

# **IMMOBILIER 21**

Fonds Commun de Placement

Société de Gestion :  
GESTION 21

8 rue Volney  
75002 Paris

---

## **Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels**

Exercice clos le 31 décembre 2025

## IMMOBILIER 21

Fonds Commun de Placement

Société de Gestion :  
GESTION 21

8 rue Volney  
75002 Paris

### Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

---

Aux porteurs de parts du FCP IMMOBILIER 21,

#### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par la société de gestion, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de l'organisme de placement collectif IMMOBILIER 21 constitué sous forme de fonds commun de placement (FCP) relatifs à l'exercice clos le 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

# IMMOBILIER 21

**COMPTES ANNUELS**  
**31/12/2025**

Bilan Actif au 31/12/2025 en EUR	31/12/2025	31/12/2024
<b>Immobilisations corporelles nettes</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Titres financiers</b>		
<b>Actions et valeurs assimilées (A)</b>	<b>102 127 889,34</b>	<b>82 960 985,42</b>
Négociées sur un marché réglementé ou assimilé	102 127 889,34	82 960 985,42
Non négociées sur un marché réglementé ou assimilé	0,00	0,00
<b>Obligations convertibles en actions (B)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Négociées sur un marché réglementé ou assimilé	0,00	0,00
Non négociées sur un marché réglementé ou assimilé	0,00	0,00
<b>Obligations et valeurs assimilées (C)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Négociées sur un marché réglementé ou assimilé	0,00	0,00
Non négociées sur un marché réglementé ou assimilé	0,00	0,00
<b>Titres de créances (D)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Négociés sur un marché réglementé ou assimilé	0,00	0,00
Non négociés sur un marché réglementé ou assimilé	0,00	0,00
<b>Parts d'OPC et de fonds d'investissements (E)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
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
<b>Dépôts (F)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Instruments financiers à terme (G)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Opérations temporaires sur titres (H)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
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
<b>Prêts (I) (*)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Autres actifs éligibles (J)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Sous-total actifs éligibles I = (A+B+C+D+E+F+G+H+I+J)</b>	<b>102 127 889,34</b>	<b>82 960 985,42</b>
<b>Créances et comptes d'ajustement actifs</b>	<b>100 983,82</b>	<b>208 420,19</b>
<b>Comptes financiers</b>	<b>1 615 391,41</b>	<b>4 043 024,24</b>
<b>Sous-total actifs autres que les actifs éligibles II</b>	<b>1 716 375,23</b>	<b>4 251 444,43</b>
<b>Total de l'actif I+II</b>	<b>103 844 264,57</b>	<b>87 212 429,85</b>

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

<b>Bilan Passif au 31/12/2025 en EUR</b>	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
<b>Capitaux propres :</b>		
Capital	93 744 759,56	83 892 425,85
Report à nouveau sur revenu net	0,84	1 409,16
Report à nouveau des plus et moins-values réalisées nettes	193 562,25	0,00
Résultat net de l'exercice	9 321 919,26	1 933 641,57
<b>Capitaux propres I</b>	<b>103 260 241,91</b>	<b>85 827 476,58</b>
<b>Passifs de financement II (*)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Capitaux propres et passifs de financement (I+II)</b>	<b>103 260 241,91</b>	<b>85 827 476,58</b>
<b>Passifs éligibles :</b>		
<b>Instruments financiers (A)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Opérations de cession sur instruments financiers	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres financiers	0,00	0,00
<b>Instruments financiers à terme (B)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Emprunts (C) (*)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Autres passifs éligibles (D)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Sous-total passifs éligibles III = (A+B+C+D)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Autres passifs :</b>		
Dettes et comptes d'ajustement passifs	584 022,66	1 384 953,27
Concours bancaires	0,00	0,00
<b>Sous-total autres passifs IV</b>	<b>584 022,66</b>	<b>1 384 953,27</b>
<b>Total Passifs : I+II+III+IV</b>	<b>103 844 264,57</b>	<b>87 212 429,85</b>

