STRATEGIE ESG

La stratégie d'investissement ESG de GESTION 21 peut se résumer de la manière suivante : **investir à long terme dans des entreprises qui vont être au cœur de la révolution en marche de l'économie durable.** L'approche du fonds est équilibrée, complémentaire, pragmatique et progressive. L'équipe de gestion apprécie les résultats des entreprises par une approche statique et apprécie leur trajectoire et leurs engagements par une approche dynamique. La démarche du fonds se veut non punitive. L'équipe de gestion accompagne les entreprises dans leur transition durable, qui sera source de performance pour les plus vertueuses. La démarche d'investisseur de GESTION 21 se fonde sur des recherches financières et des recherches ESG propriétaires, au service d'une gestion de conviction et de long terme, dont l'objectif principal est la performance et l'objectif second est le climat. Cela se traduit notamment par des outils propriétaires et une méthodologie de notation ESG interne.

PERFORMANCE ESG

● PRECAUTIONS

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.

● NOTATIONS ESG

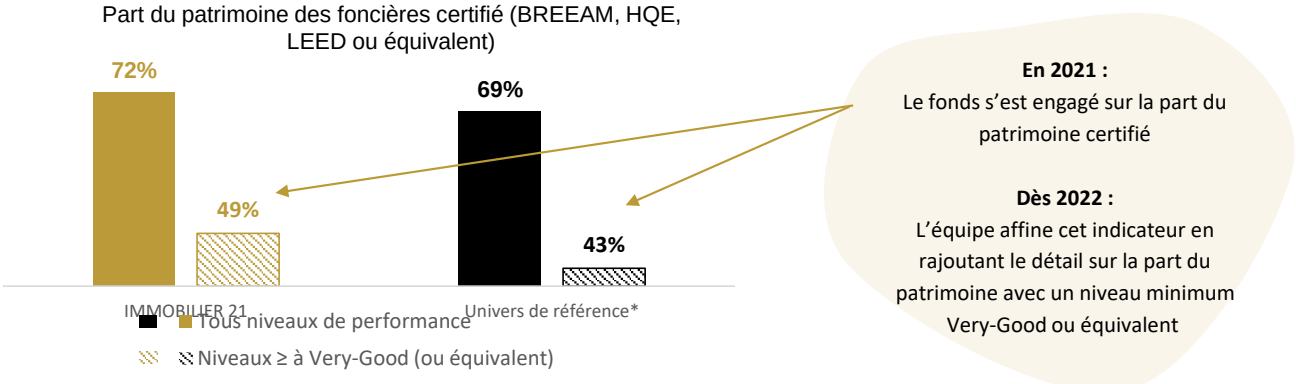
	IMMOBILIER 21	UNIVERS DE REFERENCE *retraité des 25% des plus mauvaises notations ESG (en poids)*
NOTATION ESG[1] (/100)	**80**	**77**
Note ESG quantitative *(/100)*[1]	**66**	**67**
Environnement	60	61
Social	63	65
Gouvernance	89	89
Note ESG qualitative[1] *(bonus/malus entre -30 et +30)*	+13	+9
Taux de couverture[2]	100%	100%
Nombre d'entreprises	27	~70

[1]Les notations sont des moyennes pondérées par le poids (fonds) et les capitalisations boursières (univers). 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).
[2] En poids : 100% des entreprises en portefeuille et dans l'univers sont notées par GESTION 21. L'univers de référence correspond à l'univers défini par le fonds comme benchmark pour son objectif ESG. Cet univers est constitué d'environ 70 foncières côtées suivies historiquement par l'équipe dans une base de données d'analyse financière.. La méthodologie de notations ESG interne est détaillée dans le Code de Transparence disponible sur : www.gestion21.fr.

● INDICATEURS ESG

✓ **CLIMAT :** Certifications environnementales

Les certifications environnementales (BREEAM, HQE, LEED etc.) permettent d'évaluer la performance environnementale des bâtiments. L'importance de cet indicateur est lié 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, des niveaux de loyers plus élevés et des conditions d'accès au financement facilitées.



