple	+3,4%

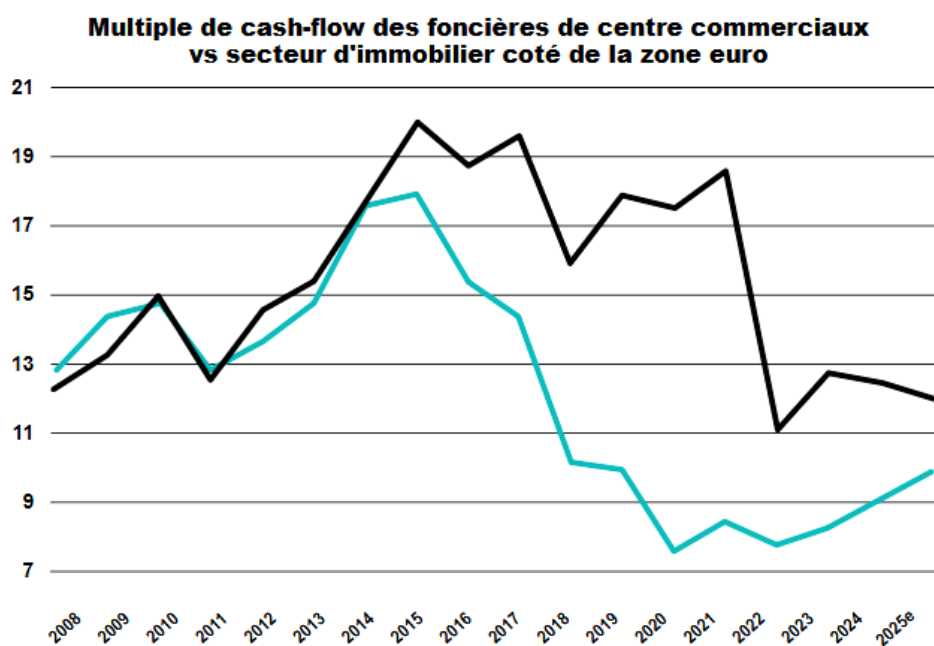


Source : GESTION 21
*Unibail, Klépierre, Carmila, Mercialys, IGD, ECP, Wereldhave

... tout en maintenant des taux d'effort soutenables

Sociétés*	Taux d'effort** au T3 2025e
Unibail	15,7%
Eurocommercial	10%
Mercialys	10,9%
Klépierre	12,5%
Carmila	10,8%
Deutsche Euroshop	11,9%
Moyenne simple	11,9%

... et un multiple de cash-flow attractif



Sources : Émetteurs, GESTION 21

- Immobilier coté de la zone euro
- Foncières de centres commerciaux

Portefeuille OCC21 au 31/12/2025

Composition du fonds au 31/12/2025	Valeurs en %
Unibail	21%
Eurocommercial	17%
Weraldhavé	17%
IGD	11%
Mercialys	10%
Klépierre	7%
Carmila	6%
Deutsche Euroshop	6%
Weraldhavé Belgium	3%
Trésorerie	2%

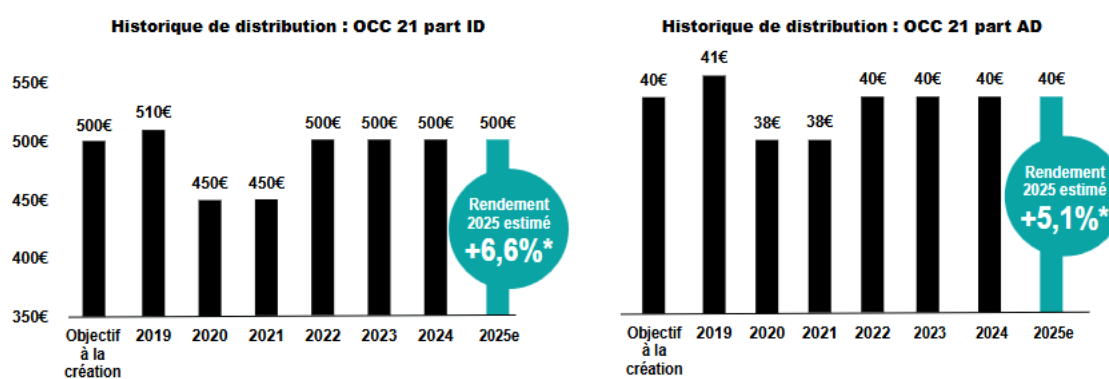
B. ESG

Note sur 100	OCC 21	Univers de référence*
Note ESG*	84	71
<i>Environnement</i>	69	58
<i>Social</i>	60	54
<i>Gouvernance</i>	97	84

Indicateurs ESG au 31/12/2025 (données 2024)

Sociétés	Notation ESG (100)	Surfaces certifiées (%)
Unibail-Rodamco	97	87%
Eurocommercial	61	93%
Wereldhave	99	91%
IGD	72	69%
Mercialys	95	100%
Klépierre	100	100%
Carmila	84	100%
Deutsche Euroshop	46	100%
Wereldhave Belgium	93	100%
OCC	84	91%
Univers de référence	71	68%

*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 2025, le fonds OCC 21 prévoit (hors évènement majeur) de distribuer en 2026 un dividende de 500€ (part ID) et de 40€ (part AD), soit des rendements 2025 estimés de 6,6% et 5,1%, respectivement.

Les prochains dividendes annuels au titre de 2025 pour les parts ID et AD seront distribués au plus tard fin mai 2026

*Estimation sur la base des valeurs liquidatives du 31/12/2025.

Rendements estimés sur la base des valeurs liquidatives des parts AD et ID au 31/12/2025.

C. Performance du fonds

Parts	VL au 29/12/2024	VL au 31/12/2025	Performances
Part IC	9 686,70	12072,63	+24,63%
Part ID	6 491,39	7 549,21	+24,63%**
Part AC	914,26	1 129,04	+23,5%
Part AD	666,65	779,90	+23,5%**

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

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

D. Portefeuille OCC 21

Inventaire du fonds au 31/12/2025

Valeurs	Code ISIN	%
Unibail-Rodamco	FR0013326246	21%
Eurocommercial	NL0015000K93	17%
Wereldhave	NL0000289213	17%
IGD	IT0005322612	11%
Mercialys	FR0010241638	10%
Klepierre	FR0000121964	7%
Carmila	FR0010828137	6%
Deutsche Euroshop	DE0007480204	6%
Wereldhave Belgium	BE0003724383	3%
Trésorerie		2%
PTF OCC 21		100%

E. Principaux mouvements du portefeuille en 2025

	Achat	Vente
Janvier	Eurocommercial Carmila	
Février	Klepierre	Altarea
Mars	Unibail	Altarea
Avril	Wereldhave	Mercialys
Mai		
Juin	Carmila Eurocommercial	
Juillet		
Août	Eurocommercial Mercialys	Unibail Wereldhave
Septembre	Eurocommercial	
Octobre	Deutsche Euroshop Unibail	
Novembre	Wereldhave Belgium	
Décembre	Unibail Eurocommercial Deutsche Euroshop	

F. Perspectives 2026

Suivi de nos anticipations 2025 et nos anticipations 2026

Suivi des anticipations 2025 : 100% réalisée		
	Scénario GESTION 21	Réalisé en 2025
Cash-flows par actions	Hausse modérée	✓
Valeurs d'actifs	Stabilisation ou hausse modérée	✓

Anticipations 2026		
	Scénario GESTION 21	Réalisé en 2026
Cash-flows par actions	Hausse modérée	?
Valeurs d'actifs	Hausse modérée	?

