

GESTION 21

CODE DE TRANSPARENCE

IMMOBILIER 21

2025

Mise à jour le 30/04/2025

SOMMAIRE

Préambule

I/ Fonds concernés

II/ Société de gestion

- 2.1 – Informations générale
- 2.2 – Historique et principes de la démarche d'investisseur responsable
- 2.3 – Gestion des risques et opportunités ESG
- 2.4 – Equipe en charge et implication
- 2.5 – Initiatives
- 2.6 – Encours ISR
- 2.7 – Listes des fonds ISR ouverts au public

III/ Fonds ISR

- 3.1 – Objectifs recherchés
- 3.2 – Evaluation ESG : moyens internes et externes
- 3.3 – Critères ESG
- 3.4 – Critères liés au changement climatique
- 3.5 – Méthodologie d'analyse et évaluation ESG
- 3.6 – Fréquence de mise à jour et controverses

IV/ Processus de gestion

- 4.1 – Critères ESG et construction du portefeuille
- 4.2 – Prise en compte du changement climatique
- 4.3 – Emetteurs non analysés ESG
- 4.4 – Changement de l'évaluation et du processus de gestion au cours des douze derniers mois
- 4.5 – Organismes solidaires
- 4.6 – Prêt ou emprunt de titres
- 4.7 – Instruments dérivés
- 4.8 – OPC

V/ Processus de contrôle ESG

VI/ Mesure d'impact et reporting ESG

- 6.1 – Evaluation de la qualité ESG des fonds
- 6.2 – Indicateurs d'impact ESG
- 6.3 – Supports d'information investisseurs – ESG
- 6.4 – Rapport de vote et d'engagement

Annexes

PREAMBULE

La gestion des portefeuilles de GESTION 21 est le résultat d'un processus basé sur une approche propriétaire. Cette approche repose sur un certain nombre de principes et d'opinions qui sont résumés dans le présent document. Si les principes sont un héritage des éléments ayant conduit à la création de la société il y a 15 ans, l'approche n'est pas figée ; la mise en œuvre de l'intégration de l'ESG est amenée à se poursuivre et s'affiner progressivement tant la novation ESG est fondamentale et récente.

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.**

• Le contexte :

La situation de nos sociétés est aujourd'hui remise en cause par les évolutions de notre environnement. C'est une nouveauté mais nous sommes obligés de nous intéresser au monde qui nous entoure. Nous avons l'obligation d'en être préoccupés sous réserve de disparaître. Ce n'est plus un sujet réservé uniquement aux philosophes et aux futurologues. Les problèmes sont nombreux. Ils ont été rassemblés dans plusieurs catégories dont les principales sont derrière les trois lettres E, S et G (Environnement, Social et Gouvernance).

Parmi ces sujets, dont la liste est longue et variable, l'erreur serait de les considérer tous avec la même importance face aux enjeux de la planète. Après deux décennies (1er rapport du GIEC en 1990) à établir le diagnostic sur l'évolution de l'écosystème de l'économie mondiale, un consensus est aujourd'hui établi : la situation est grave et incertaine. Les débats ne portent plus sur le constat, ils concernent l'état de gravité plus ou moins prononcé du réchauffement climatique que nous devons affronter.

C'est pourquoi GESTION 21 considère que le climat est le principal enjeu, celui qui est central et le plus déterminant pour la survie de notre société. La préservation du climat, plus précisément la limitation du réchauffement de la planète à 2° (l'accord de Paris en 2015 prévoyait un réchauffement de 1,5°, porté à 2° depuis) suppose une limitation des émissions de gaz à effet de serre, et donc principalement des émissions de carbone.

L'organisation des économies mondiales (mondialisation de la production et des échanges, inégalités des niveaux de richesse entre pays) ne peut conduire qu'à une lente réduction des émissions de carbone. Néanmoins, la prise de conscience est aujourd'hui globale ; les entreprises comme les États et les citoyens sont engagés dans cette transition, même si son rythme est très insuffisant. Tous les acteurs économiques doivent contribuer en priorité à cet objectif, chacun à son niveau, les gérants d'actifs comme les autres.

• GESTION 21 : investisseur de long terme

La durée, trop souvent reléguée au second plan des préoccupations des métiers de l'investissement, est réhabilitée par l'ESG. La prise en compte de critères d'investissement ESG redonne de l'importance à la durée. Les engagements de réduction des émissions de carbone sont fixés à l'horizon de 2050 ; rarement un tel horizon n'avait été fixé par les entreprises.

PREAMBULE

GESTION 21 a été créée avec des préoccupations d'investisseurs de long terme. La durée est un principe fondamental de nos choix d'investissement. La préférence pour l'analyse économique et financière est ancrée dans les pratiques de gestion des portefeuilles par les collaborateurs, qui sont passionnés par la recherche d'idées et l'élaboration d'indicateurs pertinents motivant les investissements réalisés. L'intégration de facteurs majeurs de l'investissement à long terme comme le sont les indicateurs ESG est donc tout à fait naturelle pour GESTION 21.

• Objectif principal : performance d'une gestion Value

Afficher la performance et l'ESG comme objectifs principaux concomitants n'est pas crédible. Le risque de conflit d'objectifs conduit les agents économiques à les hiérarchiser. Avoir plusieurs objectifs n'est pas possible durablement car il y a forcément des moments où ces objectifs sont en contradiction. L'honnêteté doit conduire le gérant à déclarer qui de la performance ou de l'ESG est l'objectif principal.

Les investisseurs ont confié à GESTION 21 un mandat : réaliser la meilleure performance absolue et relative à un indice de référence sur la durée de placement de 5 ans (IMMOBILIER 21). Cet objectif ne change pas, il reste au premier rang.

• Objectif second : ESG / Climat

Notre conviction fondamentale relative au développement durable nous a conduits logiquement à retenir l'ESG et particulièrement le climat comme second objectif. Les réponses des entreprises aux enjeux climatiques constituent des facteurs majeurs de performance et de risque pour les entreprises. L'intégration du climat au sens large comme indicateur de performance et de risque est donc indispensable pour la réalisation des objectifs de performance absolue comme relative au marché.

Daniel Tondou

Laurent Gannville

// FONDS CONCERNES

IMMOBILIER 21

Stratégies dominantes et complémentaires	Classe d'actifs principale	Exclusions appliquées par le fonds	Encours du fonds au 31/12/24	Labels	Liens ¹
Amélioration de note Intégration ESG Exclusion Engagement	Actions de foncières cotées des pays de la zone euro	Exclusion réglementée : Armes controversées ² Exclusions non contraignantes pour le fonds appliquées par la société de gestion à tous ses fonds³ : Tabac Charbon	86 M€	Label ISR	DIC Prospectus Rapport 2024 Lettre mensuelle Rapport de performance ESG

¹ Les documents sont disponibles sur notre site internet : www.gestion21.fr

² Mines antipersonnel (« MAP ») et bombes à sous-munitions (« BASM »).

³ Détails de la politique d'exclusion sur le charbon page 16 et 17 de ce document.

II/ SOCIETE DE GESTION

2.1 - Informations générales

GESTION 21 est une société de gestion indépendante, agréée et régulée par l'Autorité des Marchés Financiers depuis 2007.

GESTION 21

Société de Gestion de Portefeuille (Agrément AMF GP 07000020)

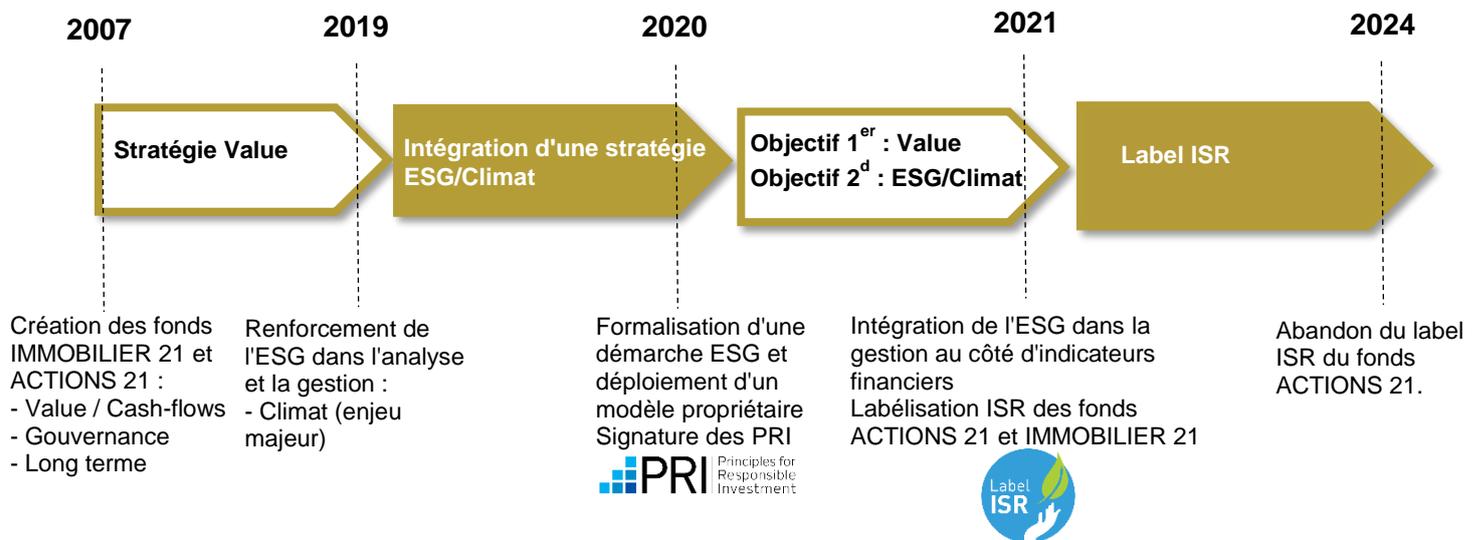
S.A. au capital de 500 000 euros

Siège social : 8 rue Volney, 75002 Paris

+33.1.84.79.90.24 - www.gestion21.fr

2.2 - Historique et principes de la démarche d'investisseur responsable

• Historique



• Formalisation d'une démarche ESG

GESTION 21 a toujours accordé de l'intérêt à certains critères ESG, avec une attention particulière sur le critère Gouvernance. Début 2020, GESTION 21 a franchi une étape supplémentaire avec la formalisation, la systématisation et la documentation de sa démarche ESG, dont l'objectif est :

- ✓ d'améliorer la transparence de nos pratiques,
- ✓ d'enrichir et d'élargir nos analyses sur les entreprises,
- ✓ de trouver de nouvelles opportunités de performance,
- ✓ de répondre aux préoccupations de ses clients pour une finance durable.

