



GESTION 21

IMMOBILIER 21

Rapport annuel

Au 31 décembre 2025

Fonds Commun de Placement français

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 IMMOBILIER 21 | p 4 |
| 2. Rapport de gestion | p 9 |
| 3. Informations règlementaires | p 18 |
| 4. Annexe SFDR | P26 |

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

1. Caractéristiques du FCP IMMOBILIER 21

A. Caractéristiques générales :

1. Dénomination : IMMOBILIER 21
2. Forme juridique : Fonds commun de Placement (FCP)
3. Etat membre dans lequel l'OPCVM a été constitué : FCP de droit français
4. Date de création : Le fonds a été agréé par l'Autorité des Marchés Financiers le 09/11/2007 et créé le 27/11/2007
5. Durée d'existence prévue : 99 ans
6. Synthèse de l'offre de gestion :

	Parts	Code ISIN	Affectation des sommes distribuables	Devise de libellé	Montant minimum de souscription	Décimalisation	Souscripteurs concernés
Parts I	IC	FR 001 054 0716	Capitalisation	Euro	Aucun	Oui 1/10 000 ème	Tous souscripteurs, plus particulièrement destinées aux investisseurs institutionnels
	ID	FR 001 054 1854	Distribution	Euro	Aucun	Oui 1/10 000 ème	Tous souscripteurs, plus particulièrement destinées aux investisseurs institutionnels
Parts A	AC	FR 001 054 1821	Capitalisation	Euro	Aucun	Oui 1/10 000 ème	Tous souscripteurs, plus particulièrement destinées aux investisseurs personnes physiques
	AD	FR 001 054 1839	Distribution	Euro	Aucun	Oui 1/10 000 ème	Tous souscripteurs, plus particulièrement destinées aux investisseurs personnes physiques

7. OPCVM conforme aux normes européennes
8. Classification AMF : Actions de pays de la zone euro
9. OPCVM ne pouvant investir plus de 10% de son actif en parts ou actions d'autres OPC : Moins de 10 % de l'actif
10. Société de gestion : GESTION 21 (8 rue Volney, 75002 Paris), Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF le 31 juillet 2007 sous le n° GP-07000020
11. Durée de placement recommandée : 5 ans

B. Régime fiscal :

L'OPCVM n'est pas 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 l'OPCVM dépend des dispositions fiscales applicables à la situation financière de l'investisseur et/ou de la juridiction d'investissement du fonds.

Le passage d'une catégorie de parts à l'autre sera considéré comme une cession suivie d'un rachat et se trouvera soumis au régime de cession des plus-values de valeurs mobilières.

Si l'investisseur souhaite obtenir des informations complémentaires sur sa situation fiscale, nous lui conseillons de s'adresser au commercialisateur du FCP ou à son conseiller fiscal.

Le FCP n'est pas éligible au Plan d'Epargne en Actions (PEA).

Le FCP peut servir d'unité de compte à des contrats d'assurance-vie.

C. Objectif de gestion

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

D. Indicateur de référence

L'indicateur de référence du FCP est l'indice immobilier FTSE EPRA Nareit Eurozone Capped coupons nets réinvestis. Cet indicateur regroupe les principales capitalisations boursières immobilières des pays de la zone euro. Il est calculé sur la base des cours de clôture, coupons réinvestis. L'indice est administré par FTSE Russell.

Le portefeuille n'a pas pour but de répliquer l'indicateur de référence ; la pondération des valeurs en portefeuille est donc déterminée selon les convictions de l'équipe de gestion sans référence avec la pondération des valeurs de l'indicateur. En conséquence, la valeur liquidative de l'OPCVM peut s'écarter significativement de la performance de l'indicateur.

Conformément à l'article 28.2 de la réglementation BMR, la Société de Gestion dispose d'une procédure de suivi des indices de référence utilisés décrivant les mesures à mettre en œuvre en cas de modifications substantielles apportées à un indice ou de cessation de fourniture de cet indice.

L'attention des porteurs est attirée sur le fait que l'Indice a été choisi préalablement à l'entrée en application du Règlement Disclosure. Cet indice ne prend pas en compte de considérations environnementales, sociales ou de gouvernance.

E. Stratégie d'investissement

- **Stratégie**

L'équipe de gestion a la particularité de suivre activement un nombre restreint d'environ 70 foncières cotées de la zone euro, historiquement analysées en profondeur. Ces valeurs constituent l'univers de référence du fonds.

La sélection des valeurs est réalisée après une analyse financière et ESG approfondie réalisée par l'équipe de gestion. L'approche financière attache une importance particulière au niveau et à la pérennité des résultats des entreprises, tout comme à leur solidité financière et à leur niveau de valorisation boursière. Une attention particulière est portée sur le positionnement des portefeuilles, la qualité du management et des stratégies mises en œuvre ainsi que sur l'analyse comparative des valorisations sur la base des cash-flows pérennes. Cette stratégie Value / cash-flow du fonds est enrichie par une stratégie ESG / climat dans le but de rechercher des facteurs de performance supplémentaires. L'analyse ESG se matérialise par une notation ESG propriétaire axée sur le climat. L'ESG, qui réhabilite la durée dans une stratégie d'investissement, trouve tout naturellement sa place dans le positionnement historique de GESTION 21. De plus, ces critères ont toute leur place à côté des indicateurs financiers car, en impactant la demande sur les marchés immobiliers locatifs et d'investissement, ils influent sur la pérennité de la rente immobilière. Le fonds s'est donc fixé trois engagements ESG : surperformer son univers de référence retraité des 20% des plus mauvaises notations ESG et surperformer son univers de référence sur deux indicateurs que GESTION 21 considère comme contributeurs de la performance financière des foncières : les certifications environnementales et l'intensité carbone.

- **Actifs utilisés**

Le Fonds fera l'objet d'une exposition d'au minimum 75% pouvant aller jusqu'à 100% sur le marché des actions du secteur immobilier de la zone euro. Le fonds pourra également investir dans des actions hors Zone Euro dans la limite de 10 % de l'actif net. Les choix de gestion peuvent conduire à une exposition du portefeuille sur des sociétés de petites capitalisations.

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

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

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

Dans le cadre de sa politique d'investissement, le fonds pourra détenir jusqu'à 10% de son actif net en parts ou actions d'OPCVM ou FIA français et/ou européens ne pouvant investir plus de 10% de leur actif en parts ou actions d'autres OPC ou fonds d'investissement, et en parts ou actions de FIA de droit français ou européen, à condition qu'ils respectent les critères de l'article R.214-13 du Code monétaire

et financier. Le Fonds peut avoir recours de manière ponctuelle aux « trackers », supports indiciels cotés et « Exchange Traded Funds ».

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

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

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

F. Profil de risque

Votre argent sera principalement investi dans des instruments financiers sélectionnés par la société de gestion. Ces instruments connaîtront les évolutions et aléas des marchés. Le profil de risque du FCP correspond à des investisseurs qui souhaitent investir à long terme dans un portefeuille d'actions cotées en bourse. Le FCP est exposé principalement aux risques financiers suivants :

Risque de perte en capital : L'investisseur est averti que la performance du Fonds peut ne pas être conforme à ses objectifs et que son capital peut ne pas lui être intégralement restitué, le FCP ne bénéficiant pas d'une garantie du capital investi.

Risque de marché actions : Le degré d'exposition aux marchés actions des actions immobilières de la zone euro est au minimum de 75%. Le degré d'exposition aux marchés des actions peut atteindre 100% de l'actif. Les investisseurs supportent un risque action. La variation des cours des actions peut faire baisser la valeur liquidative du FCP.

Risque sectoriel : Il s'agit du risque lié à la concentration du portefeuille dans le secteur des valeurs immobilières. En cas de baisse de ce secteur, la valeur liquidative du FCP pourra baisser en conséquence.

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

Risque lié à la gestion discrétionnaire : Le style de gestion discrétionnaire appliqué au fonds repose sur la sélection de valeurs. Il existe un risque que l'OPCVM ne soit pas investi à tout moment sur les valeurs les plus performantes. La performance du fonds peut donc être inférieure à l'objectif de gestion.