Conclusion :

Nous étions confiants pour l'année 2025, nous restons confiants pour l'année 2026 en raison :

- D'un niveau de valorisation historiquement faible
- De la solidité des fondamentaux du secteur en termes d'exploitation et de bilan.
- De l'attractivité relative du cas d'investissement par rapport aux valorisations du marché d'immobilier physique (décote), et des marchés actions (niveau de multiple inférieur)

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 sur refinitiv 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 événement d'ordre environnemental, social ou de gouvernance qui peut potentiellement avoir une incidence négative importante sur la valeur des investissements du fonds.

Au sein de GESTION 21, l'analyse ESG est intégrée aux côtés de l'analyse financière conventionnelle pour identifier les risques de durabilité. Tout comme les risques de liquidité, les risques bilanciaux et les autres risques financiers, les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance représentent des risques qui peuvent avoir des effets sur la valeur des entreprises et des investissements. La stratégie de stock picking des gérants repose sur une vision long terme. Les critères ESG sont pris en considération au même titre que les indicateurs financiers traditionnels pour obtenir une vision plus complète de la valeur, du risque et de la performance potentielle des investissements. GESTION 21

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

- analyse ESG matérialisée par une méthodologie de notation ESG interne 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 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 :

- **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 2025, 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 2025, les frais d'intermédiation de GESTION 21 sont inférieur 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 2025, les rémunérations brutes versées par la société de gestion se sont élevées à 960 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	668	117	785
Autres collaborateurs	166	9	175
Total	834	126	960

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

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 2025, le fonds OCC 21 prévoit (hors évènement majeur) de distribuer en 2026 un dividende de 500 € (part ID) et de 40€ (part AD).

Décomposition du coupon Part OCC 21 ID :

	Net unitaire					Devise
	2021	2022	2023	2024	2025	
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	500,00	EUR
Total	450,00	500,00	500,00	500,00	500,00	EUR

Décomposition du coupon Part OCC 21 AD :

	Net unitaire					Devise
	2021	2022	2023	2024	2025	
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	40,00	EUR
Total	38,00	40,00	40,00	40,00	40,00	EUR

Dénomination du produit: OCC 21 Identifiant d'entité juridique: 969500ONJEEAU64ML566

Caracteristiques environnementales et/ou sociales

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

Oui

Non

Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif

environnemental: ___%

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

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

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

Il promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S) et et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de_0% d'investissements durables

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

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

ayant un objectif social

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

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

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



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.

Dans le prospectus, le fonds s'est fixé comme objectif d'avoir une notation ESG moyenne

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

pondérée supérieure à son univers de référence avec un taux de couverture de la notation ESG au niveau du portefeuille supérieur à 90 % (en poids dans le portefeuille)
 Au sens de la taxonomie, le fonds a pour pilier principal l'atténuation du changement climatique.

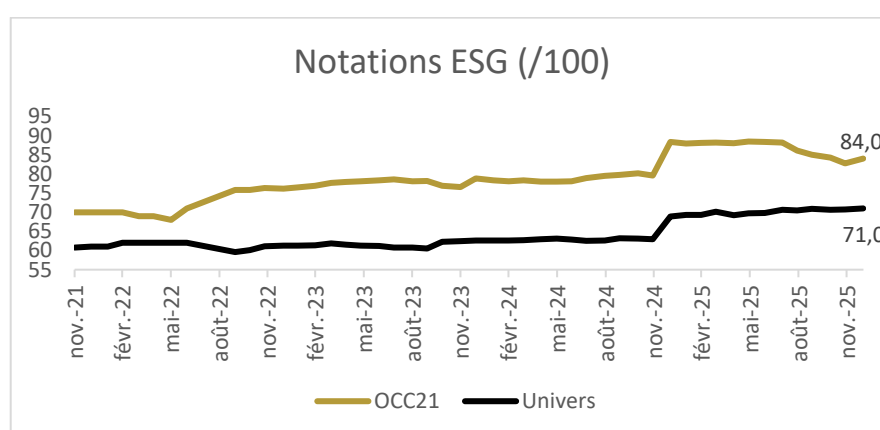
● **Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité utilisés?**

Au 31 décembre 2025, l'objectif est atteint puisque la note du fonds est supérieure à celle de l'univers d'investissement :

	Notation ESG	Taux de couverture
Fonds	84	100 %
Univers	71	100 %
Ecart	13	-

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

La note ESG du fonds est toujours restée supérieure à celle de l'univers depuis que le fonds est article 8 soit en novembre 2022 :



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

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

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

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

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

Le fonds n'a pas réalisés d'investissement durable au sens SFDR en 2025.

--- **Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux**

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

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 2025.

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 l'ensemble des investissements du fonds à la fin de la période de référence à savoir le 31/12/2025

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

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actif	Pays
Unibail-Rodamco	Immobilier	21	France
Eurocommercial	Immobilier	17	Pays-Bas
Wereldhave	Immobilier	17	Pays-Bas
IGD	Immobilier	11	Italie
Mercialys	Immobilier	10	France
Klepierre	Immobilier	7	France
Carmila	Immobilier	6	France
Deutsche Euroshop	Immobilier	6	Allemagne
Wereldhave Belgium	Immobilier	3	Belgique



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

Le produit financier n'a pas réalisé d'investissement durable sur l'année 2025. Ci-dessous, vous trouverez l'allocation du portefeuille qui a permis de promouvoir des critères ESG.

