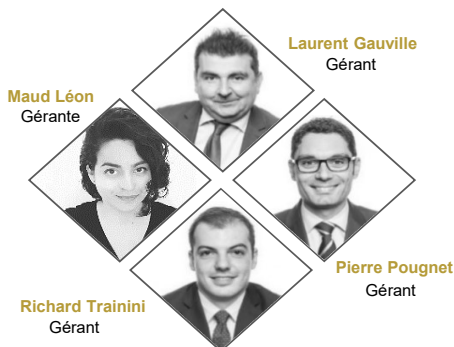


IMMOBILIER 21 obtient le label ISR !



Equipe de gestion immobilière



PRINCIPALES POSITIONS

Klépierre
LEG Immobilien
Vonovia
TAG Immobilien
Gécina

PRINCIPAUX MOUVEMENTS

Achat	Vente
Wereldhave	TAG
Gécina	Dic Asset
Unibail	Carmila

VALORISATION 2021e¹

	Fonds	Secteur
Valorisation ²	14,7	19,3
Rendement ³	3,8%	3,4%

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

L'ESG réhabilitant la durée, il nous a semblé tout naturel en tant que gérant de long terme d'intégrer dans le processus de gestion les enjeux du développement durable.

• Quels sont les principes du fonds ?

Nous avons souhaité conserver notre objectif premier, c'est-à-dire notre mandat de réaliser de la performance. A ce premier objectif, nous en avons rajouté un second : l'ESG, axé en priorité sur le climat que l'on considère comme l'enjeu majeur du développement durable. Nous privilégions une approche en amélioration de note et nous accompagnons les entreprises dans leur transformation.

• Comment l'ESG est-il intégré dans la gestion ?

Cette intégration se matérialise par une notation ESG interne qui vient compléter par un bonus-malus les objectifs de cours basés sur des éléments financiers. Nous nous sommes également engagés à surperformer un univers de référence, constitué d'environ 70 foncières cotées de la zone euro, à la fois sur la notation ESG du fonds et sur la part des bâtiments certifiés BREEAM, HQE ou LEED

• Pourquoi les certifications environnementales ?

Les actifs certifiés seront particulièrement recherchés tant par les locataires que par les investisseurs. Ils offrent donc une opportunité de performance relative par la réduction du risque de vacance, l'amélioration de la liquidité des actifs, des niveaux de loyers plus élevés mais aussi des conditions d'accès au financement facilitées. A fin octobre, 54% du patrimoine des foncières du fonds IMMOBILIER 21 a obtenu une certification environnementale contre 46% pour l'univers de référence.

• Quels sont les autres indicateurs ESG pris en compte ?

La notation ESG interne intègre des indicateurs climatiques : intensité carbone, surfaces certifiées, efficacité énergétique, cohérence des objectifs avec un maintien du réchauffement climatique en dessous de 2°C validée par SBTi mais aussi des indicateurs sociaux et de gouvernance : formation des salariés, pacte mondial des Nations-Unies, intégration de critères RSE dans la rémunération des dirigeants...

• Retour d'expérience

Nous nous sommes rendus compte que l'intégration de critères ESG présente des limites. La première, et non des moindres, est de faire une sélection parmi des sociétés dont le mandat principal est un objectif de performance et non un objectif ISR. En imposant des contraintes ESG aux entreprises, la réglementation permettra de réduire ce conflit d'objectifs. L'intégration de critères ESG requiert également un système d'information fiable. Aujourd'hui, nous le considérons très perfectible. Cela implique que les résultats doivent être interprétés avec prudence et que les échanges avec l'ensemble des acteurs doivent être privilégiés.

A ce titre, nous organisons une table ronde, "Au-delà du brouillard de l'ESG", le 24 novembre 2021 (invitation sur demande).

Source : GESTION 21

HISTORIQUE DE PERFORMANCES

PERFORMANCES ANNUALISÉES

	Création ⁵	10 ans	5 ans
Part IC/ID	+4,1%	+6,1%	+1,1%
Indice ⁴	+3,3%	+8,2%	+4,1%

PERFORMANCES GLISSANTES

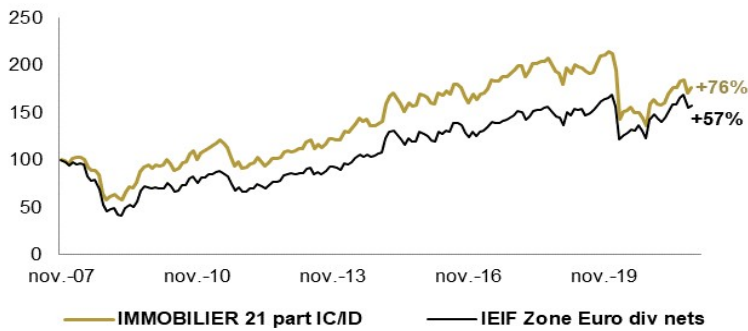
	Création ⁵	10 ans	5 ans
Part IC/ID	+76%	+81%	+6%
Indice ⁴	+57%	+119%	+22%

