

Equipe de gérants et d'analystes



Laurent Gauville

Maud Léon

Pierre Pougnet



Signatory of



REPUBLIQUE FRANCAISE

PRINCIPALES POSITIONS

Klépierre
Unibail
Vonovia
LEG
Eurocommercial

PRINCIPAUX MOUVEMENTS

Achat Vente

VALORISATION 2022e¹

	Fonds	Univers ⁶
Valorisation ²	8,5	10,8
Rendement ³	7,7%	6,8%

¹ Calcul GESTION 21

² Multiple de résultat récurrent

³ Rendement dividende moyen des titres du portefeuille sur la base d'un taux de distribution des cash-flows de 65%

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

⁵ Création du fonds le 27/11/2007

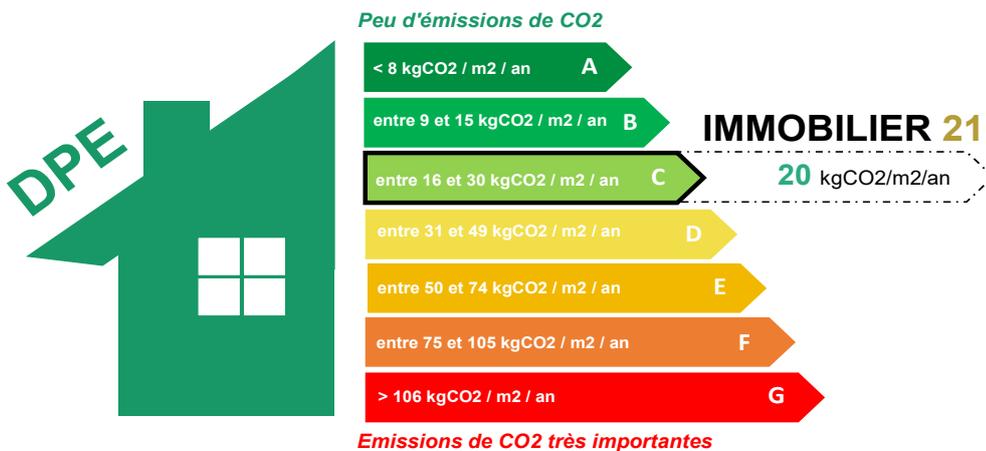
⁶ L'univers est constitué d'environ 70 foncières cotées suivies par l'équipe de gestion

Performance énergétique du fonds IMMOBILIER 21 en s'appuyant sur les principes du modèle DPE émissions carbone

Cet exercice a été réalisé par l'équipe de gestion pour donner des repères sur la performance énergétique du portefeuille IMMOBILIER 21 en s'appuyant sur les principes du modèle connu de tous : le **Diagnostic de Performance Énergétique, « DPE »**. De la même manière que le DPE d'un logement ou d'un bâtiment a pour objectif d'informer l'acquéreur ou le locataire sur sa « valeur verte », l'estimation du DPE d'un portefeuille de foncières cotées a pour objectif d'informer les investisseurs sur la « valeur verte » du placement.

Ainsi, pour déterminer l'étiquette énergétique du fonds IMMOBILIER 21, l'équipe s'est basée sur les grilles DPE recueillies sur le site de l'ADEME et uniquement sur le critère des émissions carbone scopes 1 et 2 des foncières en portefeuille au 31/10/2022 ; la consommation d'énergie primaire (KWhEP/m2) n'étant pas systématiquement communiquée par les foncières.

ESTIMATION DE LA PERFORMANCE ENERGETIQUE SUR LA BASE DES EMISSIONS CARBONE ET D'UNE GRILLE DPE COMPOSITE



Emissions de CO2 très importantes

Pour ajouter un repère supplémentaire, à l'échelle des logements français, seuls 32% des logements étudiés en 2021 par l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) sont classés A, B ou C tandis que 68% ont une étiquette D, E, F ou G (DPE réalisés sur la base des émissions carbone). A noter qu'en France, dès 2025, les logements classés E, F et G seront progressivement interdits à la location.

