

## Equipe de gérants et d'analystes



Signatory of



REPUBLIQUE FRANÇAISE

### PRINCIPALES POSITIONS

Unibail  
Klepierre  
Vonovia  
LEG  
Aroundtown

### PRINCIPAUX MOUVEMENTS

Achat	Vente
Merlin	
Unibail	
Cofinimmo	

### VALORISATION 2022e<sup>1</sup>

	Fonds	Secteur
Valorisation <sup>2</sup>	11,8	15,9
Rendement <sup>3</sup>	5,7%	4,2%

<sup>1</sup> Calcul GESTION 21

<sup>2</sup> Multiple de résultat récurrent

<sup>3</sup> Rendement dividende moyen des titres du portefeuille

<sup>4</sup> IEIF Eurozone dividendes nets réinvestis jusqu'au 31/12/2021, puis FTSE EPRA Nareit Eurozone Capped dividendes nets réinvestis

<sup>5</sup> Création du fonds le 27/11/2007

## IMMOBILIER 21 : un fonds Value Cash-Flow et ESG Climat

L'objectif principal de gestion du fonds 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. Cette recherche de performance est réalisée selon une double approche : sélectionner des foncières sous-valorisées par le marché qui répondent également à l'enjeu du réchauffement climatique.

La stratégie d'investissement repose donc sur une sélection des valeurs, basée sur une analyse fondamentale et une analyse ESG utilisant des critères qualitatifs et quantitatifs. Les indicateurs ESG, et particulièrement climatiques, 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.

### La performance ESG Climat mesurée par deux principaux indicateurs

Parmi les indicateurs climatiques, les gérants accordent une importance particulière à deux indicateurs pour mesurer la performance ESG Climat du fonds :

1/ 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.

2/ L'intensité carbone (en kgCO2/m2) : cet indicateur climatique 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 en majorité aux consommations d'énergie dans les parties communes des immeubles en exploitation. Parce qu'elles sont 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.

Au 29 avril 2022, le fonds affiche une intensité carbone de 22 kgCO2/m2 contre un univers de référence à 27 kgCO2/m2 (avec des taux de couverture respectifs de 95% et 90%).

### Assemblées générales : amélioration du taux de participation

Depuis 2021, le fonds IMMOBILIER 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. Au-delà de cet engagement, l'équipe de gestion a pour objectif de voter à 100% des assemblées générales des valeurs françaises.

Dès 2022, l'équipe de gestion s'est fixé comme objectif d'élargir sa participation aux assemblées générales des entreprises étrangères. Pour répondre aux contraintes d'analyses des résolutions (réglementations nationales...) tout en conservant ses principes de votes, GESTION 21 a fait appel à l'expertise de Proxinvest pour fournir à l'équipe de gestion des recommandations de vote pour les assemblées générales des entreprises étrangères en portefeuille couvertes par le prestataire.

Source : GESTION 21

## HISTORIQUE DE PERFORMANCES

### PERFORMANCES ANNUALISÉES

	Création <sup>5</sup>	10 ans	5 ans
Part IC/ID	+3,4%	+5,2%	-1,5%
Indice <sup>4</sup>	+2,4%	+6,9%	+0,8%

### PERFORMANCES GLISSANTES

	Création <sup>5</sup>	10 ans	5 ans
Part IC/ID	+62%	+66%	-8%
Indice <sup>4</sup>	+40%	+95%	+4%

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Avril
Part IC/ID	+14%	-14%	+18%	+12%	+16%	+18%	+2%	+18%	-10%	+19%	-24%	+5%	-5,2%	-5,1%
Indice <sup>4</sup>	+14%	-17%	+28%	+7%	+18%	+16%	+4%	+17%	-10%	+22%	-11%	+2%	-7,1%	-5,1%

## INDICATEURS ESG

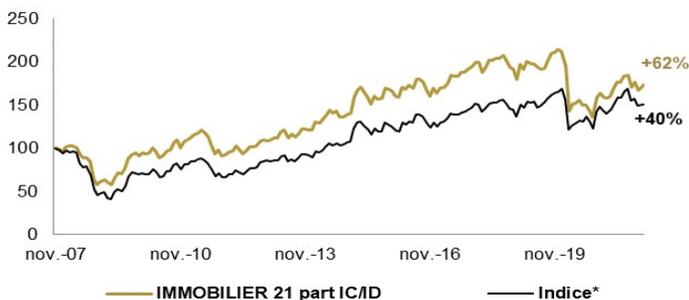
Notation ESG (/100) <sup>6</sup>	ESG	E	S	G
Fonds	63,2	52	45	76
Univers retraité <sup>6</sup>	62,1	50	50	79

	Certifications environnementales <sup>6</sup>	Intensité carbone (kg CO2/m2)
Fonds	57%	22
Univers	49%	27