Cette démarche d'intégration de la notion de « durable » dans la gestion est en accord avec les convictions de GESTION 21 et sa stratégie d'investissement long terme. Elle s'est concrétisée par la signature en 2020 des six Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) définis par le programme des Nations Unies.

II/ SOCIETE DE GESTION

● **Démarche ESG**

La démarche d'investisseur de GESTION 21 se fonde sur une recherche financière et ESG propriétaire, au service d'une gestion de conviction et de long terme.

Les différents travaux réalisés en interne se matérialisent par :

- des outils propriétaires financiers et extra-financiers,
- une méthodologie de notation ESG interne,
- une stratégie d'intégration dans la gestion,
- une politique d'exclusion,
- un dialogue actionnarial,
- l'exercice des droits de vote.

● **Le climat, élément central de l'ESG**

La pérennité des sociétés est aujourd'hui conditionnée par la prise en compte des enjeux du développement durable. Par choix ou par nécessité, les entreprises intègrent de plus en plus les critères extra financiers (ESG) dans leur stratégie. La prise en compte de ces critères ESG élargit très significativement le nombre de critères d'analyse et d'investissement. Au-delà des critères financiers, les critères ESG apportent une analyse détaillée de la capacité des sociétés à répondre aux enjeux du développement durable. En investissant dans des entreprises qui réussissent cette transformation, les fonds concernés par ce code de transparence recherchent une source de performance financière supplémentaire.

Parmi ces enjeux, les critères environnementaux (E) et particulièrement la lutte contre le réchauffement climatique peuvent être considérés comme majeurs. La stratégie de gestion de nos fonds intègre le développement durable et principalement la lutte pour le climat comme l'élément le plus important. Les critères Sociaux (S) et Gouvernance (G) sont également intégrés dans le processus de gestion.

● **Démarche RSE**

Par cohérence avec son rôle d'investisseur, GESTION 21, en tant qu'entreprise, améliore continuellement sa démarche RSE et ce pour ses 2 sites (Paris et Aix-en-Provence).

ENVIRONNEMENT	SOCIAL / SOCIÉTAL
Sobriété numérique (destinataires mails ciblés, remplacement pièces jointes par liens, allègement images...)	Formations régulières , recrutement majoritairement en CDI, soutien étudiants (8 salariés sur 13 anciens stagiaires)
Stockage local de nos données, privilège donné aux fournisseurs responsables et aux achats locaux	Management de proximité basé sur la confiance et le dialogue
Impression sur papier recyclé ou éco-certifié , recto/verso + noir et blanc par défaut	Egalité salariale H/F , augmentation de la rémunération via un dispositif d'épargne salariale
Déplacements à pied, à vélo, en train et transports en commun	Amélioration ergonomique des postes de travail
Suppression du plastique et du jetable pour de la vaisselle lavable + tri et recyclage (papier, toner, matériel...)	Investissement avec Etic Foncièrement Responsable (surfaces de bureaux et commerces partagés, à loyers et charges modérés, dédiés aux acteurs du changement sociétal et à haute qualité sociale et environnementale)
Utilisation de savon , essuie-mains et papier toilette éco-certifiés	Sensibilisation permanente des équipes aux éco-gestes
Réduction de la consommation énergétique (éclairage, chauffage, eau)	
Nettoyage des locaux avec des produits éco-labellisés, fleurissement des bureaux	

II/ SOCIETE DE GESTION

● **Disponibilité de la documentation**

Les informations et la documentation détaillant les démarches ESG et RSE de GESTION 21 sont disponibles sur le site internet : www.gestion21.fr.

2.3 - Gestion des risques et opportunités ESG

● **Evaluation ESG au niveau des émetteurs**

L'approche ESG des fonds permet d'évaluer les réponses des entreprises aux enjeux ESG et particulièrement à l'enjeu climatique. L'intégration du climat au sens large comme indicateur de performance et de risque est donc indispensable pour la réalisation des objectifs de performance absolue comme relative au marché. La gestion des risques et opportunités ESG se matérialise par une méthodologie de notation ESG interne qui vient compléter les analyses et indicateurs financiers. Les gérants ont donc un accès direct et permanent aux analyses financières et extra-financières, ainsi qu'aux notations ESG de l'ensemble des entreprises suivies activement par les fonds.

Le modèle propriétaire de notations ESG est construit autour du pilier Environnement, surpondéré vis-à-vis des deux autres piliers Social et droits de l'Homme, et Gouvernance. Le pilier Environnement est constitué d'indicateurs principalement climatiques, dont l'évaluation est axée autour du résultat à un instant T et de la trajectoire future des entreprises. Le suivi des actualités, des controverses et des dialogues avec les entreprises fait également l'objet d'une analyse plus dynamique pouvant impacter à tout moment, à la hausse comme à la baisse, les notations ESG des émetteurs.

Ci-dessous la liste d'indicateurs (non exhaustive) intégrés dans le modèle de notation ESG⁴ :



⁴ Les indicateurs ESG mentionnés sont différents en fonction du fonds. Les indicateurs ESG pris en compte pour chacun des fonds sont décrits dans les sections III, IV et VI de ce document. Cette liste a vocation à évoluer dans le temps en fonction de nos convictions, des nouveaux risques et opportunités identifiés et de la communication des émetteurs.

III/ SOCIETE DE GESTION

• **Mesure d'indicateurs climatiques⁵ au niveau des fonds**

L'équipe de gestion mesure mensuellement au niveau des fonds l'ensemble des indicateurs ESG pris en compte dans les notations ESG des émetteurs et publie ces résultats semestriellement sur le site internet de GESTION 21 dans un rapport de performance ESG. Le détail sur le suivi des indicateurs de performance ESG est disponible dans la section VI. Parmi ces indicateurs, l'équipe de gestion a mis en place le suivi des indicateurs climatiques suivants au niveau des fonds :

THÈMES	INDICATEURS CLIMATIQUES	IMMOBILIER 21	COMMENTAIRES
CARBONE	Intensité carbone (IMMOBILIER 21 : kgCO ₂ eq / m ² / an Scopes 1 et 2)	x	L'intensité carbone d'un fonds cherche à évaluer la quantité de gaz à effet de serre (GES) associée aux choix d'investissement réalisés. Cet indicateur est un moyen de mesurer l'impact des investissements d'un portefeuille sur le risque climatique.
	Part des entreprises dont la trajectoire est validée par SBTi	x	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 termes 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 Resources 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 (Accords de Paris).
ÉNERGIE	Consommations énergétiques (Kwh / m ² / an)	x	La maîtrise de l'enjeu climatique du secteur immobilier repose en partie sur l'optimisation de la consommation d'énergie des bâtiments. Cet indicateur mesure la consommation énergétique des entreprises du portefeuille par an, rapportée à la surface en m ² de leur patrimoine.
ACTIVITÉS	Pourcentage des surfaces certifiées HQE, BREEAM ou équivalent	x	Les certifications environnementales (HQE, BREEAM 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.).

⁵ Un glossaire est disponible en annexe de ce présent document.

III/ SOCIETE DE GESTION

2.4 – Equipe en charge et implication

La démarche ESG de GESTION 21 s'est déployée à tous les niveaux de son organisation, que ce soit dans la gestion, les relations investisseurs, le contrôle, la gestion des risques ou encore l'administration. GESTION 21 a la conviction que l'ESG doit avoir sa place dans toutes les activités d'une société de gestion. Au niveau de l'activité de gestion, la recherche et l'analyse ESG continuent de se faire en interne par l'équipe d'analystes et gérants sans création d'un pôle ESG spécifique. Cette volonté souligne l'opinion de GESTION 21 selon laquelle les critères extra-financiers sont devenus indissociables des critères financiers. Toute l'équipe, quel que soit le métier, est donc impliquée dans la mise en œuvre de la démarche ESG :



Afin d'échanger sur les travaux des différents pôles et dans le but de transmettre l'expertise et le savoir acquis par chacun, des formations en interne sont organisées sous des formats différents, adaptés au besoin :

✓ **Comité de gestion** : les équipes de gestion réunissent mensuellement les autres équipes afin de discuter des actes de gestion du mois, des événements, de la stratégie de gestion, etc.