Risque de change : Le fonds peut être soumis à un risque de change dans une limite maximum de 10 % de son actif net.

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

Risque de crédit : Il représente le risque éventuel de dégradation de la signature de l'émetteur qui aura un impact négatif sur le cours du titre et donc sur la valeur liquidative du FCP. Le risque de crédit est

limité aux titres de créance et instruments du marché monétaire, qui pourront composer l'actif net du fonds pour 25% maximum.

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

G. Changements intervenus en 2025

Sur l'année 2025, le FCP Immobilier21 est sorti du Label ISR.

H. Changements à intervenir en 2026

L'engagement du fonds de surperformer son univers de référence sur le niveau d'intensité carbone, devient un objectif.

2. Rapport de gestion

A. Commentaire de gestion

Chaque début d'année sonne l'heure du bilan des performances annuelles. 2025 ne déroge pas à la règle. Qu'attendre de ces chiffres ?

Une satisfaction s'ils sont fortement positifs, une déception s'ils sont négatifs. Cette interprétation n'est pas suffisante pour un investisseur de long terme dont la durée de placement dépasse le cadre annuel. Pour qualifier une performance, il faut rapprocher la performance boursière de la performance économique. Un alignement de ces performances permet de préserver l'intérêt du cas d'investissement à risque constant en ne modifiant pas les ratios de valorisations.

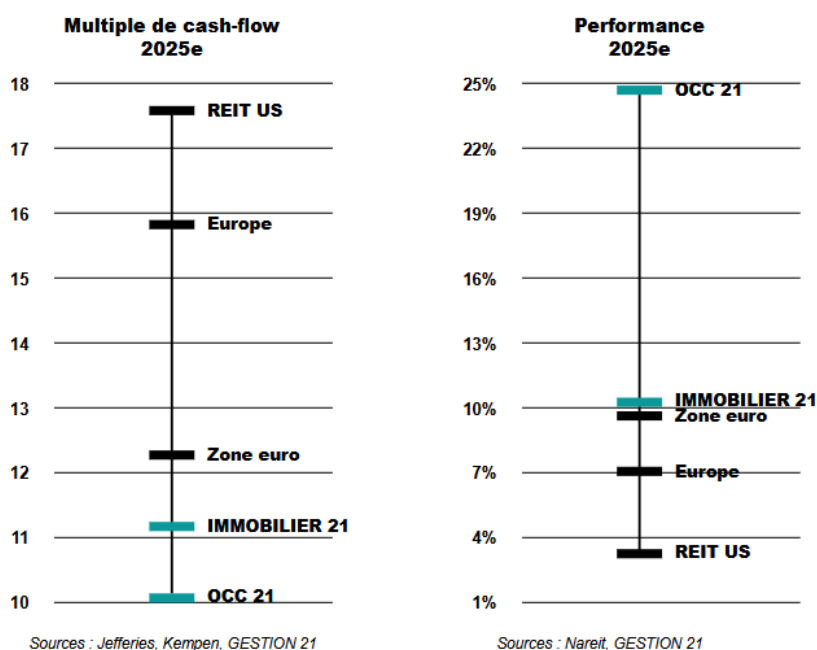
Il se trouve que pour le **FCP IMMOBILIER 21**, l'année 2025 se caractérise par une performance boursière de +10% identique à sa performance annuelle « économique » (inverse du multiple de 11 fois du début d'année). Il en résulte des indicateurs de valorisation identiques sur l'année 2025.

L'année 2025 est donc une double satisfaction :

- Performance satisfaisante en absolu et en termes de classement.
- Performance alignée sur la performance économique. Tout en réalisant une performance de +10% en 2025, le multiple de valorisation demeure stable sur un an.

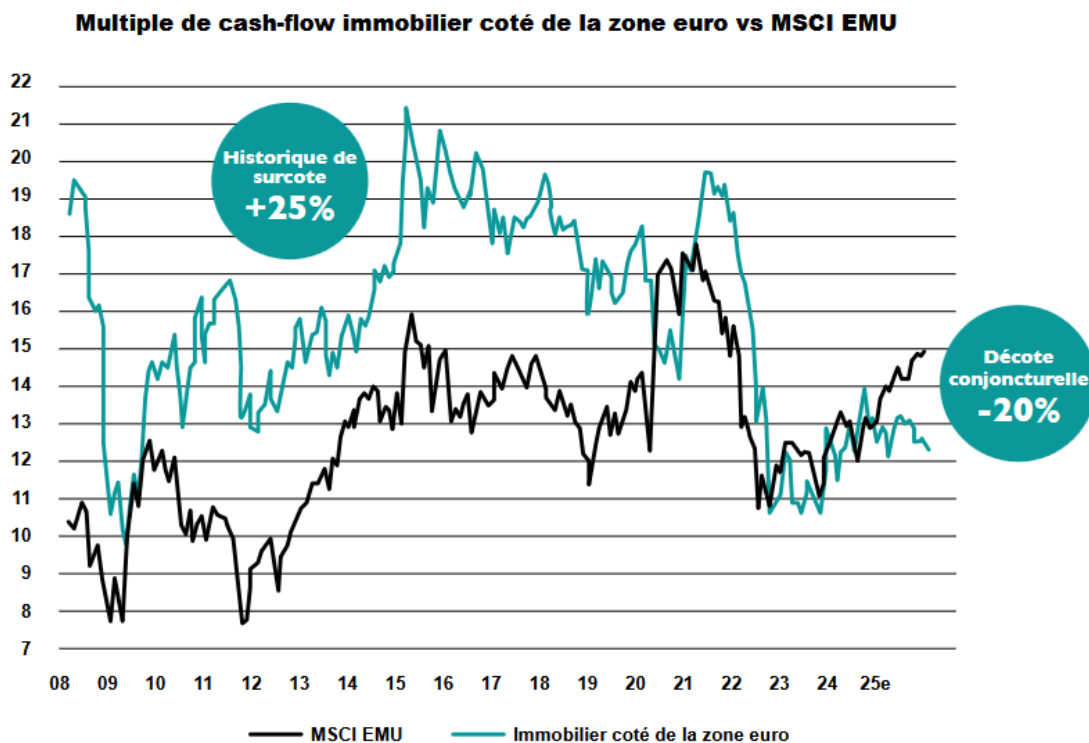
Attractivité du cas d'investissement

- **Attractivité au sein du marché de l'immobilier côté mondial**



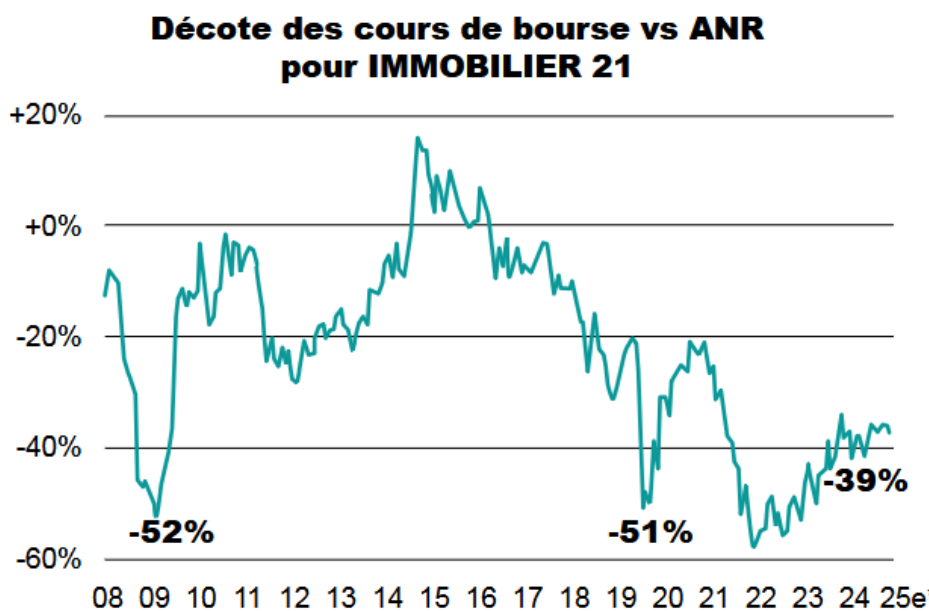
Le multiple de cash-flows de I21 est plus faible que celui de la zone euro, de l'Europe et du marché US.