(\*) 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
<b>Revenus financiers nets</b>		
<b>Produits sur opérations financières :</b>		
Produits sur actions	2 578 255,16	2 588 211,76
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	18 971,56	44 808,25
<b>Sous-total produits sur opérations financières</b>	<b>2 597 226,72</b>	<b>2 633 020,01</b>
<b>Charges sur opérations financières :</b>		
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
<b>Sous-total charges sur opérations financières</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Total revenus financiers nets (A)</b>	<b>2 597 226,72</b>	<b>2 633 020,01</b>
<b>Autres produits :</b>		
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
<b>Autres charges :</b>		
Frais de gestion de la société de gestion	-1 720 396,30	-2 370 391,78
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
<b>Sous-total autres produits et autres charges (B)</b>	<b>-1 720 396,30</b>	<b>-2 370 391,78</b>
<b>Sous-total revenus nets avant compte de régularisation (C = A-B)</b>	<b>876 830,42</b>	<b>262 628,23</b>
<b>Régularisation des revenus nets de l'exercice (D)</b>	<b>183 762,77</b>	<b>4 997,50</b>
<b>Sous-total revenus nets I = (C+D)</b>	<b>1 060 593,19</b>	<b>267 625,73</b>
<b>Plus ou moins-values réalisées nettes avant compte de régularisations :</b>		
Plus ou moins-values réalisées	2 710 802,19	2 356 062,20
Frais de transactions externes et frais de cession	-73 896,15	-57 636,23
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
<b>Sous-total plus ou moins-values réalisées nettes avant compte de régularisations (E)</b>	<b>2 636 906,04</b>	<b>2 298 425,97</b>
<b>Régularisations des plus ou moins-values réalisées nettes (F)</b>	<b>31 117,39</b>	<b>40 643,93</b>
<b>Plus ou moins-values réalisées nettes II = (E+F)</b>	<b>2 668 023,43</b>	<b>2 339 069,90</b>

Compte de résultat au 31/12/2025 en EUR	31/12/2025	31/12/2024
<b>Plus ou moins-values latentes nettes avant compte de régularisations :</b>		
Variation des plus ou moins-values latentes y compris les écarts de change sur les actifs éligibles	4 758 208,61	-408 680,94
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
<b>Sous-total plus ou moins-values latentes nettes avant compte de régularisation (G)</b>	<b>4 758 208,61</b>	<b>-408 680,94</b>
<b>Régularisations des plus ou moins-values latentes nettes (H)</b>	<b>835 094,03</b>	<b>-264 373,12</b>
<b>Plus ou moins-values latentes nettes III = (G+H)</b>	<b>5 593 302,64</b>	<b>-673 054,06</b>
<b>Acomptes :</b>		
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
<b>Total Acomptes versés au titre de l'exercice IV = (J+K)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Impôt sur le résultat V (*)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Résultat net I + II + III + IV + V</b>	<b>9 321 919,26</b>	<b>1 933 641,57</b>

(\*) 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 principal de gestion du FCP IMMOBILIER 21 est de réaliser la meilleure performance possible tant en absolu qu'en relatif par rapport au marché des foncières cotées en investissant à long terme dans des entreprises de la Zone Euro, mesuré par l'indice de référence mentionné ci-dessous. Le fonds investit en actions de foncières cotées de la Zone Euro afin de bénéficier indirectement d'une exposition au secteur de l'immobilier. Le FCP permet de bénéficier indirectement des loyers perçus par les foncières cotées de la zone euro par la gestion fondamentale d'un portefeuille d'actions ou de titres assimilés du secteur immobilier. L'objectif secondaire du fonds est la performance ESG Climat. L'équipe de gestion sélectionne donc les valeurs sur la base d'une analyse multicritère qui intègre à la fois des critères financiers (bilan, cash-flow, croissance, valorisation...) ainsi que des critères extra-financiers (Environnement, Social et gouvernance). Parmi les critères ESG, une importance particulière est accordée aux critères environnementaux et en particulier à la lutte contre de réchauffement climatique. Le fonds est classé article 8 au sens du règlement SFDR.

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
<b>Actif net Global en EUR</b>	<b>82 400 106,36</b>	<b>56 594 402,16</b>	<b>74 124 933,11</b>	<b>85 827 476,58</b>	<b>103 260 241,91</b>
<b>Part IMMOBILIER 21 AC en EUR</b>					
Actif net	24 193 618,25	17 400 208,52	22 406 212,34	24 615 943,67	32 277 762,10
Nombre de titres	158 184,3671	157 559,7724	168 594,4596	181 842,2688	217 943,4312
Valeur liquidative unitaire	152,94	110,43	132,90	135,36	148,10
Capitalisation unitaire sur plus et moins-values nettes	5,09	0,23	-13,02	3,77	3,83
Capitalisation unitaire sur revenu	1,31	0,63	-0,76	-0,15	0,86
<b>Part IMMOBILIER 21 AD en EUR</b>					
Actif net	2 491 880,16	1 873 872,87	2 398 966,10	2 691 051,98	3 032 770,82
Nombre de titres	25 743,9684	27 154,8087	30 089,0472	33 141,5211	34 614,4529
Valeur liquidative unitaire	96,79	69,00	79,72	81,19	87,61
Distribution unitaire sur plus et moins-values nettes	1,20	2,18	0,00	1,20	1,87
Plus et moins-values nettes unitaire non distribuées	2,05	0,03	0,00	1,02	1,42
Capitalisation unitaire sur plus et moins-values nettes	0,00	0,00	-8,06	0,00	0,00
Distribution unitaire sur revenu	1,00	0,42	0,00	0,00	0,53
Crédit d'impôt unitaire (1)	0,306	0,210	0,000	0,000	0,000 (1)
Capitalisation unitaire sur revenu	-0,15	0,00	-0,40	-0,10	0,00
<b>Part IMMOBILIER 21 IC en EUR</b>					
Actif net	28 214 481,56	34 585 788,27	41 468 705,07	50 232 020,90	56 808 531,30
Nombre de titres	1 648,7818	2 777,5012	2 751,3083	3 250,8803	3 337,2228
Valeur liquidative unitaire	17 112,31	12 452,12	15 072,35	15 451,82	17 022,69
Capitalisation unitaire sur plus et moins-values nettes	568,64	25,30	-1 470,87	415,86	439,36
Capitalisation unitaire sur revenu	259,39	182,92	-15,54	79,16	212,85