✓ **Réunions ESG** : des réunions ESG sont organisées de façon récurrente au sein même d'une équipe ou entre les différents pôles. A titre d'exemple, au-delà des discussions quotidiennes entre les gérants et analystes, les équipes de gestion présentent régulièrement aux autres équipes leurs travaux d'analyses, leurs réflexions sur la méthodologie de notation ou encore la stratégie ESG globale du fonds.

Afin de les former et de les sensibiliser, les stagiaires sont également conviés aux réunions ESG et bénéficient d'un accompagnement et de formations au cours de leur stage.

II/ SOCIETE DE GESTION

Laurent GAUVILLE
Associé - Gérant du FCP
IMMOBILIER 21



Daniel TONDU
Associé - Gérant du FCP
ACTIONS 21



Equipe de gestion et d'analyse

3 Gérants - Analystes



Alexis CHEBLI
Gérant - Analyste
FCPACTIONS 21

En 2025, Equipe de GESTION 21 8 collaborateurs⁹

Contrôle, Administration

Relations investisseurs



Valérie SALOMON LIEVIN
Directrice Commerciale



Jordan MANDIN
Relations Investisseurs



Maria CORREIA
RCCI



GESTION 21

Cléo LADEM
Middle Officer



Delphine DELTOUR
Responsable Administratif

⁹ La composition de l'équipe est susceptible d'évoluer dans le temps. Une présentation des membres de l'équipe et de leur parcours est disponible sur : www.gestion21.fr

II/ SOCIETE DE GESTION

2.5 – Initiatives



GESTION 21 est signataire depuis 2020 des principes pour l'investissement responsable, une initiative soutenue par l'Organisation des Nations Unies (UNPRI)⁶, qui traduit un engagement à intégrer les problématiques liées à l'ESG dans l'analyse et la gestion.

2.6 – Encours ISR

GESTION 21 gère trois fonds propriétaires : ACTIONS 21, IMMOBILIER 21 et OCC 21. Un fonds a obtenu le renouvellement du label ISR en novembre 2024 :

Label	Fonds	Encours au 31/12/2023	% total des encours (hors mandats immobilier)	Article SFDR
Label ISR 	IMMOBILIER 21	86 M€	43%	Article 8

Le total des encours ISR est de 86 M€ au 31/12/2024 soit 43% des encours totaux sous gestion hors mandats de délégation de gestion.

2.7 – Listes des fonds ISR ouverts au public

Le fonds IMMOBILIER 21 est labélisés ISR. L'ensemble de la documentation du fonds (prospectus, DIC etc.) est disponible sur le site internet : www.gestion21.fr.

⁶ Pour en savoir plus sur les PRI : <https://www.unpri.org>

III/ FONDS ISR

3.1 – Objectifs recherchés

• Objectif principal

L'objectif principal du fonds est de réaliser la meilleure performance absolue et relative à un indice de référence sur la durée de placement de 5 ans :

Fonds	Classification	Indice de référence	Durée de placement recommandée
IMMOBILIER 21	Actions de foncières cotées de la zone euro	FTSE EPRA Nareit Eurozone Capped dividendes nets réinvestis	5 ans

Cet objectif est réalisé en sélectionnant les valeurs sur la base d'une analyse multicritère qui intègre à la fois des critères financiers (bilan, cash-flow, croissance, valorisation, objectifs de cours...) et des critères extra-financiers (Environnement, Social et Gouvernance).

• Objectif secondaire :

L'ESG, qui réhabilite la durée dans une stratégie d'investissement, trouve tout naturellement sa place dans le positionnement historique de GESTION 21. L'objectif secondaire d'intégration de l'ESG dans la gestion est d'optimiser le couple performance / risque du portefeuille sur la base d'une analyse de long terme. L'analyse extra-financière vient donc compléter l'approche financière dans le but de rechercher des facteurs de performance supplémentaires. Pour cela, GESTION 21 a mis en place un modèle propriétaire autour d'une méthodologie de notation ESG interne axée sur le climat, considéré comme l'enjeu majeur. Les notations ESG font partie intégrante du processus d'analyse des sociétés et sont prises en compte dans la décision de pondération des lignes dans les fonds.

Les fonds sélectionnent donc des émetteurs selon leur profil ESG déterminé à partir d'un modèle d'analyse ESG propriétaire axé sur le climat. Ce modèle est construit à la fois autour du résultat des entreprises à un instant T et autour de leur trajectoire et engagement futur, déterminants pour une gestion long terme. Les fonds peuvent donc investir dans des entreprises déjà bien positionnées sur les enjeux ESG, mais aussi dans des entreprises avec des perspectives ESG d'amélioration future. La conviction de GESTION 21 est que la performance sera également délivrée par les entreprises en cours de transformation. GESTION 21 souhaite accompagner celles-ci par ses investissements et le dialogue actionnarial, dans leur transformation, parfois longue, mais essentielle dans une économie en mutation.

Ce modèle de sélection donne lieu à un objectif ESG visé par le fonds IMMOBILIER 21 :

- une notation ESG moyenne pondérée⁷ du portefeuille, supérieure à un univers de référence défini⁸ retraité en pondération des 25% des plus mauvaises notations ESG,
- un taux de couverture de notation ESG du portefeuille supérieur à 90% (en poids).

De plus, le fonds IMMOBILIER 21 s'est engagé à surperformer son univers de référence sur :

⁷ La notation ESG est calculée selon une moyenne pondérée par le poids des valeurs en portefeuille pour le fonds et par les capitalisations boursières pour l'univers de référence, retraitée du taux de couverture et de la trésorerie

⁸ Le choix des univers de référence pour le fonds est décrit dans la section III.

III/ FONDS ISR

- L'intensité des gaz à effet de serre, indicateur numéro trois du règlement délégué 2022/1288 lié au climat et à l'environnement : cet indicateur est calculé conformément à la formule indiquée dans le règlement délégué européen 2022/1288 de l'union européenne. Le taux de couverture de cet indicateur au niveau du portefeuille est supérieur à 80 % (en poids dans le portefeuille).

- La mixité au sein des organes de gouvernance, indicateur numéro treize du règlement délégué 2022/1288 lié aux questions sociales, de personnel, de respect des droits de l'homme et de lutte contre la corruption. Cet indicateur est déterminé comme le ratio femmes/hommes moyen dans les organes de gouvernance des sociétés concernées, en pourcentage du nombre total de membres. Le taux de couverture de cet indicateur au niveau du portefeuille est supérieur à 55 % (en poids dans le portefeuille).

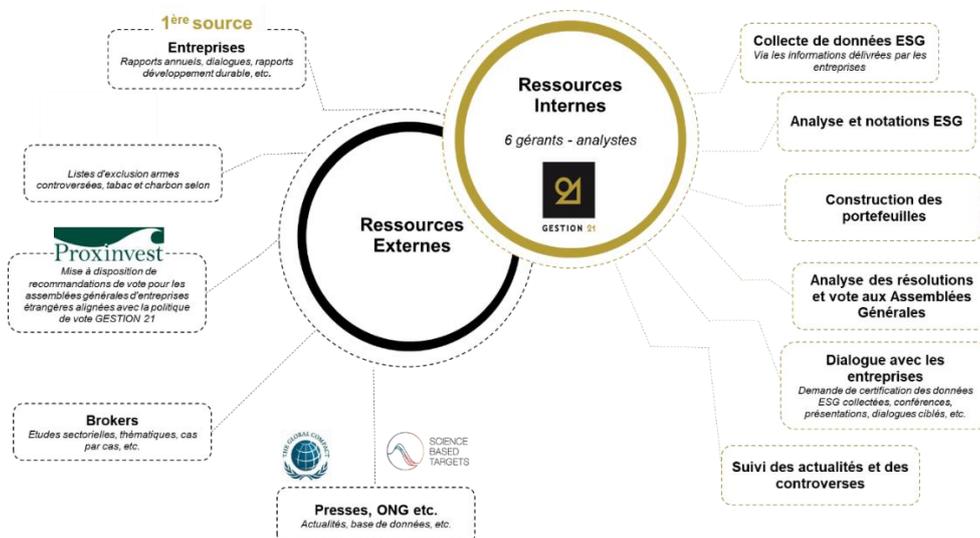
- Les certifications environnementales (BREEAM, HQE, LEED etc.) : cet indicateur permet à la fois d'évaluer la performance environnementale des bâtiments et de contribuer à la performance financière. L'importance de cet indicateur est liée au fait que les bâtiments certifiés seront plus recherchés tant 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. Le taux de couverture de cet indicateur au niveau du portefeuille est supérieur à 90% (en poids dans le portefeuille).

- L'intensité carbone (en kgCO2/m2) : Cet indicateur permet de mesurer l'impact carbone des foncières au travers de leurs émissions maîtrisées (scope 1 et 2), c'est-à-dire les émissions relatives aux consommations d'énergie dans les parties communes des immeubles en exploitation. 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. Le taux de couverture de cet indicateur au niveau du portefeuille est supérieur à 70% (en poids dans le portefeuille).