- **Quelle était l'allocation des actifs?**

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

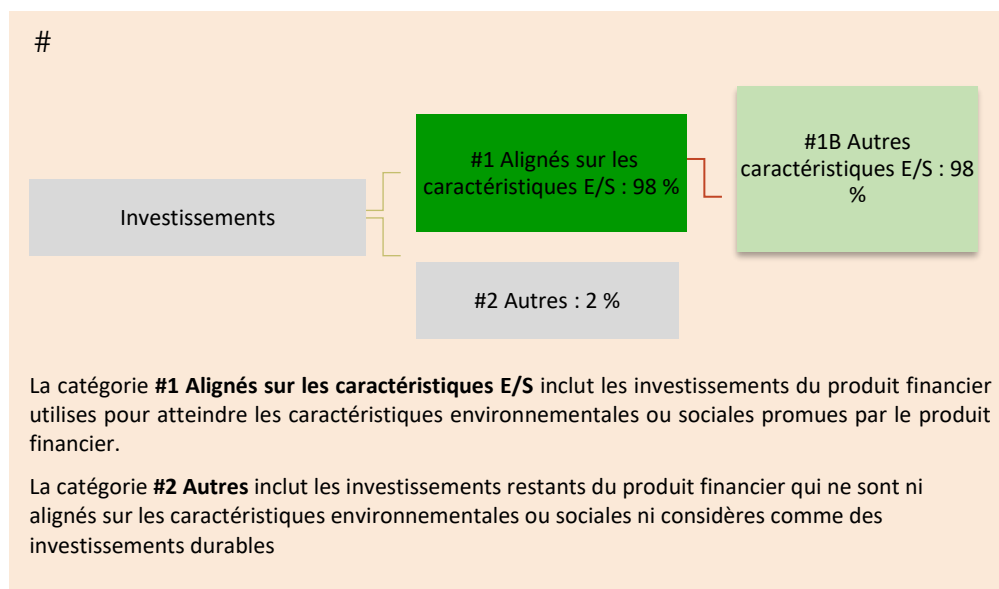
Le fonds est intégralement composé de produits contribuant à la promotion de critères ESG.

Pour être conforme à la taxinomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine intégralement renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035.

En ce qui concerne **l'énergie nucléaire**, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

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

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.



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

Compte tenu de la stratégie d'investissement du fonds, l'ensemble des investissements sont réalisés dans le secteur de l'immobilier et plus spécifiquement l'immobilier de commerce.

Le fonds est totalement investi dans ce sous-secteur.

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

Bien que le fonds n'ait pas réalisé d'investissement durable au sens SFDR, au 31 décembre 2025 les actifs du fonds étaient alignés sur la taxinomie de l'UE par rapport au chiffre d'affaire à hauteur de 54 % de l'actif net.

Le taux de couverture du portefeuille sur la taxinomie est de 45 %.

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

Oui :

Dans le gaz fossile

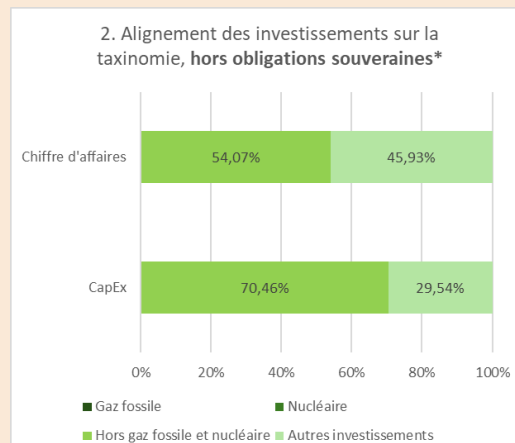
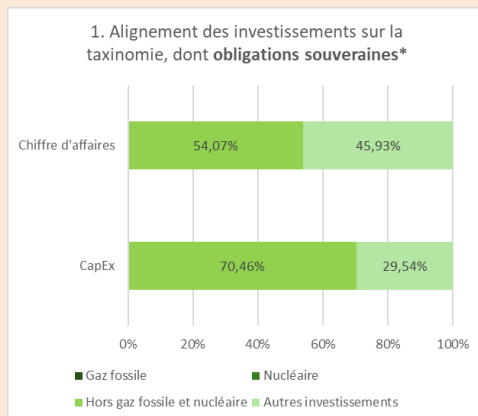
Dans l'énergie nucléaire

Non

Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage d'investissements qui étaient alignés sur la taxinomie de l'UE. Etant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la*

¹ Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

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

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

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

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

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

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

	2023	2024	2025
CA Taxinomie (Aligné)	14,90%	22,80%	54,07%
CAPEX (aligné) taxonomie	23,50%	37,06%	70,46%

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

Non applicable car le fonds n'a pas réalisé d'investissement durable sur l'année 2025.

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 2025.

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.

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.





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

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

- la note ESG du fonds pour laquelle le fonds s'est engagé à surperformer par rapport à l'univers de référence est suivie quotidiennement par les gérants. L'outil de suivi de la gestion permet de connaître à chaque mouvement la note du fonds. Le Middle Office vérifie ces ratios au même titre que les ratios financiers à chaque valorisation.
- le taux de couverture minimal des critères ESG : l'outil de gestion permet de connaître le taux de couverture. Le Middle Office vérifie le taux de couverture à chaque valorisation en même temps que le respect des ratios.
- le vote aux assemblées générales des émetteurs en portefeuille : la gestion fait un suivi des assemblées générales des entreprises en portefeuille. Le Middle Office s'assure du respect de la politique de vote.

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

Au cours de l'année 2025, 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 ?

Le fonds n'a pas d'indice de référence. Il s'est engagé 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.

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

● ***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.

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

Compte tenu du nombre restreint de valeurs dans le secteur des centres commerciaux, le fonds n'a pas défini d'indice de référence, donc il n'y a pas de comparaison possible.

OCC 21

Fonds d'Investissement Professionnel Spécialisé

Société de Gestion :
GESTION 21

8 rue Volney
75002 Paris

Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

OCC 21

Fonds d'Investissement Professionnel Spécialisé

Société de Gestion :
GESTION 21

8 rue Volney
75002 Paris

Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

Aux porteurs de parts du FIPS OCC 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 OCC 21 constitué sous forme de fonds commun de placement (FCP) relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion sur les comptes annuels

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1 janvier 2025 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 vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

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

Vérifications spécifiques

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

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

Responsabilités de la société de gestion relatives aux comptes annuels

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

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

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

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

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes

d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

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

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

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

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

Paris La Défense, le

Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés



Sylvain GIRAUD

OCC 21

COMPTES ANNUELS
31/12/2025

Bilan Actif au 31/12/2025 en EUR	31/12/2025	31/12/2024
Immobilisations corporelles nettes	0,00	0,00
Titres financiers		
Actions et valeurs assimilées (A)	8 004 525,26	4 868 833,07
Négociées sur un marché réglementé ou assimilé	8 004 525,26	4 868 833,07
Non négociées sur un marché réglementé ou assimilé	0,00	0,00
Obligations convertibles en actions (B)	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
Obligations et valeurs assimilées (C)	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 (D)	0,00	0,00
Négociés sur un marché réglementé ou assimilé	0,00	0,00
Non négociés sur un marché réglementé ou assimilé	0,00	0,00
Parts d'OPC et de fonds d'investissements (E)	0,00	0,00
OPCVM	0,00	0,00
FIA et équivalents d'autres Etats membres de l'Union Européenne	0,00	0,00
Autres OPC et fonds d'investissements	0,00	0,00
Dépôts (F)	0,00	0,00
Instruments financiers à terme (G)	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres (H)	0,00	0,00
Créances représentatives de titres financiers reçus en pension	0,00	0,00
Créances représentatives de titres donnés en garantie	0,00	0,00
Créances représentatives de titres financiers prêtés	0,00	0,00
Titres financiers empruntés	0,00	0,00
Titres financiers donnés en pension	0,00	0,00
Autres opérations temporaires	0,00	0,00
Prêts (I) (*)	0,00	0,00
Autres actifs éligibles (J)	0,00	0,00
Sous-total actifs éligibles I = (A+B+C+D+E+F+G+H+I+J)	8 004 525,26	4 868 833,07
Créances et comptes d'ajustement actifs	0,00	0,00
Comptes financiers	423 553,81	106 297,96
Sous-total actifs autres que les actifs éligibles II	423 553,81	106 297,96
Total de l'actif I+II	8 428 079,07	4 975 131,03