<sup>6</sup>La notation ESG est composée d'une notation quantitative (constituée de 8 indicateurs mesurables) complétée par une appréciation qualitative interne (matérialisée par un bonus/malus). 100% des entreprises en portefeuille et dans l'univers sont notées par GESTION 21. Les indicateurs sont des moyennes pondérées par le poids (fonds) et les capitalisations boursières (univers). L'univers de référence est constitué d'environ 70 foncières cotées. La notation ESG de cet univers est retraitée des 20% des plus mauvaises notations ESG (en poids). Le taux de couverture pour les certifications environnementales (BREEAM, HQE etc.) est de 94% pour IMMOBILIER 21 et 92% pour l'Univers. Le taux de couverture pour l'intensité carbone est de 95% pour IMMOBILIER 21 et 90% pour l'Univers.

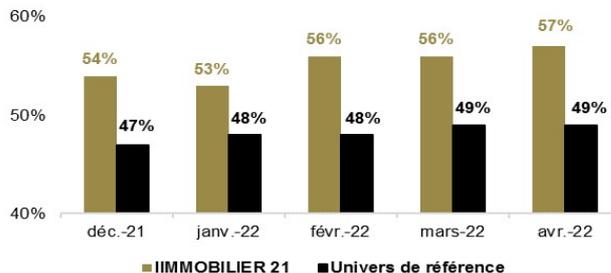
Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

## Historique de performance depuis la création



## Historique de performance ESG Climat

mesurée par les certifications environnementales (BREEAM, HQE, LEED etc.)



\* IEIF Eurozone dividendes nets réinvestis jusqu'au 31/12/2021, puis FTSE EPRA Nareit Eurozone Capped dividendes nets réinvestis

## STRUCTURE DU PORTEFEUILLE

### PROFIL DU PORTEFEUILLE

Nombre de valeurs	30
Capitalisation moyenne pondérée (Md€)	6
Capitalisation médiane (Md€)	3
Taux d'investissement actif <sup>1</sup>	32%
Liquidité 1 jour du fonds <sup>2</sup>	91%

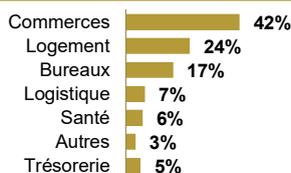
<sup>1</sup> Hors trésorerie

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

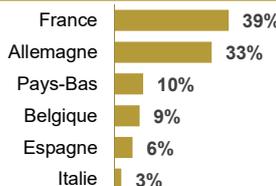
### INDICATEURS STATISTIQUES

	10 ans	5 ans	3 ans	1 an
Volatilité fonds	17%	20%	24%	19%
Volatilité indice	17%	19%	22%	19%
Bêta vs IEIF Zone Euro	0,96	1,03	1,04	0,96
Bêta vs Eurostoxx 50	0,59	0,70	0,74	0,63
Ratio de Sharpe	0,31	-0,08	-0,27	-0,24
Tracking error	4,5%	5,1%	6,4%	4,3%
Max drawdown	-44%	-44%	-44%	-18%
Délais de recouvrement (jours)	NA	NA	NA	NA

### REPARTITION PAR TYPE D'ACTIFS



### REPARTITION GEOGRAPHIQUE<sup>3</sup>



### REPARTITION PAR CAPITALISATION<sup>3</sup>



<sup>3</sup> 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	FTSE EPRA Nareit Eurozone Capped 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.

Pour plus d'information, se référer à la rubrique Frais et Commissions du prospectus, disponible sur simple demande ou sur le site Internet : [www.gestion21.fr](http://www.gestion21.fr)

**Valérie Salomon Liévin**  
Directrice commerciale  
06 71 27 61 76  
01 84 79 90 24  
[v.salomon@gestion21.fr](mailto:v.salomon@gestion21.fr)



GESTION 21 ■ 8 rue Volney, 75002 Paris ■ [www.gestion21.fr](http://www.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 est une communication publicitaire et ne constitue ni une offre de souscription, ni un conseil personnalisé. Toute souscription dans nos fonds doit se faire sur la base du prospectus ou DICI actuellement en vigueur et disponibles sur la base GECO de l'Autorité des Marchés Financiers, sur le site [www.gestion21.fr](http://www.gestion21.fr) ou sur simple demande auprès de GESTION21.

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 29/04/2022 et susceptibles d'évoluer dans le temps.

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 avec un mécanisme de notation de place. Le Code de Transparence et les rapports de performance ESG sont disponibles sur : [www.gestion21.fr](http://www.gestion21.fr).