La consolidation de la notation ESG et des indicateurs au niveau du fonds et de l'univers se fait sur la base d'une moyenne pondérée par les capitalisations boursières pour l'univers et par le poids des valeurs pour le fonds, retraitée du taux de couverture et de la trésorerie.

3.2 - Evaluation ESG : moyens internes et externes

L'équipe de gestion, composée de 3 gérants - analystes, réalise en interne différents travaux, allant de la réalisation d'analyses et d'études approfondies à la collecte de données et notation ESG des émetteurs, en passant par le dialogue avec les entreprises et le vote aux assemblées générales. Toutefois, afin d'appuyer leurs travaux, les équipes peuvent avoir recours à des ressources externes constituant des sources d'informations complémentaires :



III/ FONDS ISR

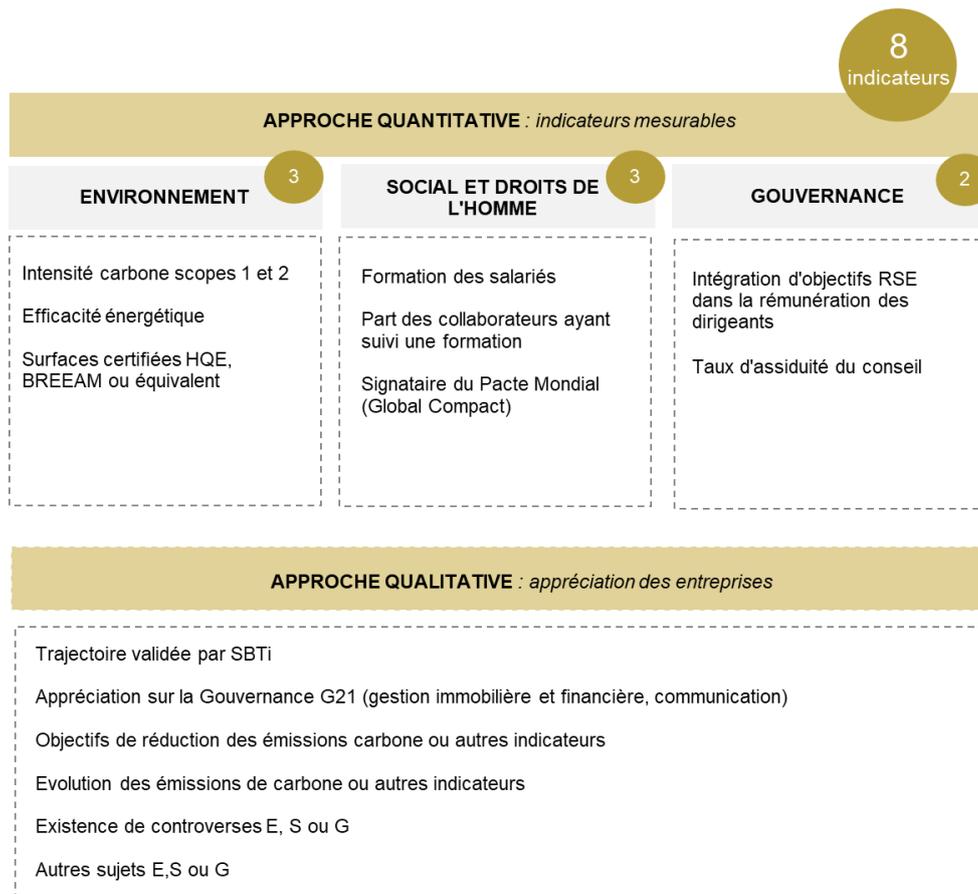
3.3 - Critères ESG

Après avoir identifié les risques et les opportunités sectoriels, l'équipe de gestion a défini des indicateurs ESG communs à chaque secteur en fonction de leur pertinence et de leur disponibilité. Chaque entreprise est analysée sur un ensemble de critères prenant en compte les dimensions Environnementale, Sociale et droits de l'Homme, et de Gouvernance. Ces critères peuvent faire l'objet d'une analyse au travers d'une approche quantitative - basée sur des indicateurs mesurables - ou qualitative - basée sur une appréciation interne. Les sections suivantes permettront de comprendre la place de ces deux composantes au sein de la notation ESG Globale et les pondérations appliquées à chaque pilier et indicateur.

Le choix de ces indicateurs n'est pas définitif. La méthodologie de notation ESG⁹ a vocation à évoluer et s'affiner pour prendre en considération les enjeux ESG jugés les plus pertinents et l'amélioration de l'information ESG communiquée par l'émetteur.

● FCP IMMOBILIER 21

L'équipe de gestion du FCP IMMOBILIER 21 a retenu dans sa méthodologie de notation 8 indicateurs quantitatifs complétés par une approche qualitative :



⁹ Le détail de la méthodologie de notation ESG des émetteurs du fonds est disponible page 21

III/ FONDS ISR

Le choix de ces indicateurs n'est pas définitif. La méthodologie de notation ESG¹⁰ a vocation à évoluer et s'affiner pour prendre en considération les enjeux ESG jugés les plus pertinents et l'amélioration de l'information ESG communiquée par l'émetteur.

3.4 - Critères liés au changement climatique

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.

Ainsi, comme décrit dans la section précédente, le fonds intègre des critères relatifs au changement climatique dans son processus de notation¹¹. Parmi les différents indicateurs définis, certains permettent de juger des résultats des entreprises à un instant T et d'autres leur trajectoire future. En effet, les indicateurs permettant de juger d'un résultat ne reflètent pas suffisamment la stratégie ESG mise en place par les entreprises dont l'impact des nouveaux plans d'actions ne sera mesuré au travers de ces indicateurs qu'après plusieurs années. C'est pourquoi l'équipe de gestion complète ces indicateurs par une analyse prospective :

ENVIRONNEMENT	
RESULTAT (à un instant T)	TRAJECTOIRE FUTURE
<p><u>Emissions liées à l'activité :</u> Approche</p> <p>Intensité carbone scope 1 et 2 <i>Quantitative</i></p> <p>Efficacité énergétique <i>Quantitative</i></p> <p><u>Impact des bâtiments:</u></p> <p>Surfaces certifiées <i>Quantitative</i></p> <p><u>Gestion des risques :</u></p> <p>Controverses liées au climat <i>Qualitative</i></p>	<p><u>Engagement et objectifs :</u> Approche <i>(Alignement avec les engagements nationaux et européens)</i></p> <p>Trajectoire validée par SBTi <i>Qualitative</i></p> <p>Engagement neutralité carbone scope 1 et 2 <i>Qualitative</i></p> <p>Objectifs de réduction des émissions carbone <i>Qualitative</i></p>

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 ESG¹¹. Les poids attribués aux différents piliers sont identiques à toutes les typologies d'actifs (bureaux, commerces, logistique, etc.) :

PILIER	POIDS
ENVIRONNEMENT	60%
SOCIAL	20%
GOVERNANCE	20%

¹⁰ Le détail de la méthodologie de notation ESG des émetteurs du fonds est disponible page 27

¹¹ Le détail sur la méthodologie de notation ESG des émetteurs du fonds est disponible page 27

III/ FONDS ISR

3.5 – Méthodologie d'analyse et évaluation ESG

Le fonds IMMOBILIER 21 a pour objectif d'avoir une notation ESG moyenne pondérée¹² supérieure à un univers de référence défini retraité en pondération des 25% des plus mauvaises notations ESG. Pour répondre à cet engagement, les équipes de gestion ont tout d'abord défini un univers de référence pour le fonds puis analysé et noté l'ensemble des émetteurs de l'univers défini.

• Définition de l'univers de référence

En cohérence avec sa stratégie et son processus d'investissement, l'équipe de gestion suit activement et historiquement environ 70 foncières cotées de la zone euro. Cette sélection a été définies comme univers de référence pour répondre à l'objectif ESG du fonds. Le fonds, quant à lui, est composé d'environ 30 valeurs sélectionnées rigoureusement au travers d'une stratégie Value et ESG/Climat. Le choix des titres est guidé à la fois par une analyse financière et extra-financière, l'objectif de cours étant retraité d'une prime de risque ESG déterminée à partir d'une méthodologie de notation ESG interne.

L'univers est revu au cas par cas à chaque fois qu'une foncière retire ses actions de la bourse ou qu'elle fait une introduction en bourse. L'ensemble des modifications de l'univers est historisé par l'équipe de gestion et une information est transmise par mail au RCCI en indiquant les raisons de la modification et son impact sur l'univers.

• Sources des notations ESG

L'équipe de gestion réalise une analyse ESG interne et un processus de notation ESG indépendant sur l'ensemble de son univers de référence, soit environ 70 entreprises. L'ensemble des entreprises du portefeuille IMMOBILIER 21 est également couvert par une notation ESG interne.

• Méthodologie interne de notation ESG

L'équipe de gestion a construit un modèle d'analyse ESG propriétaire axé sur le climat. Leurs travaux d'analyses se matérialisent par une notation ESG sur 100 qui se décompose de la manière suivante :

- Une notation ESG quantitative basée sur 8 indicateurs mesurables notés en fonction d'un barème interne (barème en ligne avec des pratiques de place ou selon une opinion interne). L'identification des risques et opportunités du secteur immobilier permet d'attribuer un poids aux piliers et aux indicateurs selon leur degré d'importance. Les poids et les indicateurs sont communs à toutes les typologies d'actifs (commerces, bureaux, logistique, etc.).