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

Bilan Passif au 31/12/2025 en EUR	31/12/2025	31/12/2024
Capitaux propres :		
Capital	6 489 221,18	4 452 545,62
Report à nouveau sur revenu net	2,47	2,41
Report à nouveau des plus et moins-values réalisées nettes	57 412,24	29 379,80
Résultat net de l'exercice	1 617 465,78	452 196,10
Capitaux propres I	8 164 101,67	4 934 123,93
Passifs de financement II (*)	0,00	0,00
Capitaux propres et passifs de financement (I+II)	8 164 101,67	4 934 123,93
Passifs éligibles :		
Instruments financiers (A)	0,00	0,00
Opérations de cession sur instruments financiers	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres financiers	0,00	0,00
Instruments financiers à terme (B)	0,00	0,00
Emprunts (C) (*)	0,00	0,00
Autres passifs éligibles (D)	0,00	0,00
Sous-total passifs éligibles III = (A+B+C+D)	0,00	0,00
Autres passifs :		
Dettes et comptes d'ajustement passifs	263 977,40	41 007,10
Concours bancaires	0,00	0,00
Sous-total autres passifs IV	263 977,40	41 007,10
Total Passifs : I+II+III+IV	8 428 079,07	4 975 131,03

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

Compte de résultat au 31/12/2025 en EUR	31/12/2025	31/12/2024
Revenus financiers nets		
Produits sur opérations financières :		
Produits sur actions	184 245,53	119 542,06
Produits sur obligations	0,00	0,00
Produits sur titres de créances	0,00	0,00
Produits sur parts d'OPC	0,00	0,00
Produits sur instruments financiers à terme	0,00	0,00
Produits sur opérations temporaires sur titres	0,00	0,00
Produits sur prêts et créances	0,00	0,00
Produits sur autres actifs et passifs éligibles	0,00	0,00
Autres produits financiers	0,00	2 349,44
Sous-total produits sur opérations financières	184 245,53	121 891,50
Charges sur opérations financières :		
Charges sur opérations financières	0,00	0,00
Charges sur instruments financiers à terme	0,00	0,00
Charges sur opérations temporaires sur titres	0,00	0,00
Charges sur emprunts	0,00	0,00
Charges sur autres actifs et passifs éligibles	0,00	0,00
Charges sur passifs de financement	0,00	0,00
Autres charges financières	0,00	0,00
Sous-total charges sur opérations financières	0,00	0,00
Total revenus financiers nets (A)	184 245,53	121 891,50
Autres produits :		
Rétrocession des frais de gestion au bénéfice de l'OPC	0,00	0,00
Versements en garantie de capital ou de performance	0,00	0,00
Autres produits	0,00	0,00
Autres charges :		
Frais de gestion de la société de gestion	-328 896,77	-80 447,00
Frais d'audit, d'études des fonds de capital investissement	0,00	0,00
Impôts et taxes	0,00	0,00
Autres charges	0,00	0,00
Sous-total autres produits et autres charges (B)	-328 896,77	-80 447,00
Sous-total revenus nets avant compte de régularisation (C = A-B)	-144 651,24	41 444,50
Régularisation des revenus nets de l'exercice (D)	-20 660,99	12 911,32
Sous-total revenus nets I = (C+D)	-165 312,23	54 355,82
Plus ou moins-values réalisées nettes avant compte de régularisations :		
Plus ou moins-values réalisées	623 478,91	303 497,04
Frais de transactions externes et frais de cession	-13 609,11	-10 829,82
Frais de recherche	0,00	0,00
Quote-part des plus-values réalisées restituées aux assureurs	0,00	0,00
Indemnités d'assurance perçues	0,00	0,00
Versements en garantie de capital ou de performance reçus	0,00	0,00
Sous-total plus ou moins-values réalisées nettes avant compte de régularisations (E)	609 869,80	292 667,22
Régularisations des plus ou moins-values réalisées nettes (F)	43 624,99	27 143,63
Plus ou moins-values réalisées nettes II = (E+F)	653 494,79	319 810,85

Compte de résultat au 31/12/2025 en EUR	31/12/2025	31/12/2024
Plus ou moins-values latentes nettes avant compte de régularisations :		
Variation des plus ou moins-values latentes y compris les écarts de change sur les actifs éligibles	845 735,15	3 195,91
Ecart de change sur les comptes financiers en devises	0,00	0,00
Versements en garantie de capital ou de performance à recevoir	0,00	0,00
Quote-part des plus-values latentes à restituer aux assureurs	0,00	0,00
Sous-total plus ou moins-values latentes nettes avant compte de régularisation (G)	845 735,15	3 195,91
Régularisations des plus ou moins-values latentes nettes (H)	283 548,07	74 833,52
Plus ou moins-values latentes nettes III = (G+H)	1 129 283,22	78 029,43
Acomptes :		
Acomptes sur revenus nets versés au titre de l'exercice (J)	0,00	0,00
Acomptes sur plus ou moins-values réalisées nettes versés au titre de l'exercice (K)	0,00	0,00
Total Acomptes versés au titre de l'exercice IV = (J+K)	0,00	0,00
Impôt sur le résultat V (*)	0,00	0,00
Résultat net I + II + III + IV + V	1 617 465,78	452 196,10

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

Annexe des comptes annuels

A. Informations générales

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

A1a.Stratégie et profil de gestion

L'objectif 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.