- Attractivité au sein des marchés actions de la zone euro



Le multiple de cash-flows de l’immobilier côté de la zone euro est plus faible que celui du MSCI EMU pour la première fois en 15 ans.

- Attractivité au regard de l’immobilier physique



Le marché de l'immobilier coté présente une décote élevée de ses cours de bourse au regard de la valeur de ses actifs retraité de l'endettement net.

Notre stratégie de portefeuille : un équilibre entre micro et macro

Notre gestion repose sur une trilogie bien rodée :

- Le commerce, avec une exposition aux centres commerciaux qui restent attractifs en termes de valorisation et de rentabilité.
- Le résidentiel allemand, plus sensible aux taux avec de forte décote de valorisation
- Le stock-picking value, qui nous permet d'identifier des opportunités sous-valorisées sur le marché de la logistique, bureau, sante.

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

	Déc. 23	Déc. 24	Déc. 25	
Commerce	31%	32%	35%	Préférence pour les foncières de centres commerciaux et de résidentiel allemand
Résidentiel Allemand	32%	32%	29%	
Bureau	17%	18%	15%	Préférence pour le bureau prime
Logistique	7%	7%	9%	Sélection de titres dans la typologie d'actifs
Santé	6%	7%	8%	
Autres	2%	3%	3%	

Intégration de l'ESG

Depuis sa création, le fonds a pour mandat principal de réaliser les meilleures performances absolues et relatives à son indice de référence (EPRA NAREITS NR).

L'intégration de l'ESG comme critère d'investissement complémentaire aux critères financiers vise à enrichir le mandat d'origine sans le modifier. Ainsi, l'ESG est un objectif secondaire du mandat principal basé sur la performance financière. L'objectif de performance ESG du fonds est principalement centré sur notre indicateur de référence : le pourcentage des surfaces certifiées.

Sortie du Label ISR en novembre 2025, ESG inchangée

Notre opinion est que la sortie du Label permettra de réduire la contrainte sur la performance financière sans altérer la teneur ESG de notre fonds et en la simplifiant pour nos clients. Elle est donc pertinente.

Cela peut paraître contre-intuitif mais s'explique par le fait que la teneur ESG du fonds est déterminée par notre indicateur % de surfaces certifiées et non par la note moyenne d'indicateurs multi critères. L'abondance de critères signifie complexité mais pas gain de sens.

Après plusieurs années de pratiques ESG, nous sommes en capacité de décanter le système d'information ESG. Nous le faisons sur le financier depuis des années, pour ne retenir que l'indicateur le plus significatif, l'indicateur surfaces certifiées. Il est corrélé à la taxonomie et issu directement des rapports annuels des entreprises.

Il est de ce fait moins arbitraire et plus pertinent qu'un système de notation multicritère.

Distribution

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

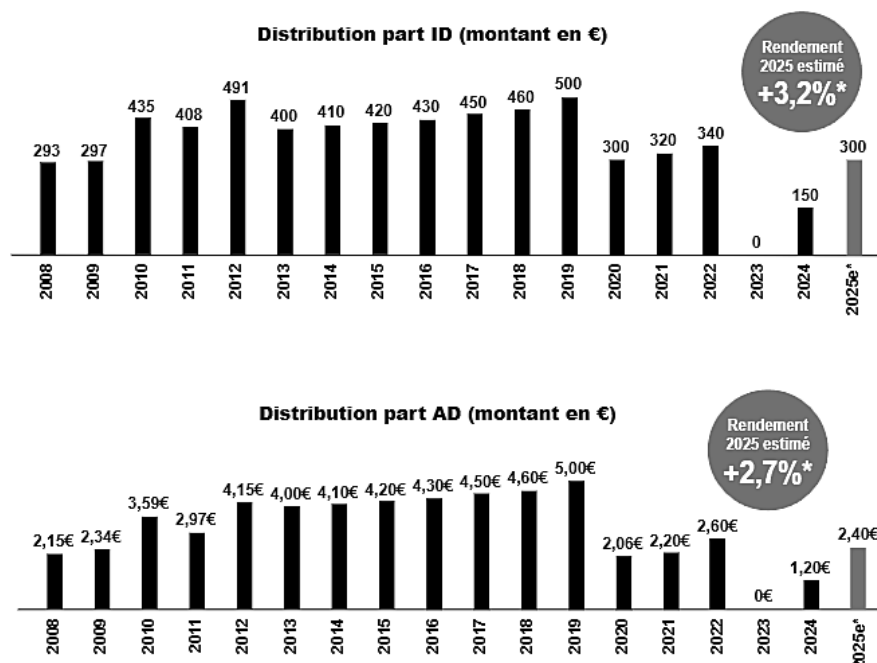
1. Les dividendes reçus par le fonds comptabilisés en compte de revenu.
2. Les plus-values nettes réalisées dans le fonds.

Concernant le premier élément, les facteurs déterminants sont :

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

Concernant le second élément, les facteurs déterminants sont :

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



Au titre de l'année 2025, le fonds Immobilier 21 prévoit (hors évènement majeur) de distribuer en 2026 un dividende de 300€ (part ID) et de 2,40€ (part AD), soit des rendements 2025 estimés de 3,2% et 2,7%, 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.

B. Performance du fonds

	VL au 31/12/2024	VL au 31/12/2025	Performance
IMMOBILIER 21 Part IC	15 451,82	17022,69	10,17%
IMMOBILIER 21 Part ID	8 754,01	9 490,73	+10,17%**
IMMOBILIER 21 Part AC	135,36	148,10	+9,41%
IMMOBILIER 21 Part AD	81,19	87,61	+9,41%**

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

2025	Performance IMMOBILIER 21 part IC	Performance indice	Sur-performance
Comparaison EPRA Nareit Capped zone euro div. nets	+10,17%	+9,65%	+0,52%

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

C. Portefeuille IMMOBILIER 21**Inventaire du fonds au 31/12/2025**

Valeurs	Code ISIN	Poids
Unibail-Rodamco-Westfield	FR0013326246	9,7%
LEG Immobilien	DE000LEG1110	9,3%
Vonovia	DE000A1ML7J1	8,3%
Wereldhave	NL0000289213	6,3%
Klepierre	FR0000121964	6%
Covivio	FR0000064578	5%
Merlin Properties	ES0105025003	4,6%
Cofinimmo	BE0003593044	4,6%
Grand City Properties	LU0775917882	4,4%
Aroundtown	LU1673108939	4,2%
Aedifica	BE0003851681	3,9%
Gécina	FR0010040865	3,8%
Mercialys	FR0010241638	3,7%
Eurocommercial	NL0015000K93	3,6%
TAG Immobilien	DE0008303504	3,5%
Montea	BE0003853703	3,2%
CTP	NL00150006R6	2,8%
Carmila	FR0010828137	2,7%
IGD	IT0005322612	2,4%
Argan	FR0010481960	2%
Colonial	ES0139140174	1,6%
Icade	FR0000035081	1,5%
NSI	NL0012365084	0,8%
Xior Student Housing	BE0974288202	0,4%
Dic Asset	DE000A1X3XX4	0,3%
VIB	DE000A2YPDD0	0,1%
Adler Group	LU1250154413	0,03%
Trésorerie		1,1%