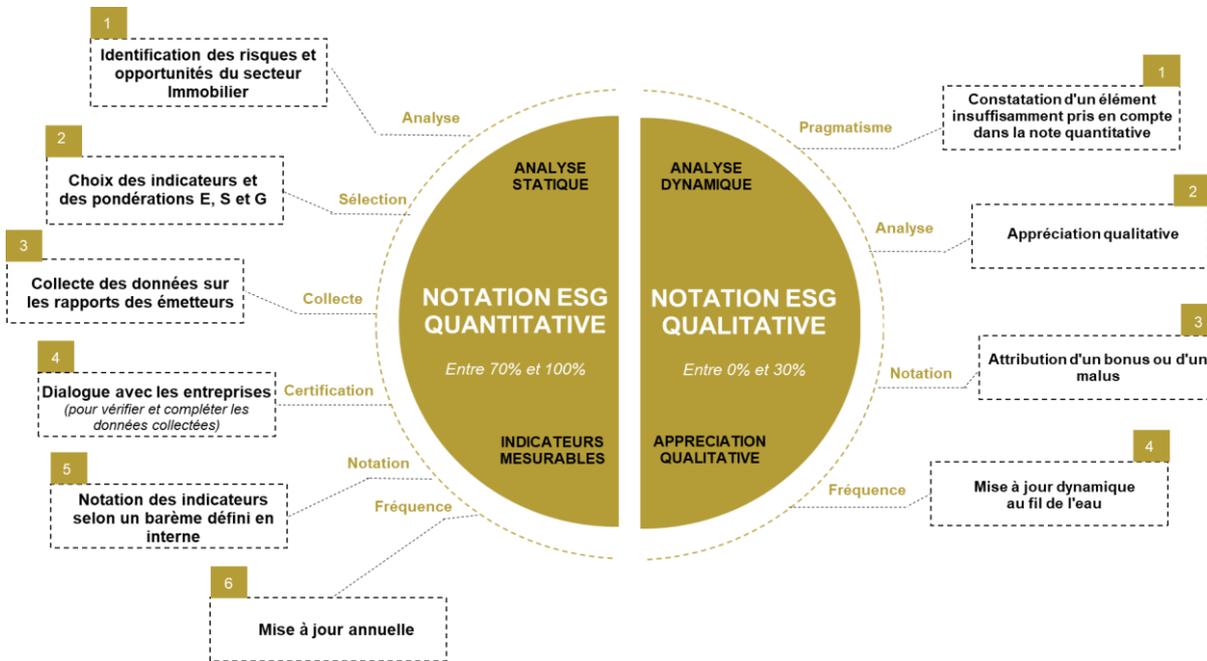
- Une notation ESG qualitative sous forme de bonus / malus représentant une appréciation qualitative interne sur des éléments ESG jugés pertinents et insuffisamment pris en compte dans la notation quantitative. Cette notation qualitative intègre tout évènement susceptible de modifier en cours d'année les performances ESG des entreprises. Cette analyse complète l'analyse statique par un levier d'action plus dynamique permettant d'intégrer à la fois les actualités et les controverses survenant en cours d'année mais aussi les différentes opinions de l'équipe de gestion sur le management et la stratégie ESG des entreprises, ou encore de réajuster les différents biais d'une méthodologie purement quantitative.

La volonté d'avoir un modèle d'analyse relativement impartial a conduit l'équipe de gestion à limiter le poids de la notation qualitative à 30%, laissant la possibilité à la notation ESG quantitative de représenter entre 70% et 100% de la notation ESG. Les détails de la méthodologie sont présentés dans les graphiques suivants.

¹² Moyenne pondérée par le poids des valeurs en portefeuille pour le fonds et par les capitalisations boursières pour l'univers de référence retraitée de la trésorerie et du taux de couverture

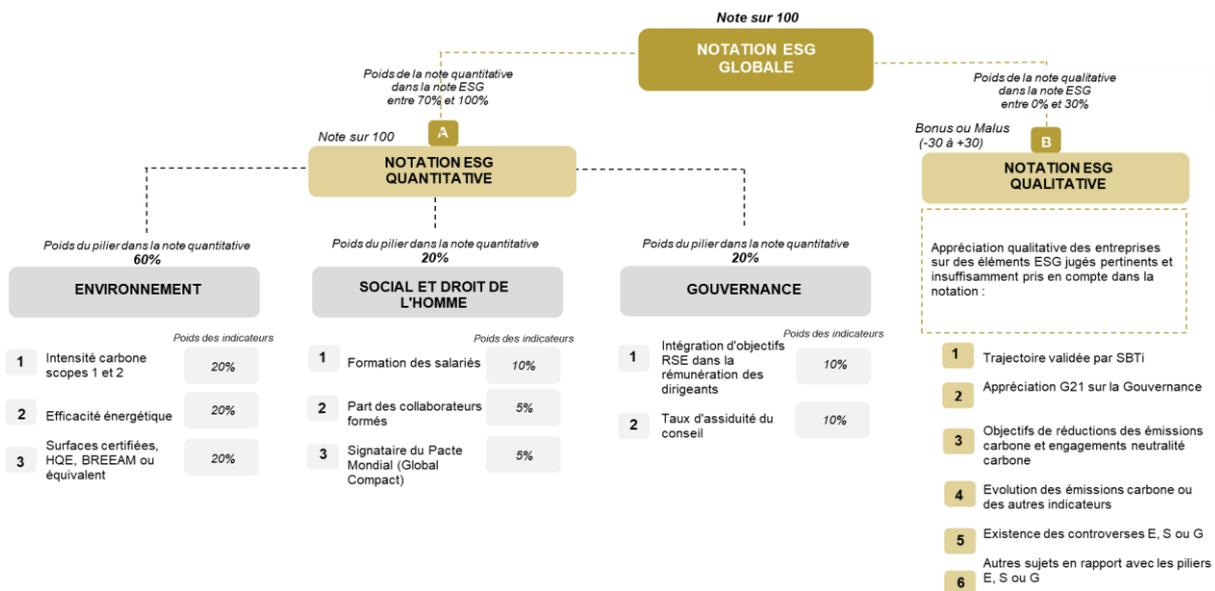
III/ FONDS ISR

COMPOSANTES ET ETAPES DE LA NOTATION ESG



Le graphique ci-dessous décompose la notation ESG Globale avec les détails sur les intervalles de pondérations définis pour chacune des composantes, les pondérations étant identiques pour l'ensemble des typologies d'actifs :

DECOMPOSITION DE LA NOTATION ESG



III/ FONDS ISR

Le choix des indicateurs et des pondérations n'est pas définitif. La méthodologie de notation ESG a vocation à évoluer et s'affiner pour prendre en considération les enjeux ESG jugés les plus pertinents et l'amélioration de l'information ESG communiquée par l'émetteur.

Chaque indicateur de la notation quantitative est évalué selon une grille définie en interne :

NOTATION QUANTITATIVE - GRILLE DE NOTATION

Indicateurs	Unités	Poids	Grille de notation
ENVIRONNEMENT			
Intensité carbone scopes 1 et 2	kgCO2/m²	20%	Ces indicateurs sont pour chacun ventilés en deux notations afin d'intégrer deux approches :
Efficacité énergétique	kWhEF/m²	20%	- une approche Univers : affectation d'une notation par rapport à un classement de l'ensemble des entreprises de l'univers de référence par décile, - une approche typologie d'actifs : affectation d'une notation par rapport à la moyenne de la typologie d'actifs.
Surfaces certifiées HQE, BREEAM ou équivalent	%	20%	Affectation d'une notation par rapport à la moyenne de la typologie d'actifs.
SOCIAL ET DROITS DE L'HOMME			
Formation des salariés	Heure moyenne / salarié / an	10%	Affectation d'une notation par rapport à la moyenne de la typologie d'actifs.
Part des collaborateurs formés	%	5%	Affectation d'une notation par rapport à un barème défini de façon arbitraire, considérant : - 35% des collaborateurs formés comme insuffisant (note de 0 attribuée en dessous de 35%), - 80% des collaborateurs formés comme satisfaisant (note maximale attribuée au dessus de 80%).
Signataire du pacte mondial (Global Compact)	Oui/Non	5%	La notation de cet indicateur est binaire : - si "Oui", la note maximale est attribuée, - si "Non", la note de 0 est attribuée.
GOVERNANCE			
Intégration d'objectifs RSE dans la rémunération des dirigeants	Oui/Non	10%	La notation de cet indicateur est binaire : - si "Oui", la note maximale est attribuée, - si "Non", la note de 0 est attribuée.
Taux d'assiduité du conseil	%	10%	Affectation d'une notation par rapport à un barème défini de façon arbitraire, considérant : - un taux d'assiduité de 80% comme insuffisant (note de 0 attribuée en dessous de 80%), - un taux d'assiduité de 98% comme satisfaisant (note maximale attribuée au dessus de 98%).

Cette grille est vouée à s'affiner et évoluer dans le temps en fonction des pratiques de place ou de nos opinions.

• Principe retenu en cas d'absence des données ESG

Le recensement de donnée peut se heurter à un biais de disponibilité. Dans une telle situation, l'équipe de gestion contacte l'émetteur pour demander l'information manquante. Cependant :

- si la donnée en année N n'est pas communiquée pour un indicateur, la donnée en année N-1 est prise en compte,
- si les données en année N et N-1 ne sont pas communiquées pour un indicateur, la notation minimale sur l'indicateur est accordée, à savoir 0.