En 2021 :
Le fonds s'est engagé sur la part du patrimoine certifié

Dès 2022 :
L'équipe affine cet indicateur en rajoutant le détail sur la part du patrimoine avec un niveau minimum Very-Good ou équivalent

Taux de couv. tous niveaux: 98% IMMOBILIER 21 et 91% Univers.
Taux de couv. niveaux ≥ Very-Good: 93% IMMOBILIER 21 et 89% Univers.

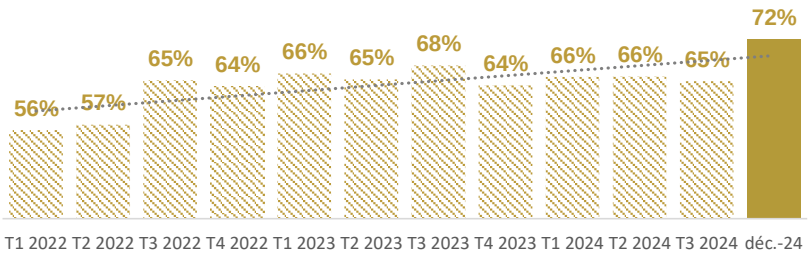
La composition des portefeuilles et de l'univers de référence sont au 31/12/2024.
Les données des émetteurs sont celles des exercices 2023

PERFORMANCE ESG

DÉCEMBRE 2024

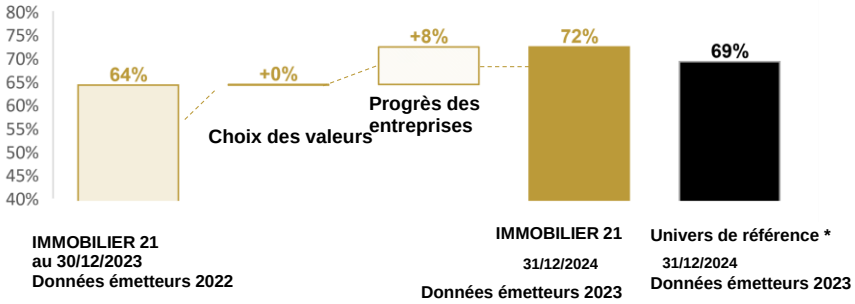
La part du patrimoine certifié des foncières en portefeuille augmentent chaque année.

Historique IMMOBILIER 21 de la part du patrimoine des foncières certifié (BREEAM, HQE, LEED ou équivalent) tous niveaux



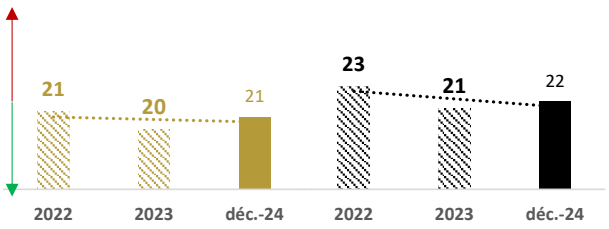
Le progrès des entreprises : les entreprises progressent dans la certification de leur patrimoine (+8pts).

Modèle d'attribution de la performance environnementale au travers de l'indicateur des certifications environnementales



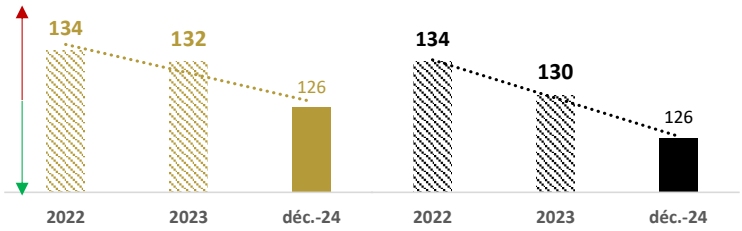
✓ **CLIMAT :** Energie et carbone

Intensité carbone - *Scopes 1 e2*
en kgC02eq / m2



Taux de couv.: 100% IMMOBILIER 21 et 96% Univers.

Consommation d'énergie finale
en KWh EF / m2



Taux de couv. : 100% IMMOBILIER 21 et 98% Univers.