D. Principaux mouvements du portefeuille en 2025

	Pondération en hausse	Pondération en baisse
Janvier	WDP (+0,8%) Argan (+0,6%) Xior (+0,5%)	LEG Immobilien (-0,6%)
Février		
Mars	Klepierre (+1,1%)	Vonovia (-1,5%)
Avril	Cofinimmo (+0,8%)	Klepierre (-0,9%) Merlin Properties (-1%) Colonial (-0,9%) WDP (-0,7%)-
Mai	Wereldhave (+2,4%) Covivio (+0,8%) Merlin Properties (+0,7%)	-
Juin		Vonovia (-0,7%)
Juillet	LEG Immobilien (+0,7%) Merlin Properties (+0,6%) Klepierre (+0,6%)	
Août	LEG Immobilien (+0,5%) Mercialys (+0,5%)	TAG Immobilien (-0,5%)
Septembre	TAG Immobilien (+0,7%) Vonovia (+0,6%)	Deutsche Wohnen (-1,3%) LEG Immobilien (-0,5%)
Octobre	LEG Immobilien (+0,6%)	Gécina (-0,8%)
Novembre	Vonovia (+1,2%) LEG Immobilien (+0,6%)	Klepierre (-0,8%) Wereldhave (-0,9%)
Décembre	LEG Immobilien (+0,8%)	Unibail-Rodamco-Westfield (-0,6%)

E. Perspectives 2026**Nous abordons 2026 avec sérénité**

- 1- Le secteur des foncières cotées de la zone euro est le seul secteur qui, tout en faisant +10% en 2025, n'a pas eu de revalorisation de son multiple.
- 2- Une performance 2025 de 10% uniquement faite sur le rendement cash-flow et la surperformance, les niveaux de multiples et de décotes 2025 sont identiques à ceux de 2024.
- 3- Un multiple de cash-flow de 11x, historiquement, a souvent constitué une base solide de performance à 5 ans.
- 4- Le secteur de l'immobilier coté de la zone euro est attractif en termes de valorisation par rapport aux marchés européens et américains.
- 5- À risque équivalent, l'immobilier coté offre un rendement supérieur à l'immobilier physique

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 notre démarche

GESTION 21 a toujours accordé de l'intérêt à certains critères ESG, avec une attention particulière sur le critère Gouvernance pour l'ensemble des entreprises suivies. Début 2020, GESTION 21 a franchi une étape supplémentaire avec la formalisation, la systématisation et la documentation de sa démarche ESG, dont l'objectif est :

- ✓ d'améliorer la transparence de ses pratiques,
- ✓ d'enrichir et d'élargir ses analyses sur les entreprises,
- ✓ de trouver de nouvelles opportunités de performance,
- ✓ de répondre aux préoccupations de ses clients pour une finance durable.

La démarche d'investisseur de GESTION 21 se fonde sur une recherche financière et ESG propriétaire, au service d'une gestion de conviction et de long terme. Cette démarche s'est concrétisée par la signature des Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) définis par le programme des Nations Unies et par la labélisation ISR du fonds IMMOBILIER 21 en novembre 2021.

2. Approche ESG du fonds IMMOBILIER 21

Les facteurs de valorisation financiers sont complétés par des critères ESG. Ces critères ont toute leur place à côté des indicateurs financiers car en impactant la demande sur les marchés immobiliers locatifs et d'investissement, ils influent sur la pérennité de la rente immobilière. Les décisions d'investissement prennent en compte des critères financiers (valorisation, bilan, croissance, objectif de cours etc.) et ESG (critères précisés ci-dessous) matérialisés au travers d'un outil propriétaire de notation.

a) L'environnement, élément central de l'ESG

Parmi les critères ESG, le pilier principal retenu est le pilier Environnement car les foncières cotées ayant une notation Environnement élevée offrent une opportunité de performance relative par la réduction du risque de vacance et de liquidité. En effet, les actifs vertueux sur le plan énergétique attireront davantage la demande que les « passoires énergétiques ».

Les foncières cotées intègrent donc de plus en plus le carbone et l'énergie dans leur stratégie. En choisissant les entreprises qui réussissent cette transformation, l'investissement ESG est une source de performance financière supplémentaire. L'intégration du pilier Environnement comme indicateur de performance et de risque est donc indispensable pour la réalisation des objectifs de performance absolue comme relative au marché.

b) Notation ESG interne

La notation ESG interne du fonds est un outil d'aide à la décision pouvant constituer un facteur supplémentaire dans la performance du fonds. La notation ESG se compose d'une notation quantitative et qualitative.

- **Notation quantitative**

La notation ESG quantitative représente entre 70% et 100% de la notation ESG. Cette notation est basée sur 8 indicateurs mesurables selon des échelles de notation interne.

Environnement

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

Social et Droits de l'Homme

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

Gouvernance

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

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

- **Choix des pondérations**

La conviction fondamentale de GESTION 21 relative à l'environnement a conduit le fonds à retenir le climat comme enjeu majeur pour l'économie. Le pilier Environnement est donc surpondéré vis-à-vis des autres indicateurs avec un poids attribué de 60%. Les poids des piliers Social et Droits de l'Homme et Gouvernance sont de 20% chacun.

- **Notation qualitative**

La notation ESG qualitative représente entre 0 et 30% de la notation ESG en fonction d'une appréciation qualitative interne axée principalement sur le best-effort (approche d'amélioration) autour d'éléments ESG jugés pertinents : objectifs de réduction carbone des entreprises, évolution des émissions carbone, trajectoire validée par SBTi, existence de controverses etc. La notation ESG qualitative intègre également d'autres sujets E, S et G insuffisamment pris en compte dans la notation quantitative.

- **Approches de notation**

La méthodologie de notation ESG du FCP IMMOBILIER 21 permet d'investir dans des entreprises qui s'engagent en matière de développement durable et principalement au niveau du pilier Environnement. Les indicateurs du pilier Environnement sont appréciés à deux niveaux selon trois approches :

- **Le résultat (Best-in-univers et Best-in-class)** : L'évaluation des indicateurs environnementaux des entreprises est déterminée en fonction de leurs résultats à un instant T comparé aux entreprises de l'univers de référence du fonds. Cette analyse est complétée par une comparaison des niveaux de ces indicateurs à l'intérieur de chaque typologie d'actifs.
 - **La trajectoire future (Best-effort)** : Cette méthodologie prend également en compte une trajectoire carbone future, présente dans la notation qualitative au travers de plusieurs éléments : la trajectoire validée par SBTi, les engagements datés de neutralité carbone, les objectifs de réduction carbone, etc.
- c) Intégration ESG dans la stratégie d'investissement**

L'ESG, qui réhabilite la durée dans une stratégie d'investissement, trouve tout naturellement sa place dans le positionnement historique de GESTION 21 qui favorise le long terme. L'objectif de l'intégration de l'ESG est d'optimiser le couple performance / risque du portefeuille sur la base d'une analyse de long terme. La notation ESG des entreprises fait partie intégrante du processus d'analyse des sociétés et entre en compte dans la décision de pondération des lignes dans le fonds. Le fonds mise sur la diversité des approches de sélection. Le fonds peut sélectionner les entreprises qui affichent les meilleurs profils ESG au sein même d'une typologie d'actifs ou de l'ensemble de l'univers de référence mais aussi les entreprises qui ont engagé des investissements conséquents et qui verront leurs résultats s'améliorer dans quelques années. En effet, le fonds cherche également à accompagner ces entreprises dans leur transition pour profiter à terme de leur transformation. La sélection des valeurs en portefeuille se fait donc au travers d'une analyse au cas par cas en mesurant le potentiel des entreprises à se transformer, à se renforcer et à créer de la valeur à long terme.

Le FCP IMMOBILIER 21 a défini un objectif ESG qui vise à avoir une notation ESG moyenne pondérée supérieure à son univers de référence retraité des 20% des plus mauvaises notations ESG. De plus, le fonds a également pour objectif de surperformer son univers de référence sur deux indicateurs environnementaux :

- Les certifications environnementales « surfaces certifiées HQE, BREEAM ou équivalent ». Ces certifications permettent d'évaluer la performance environnementale des bâtiments. L'importance de cet indicateur est liée au fait que les bâtiments certifiés seront plus recherchés tant au niveau locatif que sur le marché de l'investissement. Par conséquent, les bâtiments certifiés présentent des risques structurels de vacance et de liquidité plus faibles. Les taux de couverture de la notation ESG et de l'indicateur « surfaces certifiées » au niveau du portefeuille sont supérieurs à 90% (en poids dans le portefeuille).
- L'intensité carbone (en kgCO₂/m²) : cet indicateur permet de mesurer l'impact carbone des foncières au travers de leurs émissions maîtrisées (scopes 1 et 2), c'est-à-dire les émissions relatives aux consommations d'énergie dans les parties communes des immeubles en exploitation. Le taux de couverture de cet indicateur au niveau du portefeuille est supérieur à 70 % (en poids dans le portefeuille).