III/ FONDS ISR

Cas particuliers :

- **Intensité carbone :** l'équipe de gestion favorise la prise en compte des émissions carbone calculées par l'entreprise selon la méthode "Location Based" étant aujourd'hui la méthode de place. Cependant, si la méthodologie de calcul n'est pas précisée par l'émetteur ou si l'émetteur ne communique que sur le "Market Based", la donnée communiquée sera prise en compte.

- **Efficacité énergétique :** l'équipe de gestion favorise la prise en compte de l'efficacité énergétique communiquée par les entreprises en énergie finale. Cependant, si cette précision n'est pas faite par l'émetteur ou si l'émetteur ne communique qu'en énergie primaire, la donnée communiquée sera prise en compte.

• **Méthode d'intégration : ESG / Financier**

L'ESG étant considérée comme une prime de risque, les notations ESG sont intégrées sous forme d'un bonus / malus aux objectifs de variation de cours calculés en interne. Le barème d'application est le suivant :

Conditions	Bonus / malus ESG attribué à l'objectif de variation de cours
Si notation ESG > 105% de la notation moyenne de l'Univers de référence *	+5%
Si notation ESG comprise entre 95% et 105% de la notation moyenne de l'Univers de référence*	0%
Si notation ESG < 95% de la notation moyenne de l'Univers de référence *	-5%

* Moyenne pondérée par le poids des valeurs en portefeuille pour le fonds et par les capitalisations boursières pour l'Univers de référence

Cet indicateur est suivi quotidiennement par les gérants et constitue un outil d'aide à la décision à l'investissement.

3.6 - Fréquence de mise à jour et controverses

• **Fréquence des notations ESG**

✓ **Notations ESG internes**

La composante quantitative de la notation ESG dépend des publications annuelles des émetteurs. La fréquence de mise à jour est donc annuelle sauf si une information manquante est communiquée par l'émetteur en cours d'année durant un dialogue actionnarial ou dans le cadre d'une nouvelle publication.

La composante qualitative de la notation ESG est quant à elle mise à jour au fil de l'année. En effet, l'équipe revoit ces notations en cas d'évènements : révisions des objectifs ESG et nouveaux engagements pris par les émetteurs, changement d'opinion interne sur la stratégie ESG, changement d'opinion sur le management suite à une nomination ou le départ d'un membre de direction, actualités et controverses, etc.

III/ FONDS ISR

• **Suivi des actualités et controverses**

L'équipe de gestion assure le suivi :

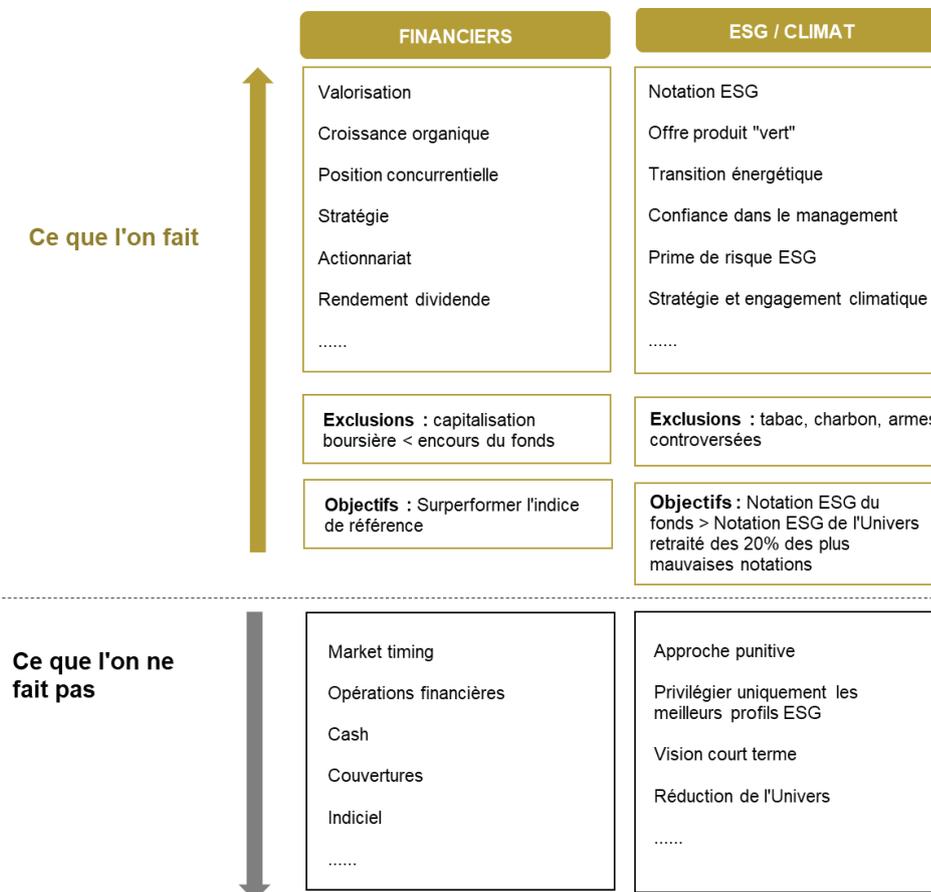
- quotidien de l'actualité des entreprises avec un morning interne et des alertes brokers reçues par mail,
- hebdomadaire des controverses Refinitiv pour compléter le suivi interne des actualités.

Ces systèmes d'alertes par mail permettent d'intégrer rapidement une actualité ou une controverse jugée significative dans la notation ESG qualitative.

4.1 - Critères ESG et construction du portefeuille

GESTION 21 a la conviction que sélectionner les entreprises qui participent à la lutte contre le réchauffement climatique et pour le développement durable est un facteur de performance supplémentaire. Pour saisir ces nouvelles opportunités de performance, le fonds mise sur la diversité des approches de sélection. En effet, le fonds peut sélectionner les entreprises qui affichent les meilleurs profils ESG au sein même d'un secteur ou de l'ensemble de l'Univers d'investissement tout comme les entreprises qui ont engagé des investissements conséquents mais qui ne verront leurs résultats que dans quelques années. En effet, le fonds cherche également à accompagner les entreprises dans leur transition pour profiter à terme de leur transformation. La sélection des valeurs en portefeuilles se fait donc au travers d'une analyse au cas par cas en mesurant le potentiel des entreprises à se transformer, à se renforcer et à créer de la valeur long terme.

Les enjeux économiques, environnementaux et sociaux sont donc conciliés dans les processus d'investissements au travers de différents éléments :



IV/ PROCESSUS DE GESTION

4.2 - Prise en compte du changement climatique

Le climat est l'élément central des analyses ESG. L'équipe de GESTION 21 est convaincue de l'intérêt financier d'une économie décarbonée, sans toutefois mettre de côté les autres enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance. Comme expliqué dans les précédentes sections, la lutte contre le réchauffement climatique est intégrée au premier rang dans le processus d'analyse ESG, de notation et de sélection de valeurs. Les convictions de GESTION 21 ont également motivé la mise en place d'une politique d'exclusion sur le charbon.

4.3 - Emetteurs non analysés – ESG

Tous les émetteurs présents dans le portefeuille et l'univers de référence sont analysés, une notation ESG leur est attribuée en interne ou par Refinitiv si nécessaire. Conformément aux exigences du label ISR, notre fonds s'engage à analyser et à noter 90% des valeurs en portefeuille. Cependant, pour être cohérent avec les principes d'investissement, les équipes de gestion ont la volonté de maintenir un taux de couverture de 100% pour les valeurs en portefeuille.

4.4 - Changement de l'évaluation et du processus de gestion au cours des douze derniers mois

Cette édition 2025 du code de transparence est la sixième pour GESTION 21. En début d'année 2025 deux nouveaux indicateurs choisis parmi les indicateurs PAI ont été suivis par l'équipe de gestion. Ces nouveaux indicateurs sont l'intensité des gaz à effets de serre et la mixité au sein des organes de gouvernance.

Par contre l'évaluation et le processus de gestion des fonds est resté conforme à ceux de l'année précédente. Les méthodologies et les approches retenues ont vocation à évoluer et s'affiner dans le temps. L'objectif de l'équipe de GESTION 21 est d'améliorer continuellement les modèles d'analyse et de notation en prenant en compte l'évolution des enjeux du développement durable et l'amélioration de la communication des émetteurs.

4.5 - Investissement dans des organismes solidaires

Le fonds couverts par le présent code de transparence n'est pas investi dans des organismes solidaires.

4.6 - Prêt ou emprunt de titres

Le fonds couverts par le présent code de transparence ne pratique pas les prêts / emprunts de titres.

4.7 - Instruments dérivés

Le fonds couverts par le présent code de transparence n'utilise pas de dérivés. Toutefois le fonds IMMOBILIER 21 peut détenir à hauteur de 10 % maximum de l'actif net des titres intégrant des dérivés avec des sous-jacents de nature action. Les instruments utilisés sont des warrants, bons de souscriptions ou droits d'attribution ou obligations convertibles.

4.8 – OPC

Le fonds IMMOBILIER 21 peut investir dans des OPCVM français et/ou européens dans une limite de 10%. A ce jour, cette possibilité n'a été utilisée que pour gérer la liquidité des fonds.