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

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

	31/12/2021	30/12/2022	29/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
Actif net Global en EUR	1 958 309,70	2 053 743,72	2 677 142,53	4 934 123,93	8 164 101,67
Part OCC 21 AC en EUR					
Actif net	400 555,10	434 613,31	701 426,02	1 081 588,50	2 500 539,41
Nombre de titres	595,0000	595,0000	837,0000	1 183,0154	2 214,7469
Valeur liquidative unitaire	673,20	730,44	838,02	914,26	1 129,04
Capitalisation unitaire sur plus et moins-values nettes	38,84	79,91	29,38	59,29	90,31
Capitalisation unitaire sur revenu	4,77	4,07	0,50	3,68	-29,31
Part OCC 21 AD en EUR					
Actif net	239 811,84	210 378,42	225 495,92	231 996,18	566 494,82
Nombre de titres	405,0000	348,0000	348,0000	348,0000	726,3633
Valeur liquidative unitaire	592,12	604,53	647,97	666,65	779,90
Distribution unitaire sur plus et moins-values nettes	26,60	36,23	37,72	36,52	40,00
Plus et moins-values nettes unitaire non distribuées	7,79	38,93	24,23	31,05	53,67
Distribution unitaire sur revenu	11,40	3,77	2,28	3,48	0,00
Crédit d'impôt unitaire	0,427	0,000	1,140	1,283	0,000
Capitalisation unitaire sur revenu	0,00	0,00	0,00	0,00	-20,11
Part OCC 21 IC en EUR					
Actif net	859 529,87	941 747,37	1 091 556,53	1 962 700,04	2 446 132,78
Nombre de titres	124,0000	124,0000	124,0000	202,6179	202,6179
Valeur liquidative unitaire	6 931,69	7 594,73	8 802,87	9 686,70	12 072,63
Capitalisation unitaire sur plus et moins-values nettes	396,90	825,86	308,08	626,65	963,95
Capitalisation unitaire sur revenu	138,05	116,37	80,22	119,87	-208,78
Part OCC 21 ID en EUR					
Actif net	458 412,89	467 004,62	658 664,06	1 657 839,21	2 650 934,66
Nombre de titres	78,0000	78,0000	103,6431	255,3903	351,1536
Valeur liquidative unitaire	5 877,08	5 987,23	6 355,11	6 491,39	7 549,21
Distribution unitaire sur plus et moins-values nettes	326,99	401,94	420,84	404,09	500,00
Plus et moins-values nettes unitaire non distribuées	13,61	277,33	82,01	99,25	204,89
Distribution unitaire sur revenu	123,01	98,06	79,16	95,91	0,00
Crédit d'impôt unitaire	3,642	0,000	17,165	9,238	0,000
Capitalisation unitaire sur revenu	0,00	0,00	0,00	0,00	-123,80

A2. Règles et méthodes comptables

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

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 « Plus ou moins values latentes ».

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

Dépôts :

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

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

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

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

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

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

Titres de créances négociables :

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

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

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

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

OPC détenus :

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

Opérations temporaires sur titres :

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

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

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

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

Instruments financiers à terme :

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

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

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

Les Swaps :

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

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

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

Frais de gestion

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

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

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

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

Les frais de gestion financière recouvrent les frais prélevés et encaissés par la société de gestion pour le compte du fonds au titre de la prestation de gestion financière.

Les frais administratifs externes à la société de gestion représentent les frais prélevés par le fonds en vue de rémunérer des établissements tiers (dépositaire, valorisateur, commissaire aux comptes, ...), à l'exception des frais de transaction. Les frais de transaction incluent les frais d'intermédiation (courtage, impôts de bourse, etc).

Aux frais de gestion financière et aux frais administratifs externes à la société de gestion peuvent s'ajouter :

- des commissions de surperformance. Celles-ci rémunèrent la société de gestion dès lors que le FIA a dépassé ses objectifs. Elles sont donc facturées au FIA,
- des commissions de mouvement facturées au FIA.

Pour plus de précision sur les frais effectivement facturés au FIA, se reporter au DICI.

Frais facturés au FIA	Assiette	Taux maximum
Frais de gestion financière	Actif net	Part IC et ID : 1.2% Part AC et AD : 2.2%
Frais administratifs externes à la société de gestion	Actif net	0%
Frais indirects maximum (commission et frais de gestion)	Actif net	(*)
Commission de surperformance	Actif net	20% TTC de la performance nette de frais supérieure à 7% pour les parts IC/ID et à 6% pour les parts AC/AD.
Prestataires percevant des commissions de mouvement	Prélèvement sur chaque transaction	0%

(*) Le fonds pouvant détenir jusqu'à 10% de son actif dans d'autres OPC n'investissant eux-mêmes plus de 10% en OPC, des frais indirects pourront être prélevés. Ces frais sont inclus dans le pourcentage de frais courants prélevés sur un exercice, présenté dans le Document d'information clé pour l'Investisseur.

Modalité de calcul et de prélèvement 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 supérieure à celle d'une performance nette de frais de 7% par an pour les parts IC/ID et 6% pour les parts AC/AD 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 7% par an de performance nette pour les parts IC/ID et 6% pour les parts AC/AD et enregistrant les mêmes variations de souscription et de rachat 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**

Comme précisé dans les guidelines ESMA concernant les commissions de surperformance, « la période de référence est la période au cours de laquelle la performance est mesurée et comparée à celle de l'indice de référence et à l'issue de laquelle, il est possible de réinitialiser le mécanisme de compensation de la sous-performance passée. »

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.

- **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 deux 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. 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, ou d'une reprise de provision limitée à la dotation existante en cas de sous-performance.

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

- **Cristallisation**

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

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

Affectation des sommes distribuables

Définition des sommes distribuables

Les sommes distribuables sont constituées par :

Le revenu :

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

Les Plus et Moins-values :

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

Conformément à la réglementation pour les parts ouvrant droit à distribution :

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

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

Modalités d'affectation des sommes distribuables :

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

B. Evolution des capitaux propres et passifs de financement

B1. Evolution des capitaux propres et passifs de financement

Evolution des capitaux propres au cours de l'exercice en EUR	31/12/2025	31/12/2024
Capitaux propres début d'exercice	4 934 123,93	2 677 142,53
Flux de l'exercice :		
Souscriptions appelées (y compris la commission de souscription acquise à l'OPC)	2 107 255,95	2 002 708,47
Rachats (sous déduction de la commission de rachat acquise à l'OPC)	-5 840,32	0,00
Revenus nets de l'exercice avant comptes de régularisation	-144 651,24	41 444,50
Plus ou moins-values réalisées nettes avant comptes de régularisation	609 869,80	292 667,22
Variation des plus ou moins-values latentes avant comptes de régularisation	845 735,15	3 195,91
Distribution de l'exercice antérieur sur revenus nets	-33 560,80	-11 735,68
Distribution de l'exercice antérieur sur plus ou moins-values réalisées nettes	-148 830,80	-71 299,02
Distribution de l'exercice antérieur sur plus-values latentes	0,00	0,00
Acomptes versés au cours de l'exercice sur revenus nets	0,00	0,00
Acomptes versés au cours de l'exercice sur plus ou moins-values réalisées nettes	0,00	0,00
Acomptes versés au cours de l'exercice sur plus-values latentes	0,00	0,00
Autres éléments	0,00	0,00
Capitaux propres en fin d'exercice (= Actif net)	8 164 101,67	4 934 123,93