Le fonds peut investir dans des actifs n'ayant pas été soumis à une analyse ESG dans la limite de 10%.

d) Exclusions sectorielles

GESTION 21 a une politique d'exclusion relative au tabac, charbon et armes controversées, domaines d'activités non concernées par la stratégie d'investissement du FCP IMMOBILIER 21. La politique d'exclusion de GESTION 21 est disponible sur son site internet.

e) Analyses externes

Pour compléter les travaux d'analyses internes, GESTION 21 a recours à différents fournisseurs de données, détaillés dans la section 6 « Organisation et Moyens ». Ces analyses externes sont utilisées par les gérants dans un but consultatif et par complémentarité.

3. Suivi des controverses

L'équipe de gestion assure le suivi :

- quotidien de l'actualité des entreprises avec un morning interne et des alertes brokers reçues par mail,
- hebdomadaire des controverses reformativ pour compléter le suivi interne des actualités. Ces systèmes d'alertes par mail permettent d'intégrer rapidement une actualité ou une controverse jugée significative dans la notation ESG qualitative.

4. Démarche actionnariale

✓ Vote aux Assemblées Générales

GESTION 21 s'est engagée à voter à toutes les Assemblées Générales des sociétés françaises pour lesquelles elle détient plus de 0,25% du capital ou des droits de vote. Au-delà de cet engagement, l'objectif de GESTION 21 est de voter à 100% des Assemblées Générales des entreprises françaises détenues en portefeuille. De plus, depuis 2022, GESTION 21 a élargi sa participation aux assemblées générales aux entreprises étrangères. GESTION 21 a également la volonté de prendre en compte dans l'exercice de ses droits de vote les risques et les enjeux des thématiques environnementales, sociales et de gouvernance. Les résolutions sont analysées au cas par cas avec comme objectif la création de valeur durable. GESTION 21 s'attache à ce que les résolutions soient traitées de façon à réduire les impacts négatifs sur l'environnement, à préserver les intérêts des parties prenantes et encourage les bonnes pratiques liées à la gouvernance d'entreprise.

La politique et le rapport d'exercice des droits de vote de GESTION 21 sont disponibles sur son site internet.

✓ Dialogue avec les entreprises

GESTION 21 accorde une grande importance aux rencontres et aux dialogues avec les entreprises suivies. Cette démarche vise à accompagner les entreprises dans l'amélioration de leurs pratiques et à renforcer la compréhension des gérants sur leur stratégie.

La politique et le rapport d'engagement de GESTION 21 sont disponibles sur son site internet.

5. Gestion des risques de durabilité

Le risque de durabilité tel que défini par le Règlement (UE) 2019/2088 (dit « Règlement SFDR ») se réfère à un 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 axée sur le climat,
- sélection des valeurs en portefeuille selon une stratégie ESG / Climat,
- stratégie d'exclusion (tabac, charbon, armes controversées),
- suivi des actualités et controverses,
- suivi d'indicateurs de performances ESG.

6. Organisation et moyens

✓ Moyens internes

L'équipe de gestion de GESTION 21, composée de 4 gérants - analystes, réalise en interne différents travaux, allant de la réalisation d'analyses et d'études approfondies à la collecte de données et notation ESG des émetteurs, en passant par le dialogue avec les entreprises et le vote aux assemblées générales.

✓ Moyens externes

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

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

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

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

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

8. Taxonomie européenne (UE) 2020/852

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

prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

B. Information sur les techniques de gestion efficace de portefeuille

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

C. Sélection et évaluation des intermédiaires

GESTION 21 sélectionne et évalue les intermédiaires avec lesquels elle est en relation de manière à servir au mieux l'intérêt des investisseurs. A cette fin, un Comité d'évaluation et de sélection se réunit au moins deux fois par an pour évaluer les performances des intermédiaires déjà sélectionnés et décider de la sélection de nouveaux intermédiaires. La sélection et l'évaluation des intermédiaires sont établies sur des critères objectifs, qui prennent notamment en compte la qualité du service rendu et les conditions tarifaires.

Dans le cadre de cette politique, GESTION 21 privilégie le fait d'avoir un courtage diversifié et non concentré sur un intermédiaire financier. De plus, GESTION 21 demande aux intermédiaires qu'elle sélectionne sa catégorisation en tant que "client professionnel". Par conséquent, ces intermédiaires ont une obligation de "meilleure exécution" à l'égard de notre société. La politique de Sélection et évaluation des intermédiaires de GESTION 21 est consultable à tout moment sur son site internet : www.gestion21.fr à la rubrique Documents réglementaires.

D. Compte rendu relatif aux frais d'intermédiation

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

E. Politique de rémunération

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

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. 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 IMMOBILIER 21 prévoit (hors évènement majeur) de distribuer en 2026 un dividende de 300 € (part ID) et de 2.4€ (part AD).

Décomposition du coupon Part IMMOBILIER 21 ID :

	Net unitaire					Devise
	2021	2022	2023	2024	2025	
Revenus soumis à un prélèvement à la source obligatoire non libératoire			-	-		
Actions ouvrant droit à abattement et soumis à un prélèvement à la source obligatoire non libératoire	159,91	122,36	-	45,32	121,96	EUR
Autres revenus n'ouvrant pas droit à abattement et soumis à un prélèvement à la source obligatoire non libératoire	5,87		-	-		EUR
Revenus non déclarables et non imposables			-	-		EUR
Montant des sommes distribuées sur les plus et moins-values	154,22	217,64	-	104,68	178,04	EUR
Total	320,00	340,00	0	150,00	300,00	EUR

Décomposition du coupon Part IMMOBILIER 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		0,42	-	0	0,53	EUR
Autres revenus n'ouvrant pas droit à abattement et soumis à un prélèvement à la source obligatoire non libératoire			-	-		EUR
Revenus non déclarables et non imposables			-	-		EUR
Montant des sommes distribuées sur les plus et moins-values	1,20	2,18	-	1,20	1,87	EUR
Total	1,20	2,60	0	1,20	2,40	EUR

Annexe SFDR au rapport annuel

Dénomination du produit: IMMOBILIER 21 Identifiant d'entité juridique: 96950098UO7Q0KDC4016

Caracteristiques environnementales et/ou sociales

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.

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 ___% 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**



Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes?

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

Le fonds, classé article 8 au sens du règlement SFDR, promeut des caractéristiques environnementales, sociale et de gouvernance.

Le pilier principal retenu par le fonds est le pilier de l'environnement et plus particulièrement la lutte contre le réchauffement climatique.

Toutefois, les deux autres piliers font partie intégrante de la notation du fonds.

La société de gestion a développé un outil propriétaire permettant d'attribuer des notes à chacun des piliers.

Afin d'être cohérent avec sa stratégie, le pilier de l'environnement a un poids de 60 %, alors que les deux autres piliers se voient accorder un poids de 20 % chacun.

Chaque pilier comprends les indicateurs suivants :

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

Dans le prospectus, le fonds s'est fixé comme objectif d'avoir une notation ESG moyenne pondérée supérieure à son univers de référence retraité des 20 % des plus mauvaises notations ESG avec un taux de couverture de la notation ESG au niveau du portefeuille supérieur à 90 % (en poids dans le portefeuille).