	31/12/2021	30/12/2022	29/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
<b>Part IMMOBILIER 21 ID en EUR</b>					
Actif net	27 500 126,39	2 734 532,50	7 851 049,60	8 288 460,03	11 141 177,69
Nombre de titres	2 612,7600	368,7600	919,2754	946,8176	1 173,9000
Valeur liquidative unitaire	10 525,31	7 415,48	8 540,47	8 754,01	9 490,73
Distribution unitaire sur plus et moins- values nettes	154,22	217,64	0,00	104,68	178,04
Plus et moins- values nettes unitaire non distribuées	197,85	1,90	0,00	134,55	201,66
Capitalisation unitaire sur plus et moins-values nettes	0,00	0,00	-869,31	0,00	0,00
Distribution unitaire sur revenu	165,78	122,36	0,00	45,32	121,96
Crédit d'impôt unitaire (1)	20,736	10,449	0,000	19,118	0,000 (1)
Report à nouveau unitaire sur revenu	0,00	0,00	1,47	0,00	0,00

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

## 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 l'OPCVM a dépassé ses objectifs. Elles sont donc facturées à l'OPCVM,
- des commissions de mouvement facturées à l'OPCVM.

Pour plus de précision sur les frais effectivement facturés à l'OPCVM, se reporter au DIC.

Frais facturés à l'OPCVM	Assiette	Taux maximum
Frais de gestion financière	Actif net	Parts IC et ID : 1,40% TTC Parts AC et AD : 2,20% TTC
Frais de fonctionnement et autres services	Actif net	Néant
Frais indirects maximum (commission et frais de gestion)	Actif net	*
Commission de surperformance	Actif net	20% TTC de la performance excédent celle de l'indicateur FTSE EPRA Nareit Eurozone Capped dividendes nets réinvestis
Prestataires percevant des commissions de mouvement	Prélèvement sur chaque transaction	Néant

(\*) 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

#### Modalités de calcul de la commission de surperformance :

20% TTC de la performance excédent celle de l'indicateur FTSE EPRA Nareit Eurozone Capped dividendes nets réinvestis.

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

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

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

- Méthode de calcul

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

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

- Rattrapage des sous-performances et période de référence

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

- Condition de positivité

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

- Période d'observation

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

A l'issue de chaque exercice, l'un des trois cas suivants peut se présenter :

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

- Provisionnement

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

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

- Cristallisation

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

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

## **Affectation des sommes distribuables**

### **Définition des sommes distribuables**

Les sommes distribuables sont constituées par :

#### **Le 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 :**

<b>Part(s)</b>	<b>Affectation des revenus nets</b>	<b>Affectation des plus ou moins-values nettes réalisées</b>
Part IMMOBILIER 21 AD	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 IMMOBILIER 21 IC	Capitalisation	Capitalisation
Part IMMOBILIER 21 ID	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 IMMOBILIER 21 AC	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
<b>Capitaux propres début d'exercice</b>	<b>85 827 476,58</b>	<b>74 124 933,11</b>
<b>Flux de l'exercice :</b>		
Souscriptions appelées (y compris la commission de souscription acquise à l'OPC)	26 997 253,19	17 630 344,28
Rachats (sous déduction de la commission de rachat acquise à l'OPC)	-17 649 226,24	-8 080 174,07
Revenus nets de l'exercice avant comptes de régularisation	876 830,42	262 628,23
Plus ou moins-values réalisées nettes avant comptes de régularisation	2 636 906,04	2 298 425,97
Variation des plus ou moins-values latentes avant comptes de régularisation	4 758 208,61	-408 680,94
Distribution de l'exercice antérieur sur revenus nets	-43 660,53	0,00
Distribution de l'exercice antérieur sur plus ou moins-values réalisées nettes	-143 546,16	0,00
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
<b>Capitaux propres en fin d'exercice (= Actif net)</b>	<b>103 260 241,91</b>	<b>85 827 476,58</b>