V/ PROCESSUS DE CONTRÔLE ESG

GESTION 21 a mis en place un certain nombre de procédures et contrôles visant à s'assurer du respect des engagements ESG :

CONTRÔLE DE 1^{er} NIVEAU

Equipe de gestion / Middle Officer

L'équipe de gestion s'assure avant investissement de l'éligibilité des titres en portefeuille et du respect des engagements ESG :

- l'entreprise ne figure pas dans les listes d'exclusion,
- l'entreprise en portefeuille fait l'objet d'une notation ESG,
- l'achat ou la vente ne compromet pas les engagements ESG (notations et indicateurs ESG)

De plus, l'équipe de gestion et le Middle Officer s'assurent après investissement du respect des objectifs ESG, alertent le RCCI en cas de non conformité et les gérants régularisent la situation dans des délais raisonnables.

CONTRÔLE DE 2^d NIVEAU

RCCI

Les engagements ESG sont intégrés à la fois dans le recueil des procédures du RCCI et dans ses plans de contrôles. Le RCCI procède à des contrôles permanents pour s'assurer du respect à tout moment des objectifs ESG fixés et des actions de régularisation menées.

VI/ MESURE D'IMPACT ET REPORTING ESG

6.1 - Evaluation de la qualité ESG des fonds

Chaque semestre, l'équipe de gestion communique un rapport sur la performance ESG du fonds. Ce rapport intègre :

- les notations E, S et G du portefeuille comparé à leur univers de référence retraité en pondération des 25 % des plus mauvaises notations,
- des indicateurs Environnementaux, Sociaux, Gouvernance et Droits de l'Homme du portefeuille comparé à un benchmark.

De plus, une partie de plus en plus significative est consacrée à l'ESG dans les rapports présentant les différents travaux d'analyses et les opinions des équipes, publiés annuellement.

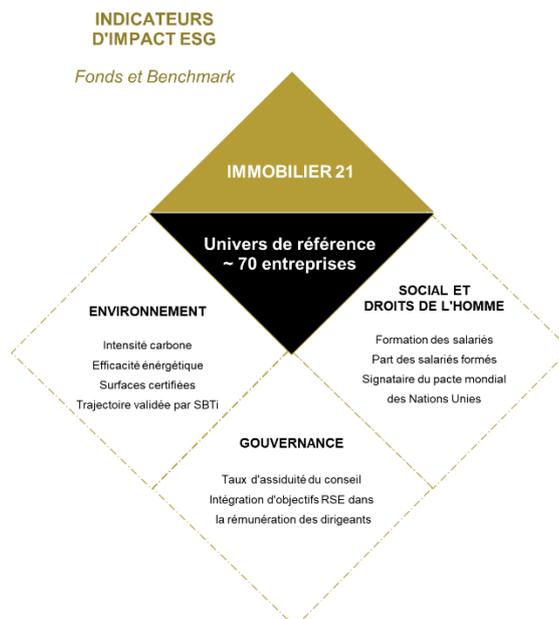
Les différents rapports sont disponibles sur le site internet : www.gestion21.fr.

6.2 - Indicateurs d'impact ESG

Les indicateurs d'impact ESG sont suivis en interne mensuellement afin de mesurer les performances ESG au niveau du fonds, et sont publiés semestriellement sur le site internet de GESTION 21 dans les rapports de performance ESG.

Par cohérence, l'équipe de GESTION 21 a choisi de suivre et de publier les indicateurs ESG retenus dans les méthodologies de notation définies pour le fonds. Ces indicateurs sont consolidés au niveau du portefeuille puis comparés à l'univers d'investissement. L'équipe a la volonté de compléter ces éléments par une analyse de la performance historique du fonds matérialisée par un suivi de l'évolution des indicateurs au niveau du portefeuille sur plusieurs années, et ce dès 2022 après les publications des résultats 2021 des entreprises.

Le choix de ces indicateurs n'est pas définitif et dépendra des changements de méthodologie interne, de la communication des émetteurs et des convictions des équipes.



VI/ MESURE D'IMPACT ET REPORTING ESG

6.3 - Supports d'information investisseurs – ESG

L'ensemble des documentations intégrant l'ESG, mis à disposition des investisseurs, est résumé dans le tableau ci-dessous :

Supports	Contenu	Fréquence	Moyen de diffusion
Prospectus DIC Document précontractuel SFDR	Information à caractère juridique concernant le fonds	En cas de changement	Site internet
Lettre mensuelle	Détails sur l'actualité du mois, performances, profil de risque, etc.	Mensuelle	Site internet Newsletter envoyée par mail aux clients/prospects
Rapport de performance ESG	Profil ESG et mesures d'impacts ESG	Semestrielle	Site internet
Rapport des fonds	Bilan annuel sur la gestion, nos travaux d'analyses, etc.	Annuelle	Site internet Envoi par mail ou postal aux clients/prospects
Rapport périodique SFDR	Bilan annuel des critères ESG	Annuelle	Site internet
Rapport de dialogue et d'engagement actionnarial	Bilan des activités d'engagement actionnarial et d'exercice des droits de vote	Annuelle	Site internet
Code de transparence	Transparence sur la démarche ISR des fonds	Annuelle	Site internet.

6.4 - Rapport de dialogue et d'engagement actionnarial

Les politiques de vote et d'engagement sont revues annuellement. Les politiques et les rapports sur l'exercice des droits de vote et d'engagement actionnarial sont disponibles sur le site internet : www.gestion21.fr

ANNEXES

GLOSSAIRE

Bases de l'ISR	
Accord de Paris	Adopté lors de la COP21 par 195 pays en 2015, l'Accord de Paris vise à limiter le réchauffement climatique à 2°C d'ici la fin du 21ème siècle et encourage les efforts en direction des +1,5°C.
Administrateurs indépendants	Selon le code AFEP-MEDEF, un administrateur est indépendant lorsqu'il n'entretient aucune relation de quelque nature que ce soit avec la société, son groupe ou sa direction, qui puisse compromettre l'exercice de sa liberté de jugement. Ainsi, par administrateur indépendant, il faut entendre tout mandataire social non exécutif de la société ou de son groupe dépourvu de liens d'intérêt particulier (actionnaire significatif, salarié, autre) avec ceux-ci.
Best-Effort	L'approche Best-Effort est une des approches ISR de type sélection. Elle privilégie les entreprises qui démontrent une amélioration ou des perspectives ESG positive dans le temps.
Best-in-Class	L'approche Best-In-Class est une des approches ISR de type sélection. Elle privilégie les entreprises les mieux notées d'un point de vue ESG au sein du même secteur d'activité.
Best-in-Universe	L'approche Best-In-Universe est une des approches ISR de type sélection. Elle privilégie les entreprises les mieux notées d'un point de vue ESG indépendamment de leur secteur d'activité, ce qui peut entraîner des biais sectoriels et exclusion de fait certains secteurs.
Développement durable	La notion de développement durable s'est officialisée en 1992 lors du Sommet de la Terre à Rio organisé par les Nations Unies. Le développement durable se définit comme "un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs" mais aussi "un développement économiquement efficace, socialement équitable et écologiquement soutenable".
Energie primaire et finale	L'énergie primaire (kWh EP) est l'énergie contenue dans les ressources naturelles (bois, gaz, pétrole etc.) avant une possible transformation. L'énergie finale (kWh EF) est l'énergie transformée, consommée et facturée à chaque bâtiment en tenant compte des pertes lors de la production, du transport et de la transformation. Dans le cas de la production d'électricité, le coefficient de conversion est de 1kWh EF = 2,58 kWh EP.
ESG	L'ESG signifie Environnement, Social et Gouvernance. Ce sigle est utilisé par la communauté financière afin d'évaluer la prise en compte du développement durable par les entreprises. Les piliers E,S et G peuvent être déclinés en plusieurs critères dits "ESG" ou "extra-financiers" : <ul style="list-style-type: none"> - Environnement : gestion des déchets, émissions de GES, pollution de l'air et de l'eau, biodiversité etc. - Social : accidentologie, formation, droit du travail, chaîne d'approvisionnement etc. - Gouvernance : lutte contre la corruption, indépendance du conseil, taux d'assiduité, rémunération des dirigeants, etc.
Exclusion	Il s'agit d'exclure de l'univers d'investissement des entreprises en fonction d'une stratégie d'exclusion. Les exclusions peuvent être normatives, en relation avec des principes éthiques ou moraux ou des normes internationales (Pacte Mondial, OIT, etc.) mais elles peuvent être aussi sectorielles (armement, tabac, charbon, alcool, etc.)
Gaz à Effet de Serre	Les Gaz à Effet de Serre, dits "GES", sont des gaz naturellement présents dans l'atmosphère terrestre. Les activités humaines augmentent leur concentration dans l'atmosphère entraînant un effet de serre additionnel, responsable du réchauffement climatique. Parmi eux, on trouve la vapeur d'eau (H2O), le gaz carbonique (CO2), le méthane (CH4), l'ozone (O3), le protoxyde d'azote (N2O), etc.
Greenwashing	Le greenwashing consiste à ce qu'une entreprise, par son approche marketing, cherche à se donner une image vertueuse et éco-responsable qui ne reflète pas la réalité de ses pratiques.
Intégration ESG	L'intégration ESG consiste à intégrer des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance dans le processus de gestion en les mettant à disposition des équipes de gestion afin de prendre en compte ces différents paramètres dans la construction du portefeuille.
ISR	L'investissement socialement responsable, dit "ISR", consiste à intégrer des critères E, S et G à la gestion financière. C'est investir dans des entreprises qui contribuent au développement durable par l'intégration de critères extra-financiers dans son processus d'analyse et de gestion. En fonction de leur stratégie, les fonds peuvent obtenir une labélisation s'ils répondent aux exigences du référentiel. Il existe de nombreux labels ISR européens à l'initiative d'une multitude d'acteurs. Une réflexion est en cours sur un éventuel label ISR européen. En France, il existe deux labels publics, le label ISR et le label Greenfin.
Méthodologie Location-based	Méthode de calcul des émissions carbone liées à la consommation d'électricité, utilisant les facteurs d'émissions liés au mix électrique moyen du pays où se situe l'entreprise. Même si la pratique de place pour les entreprises est de communiquer les émissions carbone en location-based, cette pratique tend à se transformer vers la publication des émissions en market-based, plus avantageux car plus représentatif des choix de l'entreprise. Il peut toutefois exister des biais de comparabilité, car toutes les entreprises ne précisent pas via quelle méthode elles publient leurs données.
Méthodologie Market-based	Méthode de calcul des émissions carbone liées à la consommation d'électricité, utilisant les facteurs d'émissions liés au fournisseur auquel l'entreprise achète son électricité.
Neutralité carbone	La neutralité carbone peut être définie comme un équilibre entre les émissions de GES et l'absorption des émissions de GES par les puits carbone naturels (sol, forêt, océan etc.) ou artificiels mais aussi la compensation carbone (achat de quotas sur les marchés existants etc.). La France comme l'Europe se sont engagées à atteindre la neutralité carbone en 2050. En France, cela implique de diviser par 6 les émissions de gaz à effet de serre nationales par rapport à 1990.