Le FCP IMMOBILIER 21 a défini un objectif ESG qui vise à avoir une notation ESG moyenne pondérée supérieure à son univers de référence retraité des 20% des plus mauvaises notations ESG. Le taux de couverture de la notation ESG au niveau du portefeuille est supérieur à 90% (en poids dans le portefeuille). Le fonds peut investir dans des actifs n'ayant pas été soumis à une analyse ESG dans la limite de 10%. De plus, le fonds s'est engagé à surperformer son univers de référence sur quatre indicateurs :

- Les certifications environnementales (BREEAM, HQE, LEED etc.) : cet indicateur permet à la fois d'évaluer la performance environnementale des bâtiments et de contribuer à la performance financière. L'importance de cet indicateur est liée au fait que les bâtiments certifiés seront plus recherchés tant au niveau locatif que sur le marché de l'investissement. Par conséquent, les bâtiments certifiés présentent des risques structurels de vacance et de liquidité plus faibles et des niveaux de loyers plus élevés. Le taux de couverture de cet indicateur au niveau du portefeuille est supérieur à 90% (en poids dans le portefeuille).
- L'intensité carbone (en kgCO₂/m²) : Cet indicateur permet de mesurer l'impact carbone des foncières au travers de leurs émissions maîtrisées (scope 1 et 2), c'est-à-dire les émissions relatives aux consommations d'énergie dans les parties communes des immeubles en exploitation. Incitées par une réglementation française et européenne de plus en plus contraignante sur le carbone et l'énergie, nous considérons que les foncières ont un rôle important à jouer dans l'atténuation du réchauffement climatique. Le taux de couverture de cet indicateur au niveau du portefeuille est supérieur à 70% (en poids dans le portefeuille).
- Intensité des gaz à effet de serre, indicateur numéro trois du règlement délégué 2022/1288 lié au climat et à l'environnement : cet indicateur est calculé conformément à la formule indiquée dans le règlement délégué européen 2022/1288 de l'union européenne. Le taux de couverture de cet indicateur au niveau du portefeuille est supérieur à 80 % (en poids dans le portefeuille).
- La mixité au sein des organes de gouvernance, indicateur numéro treize du règlement délégué 2022/1288 lié aux questions sociales, de personnel, de respect des droits de l'homme et de lutte contre la corruption et les actes de corruption. Cet indicateur est déterminé comme le ratio femmes/hommes moyen dans les organes de gouvernance des sociétés concernées, en pourcentage du nombre total de membres. Le taux de couverture de cet indicateur au niveau du portefeuille est supérieur à 80 %.

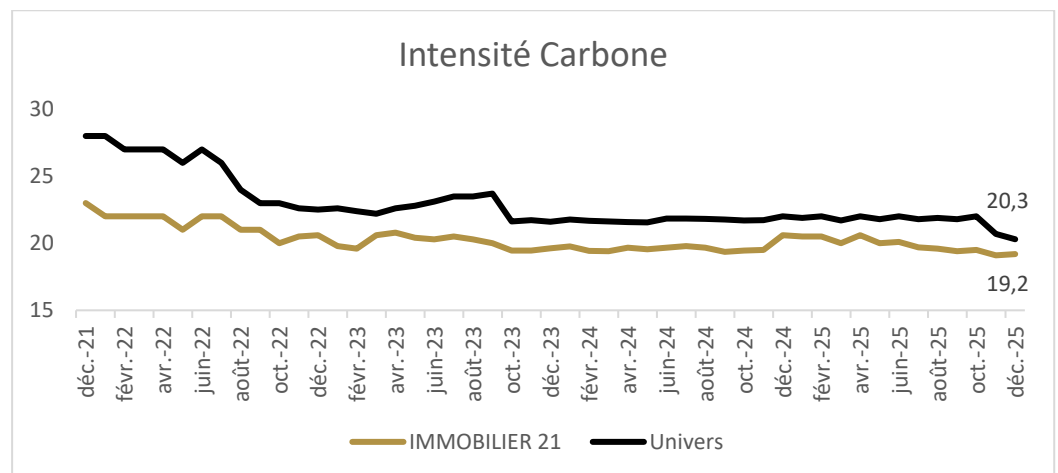
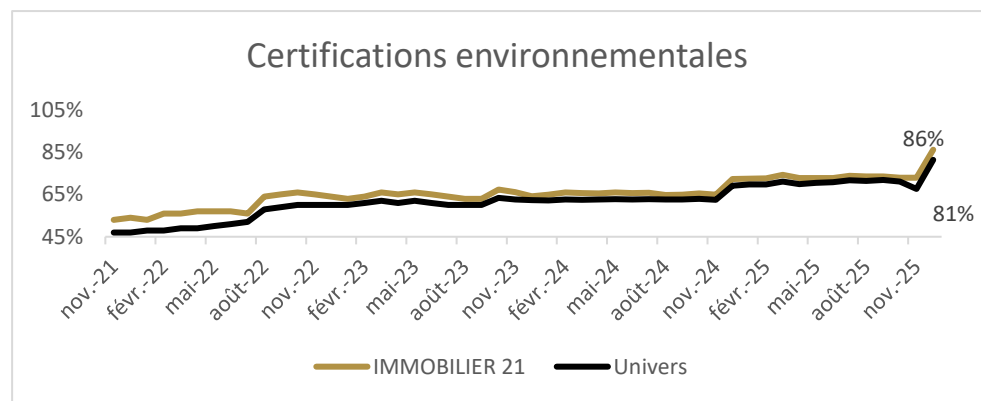
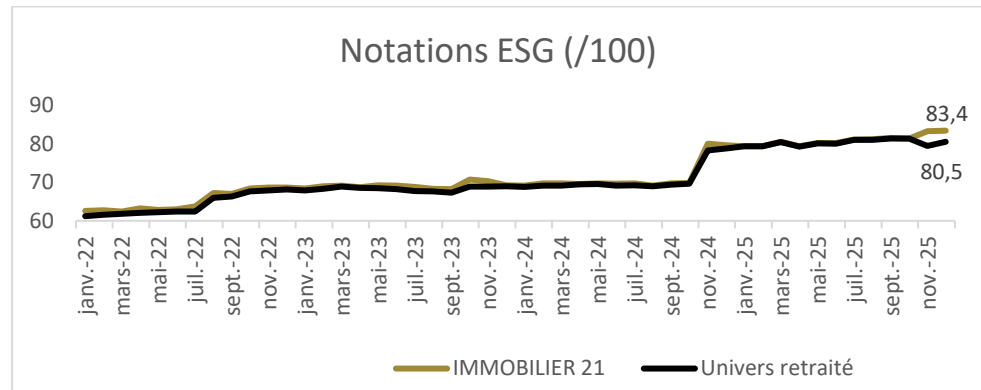
● **Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité utilisés?**

Au 31 décembre 2025, les trois objectifs sont atteints puisque les indicateurs sont les suivants :

Indicateurs	Fonds	Univers	Ecart	Taux de couverture
Notation ESG	83.42	80.55	+2.9	100 %
Certifications environnementales	73.2 %	68.2 %	+5	100 %
Intensité carbone	19.2	20.3	-1.1	100 %

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

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



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

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

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.

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.

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.

Enfin GESTION 21 a une politique d'exclusion relative au tabac, charbon et armes controversées, domaines d'activités non concernées par la stratégie d'investissement du FCP IMMOBILIER 21.

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 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 les quinze investissements les plus importants 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	10	France
LEG Immobilien	Immobilier	9	Allemagne
Vonovia	Immobilier	8	Allemagne
Wereldhave	Immobilier	6	Pays-Bas
Klepierre	Immobilier	6	France
Covivio	Immobilier	5	France
Merlin Properties	Immobilier	5	Espagne
Cofinimmo	Immobilier	5	Belgique
Grand City	Immobilier	4	Luxembourg
Aroundtown	Immobilier	4	Allemagne
Aedifica	Immobilier	4	Belgique
Gécina	Immobilier	4	France
Mercialys	Immobilier	4	France
Eurocommercial	Immobilier	4	Pays-Bas
TAG Immobilien	Immobilier	4	Allemagne