### 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
<b>Part IMMOBILIER 21 AC</b>		
Parts souscrites durant l'exercice	73 224,2403	10 652 631,20
Parts rachetées durant l'exercice	-37 123,0779	-5 387 283,76
Solde net des souscriptions/rachats	36 101,1624	5 265 347,44
Nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice	217 943,4312	
<b>Part IMMOBILIER 21 AD</b>		
Parts souscrites durant l'exercice	9 537,8290	826 256,33
Parts rachetées durant l'exercice	-8 064,8972	-711 663,59
Solde net des souscriptions/rachats	1 472,9318	114 592,74
Nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice	34 614,4529	
<b>Part IMMOBILIER 21 IC</b>		
Parts souscrites durant l'exercice	797,8698	13 289 015,99
Parts rachetées durant l'exercice	-711,5273	-11 491 537,09
Solde net des souscriptions/rachats	86,3425	1 797 478,90
Nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice	3 337,2228	
<b>Part IMMOBILIER 21 ID</b>		
Parts souscrites durant l'exercice	233,0824	2 229 349,67
Parts rachetées durant l'exercice	-6,0000	-58 741,80
Solde net des souscriptions/rachats	227,0824	2 170 607,87
Nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice	1 173,9000	

### B3b.Commissions de souscription et/ou rachat acquises

	En montant
<b>Part IMMOBILIER 21 AC</b>	
Total des commissions de souscription et/ou rachat acquises	0,00
Commissions de souscription acquises	0,00
Commissions de rachat acquises	0,00
<b>Part IMMOBILIER 21 AD</b>	
Total des commissions de souscription et/ou rachat acquises	0,00
Commissions de souscription acquises	0,00
Commissions de rachat acquises	0,00
<b>Part IMMOBILIER 21 IC</b>	
Total des commissions de souscription et/ou rachat acquises	0,00
Commissions de souscription acquises	0,00
Commissions de rachat acquises	0,00
<b>Part IMMOBILIER 21 ID</b>	
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
IMMOBILIER 21 AC FR0010541821	Capitalisation	Capitalisation	EUR	32 277 762,10	217 943,4312	148,10
IMMOBILIER 21 AD FR0010541839	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	3 032 770,82	34 614,4529	87,61
IMMOBILIER 21 IC FR0010540716	Capitalisation	Capitalisation	EUR	56 808 531,30	3 337,2228	17 022,69
IMMOBILIER 21 ID FR0010541854	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	11 141 177,69	1 173,9000	9 490,73

## 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 +/-	ALLEMAGNE +/-	PAYS-BAS +/-	BELGIQUE +/-	LUXEMBOURG +/-
<b>Actif</b>						
Actions et valeurs assimilées	102 127,89	35 660,03	22 158,04	13 957,66	12 530,66	8 849,80
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Passif</b>						
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
<b>Hors-bilan</b>						
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
<b>Total</b>	<b>102 127,89</b>					

#### 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
		<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

**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 +/-
<b>Actif</b>					
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	1 615,39	0,00	0,00	0,00	1 615,39
<b>Passif</b>					
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
<b>Hors-bilan</b>					
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
<b>Total</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 615,39</b>

**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]
	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-
<b>Actif</b>							
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	1 615,39	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Passif</b>							
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
<b>Hors-bilan</b>							
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
<b>Total</b>	<b>1 615,39</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

(\*) 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
	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-
<b>Actif</b>					
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
<b>Passif</b>					
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
<b>Hors-bilan</b>					
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
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

### C1f.Exposition directe aux marchés de crédit

Montants exprimés en milliers EUR	Invest. Grade	Non Invest. Grade	Non notés
	+/-	+/-	+/-
<b>Actif</b>			
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
<b>Passif</b>			
Opérations de cession sur instruments financiers	0,00	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00	0,00
<b>Hors-bilan</b>			
Dérivés de crédits	0,00	0,00	0,00
<b>Solde net</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## 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
<b>Opérations figurant à l'actif du bilan</b>		
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		
<b>Opérations figurant au passif du bilan</b>		
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
<b>Créances</b>		
	Souscriptions à recevoir	95 745,37
	Coupons et dividendes en espèces	5 238,45
<b>Total des créances</b>		<b>100 983,82</b>
<b>Dettes</b>		
	Rachats à payer	52 163,35
	Frais de gestion fixe	438 859,47
	Frais de gestion variable	92 999,84
<b>Total des dettes</b>		<b>584 022,66</b>
<b>Total des créances et des dettes</b>		<b>-483 038,84</b>

