



GESTION 21

IMMOBILIER 21

**RAPPORT
DE DIALOGUE
ET D'ENGAGEMENT
ACTIONNARIAL 2025**

Mis à jour le 26/02/2025

RAPPORT DE DIALOGUE ET D'ENGAGEMENT ACTIONNARIAL 2025

IMMOBILIER 21

Situation au 31/12/2025

SOMMAIRE

I/ DIALOGUE ET ENGAGEMENT

- 1- Principes**
- 2- Dialogues avec les entreprises**
 - a- Campagnes 2025**
 - b- Echanges avec les entreprises**
- 3- Engagement collectif**

II/ EXERCICE DES DROITS DE VOTE

- 1- Rappel de la politique de vote**
- 2- Analyse des votes**
 - Votes effectifs aux Assemblées Générales
 - Types de votes
 - Résolutions
 - Engagements
 - Répartition par catégories de résolution
 - Répartition des résolutions par thématiques E et S
 - Analyse des votes d'opposition
 - Analyse des votes dérogeant à la politique
- 3- Situation de conflits d'intérêts**

DIALOGUE ET ENGAGEMENT

1 - Principes

La communication des émetteurs, historiquement tournée vers la stratégie financière et la gouvernance, laisse une place de plus en plus importante aux sujets environnementaux et sociaux, désormais inclus dans les stratégies des entreprises. GESTION 21 a toujours accordé de l'importance aux dialogues avec les entreprises et renforce ses échanges autour des sujets ESG avec une attention particulière sur la réponse des entreprises au réchauffement climatique, considéré comme l'enjeu majeur.

Les échanges autour de l'ESG constituent un levier important d'analyse pour l'équipe de gérants et d'analystes du pôle immobilier, car ils permettent :

- de renforcer la compréhension de l'équipe sur la stratégie RSE des foncières avec un axe de discussion privilégiant le progrès,
- d'interroger les foncières sur la manière dont elles répondent aux principaux enjeux du secteur immobilier, à savoir l'énergie et le carbone, en particulier au travers de leur démarche de certifications environnementales des bâtiments,
- d'encourager les foncières à améliorer leurs pratiques et leur transparence.

2 - Dialogues avec les entreprises

a) Campagnes 2025

Au cours de l'année 2025, l'équipe du fonds IMMOBILIER 21 a réalisé une campagne de dialogue actionnarial ciblée.

1 Campagne

Certification des données ESG collectées en 2025 sur données 2024 (via rapport annuels)

Il est important de rappeler que l'équipe IMMOBILIER 21 s'appuie sur l'information de première main pour alimenter son modèle de notation ESG propriétaire, à savoir l'information délivrée par les émetteurs. A ce titre, l'équipe a collecté au premier semestre 2025 l'ensemble des indicateurs nécessaires à la notation ESG via les publications des foncières disponibles sur leur site internet.

Suite à cette collecte de données, l'équipe a envoyé par mail au T3 2025 un formulaire pré-rempli à l'ensemble des 61 foncières de l'univers de référence du fonds afin :

- de renforcer la fiabilité des données utilisées pour la notation ESG des émetteurs,
- d'ouvrir un dialogue avec les foncières pour leur permettre de modifier ou compléter l'absence de données ; le cas échéant expliquer la raison d'une absence d'information.

+ 900

données ESG collectées

61

entreprises contactées

54%

taux de réponse

≈ 500

données ESG certifiées

DIALOGUE ET ENGAGEMENT

b) Echanges avec les entreprises

D'une manière générale, GESTION 21 considère que les éléments dits « extra-financiers » ne peuvent plus être dissociés des éléments financiers et, qu'à terme, la dissociation entre les dialogues financiers et ESG n'aura plus de sens. Cependant, pour apporter de la visibilité à notre approche et pour accompagner la transformation progressive des pratiques de place, GESTION 21 rend transparents les différents types d'échanges réalisés au cours de 2025.

En complément de toutes les réunions analystes et présentations webcast des entreprises auxquelles l'équipe IMMOBILIER 21 a participé, celle-ci a eu **10** échanges avec **10** entreprises. Aucun de ces échanges n'a été orienté principalement vers des thématiques ESG. Cependant l'équipe a régulièrement abordé les sujets ESG durant tous ces échanges et le coeur des échanges a porté sur les certifications environnementales / surfaces certifiées.