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

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

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

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

	En parts	En montant
Part OCC 21 AC		
Parts souscrites durant l'exercice	1 031,7315	1 154 255,86
Parts rachetées durant l'exercice	0,00	0,00
Solde net des souscriptions/rachats	1 031,7315	1 154 255,86
Nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice	2 214,7469	
Part OCC 21 AD		
Parts souscrites durant l'exercice	386,3633	299 999,96
Parts rachetées durant l'exercice	-8,0000	-5 840,32
Solde net des souscriptions/rachats	378,3633	294 159,64
Nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice	726,3633	
Part OCC 21 IC		
Parts souscrites durant l'exercice	0,00	0,00
Parts rachetées durant l'exercice	0,00	0,00
Solde net des souscriptions/rachats	0,00	0,00
Nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice	202,6179	
Part OCC 21 ID		
Parts souscrites durant l'exercice	95,7633	653 000,13
Parts rachetées durant l'exercice	0,00	0,00
Solde net des souscriptions/rachats	95,7633	653 000,13
Nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice	351,1536	

B3b.Commissions de souscription et/ou rachat acquises

	En montant
Part OCC 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 OCC 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 OCC 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 OCC 21 ID	
Total des commissions de souscription et/ou rachat acquises	0,00
Commissions de souscription acquises	0,00
Commissions de rachat acquises	0,00

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

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

B5. Flux sur les passifs de financement

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

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

Libellé de la part Code ISIN	Affectation des revenus nets	Affectation des plus ou moins- values nettes réalisées	Devise de la part	Actif net par part	Nombre de parts	Valeur liquidative
OCC 21 AC FR0013385846	Capitalisation	Capitalisation	EUR	2 500 539,41	2 214,7469	1 129,04
OCC 21 AD FR0013385853	Capitalisation, et/ou Distribution, et/ou Report par décision de la société de gestion	Capitalisation, et/ou Distribution, et/ou Report par décision de la société de gestion	EUR	566 494,82	726,3633	779,90
OCC 21 IC FR0013385812	Capitalisation	Capitalisation	EUR	2 446 132,78	202,6179	12 072,63
OCC 21 ID FR0013385838	Capitalisation, et/ou Distribution, et/ou Report par décision de la société de gestion	Capitalisation, et/ou Distribution, et/ou Report par décision de la société de gestion	EUR	2 650 934,66	351,1536	7 549,21

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

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

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

Montants exprimés en milliers EUR	Exposition +/-	Ventilation des expositions significatives par pays				
		Pays 1	Pays 2	Pays 3	Pays 4	Pays 5
		FRANCE +/-	PAYS-BAS +/-	ITALIE +/-	ALLEMAGNE +/-	BELGIQUE +/-
Actif						
Actions et valeurs assimilées	8 004,53	3 628,92	2 800,60	869,15	500,64	205,22
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Passif						
Opérations de cession sur instruments financiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Hors-bilan						
Futures	0,00	NA	NA	NA	NA	NA
Options	0,00	NA	NA	NA	NA	NA
Swaps	0,00	NA	NA	NA	NA	NA
Autres instruments financiers	0,00	NA	NA	NA	NA	NA
Total	8 004,53					

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

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

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

Montants exprimés en milliers EUR	Exposition +/-	Ventilation des expositions par type de taux			
		Taux fixe	Taux variable ou révisable	Taux indexé	Autre ou sans contrepartie de taux
		+/-	+/-	+/-	+/-
Actif					
Dépôts	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Obligations	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Titres de créances	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Comptes financiers	423,55	0,00	0,00	0,00	423,55
Passif					
Opérations de cession sur instruments financiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Emprunts	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Comptes financiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Hors-bilan					
Futures	NA	0,00	0,00	0,00	0,00
Options	NA	0,00	0,00	0,00	0,00
Swaps	NA	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres instruments financiers	NA	0,00	0,00	0,00	0,00
Total		0,00	0,00	0,00	423,55

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

Montants exprimés en milliers EUR	[0 - 3 mois]]3 - 6 mois]]6 - 12 mois]]1 - 3 ans]]3 - 5 ans]]5 - 10 ans]	>10 ans]
	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-
Actif							
Dépôts	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Obligations	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Titres de créances	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Comptes financiers	423,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Passif							
Opérations de cession sur instruments financiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Emprunts	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Comptes financiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Hors-bilan							
Futures	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Options	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Swaps	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres instruments	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	423,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

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

C1e.Exposition directe sur le marché des devises

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

C1f.Exposition directe aux marchés de crédit

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

C1g.Exposition des opérations faisant intervenir une contrepartie

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

C2. Expositions indirectes pour les OPC de multi-gestion

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

C3. Exposition sur les portefeuilles de capital investissement

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

C4. Exposition sur les prêts pour les OFS

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

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

D1. Créances et dettes : ventilation par nature

	Nature de débit/crédit	31/12/2025
Créances		
Total des créances		0,00
Dettes		
	Frais de gestion fixe	31 400,64
	Frais de gestion variable	232 576,76
Total des dettes		263 977,40
Total des créances et des dettes		-263 977,40

D2. Frais de gestion, autres frais et charges

	31/12/2025
Part OCC 21 AC	
Commissions de garantie	0,00
Frais de gestion fixes	33 041,20
Pourcentage de frais de gestion fixes	2,20
Frais de gestion variables provisionnés	45 909,94
Pourcentage de frais de gestion variables provisionnés	3,06
Frais de gestion variables acquis	0,00
Pourcentage de frais de gestion variables acquis	0,00
Rétrocessions des frais de gestion	0,00
Part OCC 21 AD	
Commissions de garantie	0,00
Frais de gestion fixes	6 819,12
Pourcentage de frais de gestion fixes	2,20
Frais de gestion variables provisionnés	9 278,71
Pourcentage de frais de gestion variables provisionnés	3,00
Frais de gestion variables acquis	106,83
Pourcentage de frais de gestion variables acquis	0,03
Rétrocessions des frais de gestion	0,00
Part OCC 21 IC	
Commissions de garantie	0,00
Frais de gestion fixes	27 423,79
Pourcentage de frais de gestion fixes	1,20
Frais de gestion variables provisionnés	86 510,93
Pourcentage de frais de gestion variables provisionnés	3,79
Frais de gestion variables acquis	0,00
Pourcentage de frais de gestion variables acquis	0,00
Rétrocessions des frais de gestion	0,00
Part OCC 21 ID	
Commissions de garantie	0,00
Frais de gestion fixes	29 035,90
Pourcentage de frais de gestion fixes	1,20
Frais de gestion variables provisionnés	90 770,35
Pourcentage de frais de gestion variables provisionnés	3,76
Frais de gestion variables acquis	0,00
Pourcentage de frais de gestion variables acquis	0,00
Rétrocessions des frais de gestion	0,00