## Equipe de gérants et d'analystes



Signatory of:



REPUBLIQUE FRANÇAISE

### PRINCIPALES POSITIONS

Unibail  
Klepierre  
Vonovia  
LEG  
Aroundtown

### PRINCIPAUX MOUVEMENTS

Achat	Vente
Meriin	
Unibail	
Cofinimmo	

### VALORISATION 2022<sup>1</sup>

	Fonds	Secteur
Valorisation <sup>2</sup>	11,8	15,9
Rendement <sup>3</sup>	5,7%	4,2%

<sup>1</sup> Calcul GESTION 21

<sup>2</sup> Multiple de résultat récurrent

<sup>3</sup> Rendement dividende moyen des titres du portefeuille

<sup>4</sup> IEIF Eurozone dividendes nets réinvestis jusqu'au

31/12/2021, puis FTSE EPRA Nareit Eurozone Capped dividendes nets réinvestis

<sup>5</sup> Création du fonds le 27/11/2007

## IMMOBILIER 21 : un fonds Value Cash-Flow et ESG Climat

L'objectif principal de gestion du fonds IMMOBILIER 21 est de réaliser la meilleure performance possible tant en absolu qu'en relatif par apport au marché des foncières cotées en investissant à long terme dans des entreprises de la zone euro. Cette recherche de performance est réalisée selon une double approche : sélectionner des foncières sous-valorisées par le marché qui répondent également à l'enjeu du réchauffement climatique.

La stratégie d'investissement repose donc sur une sélection des valeurs, basée sur une analyse fondamentale et une analyse ESG utilisant des critères qualitatifs et quantitatifs. Les indicateurs ESG, et particulièrement climatiques, 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.

### La performance ESG Climat mesurée par deux principaux indicateurs

Parmi les indicateurs climatiques, les gérants accordent une importance particulière à deux indicateurs pour mesurer la performance ESG Climat du fonds :

1/ 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.

2/ L'intensité carbone (en kgCO2/m2) : cet indicateur climatique 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 en majorité aux consommations d'énergie dans les parties communes des immeubles en exploitation. Parce qu'elles sont 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.

Au 29 avril 2022, le fonds affiche une intensité carbone de 22 kgCO2/m2 contre un univers de référence à 27 kgCO2/m2 (avec des taux de couverture respectifs de 95% et 90%).

### Assemblées générales : amélioration du taux de participation

Depuis 2021, le fonds IMMOBILIER 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. Au-delà de cet engagement, l'équipe de gestion a pour objectif de voter à 100% des assemblées générales des valeurs françaises.

Dès 2022, l'équipe de gestion s'est fixé comme objectif d'élargir sa participation aux assemblées générales des entreprises étrangères. Pour répondre aux contraintes d'analyses des résolutions (réglementations nationales...) tout en conservant ses principes de votes, GESTION 21 a fait appel à l'expertise de Proxinvest pour fournir à l'équipe de gestion des recommandations de vote pour les assemblées générales des entreprises étrangères en portefeuille couvertes par le prestataire.

Source : GESTION 21

## HISTORIQUE DE PERFORMANCES

### PERFORMANCES ANNUALISÉES

	Création <sup>5</sup>	10 ans	5 ans
Part AC/AD	+2,6%	+4,4%	-2,3%
Indice <sup>4</sup>	+2,4%	+6,9%	+0,8%

### PERFORMANCES GLISSANTES

	Création <sup>5</sup>	10 ans	5 ans
Part AC/AD	+45%	+54%	-11%
Indice <sup>4</sup>	+40%	+95%	+4%

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Avril
Part AC/AD	+13%	-15%	+17%	+11%	+15%	+17%	+1%	+17%	-11%	+18%	-24%	+4%	-5,5%	-5,1%
Indice <sup>4</sup>	+14%	-17%	+28%	+7%	+18%	+16%	+4%	+17%	-10%	+22%	-11%	+2%	-7,1%	-5,1%

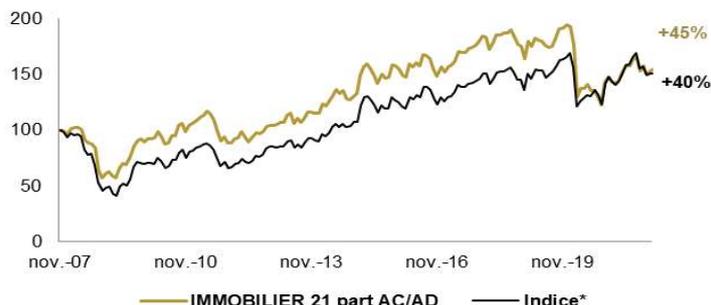
## INDICATEURS ESG

Notation ESG (/100) <sup>6</sup>	ESG	E	S	G	Certifications environnementales <sup>6</sup>	Intensité carbone (kg CO2/m2)
Fonds	63,2	52	45	76	Fonds 57%	22
Univers retraité <sup>6</sup>	62,1	50	50	79	Univers 49%	27