Pour en savoir plus sur la méthodologie appliquée, la brochure sur le DPE du fonds est disponible dans son intégralité sur notre site internet : www.gestion21.fr

Source : GESTION 21, OID, ADEME

DPE estimé en interne sur la base de la composition du portefeuille au 31/10/2022, émissions carbone scopes 1 et 2 communiquées par les foncières pour l'exercice 2021

HISTORIQUE DE PERFORMANCES

PERFORMANCES ANNUALISÉES

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

PERFORMANCES GLISSANTES

	Création ⁵	10 ans	5 ans
Part IC/ID	+23%	+14%	-36%
Indice ⁴	+1%	+21%	-30%

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Oct.
Part IC/ID	+14%	-14%	+18%	+12%	+16%	+18%	+2%	+18%	-10%	+19%	-24%	+5%	-28,0%	+3,1%
Indice ⁴	+14%	-17%	+28%	+7%	+18%	+16%	+4%	+17%	-10%	+22%	-11%	+2%	-33,2%	+2,9%

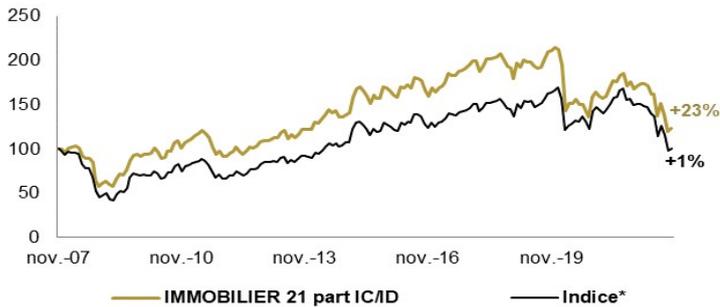
INDICATEURS ESG

Notation ESG (/100) ⁷	ESG	E	S	G
Fonds	68,4	57,7	57,9	92,5
Univers retraité ⁷	67,6	58,1	57,2	92,3

	Certifications environnementales ⁷	Intensité carbone (kg CO2/m2)
Fonds	66%	20
Univers ⁶	60%	23

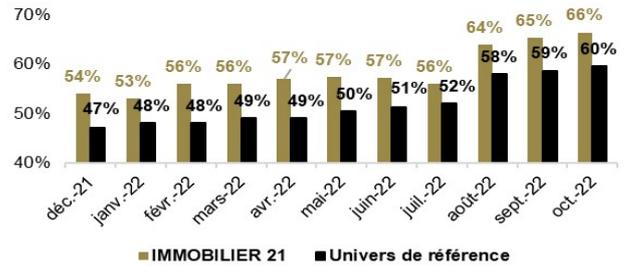
⁷La notation ESG est composée d'une notation quantitative (constituée de 8 indicateurs mesurables) complétée par une appréciation qualitative interne (matérialisée par un bonus/malus). 100% des entreprises en portefeuille et dans l'univers sont notées par GESTION 21. Les indicateurs sont des moyennes 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 98% pour IMMOBILIER 21 et 96% pour l'Univers. Le taux de couverture pour l'intensité carbone est de 98% pour IMMOBILIER 21 et 93% pour l'Univers.

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	29
Capitalisation moyenne pondérée (Md€)	5
Capitalisation médiane (Md€)	2
Taux d'investissement actif ¹	33%
Liquidité 1 jour du fonds ²	89%

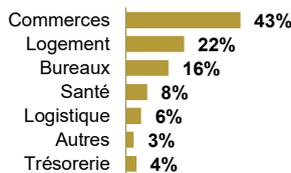
¹ Hors trésorerie

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

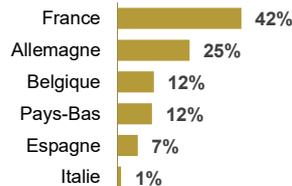
INDICATEURS STATISTIQUES

	10 ans	5 ans	3 ans	1 an
Volatilité fonds	18%	22%	26%	26%
Volatilité indice	18%	21%	25%	27%
Bêta vs IEIF Zone Euro	0,97	1,01	1,02	0,94
Bêta vs Eurostoxx 50	0,63	0,74	0,80	0,77
Ratio de Sharpe	0,04	-0,42	-0,64	-1,18
Tracking error	4,4%	5,3%	6,4%	4,6%
Max drawdown	-50%	-50%	-50%	-39%
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	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

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



GESTION 21 ■ 8 rue Volney, 75002 Paris ■ 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 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 31/10/2022 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.