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

D3. Engagements reçus et donnés

Autres engagements (par nature de produit)	31/12/2025
Garanties reçues	0,00
- dont instruments financiers reçus en garantie et non-inscrits au bilan	0,00
Garanties données	0,00
- dont instruments financiers donnés en garantie et maintenus dans leur poste d'origine	0,00
Engagements de financement reçus mais non encore tirés	0,00
Engagements de financement donnés mais non encore tirés	0,00
Autres engagements hors bilan	0,00
Total	0,00

D4. Autres informations

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

	31/12/2025
Titres pris en pension livrée	0,00
Titres empruntés	0,00

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

	Code ISIN	Libellé	31/12/2025
Actions			0,00
Obligations			0,00
TCN			0,00
OPC			0,00
Instruments financiers à terme			0,00
Total des titres du groupe			0,00

D5. Détermination et ventilation des sommes distribuables

D5a.Affectation des sommes distribuables afférentes aux revenus nets

Affectation des sommes distribuables afférentes aux revenus nets	31/12/2025	31/12/2024
Revenus nets	-165 312,23	54 355,82
Acomptes sur revenus nets versés au titre de l'exercice	0,00	0,00
Revenus de l'exercice à affecter	-165 312,23	54 355,82
Report à nouveau	2,47	2,41
Sommes distribuables au titre du revenu net	-165 309,76	54 358,23

Part OCC 21 AC

Affectation des sommes distribuables afférentes aux revenus nets	31/12/2025	31/12/2024
Revenus nets	-64 923,11	4 361,69
Acomptes sur revenus nets versés au titre de l'exercice (*)	0,00	0,00
Revenus de l'exercice à affecter (**)	-64 923,11	4 361,69
Report à nouveau	0,00	0,00
Sommes distribuables au titre du revenu net	-64 923,11	4 361,69
Affectation :		
Distribution	0,00	0,00
Report à nouveau du revenu de l'exercice	0,00	0,00
Capitalisation	-64 923,11	4 361,69
Total	-64 923,11	4 361,69
* Information relative aux acomptes versés		
Montant unitaire	0,00	0,00
Crédits d'impôt totaux	0,00	0,00
Crédits d'impôt unitaires	0,00	0,00
** Information relative aux actions ou parts ouvrant droit à distribution		
Nombre de parts	0,00	0,00
Distribution unitaire restant à verser après règlement des acomptes	0,00	0,00
Crédits d'impôt attachés à la distribution du revenu	0,00	0,00

Part OCC 21 AD

Affectation des sommes distribuables afférentes aux revenus nets	31/12/2025	31/12/2024
Revenus nets	-14 609,92	1 209,61
Acomptes sur revenus nets versés au titre de l'exercice (*)	0,00	0,00
Revenus de l'exercice à affecter (**)	-14 609,92	1 209,61
Report à nouveau	0,24	1,55
Sommes distribuables au titre du revenu net	-14 609,68	1 211,16
Affectation :		
Distribution	0,00	1 211,04
Report à nouveau du revenu de l'exercice	0,00	0,12
Capitalisation	-14 609,68	0,00
Total	-14 609,68	1 211,16
* Information relative aux acomptes versés		
Montant unitaire	0,00	0,00
Crédits d'impôt totaux	0,00	0,00
Crédits d'impôt unitaires	0,00	0,00
** Information relative aux actions ou parts ouvrant droit à distribution		
Nombre de parts	0,00	348,0000
Distribution unitaire restant à verser après règlement des acomptes	0,00	3,48
Crédits d'impôt attachés à la distribution du revenu	0,00	436,43

Part OCC 21 IC

Affectation des sommes distribuables afférentes aux revenus nets	31/12/2025	31/12/2024
Revenus nets	-42 303,62	24 288,75
Acomptes sur revenus nets versés au titre de l'exercice (*)	0,00	0,00
Revenus de l'exercice à affecter (**)	-42 303,62	24 288,75
Report à nouveau	0,00	0,00
Sommes distribuables au titre du revenu net	-42 303,62	24 288,75
Affectation :		
Distribution	0,00	0,00
Report à nouveau du revenu de l'exercice	0,00	0,00
Capitalisation	-42 303,62	24 288,75
Total	-42 303,62	24 288,75
* Information relative aux acomptes versés		
Montant unitaire	0,00	0,00
Crédits d'impôt totaux	0,00	0,00
Crédits d'impôt unitaires	0,00	0,00
** Information relative aux actions ou parts ouvrant droit à distribution		
Nombre de parts	0,00	0,00
Distribution unitaire restant à verser après règlement des acomptes	0,00	0,00
Crédits d'impôt attachés à la distribution du revenu	0,00	0,00

Part OCC 21 ID

Affectation des sommes distribuables afférentes aux revenus nets	31/12/2025	31/12/2024
Revenus nets	-43 475,58	24 495,77
Acomptes sur revenus nets versés au titre de l'exercice (*)	0,00	0,00
Revenus de l'exercice à affecter (**)	-43 475,58	24 495,77
Report à nouveau	2,23	0,86
Sommes distribuables au titre du revenu net	-43 473,35	24 496,63
Affectation :		
Distribution	0,00	24 494,48
Report à nouveau du revenu de l'exercice	0,00	2,15
Capitalisation	-43 473,35	0,00
Total	-43 473,35	24 496,63
* Information relative aux acomptes versés		
Montant unitaire	0,00	0,00
Crédits d'impôt totaux	0,00	0,00
Crédits d'impôt unitaires	0,00	0,00
** Information relative aux actions ou parts ouvrant droit à distribution		
Nombre de parts	0,00	255,3903
Distribution unitaire restant à verser après règlement des acomptes	0,00	95,91
Crédits d'impôt attachés à la distribution du revenu	0,00	3 118,74

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

Affectation des sommes distribuables afférentes aux plus et moins-values réalisées nettes	31/12/2025	31/12/2024
Plus ou moins-values réalisées nettes de l'exercice	653 494,79	319 810,85
Acomptes sur plus et moins-values réalisées nettes versées au titre de l'exercice	0,00	0,00
Plus ou moins-values réalisées nettes à affecter	653 494,79	319 810,85
Plus et moins-values réalisées nettes antérieures non distribuées	57 412,24	29 379,80
Sommes distribuables au titre des plus ou moins-values réalisées	710 907,03	349 190,65