Part des foncières dont les objectifs carbones sont alignés avec un réchauffement climatique en dessous de 2°C (validés par SBTi)

	2022	2023	2024
IMMOBILIER 21 :	50%	52%	66%
UNIVERS DE REFERENCE :	35%	41%	62%

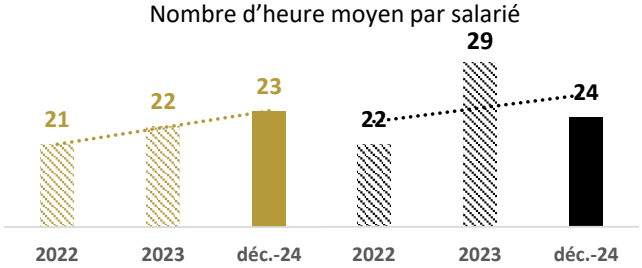
Taux de couv.: 100% IMMOBILIER 21 et 98% Univers.

La composition des portefeuilles et de l'univers de référence sont au 31/12/2024.
Les données des émetteurs sont celles des exercices 2023

✓ SOCIAL ET DROITS DE L'HOMME

Formation des salariés

Nombre d'heure moyen par salarié



Taux de couv. :
Formation des salariés : 99% IMMOBILIER 21 et 94% Univers.

Pourcentage des entreprises signataires du Pacte Mondial des Nations Unies

	2022	2023	2024
IMMOBILIER 21 :	71%	71%	82%
UNIVERS DE REFERENCE :	55%	60%	69%

Taux de couv. : 100% IMMOBILIER 21 et 100% Univers.

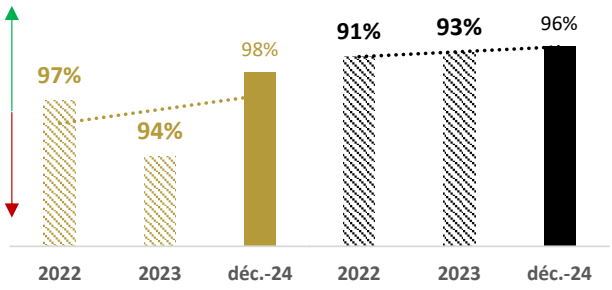
Part des salariés formés

	2022	2023	2024
IMMOBILIER 21 :	79%	89%	86%
UNIVERS DE REFERENCE :	76%	90%	88%

Parts des salariés formés : 80% IMMOBILIER 21 et 76% Univers.

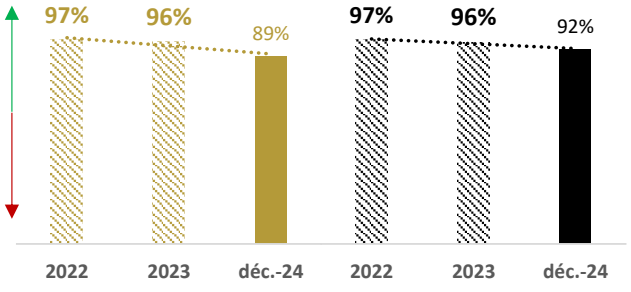
✓ GOUVERNANCE

Intégration d'objectifs RSE dans la rémunération des dirigeants



Taux de couv.: 100% IMMOBILIER 21 et 99% Univers.

Taux d'assiduité du conseil



Taux de couv. : 100% IMMOBILIER 21 et 96% Univers.

METHODOLOGIE

CONSOLIDATION DES INDICATEURS

Les indicateurs ont été consolidés par une moyenne pondérée par le poids des valeurs en portefeuille et par les capitalisations boursières pour l'Univers de référence, retraitée du taux de couverture et de la trésorerie. Le taux de couverture indiqué représente la somme des pondérations des entreprises communicantes hors trésorerie pour le portefeuille. Les données recueillies sont les données communiquées par les émetteurs en 2023 ou en 2022 si l'entreprise n'a pas communiquée ses données 2023.

INTENSITE CARBONE : CHOIX DES SCOPES

L'intensité carbone regroupe les scopes 1 et 2 relatifs aux émissions directes et indirectes liées aux consommations énergétiques. La mesure du scope 3 est plus complexe pour les entreprises. Elle nécessite de retracer toute la chaîne de valeur (transports des visiteurs, gestion des déchets, consommation d'énergie par les locataires etc.). La mesure est relativement coûteuse, nécessite des moyens et la méthodologie de calcul n'est pas suffisamment normalisée L'équipe de gestion intégrera le scope 3 quand elle jugera l'utilisation des données communiquées fiables et la normalisation des pratiques suffisante.