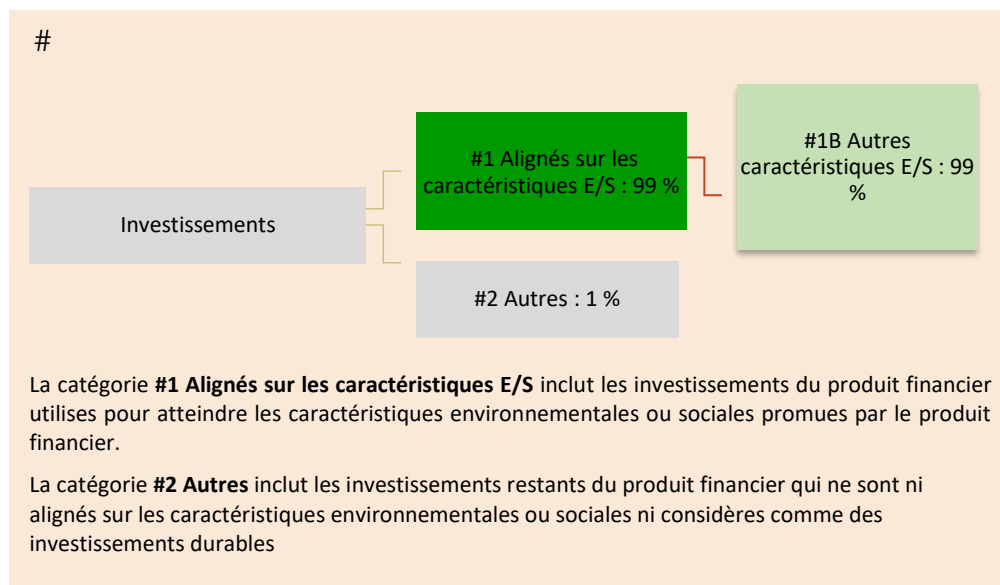


Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

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?

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



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

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.

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

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

Le tableau ci-dessous reprend les expositions sous-sectorielles du fonds à la fin de la période sous revue soit au 31/12/2025 :

Secteurs	% de l'actif net
Commerce	35 %
Logements	29 %
Bureaux	15 %
Logistique	9 %
Santé	8 %
Autres	3 %

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

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



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 34 % de l'actif net.

Le taux de couverture du portefeuille sur la taxinomie est de 56 %.

● **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**

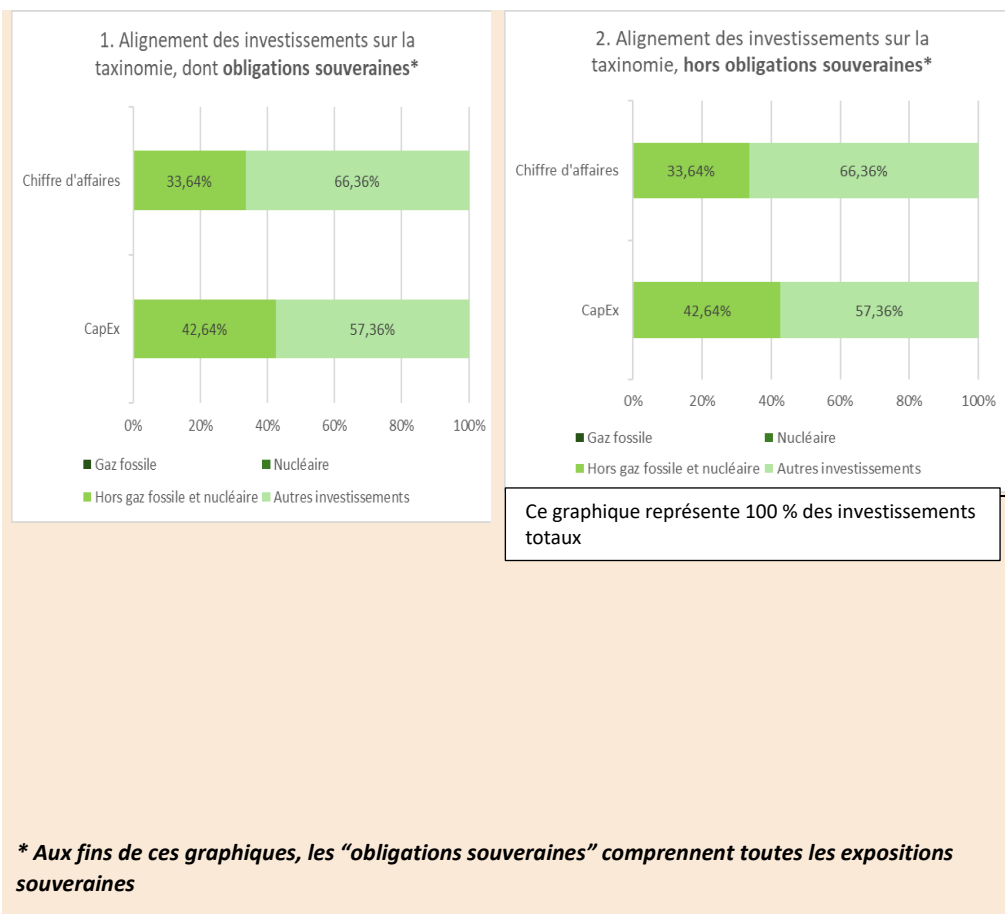
- Oui :
 Dans le gaz fossile Dans l'énergie nucléaire
 Non

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 taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.*

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.

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)	15,90%	21,69%	33,64%
CAPEX (aligné) taxinomie	21,20%	31,68%	42,64%



Le symbole



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

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

Non applicable car le fonds n'a pas réalisé d'investissement durable au sens SFDR 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 au sens SFDR 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.



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

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

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

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

Au cours de l'année 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 désigné d'indice de référence pour atteindre les caractéristiques environnementales et sociales promues par le produit financier. Il s'est engagé uniquement à surperformer son univers de référence. L'univers de référence est composé d'environ 70 foncières cotées de la zone euro suivies activement et historiquement par l'équipe de gestion. Pour plus d'information sur l'univers de référence, se reporter au code de transparence disponible sur le site www.gestion21.fr.

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 durable.

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

Sur l'année 2025, le fonds a surperformé l'indice FTSE EPRA Nareit Eurozone Capped coupons nets réinvestis de + 0.5%, avec une performance pour la part IC d'IMMOBILIER 21 de + 10.2 % contre une performance de l'indice de référence de + 9.7 %.
Il convient d'indiquer que l'indice de référence regroupe les principales capitalisations boursières immobilières des pays de la zone euro mais ne promeut pas de caractéristiques environnementales ou sociales.

IMMOBILIER 21

Fonds Commun de Placement

Société de Gestion :
GESTION 21

8 rue Volney
75002 Paris

Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 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
Immobilisations corporelles nettes	0,00	0,00
Titres financiers		
Actions et valeurs assimilées (A)	102 127 889,34	82 960 985,42
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
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)	102 127 889,34	82 960 985,42
Créances et comptes d'ajustement actifs	100 983,82	208 420,19
Comptes financiers	1 615 391,41	4 043 024,24
Sous-total actifs autres que les actifs éligibles II	1 716 375,23	4 251 444,43
Total de l'actif I+II	103 844 264,57	87 212 429,85

(*) 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	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
Capitaux propres I	103 260 241,91	85 827 476,58
Passifs de financement II (*)	0,00	0,00
Capitaux propres et passifs de financement (I+II)	103 260 241,91	85 827 476,58
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	584 022,66	1 384 953,27
Concours bancaires	0,00	0,00
Sous-total autres passifs IV	584 022,66	1 384 953,27
Total Passifs : I+II+III+IV	103 844 264,57	87 212 429,85

(*) 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	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
Sous-total produits sur opérations financières	2 597 226,72	2 633 020,01
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)	2 597 226,72	2 633 020,01
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	-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
Sous-total autres produits et autres charges (B)	-1 720 396,30	-2 370 391,78
Sous-total revenus nets avant compte de régularisation (C = A-B)	876 830,42	262 628,23
Régularisation des revenus nets de l'exercice (D)	183 762,77	4 997,50
Sous-total revenus nets I = (C+D)	1 060 593,19	267 625,73
Plus ou moins-values réalisées nettes avant compte de régularisations :		
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
Sous-total plus ou moins-values réalisées nettes avant compte de régularisations (E)	2 636 906,04	2 298 425,97
Régularisations des plus ou moins-values réalisées nettes (F)	31 117,39	40 643,93
Plus ou moins-values réalisées nettes II = (E+F)	2 668 023,43	2 339 069,90