Part OCC 21 AC

Affectation des sommes distribuables afférentes aux plus et moins-values réalisées nettes	31/12/2025	31/12/2024
Plus ou moins-values réalisées nettes de l'exercice	200 022,96	70 152,33
Acomptes sur plus et moins-values réalisées nettes versées au titre de l'exercice (*)	0,00	0,00
Plus ou moins-values réalisées nettes à affecter (**)	200 022,96	70 152,33
Plus et moins-values réalisées nettes antérieures non distribuées	0,00	0,00
Sommes distribuables au titre des plus ou moins-values réalisées	200 022,96	70 152,33
Affectation :		
Distribution	0,00	0,00
Report à nouveau des plus ou moins-values réalisées nettes	0,00	0,00
Capitalisation	200 022,96	70 152,33
Total	200 022,96	70 152,33
* Information relative aux acomptes versés		
Acomptes unitaires versés	0,00	0,00
** Information relative aux actions ou parts ouvrant droit à distribution		
Nombre de parts	0,00	0,00
Distribution unitaire restant à verser après règlement des acomptes	0,00	0,00

Part OCC 21 AD

Affectation des sommes distribuables afférentes aux plus et moins-values réalisées nettes	31/12/2025	31/12/2024
Plus ou moins-values réalisées nettes de l'exercice	45 482,52	15 082,78
Acomptes sur plus et moins-values réalisées nettes versées au titre de l'exercice (*)	0,00	0,00
Plus ou moins-values réalisées nettes à affecter (**)	45 482,52	15 082,78
Plus et moins-values réalisées nettes antérieures non distribuées	22 559,05	8 434,21
Sommes distribuables au titre des plus ou moins-values réalisées	68 041,57	23 516,99
Affectation :		
Distribution	29 054,53	12 708,96
Report à nouveau des plus ou moins-values réalisées nettes	38 987,04	10 808,03
Capitalisation	0,00	0,00
Total	68 041,57	23 516,99
* Information relative aux acomptes versés		
Acomptes unitaires versés	0,00	0,00
** Information relative aux actions ou parts ouvrant droit à distribution		
Nombre de parts	726,3633	348,0000
Distribution unitaire restant à verser après règlement des acomptes	40,00	36,52

Part OCC 21 IC

Affectation des sommes distribuables afférentes aux plus et moins-values réalisées nettes	31/12/2025	31/12/2024
Plus ou moins-values réalisées nettes de l'exercice	195 314,45	126 972,29
Acomptes sur plus et moins-values réalisées nettes versées au titre de l'exercice (*)	0,00	0,00
Plus ou moins-values réalisées nettes à affecter (**)	195 314,45	126 972,29
Plus et moins-values réalisées nettes antérieures non distribuées	0,00	0,00
Sommes distribuables au titre des plus ou moins-values réalisées	195 314,45	126 972,29
Affectation :		
Distribution	0,00	0,00
Report à nouveau des plus ou moins-values réalisées nettes	0,00	0,00
Capitalisation	195 314,45	126 972,29
Total	195 314,45	126 972,29
* Information relative aux acomptes versés		
Acomptes unitaires versés	0,00	0,00
** Information relative aux actions ou parts ouvrant droit à distribution		
Nombre de parts	0,00	0,00
Distribution unitaire restant à verser après règlement des acomptes	0,00	0,00

Part OCC 21 ID

Affectation des sommes distribuables afférentes aux plus et moins-values réalisées nettes	31/12/2025	31/12/2024
Plus ou moins-values réalisées nettes de l'exercice	212 674,86	107 603,45
Acomptes sur plus et moins-values réalisées nettes versées au titre de l'exercice (*)	0,00	0,00
Plus ou moins-values réalisées nettes à affecter (**)	212 674,86	107 603,45
Plus et moins-values réalisées nettes antérieures non distribuées	34 853,19	20 945,59
Sommes distribuables au titre des plus ou moins-values réalisées	247 528,05	128 549,04
Affectation :		
Distribution	175 576,80	103 200,67
Report à nouveau des plus ou moins-values réalisées nettes	71 951,25	25 348,37
Capitalisation	0,00	0,00
Total	247 528,05	128 549,04
* Information relative aux acomptes versés		
Acomptes unitaires versés	0,00	0,00
** Information relative aux actions ou parts ouvrant droit à distribution		
Nombre de parts	351,1536	255,3903
Distribution unitaire restant à verser après règlement des acomptes	500,00	404,09

E. Inventaire des actifs et passifs en EUR

E1. Inventaire des éléments de bilan

Désignation des valeurs par secteur d'activité (*)	Devise	Quantité ou Nominal	Valeur actuelle	% Actif Net
ACTIONS ET VALEURS ASSIMILÉES			8 004 525,26	98,05
Actions et valeurs assimilées négociées sur un marché réglementé ou assimilé			8 004 525,26	98,05
FPI de détail			5 848 451,94	71,65
CARMILA	EUR	30 821	523 957,00	6,42
EUROCOMMERCIAL PROPERTIES NV	EUR	54 260	1 413 473,00	17,31
MERCIALYS	EUR	76 711	846 889,44	10,37
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	EUR	18 079	1 677 008,04	20,56
WERELDHAVE NV	EUR	72 021	1 387 124,46	16,99
Gestion et promotion immobilière			1 450 222,00	17,76
IMMOBILIARE GRANDE DISTRIBUZ	EUR	250 476	869 151,72	10,64
KLEPIERRE	EUR	17 222	581 070,28	7,12
Gestion immobilière et développement			500 635,32	6,13
DEUTSCHE EUROSHP AG	EUR	26 573	500 635,32	6,13
Sociétés d'investissement immobilier (SII)			205 216,00	2,51
WERELDHAVE BELGIUM NV	EUR	3 872	205 216,00	2,51
Total			8 004 525,26	98,05

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

E2. Inventaire des opérations à terme de devises

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

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

E3. Inventaire des instruments financiers à terme

E3a. Inventaire des instruments financiers à terme - actions

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

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

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

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

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

E3c. Inventaire des instruments financiers à terme - de change

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

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

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

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

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

E3e. Inventaire des instruments financiers à terme - autres expositions

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

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

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

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

E5. Synthèse de l'inventaire

	Valeur actuelle présentée au bilan
Total inventaire des actifs et passifs éligibles (hors IFT)	8 004 525,26
Inventaire des IFT (hors IFT utilisés en couverture de parts émises) :	
Total opérations à terme de devises	0,00
Total instruments financiers à terme - actions	0,00
Total instruments financiers à terme - taux	0,00
Total instruments financiers à terme - change	0,00
Total instruments financiers à terme - crédit	0,00
Total instruments financiers à terme - autres expositions	0,00
Inventaire des instruments financiers à terme utilisés en couverture de parts émises	0,00
Autres actifs (+)	423 553,81
Autres passifs (-)	-263 977,40
Passifs de financement (-)	0,00
Total = actif net	8 164 101,67

Libellé de la part	Devise de la part	Nombre de parts	Valeur liquidative
Part OCC 21 AC	EUR	2 214,7469	1 129,04
Part OCC 21 AD	EUR	726,3633	779,90
Part OCC 21 IC	EUR	202,6179	12 072,63
Part OCC 21 ID	EUR	351,1536	7 549,21