HISTORIQUE DES PERFORMANCES

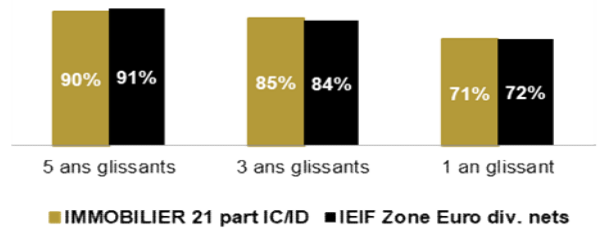
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Octobre
Part IC/ID	+14%	-14%	+18%	+12%	+16%	+18%	+2%	+18%	-10%	+19%	-24%	+7,6%	+3,0%
Indice ⁴	+14%	-17%	+28%	+7%	+18%	+16%	+4%	+17%	-10%	+22%	-11%	+6,3%	+1,2%

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% (2003 fois sur 2233 fois)

STRUCTURE DU PORTEFEUILLE

PROFIL DU PORTEFEUILLE

Nombre de valeurs	29
Capitalisation moyenne pondérée (Md€)	7
Capitalisation médiane (Md€)	3
Taux d'investissement actif ¹	51%
Liquidité 1 jour du fonds ²	82%

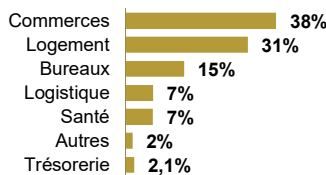
¹ Hors trésorerie

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

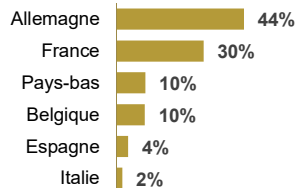
INDICATEURS STATISTIQUES

	10 ans	5 ans	3 ans	1 an
Volatilité fonds	17%	19%	23%	15%
Volatilité indice	17%	18%	21%	14%
Béta vs IEIF Zone Euro	0,95	1,04	1,06	1,03
Béta vs Eurostoxx 50	0,59	0,70	0,75	0,56
Ratio de Sharpe	4,75	0,32	-0,36	1,94
Tracking error	4,6%	4,9%	6,1%	4,3%
Max drawdown	-44%	-44%	-44%	-11%
Délais de recouvrement (jours)	NA	NA	NA	NA

REPARTITION PAR TYPE D'ACTIFS



REPARTITION GEOGRAPHIQUE³



REPARTITION PAR CAPITALISATION³



³ Rebasés hors trésorerie

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 29/10/2021 et susceptibles d'évoluer dans le temps.

IMMOBILIER 21 obtient le label ISR !



Equipe de gestion immobilière



L'ESG réhabilitant la durée, il nous a semblé tout naturel en tant que gérant de long terme d'intégrer dans le processus de gestion les enjeux du développement durable.

• Quels sont les principes du fonds ?

Nous avons souhaité conserver notre objectif premier, c'est-à-dire notre mandat de réaliser de la performance. A ce premier objectif, nous en avons rajouté un second : l'ESG, axé en priorité sur le climat que l'on considère comme l'enjeu majeur du développement durable. Nous privilégions une approche en amélioration de note et nous accompagnons les entreprises dans leur transformation.

• Comment l'ESG est-il intégré dans la gestion ?

Cette intégration se matérialise par une notation ESG interne qui vient compléter par un bonus-malus les objectifs de cours basés sur des éléments financiers. Nous nous sommes également engagés à surperformer un univers de référence, constitué d'environ 70 foncières cotées de la zone euro, à la fois sur la notation ESG du fonds et sur la part des bâtiments certifiés BREEAM, HQE ou LEED

• Pourquoi les certifications environnementales ?

Les actifs certifiés seront particulièrement recherchés tant par les locataires que par les investisseurs. Ils offrent donc une opportunité de performance relative par la réduction du risque de vacance, l'amélioration de la liquidité des actifs, des niveaux de loyers plus élevés mais aussi des conditions d'accès au financement facilitées. A fin octobre, 54% du patrimoine des foncières du fonds IMMOBILIER 21 a obtenu une certification environnementale contre 46% pour l'univers de référence.

• Quels sont les autres indicateurs ESG pris en compte ?