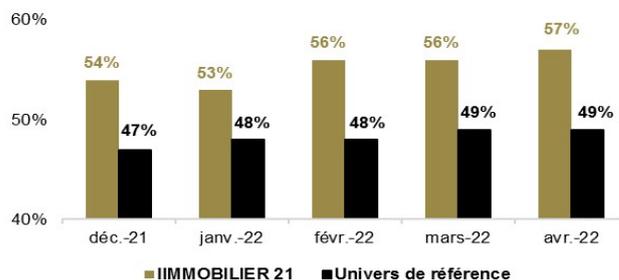
<sup>6</sup>La notation ESG est composée d'une notation quantitative (constituée de 8 indicateurs mesurables) complétée par une appréciation qualitative interne (matérialisée par un bonus/malus). 100% des entreprises en portefeuille et dans l'univers sont notées par GESTION 21. Les indicateurs sont des moyennes pondérées par le poids (fonds) et les capitalisations boursières (univers). L'univers de référence est constitué d'environ 70 foncières cotées. La notation ESG de cet univers est retraitée des 20% des plus mauvaises notations ESG (en poids). Le taux de couverture pour les certifications environnementales (BREEAM, HQE etc.) est de 94% pour IMMOBILIER 21 et 92% pour l'Univers. Le taux de couverture pour l'intensité carbone est de 95% pour IMMOBILIER 21 et 90% pour l'Univers.

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

**Historique de performance depuis la création**



**Historique de performance ESG Climat**  
mesurée par les certifications environnementales (BREEAM, HQE, LEED etc.)



\* IEIF Eurozone dividendes nets réinvestis jusqu'au 31/12/2021, puis FTSE EPRA Nareit Eurozone Capped dividendes nets réinvestis

**STRUCTURE DU PORTEFEUILLE**

**PROFIL DU PORTEFEUILLE**

Nombre de valeurs	30
Capitalisation moyenne pondérée (Md€)	6
Capitalisation médiane (Md€)	3
Taux d'investissement actif <sup>1</sup>	32%
Liquidité 1 jour du fonds <sup>2</sup>	91%

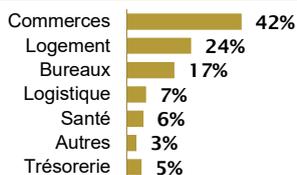
<sup>1</sup> Hors trésorerie

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

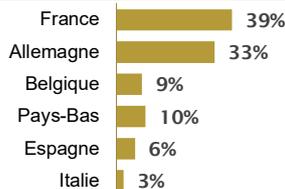
**INDICATEURS STATISTIQUES**

	10 ans	5 ans	3 ans	1 an
Volatilité fonds	17%	20%	24%	19%
Volatilité indice	17%	19%	22%	19%
Béta vs IEIF Zone Euro	0,9644	1,0289	1,04	0,97
Béta vs Eurostoxx 50	0,59	0,70	0,75	0,63
Ratio de Sharpe	0,26	-0,11	-0,30	-0,275
Tracking error	4,5%	5,1%	6,4%	4,3%
Max drawdown	-44%	-44%	-44%	-19%
Délais de recouvrement (jours)	NA	NA	NA	NA

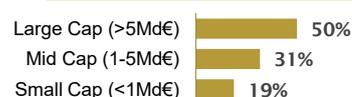
**REPARTITION PAR TYPE D'ACTIFS**



**REPARTITION GEOGRAPHIQUE<sup>3</sup>**



**REPARTITION PAR CAPITALISATION<sup>3</sup>**



<sup>3</sup> 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	FTSE EPRA Nareit Eurozone Capped 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.

Pour plus d'information, se référer à la rubrique Frais et Commissions du prospectus, disponible sur simple demande ou sur le site Internet : [www.gestion21.fr](http://www.gestion21.fr).

**Valérie Salomon Liévin**  
Directrice commerciale  
06 71 27 61 76  
01 84 79 90 24  
[v.salomon@gestion21.fr](mailto:v.salomon@gestion21.fr)



GESTION 21 ■ 8 rue Volney, 75002 Paris ■ [www.gestion21.fr](http://www.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 est une communication publicitaire et ne constitue ni une offre de souscription, ni un conseil personnalisé. Toute souscription dans nos fonds doit se faire sur la base du prospectus ou DICI actuellement en vigueur et disponibles sur la base GECO de l'Autorité des Marchés Financiers, sur le site [www.gestion21.fr](http://www.gestion21.fr) ou sur simple demande auprès de GESTION21.

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 29/04/2022 et susceptibles d'évoluer dans le temps.

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 avec un mécanisme de notation de place. Le Code de Transparence et les rapports de performance ESG sont disponibles sur : [www.gestion21.fr](http://www.gestion21.fr).