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	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
Sous-total plus ou moins-values latentes nettes avant compte de régularisation (G)	4 758 208,61	-408 680,94
Régularisations des plus ou moins-values latentes nettes (H)	835 094,03	-264 373,12
Plus ou moins-values latentes nettes III = (G+H)	5 593 302,64	-673 054,06
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	9 321 919,26	1 933 641,57

(*) 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
Actif net Global en EUR	82 400 106,36	56 594 402,16	74 124 933,11	85 827 476,58	103 260 241,91
Part IMMOBILIER 21 AC en EUR					
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
Part IMMOBILIER 21 AD en EUR					
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
Part IMMOBILIER 21 IC en EUR					
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
Part IMMOBILIER 21 ID en EUR					
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 :

Part(s)	Affectation des revenus nets	Affectation des plus ou moins-values nettes réalisées
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
Capitaux propres début d'exercice	85 827 476,58	74 124 933,11
Flux de l'exercice :		
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
Capitaux propres en fin d'exercice (= Actif net)	103 260 241,91	85 827 476,58

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

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 +/-
Actif						
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
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	102 127,89					

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

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	1 615,39	0,00	0,00	0,00	1 615,39
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	1 615,39

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	1 615,39	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	1 615,39	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		
	Souscriptions à recevoir	95 745,37
	Coupons et dividendes en espèces	5 238,45
Total des créances		100 983,82
Dettes		
	Rachats à payer	52 163,35
	Frais de gestion fixe	438 859,47
	Frais de gestion variable	92 999,84
Total des dettes		584 022,66
Total des créances et des dettes		-483 038,84

D2. Frais de gestion, autres frais et charges

	31/12/2025
Part IMMOBILIER 21 AC	
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
Part IMMOBILIER 21 AD	
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
Part IMMOBILIER 21 IC	
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
Part IMMOBILIER 21 ID	
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
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	1 060 593,19	267 625,73
Acomptes sur revenus nets versés au titre de l'exercice	0,00	0,00
Revenus de l'exercice à affecter	1 060 593,19	267 625,73
Report à nouveau	0,84	1 409,16
Sommes distribuables au titre du revenu net	1 060 594,03	269 034,89

Part IMMOBILIER 21 AC

Affectation des sommes distribuables afférentes aux revenus nets	31/12/2025	31/12/2024
Revenus nets	188 520,04	-29 741,22
Acomptes sur revenus nets versés au titre de l'exercice (*)	0,00	0,00
Revenus de l'exercice à affecter (**)	188 520,04	-29 741,22
Report à nouveau	0,00	2 122,04
Sommes distribuables au titre du revenu net	188 520,04	-27 619,18
Affectation :		
Distribution	0,00	0,00
Report à nouveau du revenu de l'exercice	0,00	0,00
Capitalisation	188 520,04	-27 619,18
Total	188 520,04	-27 619,18
* 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 IMMOBILIER 21 AD

Affectation des sommes distribuables afférentes aux revenus nets	31/12/2025	31/12/2024
Revenus nets	18 541,93	-3 658,13
Acomptes sur revenus nets versés au titre de l'exercice (*)	0,00	0,00
Revenus de l'exercice à affecter (**)	18 541,93	-3 658,13
Report à nouveau	0,00	57,15
Sommes distribuables au titre du revenu net	18 541,93	-3 600,98
Affectation :		
Distribution	18 345,66	0,00
Report à nouveau du revenu de l'exercice	196,27	0,00
Capitalisation	0,00	-3 600,98
Total	18 541,93	-3 600,98
* 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	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
Revenus nets	710 357,38	259 623,94
Acomptes sur revenus nets versés au titre de l'exercice (*)	0,00	0,00
Revenus de l'exercice à affecter (**)	710 357,38	259 623,94
Report à nouveau	0,00	-2 279,38
Sommes distribuables au titre du revenu net	710 357,38	257 344,56
Affectation :		
Distribution	0,00	0,00
Report à nouveau du revenu de l'exercice	0,00	0,00
Capitalisation	710 357,38	257 344,56
Total	710 357,38	257 344,56
* 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 IMMOBILIER 21 ID

Affectation des sommes distribuables afférentes aux revenus nets	31/12/2025	31/12/2024
Revenus nets	143 173,84	41 401,14
Acomptes sur revenus nets versés au titre de l'exercice (*)	0,00	0,00
Revenus de l'exercice à affecter (**)	143 173,84	41 401,14
Report à nouveau	0,84	1 509,35
Sommes distribuables au titre du revenu net	143 174,68	42 910,49
Affectation :		
Distribution	143 168,84	42 909,77
Report à nouveau du revenu de l'exercice	5,84	0,72
Capitalisation	0,00	0,00
Total	143 174,68	42 910,49
* 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	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
Plus ou moins-values réalisées nettes de l'exercice	2 668 023,43	2 339 069,90
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	2 668 023,43	2 339 069,90
Plus et moins-values réalisées nettes antérieures non distribuées	193 562,25	0,00
Sommes distribuables au titre des plus ou moins-values réalisées	2 861 585,68	2 339 069,90

Part IMMOBILIER 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	835 435,76	671 910,61
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 (**)	835 435,76	671 910,61
Plus et moins-values réalisées nettes antérieures non distribuées	0,00	14 868,99
Sommes distribuables au titre des plus ou moins-values réalisées	835 435,76	686 779,60
Affectation :		
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
Total	835 435,76	686 779,60
* 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 IMMOBILIER 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	78 548,68	73 454,67
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 (**)	78 548,68	73 454,67
Plus et moins-values réalisées nettes antérieures non distribuées	35 602,59	402,88
Sommes distribuables au titre des plus ou moins-values réalisées	114 151,27	73 857,55
Affectation :		
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
Total	114 151,27	73 857,55
* 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	34 614,4529	33 141,5211
Distribution unitaire restant à verser après règlement des acomptes	1,87	1,20

Part IMMOBILIER 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	1 466 261,40	1 367 982,58
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 (**)	1 466 261,40	1 367 982,58
Plus et moins-values réalisées nettes antérieures non distribuées	0,00	-16 066,22
Sommes distribuables au titre des plus ou moins-values réalisées	1 466 261,40	1 351 916,36
Affectation :		
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
Total	1 466 261,40	1 351 916,36
* 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 IMMOBILIER 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	287 777,59	225 722,04
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 (**)	287 777,59	225 722,04
Plus et moins-values réalisées nettes antérieures non distribuées	157 959,66	794,35
Sommes distribuables au titre des plus ou moins-values réalisées	445 737,25	226 516,39
Affectation :		
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
Total	445 737,25	226 516,39
* 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	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
ACTIONS ET VALEURS ASSIMILÉES			102 127 889,34	98,90
Actions et valeurs assimilées négociées sur un marché réglementé ou assimilé			102 127 889,34	98,90
FPI Bureautiques			4 800 612,88	4,65
GECINA SA	EUR	49 136	3 975 102,40	3,85
NSI NV	EUR	42 596	825 510,48	0,80
FPI de détail			26 853 476,83	26,01
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
FPI Industrielles			3 334 113,60	3,23
MONTEA NV	EUR	45 548	3 334 113,60	3,23
FPI Soins de Santé			8 762 300,10	8,49
AEDIFICA	EUR	60 171	4 061 542,50	3,93
COFINIMMO	EUR	59 353	4 700 757,60	4,56
Gestion et promotion immobilière			8 749 041,91	8,47
IMMOBILIARE GRANDE DISTRIBUZ	EUR	726 817	2 522 054,99	2,44
KLEPIERRE	EUR	184 558	6 226 986,92	6,03
Gestion immobilière et développement			33 940 926,28	32,86
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
Immobilier			434 250,00	0,42
XIOR STUDENT HOUSING NV	EUR	15 000	434 250,00	0,42
Sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC)			15 253 167,74	14,77
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
Actions et valeurs assimilées non négociées sur un marché réglementé ou assimilé			0,00	0,00
Immobilier			0,00	0,00
XIOR STUDENT HOUSING DIV26	EUR	15 000	0,00	0,00
Total			102 127 889,34	98,90

(*) 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)	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
Total = actif net	103 260 241,91

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