## D2. Frais de gestion, autres frais et charges

	31/12/2025
<b>Part IMMOBILIER 21 AC</b>	
Commissions de garantie	0,00
Frais de gestion fixes	632 018,99
Pourcentage de frais de gestion fixes	2,20
Frais de gestion variables provisionnés	0,00
Pourcentage de frais de gestion variables provisionnés	0,00
Frais de gestion variables acquis	2 393,96
Pourcentage de frais de gestion variables acquis	0,01
Rétrocessions des frais de gestion	0,00
<b>Part IMMOBILIER 21 AD</b>	
Commissions de garantie	0,00
Frais de gestion fixes	67 723,51
Pourcentage de frais de gestion fixes	2,20
Frais de gestion variables provisionnés	0,00
Pourcentage de frais de gestion variables provisionnés	0,00
Frais de gestion variables acquis	895,44
Pourcentage de frais de gestion variables acquis	0,03
Rétrocessions des frais de gestion	0,00
<b>Part IMMOBILIER 21 IC</b>	
Commissions de garantie	0,00
Frais de gestion fixes	787 267,68
Pourcentage de frais de gestion fixes	1,40
Frais de gestion variables provisionnés	67 973,00
Pourcentage de frais de gestion variables provisionnés	0,12
Frais de gestion variables acquis	8 210,74
Pourcentage de frais de gestion variables acquis	0,01
Rétrocessions des frais de gestion	0,00
<b>Part IMMOBILIER 21 ID</b>	
Commissions de garantie	0,00
Frais de gestion fixes	140 386,28
Pourcentage de frais de gestion fixes	1,40
Frais de gestion variables provisionnés	13 395,75
Pourcentage de frais de gestion variables provisionnés	0,13
Frais de gestion variables acquis	130,95
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
<b>Total</b>	<b>0,00</b>

### 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
<b>Total des titres du groupe</b>			<b>0,00</b>

## 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
<b>Revenus nets</b>	<b>1 060 593,19</b>	<b>267 625,73</b>
Acomptes sur revenus nets versés au titre de l'exercice	0,00	0,00
<b>Revenus de l'exercice à affecter</b>	<b>1 060 593,19</b>	<b>267 625,73</b>
Report à nouveau	0,84	1 409,16
<b>Sommes distribuables au titre du revenu net</b>	<b>1 060 594,03</b>	<b>269 034,89</b>

### Part IMMOBILIER 21 AC

Affectation des sommes distribuables afférentes aux revenus nets	31/12/2025	31/12/2024
<b>Revenus nets</b>	<b>188 520,04</b>	<b>-29 741,22</b>
Acomptes sur revenus nets versés au titre de l'exercice (*)	0,00	0,00
<b>Revenus de l'exercice à affecter (**)</b>	<b>188 520,04</b>	<b>-29 741,22</b>
Report à nouveau	0,00	2 122,04
<b>Sommes distribuables au titre du revenu net</b>	<b>188 520,04</b>	<b>-27 619,18</b>
<b>Affectation :</b>		
Distribution	0,00	0,00
Report à nouveau du revenu de l'exercice	0,00	0,00
Capitalisation	188 520,04	-27 619,18
<b>Total</b>	<b>188 520,04</b>	<b>-27 619,18</b>
<b>* Information relative aux acomptes versés</b>		
Montant unitaire	0,00	0,00
Crédits d'impôt totaux	0,00	0,00
Crédits d'impôt unitaires	0,00	0,00
<b>** Information relative aux actions ou parts ouvrant droit à distribution</b>		
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 IMMOBILIER 21 AD**

Affectation des sommes distribuables afférentes aux revenus nets	31/12/2025	31/12/2024
<b>Revenus nets</b>	<b>18 541,93</b>	<b>-3 658,13</b>
Acomptes sur revenus nets versés au titre de l'exercice (*)	0,00	0,00
<b>Revenus de l'exercice à affecter (**)</b>	<b>18 541,93</b>	<b>-3 658,13</b>
Report à nouveau	0,00	57,15
<b>Sommes distribuables au titre du revenu net</b>	<b>18 541,93</b>	<b>-3 600,98</b>
<b>Affectation :</b>		
Distribution	18 345,66	0,00
Report à nouveau du revenu de l'exercice	196,27	0,00
Capitalisation	0,00	-3 600,98
<b>Total</b>	<b>18 541,93</b>	<b>-3 600,98</b>
<b>* Information relative aux acomptes versés</b>		
Montant unitaire	0,00	0,00
Crédits d'impôt totaux	0,00	0,00
Crédits d'impôt unitaires	0,00	0,00
<b>** Information relative aux actions ou parts ouvrant droit à distribution</b>		
Nombre de parts	34 614,4529	0,00
Distribution unitaire restant à verser après règlement des acomptes	0,53	0,00
Crédits d'impôt attachés à la distribution du revenu	6 022,90	0,00