Nombre d'échanges total	10	-
<i>Dont échanges exclusivement autour de thématiques ESG</i>	0	0%
<i>Dont échanges autour de thématiques générales</i>	10	100%
Nombre de sociétés rencontrées	10	-
<i>Dont sociétés en portefeuille à la date de l'échange</i>	10	100%

Les sociétés en portefeuille rencontrées à la date de l'échange :

Klépierre / Mercialys / Gecina / Wereldhave / Icade/ IGD / Covivio / Cofinimmo / Argan / WDP

3 - Engagement collectif

En ligne avec sa démarche ESG, GESTION 21 a signé en 2020 les Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) définis par le programme des Nations-Unies. GESTION 21 a désormais la possibilité de participer à des engagements collectifs sur la plateforme des PRI.

En 2025, l'équipe IMMOBILIER 21 n'a pas participé à des engagements collectifs.

EXERCICE DES DROITS DE VOTE

1 - Rappel de la politique de vote

Périmètre d'exercice des droits de vote

GESTION 21 s'engage à voter et à rendre compte de l'exercice des droits de vote pour toutes les sociétés françaises pour lesquelles elle détient plus de 0.25% du capital ou des droits de vote. En deçà de ce seuil, GESTION 21 considère qu'elle ne dispose pas d'une position significative et influente sur les pratiques de l'émetteur justifiant un exercice systématique des droits de vote. Ce seuil de 0,25% n'est néanmoins pas un frein à l'exercice des droits de vote. GESTION 21 n'exerce pas les droits de vote attachés aux actions étrangères, compte tenu de contraintes matérielles et financières élevées, sauf exception.

Mode d'exercice des droits de vote

Les droits de vote attachés aux titres des sociétés sont exercés par les gérants des OPCVM. GESTION 21 exerce ses droits de vote soit par participation effective aux assemblées des actionnaires, soit par recours aux votes par correspondance. Elle ne donne pas pouvoir en blanc aux Présidents des Conseils d'administration.

Organisation

Concernant les assemblées générales des entreprises françaises, GESTION 21 n'a pas recours aux services d'une agence en conseil de vote. L'analyse des résolutions soumises au vote des actionnaires est effectuée en toute indépendance. Les gérants sont toutefois attentifs au programme de veille de l'AFG sur la gouvernance d'entreprise.

Concernant les assemblées générales des entreprises étrangères, GESTION 21 peut faire appel à l'expertise de Proxinvest pour fournir à l'équipe de gestion des recommandations de vote alignées sur la politique de vote de GESTION21.

L'ensemble des votes exercés fait l'objet d'un archivage électronique.

Principes de la politique de vote

GESTION 21 est favorable aux décisions qui correspondent à ses principes d'investissement à long terme et s'oppose aux résolutions qui limiteraient l'intérêt des actionnaires minoritaires et, par voie de conséquence, celui des souscripteurs des fonds gérés par GESTION 21.

a) Opération sur le capital

Les résolutions portant sur des opérations sur le capital seront analysées au cas par cas, en fonction de l'intérêt stratégique de l'opération.

• **Augmentation de capital sans DPS**

En principe, GESTION 21 s'opposera aux augmentations de capital sans DPS non justifiées. Par conséquent, GESTION 21 votera favorablement en cas d'augmentation de capital sans DPS justifiée :

- Par la mise en œuvre de plan d'actionnariat salarié
- En vue de rémunérer des apports en nature
- En cas d'offre publique d'échange
- Autres situations justifiées stratégiquement

• **Programme de rachat de titres**

GESTION 21 s'opposera aux résolutions qui ne mentionnent pas de suspension en cas

EXERCICE DES DROITS DE VOTE

d'offre publique car cela est considéré comme une mesure « anti-OPA ».

b) Quitus

Pour les entreprises françaises, GESTION 21 s'opposera aux résolutions intégrant un quitus aux administrateurs, que la proposition soit incluse dans les résolutions liées à l'approbation des comptes ou qu'elle fasse l'objet d'une résolution isolée.