BIAIS RENCONTRES :

Malgré la réflexion interne autour de la sélection d'indicateurs pertinents, différents biais ont été soulevés. Ces biais peuvent limiter la comparabilité entre les différentes entreprises et, par construction, entre les indicateurs du portefeuille et de l'Univers de référence. Les principaux biais relevés sont des biais de méthodologie et de disponibilité. Dans un souci d'absence de normalisation des pratiques, les émetteurs ont parfois recours à des méthodologies différentes de calcul et ne communique pas tous sur les mêmes indicateurs. C'est le cas pour l'intensité carbone et l'efficacité énergétique.

- **Intensité carbone :** l'équipe de gestion a utilisé les émissions carbone calculées par l'entreprise selon la méthode "Location Based" étant aujourd'hui considérée comme la méthode de place. Cependant, si la méthodologie de calcul n'a pas été précisée par l'émetteur ou si l'émetteur n'a communiqué que sur le "Market Based", la donnée disponible a été prise en compte.
- **Efficacité énergétique:** l'équipe de gestion a utilisé l'efficacité énergétique communiquée par les entreprises en énergie finale. Cependant, si cette précision n'a pas été faite par l'émetteur ou si l'émetteur a communiqué la donnée en énergie primaire, la donnée disponible a été prise en compte.

GESTION 21 reste optimiste sur les sujets de méthodologies et de normalisation des pratiques que ce soit sur les émissions carbone des scopes 1, 2 et 3 ou d'autres indicateurs ESG. La réglementation européenne va en ce sens, notamment avec l'application de la taxonomie en 2023/2024 pour la publication de la part verte du chiffre d'affaire ou encore l'obligation d'un reporting non financier normalisé « corporate sustainability reporting » prévu en 2024 pour l'exercice 2023.

GLOSSAIRE

TRAJECTOIRE SBTi

Cet indicateur permet d'aller au-delà d'un résultat à un instant T et d'avoir une vision sur la trajectoire future prise par les entreprises présentes en portefeuille, en terme de réduction des émissions carbone sur toute la chaîne de production (Scopes 1, 2, 3). Science Based Target Initiative est un partenariat entre le CDP, le Pacte mondial des Nations Unies, le World Ressources Institute et le Fonds mondial pour la nature. Les entreprises au statut « Targets Set » ont vu leurs objectifs validés par SBTi, autrement dit considérés comme cohérents avec le maintien du réchauffement à 1,5° ou 2°C (Accord de Paris).

SURFACES CERTIFIEES

Les certifications environnementales (BREEAM, HQE, LEED etc.) permettent d'évaluer la performance environnementale des bâtiments (durabilité et résilience de la conception, réduction des émissions carbone, adaptation au changement climatique, utilisation raisonnée des énergies, biodiversité etc.).

PACTE MONDIAL DES NATIONS UNIES

Lancée en 2020 par les Nations Unies, cette initiative internationale d'engagement volontaire en matière de développement durable s'articule autour de dix principes relatifs: respect des Droits Humains, aux normes internationales du travail, à l'environnement et à la lutte contre la corruption.

TAUX D'ASSIDUITE

Le taux d'assiduité du conseil mesure le nombre de réunions auxquelles ont assisté les membres du conseil par rapport à l'ensemble des réunions organisées. Cet indicateur reflète l'implication des membres du conseil.

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

Jordan Mandin
Relation investisseurs
01 84 79 90 32
j.mandin@gestion21.fr

Date de lancement	27/11/2007
Forme juridique	FCP
Classification AMF	Actions Zone Euro
Catégorie Europerformance	Actions immobilières et foncières
Eligibilité PEA	Non
Indice de référence	EPRA NAREIT zone euro capped div net
Durée de placement recommandée	> 5 ans
Code Bloomberg	IMM21IC FP/ IMM21ID FP / IMM21AC FP / IMM21AD FP
Valorisation	Quotidienne
Délai de règlement	J+3
Droit d'entrée	Max 4% TTC
Frais de gestion	1,4% (Part I) et 2,2% (part 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

AVERTISSEMENTS

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. Les informations de ce document sont des informations arrêtées au 31/12/24 et susceptibles d'évoluer dans le temps.