**Part IMMOBILIER 21 IC**

Affectation des sommes distribuables afférentes aux revenus nets	31/12/2025	31/12/2024
<b>Revenus nets</b>	<b>710 357,38</b>	<b>259 623,94</b>
Acomptes sur revenus nets versés au titre de l'exercice (*)	0,00	0,00
<b>Revenus de l'exercice à affecter (**)</b>	<b>710 357,38</b>	<b>259 623,94</b>
Report à nouveau	0,00	-2 279,38
<b>Sommes distribuables au titre du revenu net</b>	<b>710 357,38</b>	<b>257 344,56</b>
<b>Affectation :</b>		
Distribution	0,00	0,00
Report à nouveau du revenu de l'exercice	0,00	0,00
Capitalisation	710 357,38	257 344,56
<b>Total</b>	<b>710 357,38</b>	<b>257 344,56</b>
<b>* Information relative aux acomptes versés</b>		
Montant unitaire	0,00	0,00
Crédits d'impôt totaux	0,00	0,00
Crédits d'impôt unitaires	0,00	0,00
<b>** Information relative aux actions ou parts ouvrant droit à distribution</b>		
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 IMMOBILIER 21 ID**

<b>Affectation des sommes distribuables afférentes aux revenus nets</b>	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
<b>Revenus nets</b>	<b>143 173,84</b>	<b>41 401,14</b>
Acomptes sur revenus nets versés au titre de l'exercice (*)	0,00	0,00
<b>Revenus de l'exercice à affecter (**)</b>	<b>143 173,84</b>	<b>41 401,14</b>
Report à nouveau	0,84	1 509,35
<b>Sommes distribuables au titre du revenu net</b>	<b>143 174,68</b>	<b>42 910,49</b>
<b>Affectation :</b>		
Distribution	143 168,84	42 909,77
Report à nouveau du revenu de l'exercice	5,84	0,72
Capitalisation	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>143 174,68</b>	<b>42 910,49</b>
<b>* Information relative aux acomptes versés</b>		
Montant unitaire	0,00	0,00
Crédits d'impôt totaux	0,00	0,00
Crédits d'impôt unitaires	0,00	0,00
<b>** Information relative aux actions ou parts ouvrant droit à distribution</b>		
Nombre de parts	1 173,9000	946,8176
Distribution unitaire restant à verser après règlement des acomptes	121,96	45,32
Crédits d'impôt attachés à la distribution du revenu	22 125,70	18 418,09

## 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
<b>Plus ou moins-values réalisées nettes de l'exercice</b>	<b>2 668 023,43</b>	<b>2 339 069,90</b>
Acomptes sur plus et moins-values réalisées nettes versées au titre de l'exercice	0,00	0,00
<b>Plus ou moins-values réalisées nettes à affecter</b>	<b>2 668 023,43</b>	<b>2 339 069,90</b>
Plus et moins-values réalisées nettes antérieures non distribuées	193 562,25	0,00
<b>Sommes distribuables au titre des plus ou moins-values réalisées</b>	<b>2 861 585,68</b>	<b>2 339 069,90</b>

### Part IMMOBILIER 21 AC

Affectation des sommes distribuables afférentes aux plus et moins-values réalisées nettes	31/12/2025	31/12/2024
<b>Plus ou moins-values réalisées nettes de l'exercice</b>	<b>835 435,76</b>	<b>671 910,61</b>
Acomptes sur plus et moins-values réalisées nettes versées au titre de l'exercice (*)	0,00	0,00
<b>Plus ou moins-values réalisées nettes à affecter (**)</b>	<b>835 435,76</b>	<b>671 910,61</b>
Plus et moins-values réalisées nettes antérieures non distribuées	0,00	14 868,99
<b>Sommes distribuables au titre des plus ou moins-values réalisées</b>	<b>835 435,76</b>	<b>686 779,60</b>
<b>Affectation :</b>		
Distribution	0,00	0,00
Report à nouveau des plus ou moins-values réalisées nettes	0,00	0,00
Capitalisation	835 435,76	686 779,60
<b>Total</b>	<b>835 435,76</b>	<b>686 779,60</b>
<b>* Information relative aux acomptes versés</b>		
Acomptes unitaires versés	0,00	0,00
<b>** Information relative aux actions ou parts ouvrant droit à distribution</b>		
Nombre de parts	0,00	0,00
Distribution unitaire restant à verser après règlement des acomptes	0,00	0,00