Equipe de gérants et d'analystes



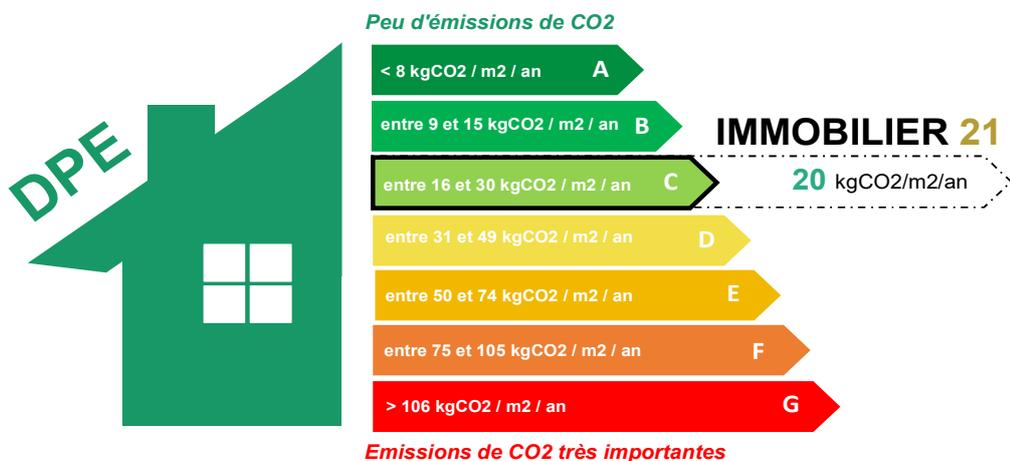
Performance énergétique du fonds IMMOBILIER 21 en s'appuyant sur les principes du modèle DPE émissions carbone

Cet exercice a été réalisé par l'équipe de gestion pour donner des repères sur la performance énergétique du portefeuille IMMOBILIER 21 en s'appuyant sur les principes du modèle connu de tous : le **Diagnostic de Performance Énergétique**, « **DPE** ». De la même manière que le DPE d'un logement ou d'un bâtiment a pour objectif d'informer l'acquéreur ou le locataire sur sa « valeur verte », l'estimation du DPE d'un portefeuille de foncières cotées a pour objectif d'informer les investisseurs sur la « valeur verte » du placement.

Ainsi, pour déterminer l'étiquette énergétique du fonds IMMOBILIER 21, l'équipe s'est basée sur les grilles DPE recueillies sur le site de l'ADEME et uniquement sur le critère des émissions carbone scopes 1 et 2 des foncières en portefeuille au 31/10/2022 ; la consommation d'énergie primaire (KWhEP/m2) n'étant pas systématiquement communiquée par les foncières.



ESTIMATION DE LA PERFORMANCE ENERGETIQUE SUR LA BASE DES EMISSIONS CARBONE ET D'UNE GRILLE DPE COMPOSITE



PRINCIPALES POSITIONS

Klépierre
Unibail
Vonovia
LEG
Eurocommercial

PRINCIPAUX MOUVEMENTS

Achat Vente

VALORISATION 2022e¹

	Fonds	Univers ⁶
Valorisation ²	8,5	10,8
Rendement ³	7,7%	6,8%

¹ Calcul GESTION 21

² Multiple de résultat récurrent

³ Rendement dividende moyen des titres du portefeuille sur la base d'un taux de distribution des cash-flows de 65%

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

⁵ Création du fonds le 27/11/2007

⁶ L'univers est constitué d'environ 70 foncières cotées suivies par l'équipe de gestion

Pour ajouter un repère supplémentaire, à l'échelle des logements français, seuls 32% des logements étudiés en 2021 par l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) sont classés A, B ou C tandis que 68% ont une étiquette D, E, F ou G (DPE réalisés sur la base des émissions carbone). A noter qu'en France, dès 2025, les logements classés E, F et G seront progressivement interdits à la location.

