

Equipe de gestion immobilière



La stratégie ESG de GESTION21

IMMOBILIER21
Gestion Value
ESG Climat
Best Effort

Les fonds **ACTIONS21** et **IMMOBILIER21** sont article 8 au sens du règlement SFDR et un processus de labélisation est en cours

La stratégie ESG d'IMMOBILIER21 :

L'Europe a émis plus de 3700 Millions de tonnes CO2eq en 2019. Le secteur du bâtiment représente plus d'un tiers des émissions. Il est responsable de 40% de la consommation énergétique. Ces chiffres suffisent à mettre en avant les deux objectifs majeurs du secteur : la réduction de la consommation énergétique et la diminution des émissions de carbone. Deux ambitions au cœur de la lutte contre le réchauffement climatique.

Au regard de ces enjeux, 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, le fonds recherche 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.

Notre approche est équilibrée, complémentaire, pragmatique et progressive. Nous souhaitons à la fois apprécier les résultats des entreprises par une approche statique et apprécier leur trajectoire et leurs engagements par une approche dynamique. En effet, les préoccupations climatiques sont déjà intégrées dans les bâtiments neufs, ne serait-ce que par l'utilisation de technologies récentes (matériaux biosourcés par exemple). L'effort est à fournir pour le stock existant de bâtiments. Ce constat est favorable à une intégration ESG non punitive favorisant l'accompagnement des foncières dans la réalisation de leurs objectifs. Cette démarche est cohérente avec notre mandat de gérant long terme. Nous évaluons donc au cas par cas le potentiel des foncières à se transformer, se renforcer et à créer de la valeur.

La conviction fondamentale de GESTION 21 relative au climat a conduit le fonds à surpondérer le pilier Environnement vis-à-vis des autres piliers dans la notation ESG. Les poids attribués aux différents piliers sont identiques à toutes les typologies d'actifs (bureaux, commerces, logistique etc.) : 60% Environnement, 20% Social, 20% Gouvernance.

Le pilier E de la note ESG se mesure selon 3 indicateurs environnementaux :

- Intensité carbone Scopes 1 et 2 (kgCO2/m²)
- Efficacité énergétique (kWhEF/m²)
- Surfaces certifiées HQE, BREEAM ou équivalent (ces labels attestent de la qualité des actifs d'un point de vue énergétique)

Une approche qualitative s'ajoute à ces indicateurs quantitatifs, avec une appréciation des entreprises sur les engagements pris en matière de développement durable, la gouvernance ou encore l'évolution des émissions de carbone.

Source : GESTION 21

Signatory of



PRINCIPALES POSITIONS

LEG

TAG Immobilien

Vonovia

Klepierre

Grand City Properties

PRINCIPAUX MOUVEMENTS

Achat

Vente

VALORISATION 2021e¹

	Fonds	Secteur
Valorisation ²	14,3	19,3
Rendement ³	4,5%	3,3%

¹ Calcul GESTION 21

² Multiple de résultat récurrent

³ Rendement dividende moyen des titres du portefeuille

⁴ IEIF Eurozone dividendes nets réinvestis

⁵ Création du fonds le 27/11/2007

HISTORIQUE DE PERFORMANCES

PERFORMANCES ANNUALISÉES

	Création ⁵	10 ans	5 ans
Part IC/ID	+4,6%	+6,1%	+0,6%
Indice ⁴	+3,9%	+8,5%	+4,0%

PERFORMANCES GLISSANTES

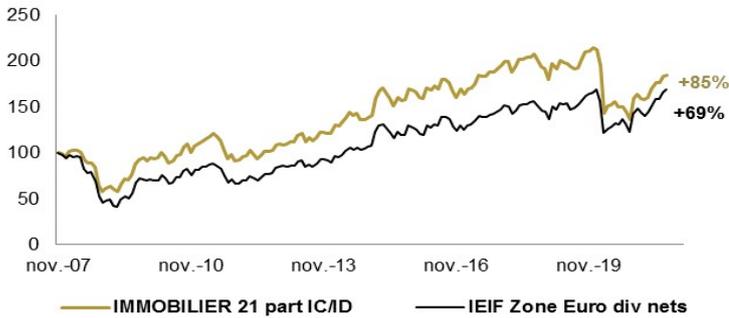
	Création ⁵	10 ans	5 ans
Part IC/ID	+85%	+80%	+2,9%
Indice ⁴	+69%	+125%	+22%