Pour les entreprises étrangères, GESTION 21 analysera au cas par cas les résolutions intégrant un quitus en fonction de la législation nationale, en restant attentive à l'existence d'une voie de recours en cas d'octroi.

c) Attribution d'actions gratuites

GESTION 21 s'opposera aux attributions d'actions gratuites en faveur des salariés et mandataires sociaux dans le cas où les gérants jugeront la dilution élevée et le montant des rémunérations des dirigeants incluant les actions gratuites excessif.

d) Rémunération des dirigeants

Les résolutions liées à la rémunération sont analysées au cas par cas. GESTION 21 s'opposera aux rémunérations jugées excessives et aux évolutions non justifiées. Les gérants accordent également de l'importance à la composition de la rémunération long terme (transparence des objectifs et équilibre des critères quantitatifs et qualitatifs, intégration d'objectifs RSE, etc.).

e) Autres principes

GESTION 21 s'opposera à toute augmentation de capital en cas d'OPA et à tout dispositif anti-OPA. GESTION 21 est attachée au principe « une action une voix » et s'opposera par conséquent à l'instauration de droits de vote double ou de limitation des droits de vote.

f) Prise en compte des thématiques environnementales, sociales et de gouvernance

GESTION 21 a la volonté de prendre en compte dans l'exercice de ses droits de vote les 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 et à préserver les intérêts des parties prenantes et encourage les bonnes pratiques liées à la gouvernance d'entreprise.

Les résolutions restent toutefois analysées au cas par cas. En conséquence, certains votes pourront aller à l'encontre des principes de vote. Dans ce cas, les gérants devront justifier par écrit les raisons de leur vote.

La politique de vote est disponible sur le site internet de la société : www.gestion21.fr.

RAPPORT DE DIALOGUE ET D'ENGAGEMENT ACTIONNARIAL 2025

IMMOBILIER 21

Situation au 31/12/2025

EXERCICE DES DROITS DE VOTE

2 - Analyse des votes

Conformément aux principes définis dans sa politique de vote, GESTION 21 a exercé les droits de vote attachés aux valeurs détenues dans les fonds dont elle assure la gestion et pour lesquels elle détenait les droits de vote.

En 2025, l'équipe IMMOBILIER 21 a participé à 16 Assemblées Générales et a exercé son vote sur 334 résolutions avec le recours à des services rendus par un conseiller en vote pour les entreprises étrangères.

- Votes effectifs aux Assemblées Générales

Sur l'année 2025, le périmètre de vote est le suivant :

	France	Europe (hors France)	Total
Périmètre initial d'Assemblées Générales	8	21	29
Nombre de participations	8	8	16
Taux de participation	100%	38%	55%

- Types de votes

L'équipe a procédé à un vote par correspondance dans 100% des cas.

Type de Vote	Nombre	%
Nombre de participations	16	100%
<i>Direct</i>	0	0%
<i>Correspondance</i>	16	100%
<i>Procuration</i>	0	0%

RAPPORT DE DIALOGUE ET D'ENGAGEMENT ACTIONNARIAL 2025

IMMOBILIER 21

Situation au 31/12/2025

EXERCICE DES DROITS DE VOTE

- Résolutions

Les Assemblées Générales votées ont représenté 334 résolutions :

Nombre de résolutions	Votes "Pour"	Votes "Contre"	Vote 'Absention'
334	287	47	0
100%	86%	14%	0%

Le nombre total de votes « Pour » a représenté 86% des votes, soit 287 résolutions sur 334.
Le nombre total de votes d'opposition a représenté 14% des votes, soit 47 résolutions sur 334.

- Engagement

En 2025, l'équipe IMMOBILIER 21 a participé à 100% des Assemblées Générales des sociétés françaises pour lesquelles elle détenait plus de 0,25% du capital ou des droits de votes :

Nombre de sociétés françaises concernées par une détention G21 > 0,25%	Nombre de participations aux assemblées générales des sociétés concernées par une détention G21 > 0,25%
1	1
-	100%

En 2025, l'équipe est allée au-delà des engagements mentionnés dans sa politique de vote : 94% des assemblées générales auxquelles elle a participé ont concerné des entreprises françaises pour lesquelles la participation du fonds était en dessous du seuil d'engagement de 0,25% ou des entreprises étrangères.

Nombre de participations Total	Dont participations relatives à l'engagement de la politique de vote (participation G21 > 0,25%)	Dont participations hors engagement (participation G21 < 0,25%)
16	1	15
-	6%	94%

RAPPORT DE DIALOGUE ET D'ENGAGEMENT ACTIONNARIAL 2025

IMMOBILIER 21

Situation au 31/12/2025

EXERCICE DES DROITS DE VOTE

- Répartition des résolutions par catégories

Types de résolution	"Pour"	"Contre"	Absention	Total	%
Approbations des comptes et affectations du résultat	42	6	0	48	14%
Conventions dites "réglementées"	8	0	0	8	2%
Rémunération des dirigeants	48	9	0	57	17%
Nomination et rémunération des membres du conseil	67	5	0	72	22%
Nomination et rémunération des contrôleurs légaux des comptes	17	0	0	17	5%
Modifications statutaires	17	2	0	19	6%
Programmes d'émission et de rachats de titres de capital	59	19	0	78	23%
Actionnariat salarié	9	1	0	10	3%
Autres (Quitus, pouvoirs pour formalités, etc.)	20	5	0	25	7%
Total des votes	287	47	0	334	100%