Sources : GESTION 21, Novethic, Ministère de la transition écologique, AFEP-MEDEF, SBTi, INSEE, Adème, GIEC, Carbone4

ANNEXES

ODD	Les objectifs de développement durable, dits "ODD", sont au nombre de 17 et sont déclinés en 169 cibles à atteindre d'ici 2030. Cet agenda universel a été adopté par les 193 pays de l'ONU. Ces objectifs s'adressent à l'Etat comme aux entreprises et visent entre autre à mettre fin à l'extrême pauvreté, à lutter contre les inégalités et les injustices et à régler le problème du réchauffement climatique.
Pacte Mondial (Global Compact)	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 au respect des Droits Humains, aux normes internationales du travail, à l'environnement et à la lutte contre la corruption.
Réchauffement climatique	Le réchauffement climatique est un phénomène d'augmentation des températures globales de la surface de la Terre. Les gaz à effet de serre d'origine anthropique sont l'une des principales causes du changement climatique (utilisation des combustibles fossiles, etc.). Selon le GIEC (le Groupe d'Experts Intergouvernemental sur l'Évolution du Climat), cette augmentation des températures pourrait atteindre entre +3° à +5°C supplémentaire à la fin du 21ème siècle, comparé à l'ère préindustrielle (1850-1900).
RSE	La responsabilité sociale ou sociétale des entreprises, dite "RSE", consiste à appliquer la notion de développement durable aux entreprises. Ces dernières recherchent à avoir un impact positif sur la société, l'environnement, tout en étant économiquement viables. Pour cela, les entreprises décident de mettre en place des plans d'actions environnementaux et sociaux (réduction des émissions de GES, recyclage, lutte contre la corruption, emploi local, etc.)
SBTi	Science Based Target Initiative est un partenariat entre le CDP, le Pacte mondial des Nations Unies, le World Resources Institute et le Fonds mondial pour la nature. Les entreprises au statut « Targets Set » ont vu leurs objectifs validés par SBTi, c'est-à-dire que leurs objectifs de réduction des émissions de GES autrement dit comme cohérents avec le maintien du réchauffement à 1,5° ou 2°C (Accord de Paris).
Scope 1- Émissions directes de GES	Émissions directes de Gaz à Effet de Serre (GES) provenant des installations fixes ou mobiles situées à l'intérieur du périmètre organisationnel, c'est-à-dire émissions provenant des sources détenues ou contrôlées par l'organisme (combustion des sources fixes et mobiles, procédés industriels hors combustion, émissions des ruminants, fuites de fluides frigorigènes, biomasses...)
Scope 2- Émissions indirectes de GES	Émissions indirectes de Gaz à Effet de Serre (GES) associées à la production d'électricité, de chaleur ou de vapeur importée pour les activités de l'organisation.
Scope 3- Autres émissions indirectes	Autres émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) indirectement produites par les activités de l'organisation qui ne sont pas comptabilisées au 2 mais qui sont liées à la chaîne de valeur complète (achat de matières premières, de services ou autres produits, déplacement des salariés, transport amont et aval des marchandises, gestion des déchets générés par les activités de l'organisme, utilisation et fin de vie des produits et services vendus, etc.) Le scope 3 se distingue également par deux sous-catégories : - le scope 3 amont : l'entreprise a des leviers directs sur ce scope que ce soit sur le choix des fournisseurs, le traitement des déchets générés par l'activité, etc. - le scope 3 aval : l'entreprise a des leviers plus limités sur ce scope que ce soit sur l'utilisation du produit par le consommateur, le traitement des produits en fin de vie ou encore le transport des visiteurs.
Surfaces certifiées	Les certifications environnementales (HQE, BREEAM, 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.).
Taux d'assiduité du conseil	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.
Taxonomie	La taxonomie européenne est un outil du plan d'action européen pour la finance durable qui vise à transformer le système financier actuel en un système de soutien aux ambitions climatiques. La taxonomie permet de classer les activités économiques en fonction de leur qualité environnementale. La commission européenne a chargé un groupe d'experts pour la finance durable, le TEG (Technical Expert Group), afin d'élaborer une version de la Taxonomie axée sur les objectifs d'atténuation et d'adaptation au changement climatique. La taxonomie définit des critères minimaux pour que les activités économiques soit qualifiées de durables. Ces activités doivent apporter une contribution à un ou plusieurs des six critères suivants, sans porter préjudice aux autres : 1- Atténuation du changement climatique 2- Adaptation au changement climatique 3- Protection des ressources aquatiques et marines 4- Transition vers une économie circulaire 5- Prévention et contrôle de la pollution 6- Protection et restauration de la biodiversité et des écosystèmes Ces activités doivent également respecter des critères sociaux (principes directeurs de l'OCDE ou des Nations-Unies relatifs aux droits de l'homme). Par ailleurs, trois catégories d'activités durables se distinguent : - activités durables dites « vertes » ou "bas carbone", en ligne avec un objectif de neutralité carbone en 2050, - activités de transition, lorsqu'il n'y a pas d'alternative bas-carbone économiquement viable mais que l'activité présente des niveaux d'émissions de GES qui correspondent aux meilleures performances du secteur / industrie, - activités habilitantes, nécessaires pour les activités durables et de transition. Les entreprises devront communiquer sur la part de leur chiffre d'affaires (part verte du chiffre d'affaires), CAPEX ou OPEX alignée avec la taxonomie. L'objectif de la taxonomie est de normaliser les pratiques en proposant une terminologie et des critères communs et de lutter contre le greenwashing.
Transition énergétique	La transition énergétique vise à transformer un système énergétique pour diminuer son impact environnemental. Il s'agit dans notre économie d'abandonner progressivement les énergies émettrices de gaz à effet de serre au profit des énergies renouvelables tout en passant par une réduction de la consommation d'énergie. La transition énergétique répond à l'enjeu climatique du fait qu'une grande partie des gaz à effet de serre que nous émettons provient de l'énergie que nous consommons. Pour réduire ces émissions, il devient donc nécessaire de changer de modèle de production.

Sources : GESTION 21, Novethic, Ministère de la transition écologique, AFEP-MEDEF, SBTi, INSEE, Adème, GIEC, Carbone4

ANNEXES

FICHE DU FONDS

IMMOBILIER 21			
Date de lancement	27/11/2007	Dépositaire	Caceis Bank
Forme juridique	FCP	Valorisateur	Caceis Fund Admin
Classification AMF	Actions zone euro	Souscriptions/Rachats (Cut off 12h30)	Caceis Bank : 01 57 78 15 15
Catégorie Europerformance	Actions immobilières et foncières	Droit d'entrée	Max 4% TTC
Eligibilité PEA	Non	Frais de gestion	1,4% (Part I) et 2,2% (part A)
Indice de référence	FTSE EPRA Nareit Eurozone Capped dividendes nets réinvestis	Frais de sortie	Néant
Durée de placement recommandée	> 5 ans	Commission de mouvement	Néant
Code Bloomberg	IMM21C FP/ IMM21ID FP / IMM21AC FP / IMM21AD FP	Frais de performance	20% de la surperformance du fonds au-delà de son indice de référence, uniquement en cas de performance positive sur la période de référence, avec prise en compte d'un effet mémoire tel que décrit dans le prospectus du fond
Valorisation	Quotidienne		
Délai de règlement	J+3		

CONTACTS

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



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.

Ce document 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 DIC actuellement en vigueur et disponibles sur simple demande auprès de GESTION 21 et sur le site www.gestion21.fr.