### Part IMMOBILIER 21 AD

Affectation des sommes distribuables afférentes aux plus et moins-values réalisées nettes	31/12/2025	31/12/2024
<b>Plus ou moins-values réalisées nettes de l'exercice</b>	<b>78 548,68</b>	<b>73 454,67</b>
Acomptes sur plus et moins-values réalisées nettes versées au titre de l'exercice (*)	0,00	0,00
<b>Plus ou moins-values réalisées nettes à affecter (**)</b>	<b>78 548,68</b>	<b>73 454,67</b>
Plus et moins-values réalisées nettes antérieures non distribuées	35 602,59	402,88
<b>Sommes distribuables au titre des plus ou moins-values réalisées</b>	<b>114 151,27</b>	<b>73 857,55</b>
<b>Affectation :</b>		
Distribution	64 729,03	39 769,83
Report à nouveau des plus ou moins-values réalisées nettes	49 422,24	34 087,72
Capitalisation	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>114 151,27</b>	<b>73 857,55</b>
<b>* Information relative aux acomptes versés</b>		
Acomptes unitaires versés	0,00	0,00
<b>** Information relative aux actions ou parts ouvrant droit à distribution</b>		
Nombre de parts	34 614,4529	33 141,5211
Distribution unitaire restant à verser après règlement des acomptes	1,87	1,20

**Part IMMOBILIER 21 IC**

<b>Affectation des sommes distribuables afférentes aux plus et moins-values réalisées nettes</b>	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
<b>Plus ou moins-values réalisées nettes de l'exercice</b>	<b>1 466 261,40</b>	<b>1 367 982,58</b>
Acomptes sur plus et moins-values réalisées nettes versées au titre de l'exercice (*)	0,00	0,00
<b>Plus ou moins-values réalisées nettes à affecter (**)</b>	<b>1 466 261,40</b>	<b>1 367 982,58</b>
Plus et moins-values réalisées nettes antérieures non distribuées	0,00	-16 066,22
<b>Sommes distribuables au titre des plus ou moins-values réalisées</b>	<b>1 466 261,40</b>	<b>1 351 916,36</b>
<b>Affectation :</b>		
Distribution	0,00	0,00
Report à nouveau des plus ou moins-values réalisées nettes	0,00	0,00
Capitalisation	1 466 261,40	1 351 916,36
<b>Total</b>	<b>1 466 261,40</b>	<b>1 351 916,36</b>
<b>* Information relative aux acomptes versés</b>		
Acomptes unitaires versés	0,00	0,00
<b>** Information relative aux actions ou parts ouvrant droit à distribution</b>		
Nombre de parts	0,00	0,00
Distribution unitaire restant à verser après règlement des acomptes	0,00	0,00

**Part IMMOBILIER 21 ID**

<b>Affectation des sommes distribuables afférentes aux plus et moins-values réalisées nettes</b>	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
<b>Plus ou moins-values réalisées nettes de l'exercice</b>	<b>287 777,59</b>	<b>225 722,04</b>
Acomptes sur plus et moins-values réalisées nettes versées au titre de l'exercice (*)	0,00	0,00
<b>Plus ou moins-values réalisées nettes à affecter (**)</b>	<b>287 777,59</b>	<b>225 722,04</b>
Plus et moins-values réalisées nettes antérieures non distribuées	157 959,66	794,35
<b>Sommes distribuables au titre des plus ou moins-values réalisées</b>	<b>445 737,25</b>	<b>226 516,39</b>
<b>Affectation :</b>		
Distribution	209 001,16	99 112,87
Report à nouveau des plus ou moins-values réalisées nettes	236 736,09	127 403,52
Capitalisation	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>445 737,25</b>	<b>226 516,39</b>
<b>* Information relative aux acomptes versés</b>		
Acomptes unitaires versés	0,00	0,00
<b>** Information relative aux actions ou parts ouvrant droit à distribution</b>		
Nombre de parts	1 173,9000	946,8176
Distribution unitaire restant à verser après règlement des acomptes	178,04	104,68