- Répartition des résolutions par thématiques E et S

Thématiques	"Pour"	"Contre"	Total	%
Environnementales	0	0	0	0%
Sociales	10	0	10	3%
Autres	277	47	324	97%
Total des votes	287	47	334	100%

Sur l'ensemble des 334 résolutions, 11 concernaient des thématiques sociales. Les résolutions autour du S ont concerné principalement l'actionnariat salarié.

RAPPORT DE DIALOGUE ET D'ENGAGEMENT ACTIONNARIAL 2025

IMMOBILIER 21

Situation au 31/12/2025

EXERCICE DES DROITS DE VOTE

- Analyse des votes d'opposition

Types de résolution	"Contre"	%
Approbations des comptes et affectations du résultat	6	13%
Conventions dites "réglementées"	0	0%
Rémunération des dirigeants	9	19%
Nomination et rémunération des membres du conseil	5	11%
Nomination et rémunération des contrôleurs légaux des comptes	0	0%
Modifications statutaires	2	4%
Programmes d'émissions et de rachats de titres de capital	19	40%
Actionnariat salarié	1	2%
Autres (Quitus, pouvoirs pour formalités, etc.)	5	11%
Total des votes	47	100%

40% des votes d'opposition ont concerné la catégorie "Programmes d'émission et de rachats de titres de capital". Conformément à notre politique de vote, les votes "Contre" dans cette catégorie ont principalement concerné des résolutions relatives à des augmentations de capital sans DPS non justifiées stratégiquement et des opérations sur capital ne mentionnant pas de suspension en cas d'offre publique.

19% des votes d'opposition ont concerné des résolutions relatives à la rémunération des dirigeants. Nous avons voté "Contre" les résolutions dont nous avons jugé que les montants des programmes étaient excessifs ou sans justification.

13% des votes d'opposition ont concerné la catégorie "Approbations des comptes et affectations du résultat". Nous avons voté "Contre" des résolutions proposant une option pour payer le dividende en actions. L'équipe IMMOBILIER 21 est en effet défavorable à une telle proposition dans le cas d'une décote sur ANR importante.

11% des votes d'opposition ont concerné la catégorie "Autres". Conformément à notre politique de vote, nous avons voté "Contre" des résolutions demandant le quitus pour les organes de gouvernance ou les commissaires aux comptes et des résolutions concernant la réduction du délai de convocation pour les AGE nous a semblé contraire aux intérêts des actionnaires.

11% des votes d'opposition ont concerné la catégorie "Nomination et rémunération des membres du conseil".

4% des votes d'opposition ont concerné des résolutions relatives à des modifications statutaires. Nous avons voté "Contre" des résolutions proposant l'introduction de droits de vote double pour des actionnaires. L'équipe a décidé de suivre la politique de l'AFG qui est

RAPPORT DE DIALOGUE ET D'ENGAGEMENT ACTIONNARIAL 2025

IMMOBILIER 21

Situation au 31/12/2025

EXERCICE DES DROITS DE VOTE

- Analyse des votes dérogeant à la politique

	Résolutions totales votées	Résolutions dérogeant à la politique
Nombre	334	0
En %	100%	0%

Sur l'ensemble des 334 résolutions, l'équipe Immobilier 21 n'a pas dérogé à la politique de vote de GESTION 21.

- Révision de la politique de vote et changements à venir

La politique de vote a été révisée et enrichie en mai 2022. GESTION 21 a intégré les principes de vote pour les entreprises étrangères.

Pas de changement sur 2025.

3- Situation de conflits d'intérêts

GESTION 21 est une société de gestion indépendante. Elle ne dépend donc d'aucun établissement financier aux activités multiples pouvant être à l'origine de conflits d'intérêts. GESTION 21 n'exerce pas de fonction de gestion ou de conseil dans les sociétés cotées dont elle pourrait être actionnaire. Conformément à la réglementation, GESTION 21 a mis en place des dispositifs visant à prévenir, détecter et gérer les situations de conflits d'intérêts afin d'y apporter une solution garantissant la primauté et la préservation de l'intérêt des porteurs.

Au cours de l'année 2025, GESTION 21 n'a pas décelé de situations de conflits d'intérêts avérés.