HISTORIQUE DES PERFORMANCES

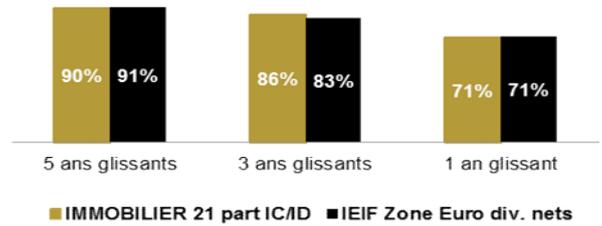
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Août
Part IC/ID	+14%	-14%	+18%	+12%	+16%	+18%	+2%	+18%	-10%	+19%	-24%	+12,9%	+4,9%
Indice ⁴	+14%	-17%	+28%	+7%	+18%	+16%	+4%	+17%	-10%	+22%	-11%	+14,2%	+6,4%

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures

Historique de performance depuis la création



Fréquences de gain



Depuis la création du fonds en 2007 et quelle que soit la date d'investissement, une souscription à IMMOBILIER 21 pour une durée de cinq ans a présenté une fréquence de gain de 90% (1972 fois sur 2190 fois)

STRUCTURE DU PORTEFEUILLE

PROFIL DU PORTEFEUILLE

Nombre de valeurs	25
Capitalisation moyenne pondérée (Md€)	7
Capitalisation médiane (Md€)	3
Taux d'investissement actif ¹	54%
Liquidité 1 jour du fonds ²	81%

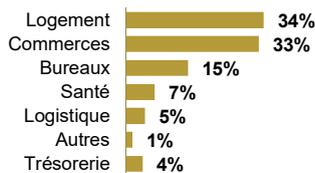
¹ Hors trésorerie

² Poids du fonds vendu en 1 jour, sur la base de 100% des volumes moyens 100 jours de la principale bourse de cotation

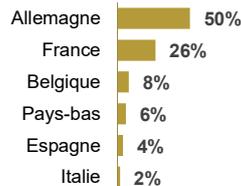
INDICATEURS STATISTIQUES

	5 ans	3 ans	1 an
Volatilité fonds	19%	23%	17%
Volatilité indice	18%	21%	16%
Béta vs IEIF Zone Euro	1,04	1,05	0,98
Béta vs Eurostoxx 50	0,69	0,75	0,58
Ratio de Sharpe	0,15	-0,47	1,44
Max drawdown	-44%	-44%	-12%
Délais de recouvrement (jours)	NA	NA	147

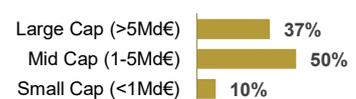
REPARTITION PAR TYPE D'ACTIFS



REPARTITION GEOGRAPHIQUE



REPARTITION PAR CAPITALISATION



CARACTÉRISTIQUES

Date de lancement	27/11/2007
Forme juridique	FCP
Classification AMF	Actions Zone Euro
Catégorie Europerformance	Actions immobilières et foncières
Éligibilité PEA	Non
Indice de référence	IEIF Zone Euro dividendes nets réinvestis
Durée de placement recommandée	> 5 ans
Code Bloomberg	IMM21IC FP/IMM21ID FP
Valorisation	Quotidienne
Délai de règlement	J+3

Dépositaire	Caceis Bank
Valorisateur	Caceis Fund Admin
Souscriptions/Rachats (Cut off 12h30)	Caceis Bank : 01 57 78 15 15
Droit d'entrée	Max 4% TTC
Frais de gestion	1,4% (I)
Frais de sortie	Néant
Commission de mouvement	Néant
Frais de performance	20% de la surperformance du fonds au-delà de son indice de référence, en cas de performance annuelle positive

Valérie Salomon Liévin
Directrice commerciale
06 71 27 61 76
01 84 79 90 24
v.salomon@gestion21.fr



Eliesse Boudokhane
Relations investisseurs
06 58 92 96 35
01 84 79 90 32
e.boudokhane@gestion21.fr



AVERTISSEMENTS

Les performances passées ne constituent pas un indicateur fiable des performances futures. Elles ne sont notamment pas constantes dans le temps. Le FCP n'offre aucune garantie de rendement ou de performance et présente un risque de perte en capital. Ce document promotionnel est un outil de présentation simplifié et ne constitue ni une offre de souscription, ni un conseil personnalisé. Toute souscription dans le fonds doit se faire sur la base du prospectus et du DICI actuellement en vigueur et disponibles sur simple demande auprès de GESTION 21 et sur le site www.gestion21.fr.

Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque client et est susceptible d'être modifié ultérieurement. La souscription des parts du fonds est permise uniquement aux investisseurs n'ayant pas la qualité de «U.S.Person» (telle que cette expression est définie dans la réglementation financière fédérale américaine et reprise dans le prospectus) et dans les conditions prévues par le prospectus du fonds. Les informations de ce document sont des informations arrêtées au 31/08/2021 et susceptibles d'évoluer dans le temps.

Equipe de gestion immobilière



La stratégie ESG de GESTION21

IMMOBILIER21
Gestion Value
ESG Climat
Best Effort

Les fonds ACTIONS21 et IMMOBILIER21 sont article 8 au sens du règlement SFDR et un processus de labélisation est en cours

La stratégie ESG d'IMMOBILIER21 :

L'Europe a émis plus de 3700 Millions de tonnes CO2eq en 2019. Le secteur du bâtiment représente plus d'un tiers des émissions. Il est responsable de 40% de la consommation énergétique. Ces chiffres suffisent à mettre en avant les deux objectifs majeurs du secteur : la réduction de la consommation énergétique et la diminution des émissions de carbone. Deux ambitions au cœur de la lutte contre le réchauffement climatique.

Au regard de ces enjeux, 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, le fonds recherche 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.

Notre approche est équilibrée, complémentaire, pragmatique et progressive. Nous souhaitons à la fois apprécier les résultats des entreprises par une approche statique et apprécier leur trajectoire et leurs engagements par une approche dynamique. En effet, les préoccupations climatiques sont déjà intégrées dans les bâtiments neufs, ne serait-ce que par l'utilisation de technologies récentes (matériaux biosourcés par exemple). L'effort est à fournir pour le stock existant de bâtiments. Ce constat est favorable à une intégration ESG non punitive favorisant l'accompagnement des foncières dans la réalisation de leurs objectifs. Cette démarche est cohérente avec notre mandat de gérant long terme. Nous évaluons donc au cas par cas le potentiel des foncières à se transformer, se renforcer et à créer de la valeur.

La conviction fondamentale de GESTION 21 relative au climat a conduit le fonds à surpondérer le pilier Environnement vis-à-vis des autres piliers dans la notation ESG. Les poids attribués aux différents piliers sont identiques à toutes les typologies d'actifs (bureaux, commerces, logistique etc.) : 60% Environnement, 20% Social, 20% Gouvernance.

Le pilier E de la note ESG se mesure selon 3 indicateurs environnementaux :

- Intensité carbone Scopes 1 et 2 (kgCO2/m²)

- Efficacité énergétique (kWhEF/m²)

- Surfaces certifiées HQE, BREEAM ou équivalent (ces labels attestent de la qualité des actifs d'un point de vue énergétique)

Une approche qualitative s'ajoute à ces indicateurs quantitatifs, avec une appréciation des entreprises sur les engagements pris en matière de développement durable, la gouvernance ou encore l'évolution des émissions de carbone.

Source : GESTION 21



PRINCIPALES POSITIONS

LEG

TAG Immobilien

Vonovia

Klepierre

Grand City Properties

PRINCIPAUX MOUVEMENTS

Achat

Vente

VALORISATION 2021e¹

	Fonds	Secteur
Valorisation ²	14,3	19,3
Rendement ³	4,5%	3,3%

¹ Calcul GESTION 21

² Multiple de résultat récurrent

³ Rendement dividende moyen des titres du portefeuille

⁴ IEIF Eurozone dividendes nets réinvestis

⁵ Création du fonds le 27/11/2007

HISTORIQUE DE PERFORMANCES

PERFORMANCES ANNUALISÉES

PERFORMANCES GLISSANTES

	Création ⁵	10 ans	5 ans
Part AC/AD	+2,2%	+5,3%	-0,2%
Indice ⁴	+3,9%	+8,5%	+4,0%

	Création ⁵	10 ans	5 ans
Part AC/AD	+35%	+67%	-1%
Indice ⁴	+69%	+125%	+22%

HISTORIQUE DES PERFORMANCES

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Août
Part AC/AD	+13%	-15%	+17%	+11%	+15%	+17%	+1%	+17%	-11%	+18%	-24%	+12,3%	+4,7%
Indice ⁴	+14%	-17%	+28%	+7%	+18%	+16%	+4%	+17%	-10%	+22%	-11%	+14,2%	+6,4%