Pour en savoir plus sur la méthodologie appliquée, la brochure sur le DPE du fonds est disponible dans son intégralité sur notre site internet : www.gestion21.fr

DPE estimé en interne sur la base de la composition du portefeuille au 31/10/2022, émissions carbone scopes 1 et 2 communiquées par les foncières pour l'exercice 2021

Source : GESTION 21, OID, ADEME

HISTORIQUE DE PERFORMANCES

PERFORMANCES ANNUALISÉES

	Création ⁵	10 ans	5 ans
Part AC/AD	+0,6%	+0,6%	-9,1%
Indice ⁴	+0,1%	+1,9%	-6,9%

PERFORMANCES GLISSANTES

	Création ⁵	10 ans	5 ans
Part AC/AD	+9%	+6%	-38%
Indice ⁴	+1%	+21%	-30%

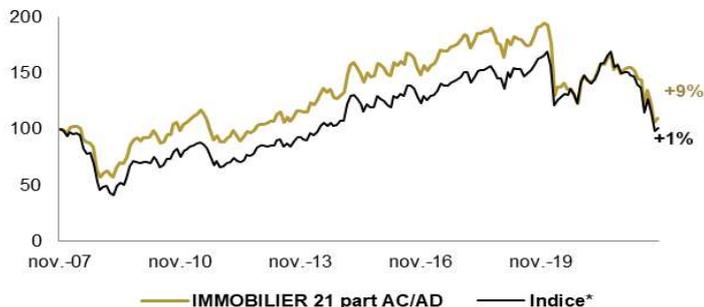
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Oct.
Part AC/AD	+13%	-15%	+17%	+11%	+15%	+17%	+1%	+17%	-11%	+18%	-24%	+4%	-28,5%	+3,0%
Indice ⁴	+14%	-17%	+28%	+7%	+18%	+16%	+4%	+17%	-10%	+22%	-11%	+2%	-33,2%	+2,9%

INDICATEURS ESG

Notation ESG (/100) ⁷	ESG	E	S	G	Certifications environnementales ⁷	Intensité carbone (kg CO2/m2)
Fonds	68,4	57,7	57,9	92,5	Fonds 66%	20
Univers retraité ⁷	67,6	58,1	57,2	92,3	Univers ⁶ 60%	23

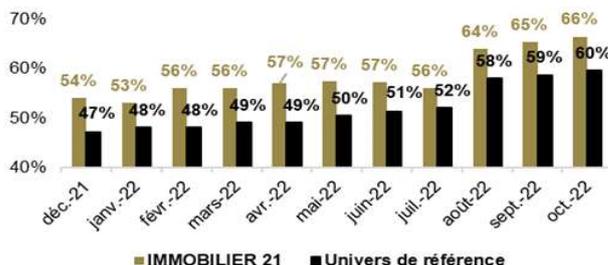
⁷La notation ESG est composée d'une notation quantitative (constituée de 8 indicateurs mesurables) complétée par une appréciation qualitative interne (matérialisée par un bonus malus). 100% des entreprises en portefeuille et dans l'univers sont notées par GESTION 21. Les indicateurs sont des moyennes 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 98% pour IMMOBILIER 21 et 96% pour l'Univers. Le taux de couverture pour l'intensité carbone est de 98% pour IMMOBILIER 21 et 93% pour l'Univers.

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	29
Capitalisation moyenne pondérée (Md€)	5
Capitalisation médiane (Md€)	2
Taux d'investissement actif ¹	33%
Liquidité 1 jour du fonds ²	89%

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	18%	22%	27%	26%
Volatilité indice	18%	21%	25%	27%
Béta vs IEIF Zone Euro	0,97	1,01	1,02	0,94
Béta vs Eurostoxx 50	0,63	0,74	0,80	0,78
Ratio de Sharpe	-0,01	-0,45	-0,66	-1,20
Tracking error	4,5%	5,3%	6,4%	4,6%
Max drawdown	-51%	-51%	-51%	-40%
Délais de recouvrement (jours)	NA	NA	NA	NA

REPARTITION PAR TYPE D'ACTIFS

Commerces	43%
Logement	22%
Bureaux	16%
Santé	8%
Logistique	6%
Autres	3%
Trésorerie	4%

REPARTITION GEOGRAPHIQUE³

France	42%
Allemagne	25%
Belgique	12%
Pays-Bas	12%
Espagne	7%
Italie	1%

REPARTITION PAR CAPITALISATION³

Large Cap (>5Md€)	40%
Mid Cap (1-5Md€)	44%
Small Cap (<1Md€)	16%

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	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.

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



GESTION 21 ■ 8 rue Volney, 75002 Paris ■ 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 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 31/10/2022 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