La notation ESG interne intègre des indicateurs climatiques : intensité carbone, surfaces certifiées, efficacité énergétique, cohérence des objectifs avec un maintien du réchauffement climatique en dessous de 2°C validée par SBTi mais aussi des indicateurs sociaux et de gouvernance : formation des salariés, pacte mondial des Nations-Unies, intégration de critères RSE dans la rémunération des dirigeants...

• Retour d'expérience

Nous nous sommes rendus compte que l'intégration de critères ESG présente des limites. La première, et non des moindres, est de faire une sélection parmi des sociétés dont le mandat principal est un objectif de performance et non un objectif ISR. En imposant des contraintes ESG aux entreprises, la réglementation permettra de réduire ce conflit d'objectifs. L'intégration de critères ESG requiert également un système d'information fiable. Aujourd'hui, nous le considérons très perfectible. Cela implique que les résultats doivent être interprétés avec prudence et que les échanges avec l'ensemble des acteurs doivent être privilégiés.

A ce titre, nous organisons une table ronde, "Au-delà du brouillard de l'ESG", le 24 novembre 2021 (invitation sur demande).



PRINCIPALES POSITIONS

Klépierre
LEG Immobilien
Vonovia
TAG Immobilien
Gécina

PRINCIPAUX MOUVEMENTS

Achat	Vente
Wereldhave	TAG
Gécina	Dic Asset
Unibail	Carmila

VALORISATION 2021e¹

	Fonds	Secteur
Valorisation ²	14,7	19,3
Rendement ³	3,8%	3,4%

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

Source : GESTION 21

HISTORIQUE DE PERFORMANCES

PERFORMANCES ANNUALISÉES

	Création ⁵	10 ans	5 ans
Part AC/AD	+3,3%	+5,3%	+0,4%
Indice ⁴	+3,3%	+8,2%	+4,1%

PERFORMANCES GLISSANTES

	Création ⁵	10 ans	5 ans
Part AC/AD	+58%	+68%	+2%
Indice ⁴	+57%	+119%	+22%

HISTORIQUE DES PERFORMANCES

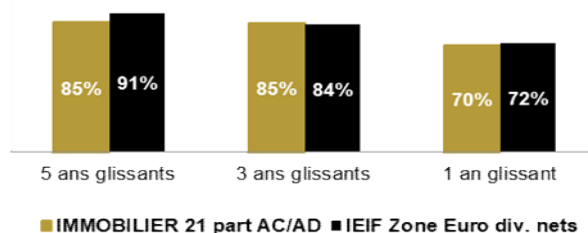
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Octobre
Part AC/AD	+13%	-15%	+17%	+11%	+15%	+17%	+1%	+17%	-11%	+18%	-24%	+7,0%	+3,0%
Indice ⁴	+14%	-17%	+28%	+7%	+18%	+16%	+4%	+17%	-10%	+22%	-11%	+6,3%	+1,2%

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 85% (1898 fois sur 2233 fois).

STRUCTURE DU PORTEFEUILLE

PROFIL DU PORTEFEUILLE

Nombre de valeurs	29
Capitalisation moyenne pondérée (Md€)	7
Capitalisation médiane (Md€)	3
Taux d'investissement actif ¹	51%
Liquidité 1 jour du fonds ²	82%

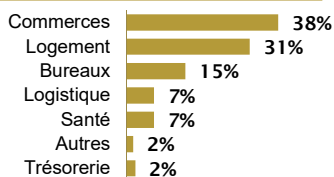
¹ Hors trésorerie

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

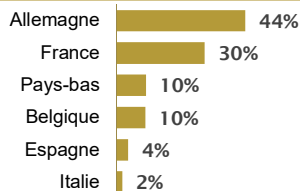
INDICATEURS STATISTIQUES

	10 ans	5 ans	3 ans	1 an
Volatilité fonds	17%	19%	23%	15%
Volatilité indice	17%	18%	21%	14%
Béta vs IEIF Zone Euro	0,95	1,04	1,06	1,03
Béta vs Eurostoxx 50	0,59	0,70	0,75	0,56
Ratio de Sharpe	3,98	0,12	-0,45	1,88
Tracking error	4,6%	4,9%	6,2%	4,3%
Max drawdown	-44%	-44%	-44%	-11%
Délais de recouvrement (jours)	NA	NA	NA	NA

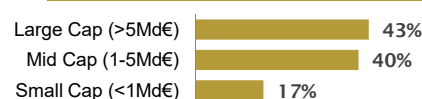
REPARTITION PAR TYPE D'ACTIFS



REPARTITION GEOGRAPHIQUE³



REPARTITION PAR CAPITALISATION³



³ Rebasés hors trésorerie

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 29/10/2021 et susceptibles d'évoluer dans le temps.