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures

Historique de performance depuis la création



Fréquences de gain



Depuis la création du fonds en 2007 et quelle que soit la date d'investissement, une souscription à IMMOBILIER 21 pour une durée de cinq ans a présenté une fréquence de gain de 86% (1890 fois sur 2190 fois)

STRUCTURE DU PORTEFEUILLE

PROFIL DU PORTEFEUILLE

Nombre de valeurs	25
Capitalisation moyenne pondérée (Md€)	7
Capitalisation médiane (Md€)	3
Taux d'investissement actif ¹	54%
Liquidité 1 jour du fonds ²	81%

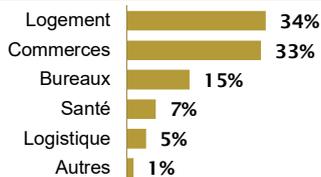
¹ Hors trésorerie

² Poids du fonds vendu en 1 jour, sur la base de 100% des volumes moyens 100 jours de la principale bourse de cotation

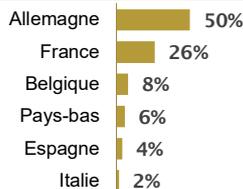
INDICATEURS STATISTIQUES

	5 ans	3 ans	1 an
Volatilité fonds	19%	23%	16%
Volatilité indice	18%	21%	16%
Béta vs IEIF Zone Euro	1,04	1,05	0,98
Béta vs Eurostoxx 50	0,69	0,75	0,58
Ratio de Sharpe	-0,05	-0,57	1,38
Max drawdown	-44%	-44%	-12%
Délais de recouvrement (jours)	NA	NA	151

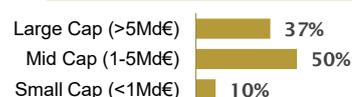
REPARTITION PAR TYPE D'ACTIFS



REPARTITION GEOGRAPHIQUE



REPARTITION PAR CAPITALISATION



CARACTÉRISTIQUES

Date de lancement	27/11/2007
Forme juridique	FCP
Classification AMF	Actions Zone Euro
Catégorie Europerformance	Actions immobilières et foncières
Éligibilité PEA	Non
Indice de référence	IEIF Zone Euro dividendes nets réinvestis
Durée de placement recommandée	> 5 ans
Code Bloomberg	IMM21AC FP/IMM21AD FP
Valorisation	Quotidienne
Délai de règlement	J+3

Dépositaire	Caceis Bank
Valorisateur	Caceis Fund Admin
Souscriptions/Rachats (Cut off 12h30)	Caceis Bank : 01 57 78 15 15
Droit d'entrée	Max 4% TTC
Frais de gestion	2,2% (A)
Frais de sortie	Néant
Commission de mouvement	Néant
Frais de performance	20% de la surperformance du fonds au-delà de son indice de référence, en cas de performance annuelle positive

Valérie Salomon Liévin

Directrice commerciale
06 71 27 61 76
01 84 79 90 24
v.salomon@gestion21.fr



Eliesse Boudokhane

Relations investisseurs
06 58 92 96 35
01 84 79 90 32
e.boudokhane@gestion21.fr



AVERTISSEMENTS

Les performances passées ne constituent pas un indicateur fiable des performances futures. Elles ne sont notamment pas constantes dans le temps. Le FCP n'offre aucune garantie de rendement ou de performance et présente un risque de perte en capital. Ce document promotionnel est un outil de présentation simplifié et ne constitue ni une offre de souscription, ni un conseil personnalisé. Toute souscription dans le fonds doit se faire sur la base du prospectus et du DICI actuellement en vigueur et disponibles sur simple demande auprès de GESTION 21 et sur le site www.gestion21.fr.

Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque client et est susceptible d'être modifié ultérieurement. La souscription des parts du fonds est permise uniquement aux investisseurs n'ayant pas la qualité de «U.S.Person» (telle que cette expression est définie dans la réglementation financière fédérale américaine et reprise dans le prospectus) et dans les conditions prévues par le prospectus du fonds. Les informations de ce document sont des informations arrêtées au 31/08/2021 et susceptibles d'évoluer dans le temps.