## 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
<b>ACTIONS ET VALEURS ASSIMILÉES</b>			<b>102 127 889,34</b>	<b>98,90</b>
<b>Actions et valeurs assimilées négociées sur un marché réglementé ou assimilé</b>			<b>102 127 889,34</b>	<b>98,90</b>
<b>FPI Bureautiques</b>			<b>4 800 612,88</b>	<b>4,65</b>
GECINA SA	EUR	49 136	3 975 102,40	3,85
NSI NV	EUR	42 596	825 510,48	0,80
<b>FPI de détail</b>			<b>26 853 476,83</b>	<b>26,01</b>
CARMILA	EUR	164 404	2 794 868,00	2,71
EUROCOMMERCIAL PROPERTIES NV	EUR	142 853	3 721 320,65	3,60
MERCIALYS	EUR	347 489	3 836 278,56	3,72
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	EUR	108 056	10 023 274,56	9,71
WERELDHAVE NV	EUR	336 331	6 477 735,06	6,27
<b>FPI Industrielles</b>			<b>3 334 113,60</b>	<b>3,23</b>
MONTEA NV	EUR	45 548	3 334 113,60	3,23
<b>FPI Soins de Santé</b>			<b>8 762 300,10</b>	<b>8,49</b>
AEDIFICA	EUR	60 171	4 061 542,50	3,93
COFINIMMO	EUR	59 353	4 700 757,60	4,56
<b>Gestion et promotion immobilière</b>			<b>8 749 041,91</b>	<b>8,47</b>
IMMOBILIARE GRANDE DISTRIBUZ	EUR	726 817	2 522 054,99	2,44
KLEPIERRE	EUR	184 558	6 226 986,92	6,03
<b>Gestion immobilière et développement</b>			<b>33 940 926,28</b>	<b>32,86</b>
ADLER GROUP SA	EUR	146 749	29 203,05	0,03
AROWNTOWN SA	EUR	1 616 558	4 280 645,58	4,15
BRANICKS GROUP AG	EUR	191 954	329 776,97	0,32
CTP NV	EUR	164 411	2 933 092,24	2,84
GRAND CITY PROPERTIES	EUR	461 377	4 539 949,68	4,40
LEG IMMOBILIEN SE	EUR	153 530	9 557 242,50	9,24
TAG IMMOBILIEN AG	EUR	272 449	3 604 500,27	3,49
VIB VERMOEGEN AG	EUR	12 935	132 583,75	0,13
VONOVIA SE	EUR	347 756	8 533 932,24	8,26
<b>Immobilier</b>			<b>434 250,00</b>	<b>0,42</b>
XIOR STUDENT HOUSING NV	EUR	15 000	434 250,00	0,42
<b>Sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC)</b>			<b>15 253 167,74</b>	<b>14,77</b>
ARGAN	EUR	31 586	2 084 676,00	2,02
COVIVIO	EUR	90 409	5 121 669,85	4,96
ICADE	EUR	72 599	1 597 178,00	1,55
IMMOBILIARIA COLONIAL SOCIMI	EUR	314 351	1 717 928,22	1,66
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	EUR	380 669	4 731 715,67	4,58
<b>Actions et valeurs assimilées non négociées sur un marché réglementé ou assimilé</b>			<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Immobilier</b>			<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
XIOR STUDENT HOUSING DIV26	EUR	15 000	0,00	0,00
<b>Total</b>			<b>102 127 889,34</b>	<b>98,90</b>

(\*) 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 (*)
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>

(\*) 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	+/-
<b>1. Futures</b>				
<b>Sous-total 1.</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>2. Options</b>				
<b>Sous-total 2.</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>3. Swaps</b>				
<b>Sous-total 3.</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>4. Autres instruments</b>				
<b>Sous-total 4.</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Total</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

(\*) 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	+/-
<b>1. Futures</b>				
<b>Sous-total 1.</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>2. Options</b>				
<b>Sous-total 2.</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>3. Swaps</b>				
<b>Sous-total 3.</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>4. Autres instruments</b>				
<b>Sous-total 4.</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Total</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

(\*) 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	+/-
<b>1. Futures</b>				
Sous-total 1.		0,00	0,00	0,00
<b>2. Options</b>				
Sous-total 2.		0,00	0,00	0,00
<b>3. Swaps</b>				
Sous-total 3.		0,00	0,00	0,00
<b>4. Autres instruments</b>				
Sous-total 4.		0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>		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	+/-
<b>1. Futures</b>				
Sous-total 1.		0,00	0,00	0,00
<b>2. Options</b>				
Sous-total 2.		0,00	0,00	0,00
<b>3. Swaps</b>				
Sous-total 3.		0,00	0,00	0,00
<b>4. Autres instruments</b>				
Sous-total 4.		0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>		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	+/-
<b>1. Futures</b>				
Sous-total 1.		0,00	0,00	0,00
<b>2. Options</b>				
Sous-total 2.		0,00	0,00	0,00
<b>3. Swaps</b>				
Sous-total 3.		0,00	0,00	0,00
<b>4. Autres instruments</b>				
Sous-total 4.		0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>		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)	102 127 889,34
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 (+)	1 716 375,23
Autres passifs (-)	-584 022,66
Passifs de financement (-)	0,00
<b>Total = actif net</b>	<b>103 260 241,91</b>

Libellé de la part	Devise de la part	Nombre de parts	Valeur liquidative
Part IMMOBILIER 21 AC	EUR	217 943,4312	148,10
Part IMMOBILIER 21 AD	EUR	34 614,4529	87,61
Part IMMOBILIER 21 IC	EUR	3 337,2228	17 022,69
Part IMMOBILIER 21 ID	EUR	1 173,9000	9 490,73