



GESTION 21

Immobilier 21

Identifiant : 96950098UO7Q0KDC4O16

Article 10 SFDR – Publication d'informations relatives aux fonds article 8

1. Table des matières

2. Résumé.....	3
3. Sans objectif d'investissement durable	3
4. Caractéristiques environnementales ou sociales du produit financier	3
5. Stratégie d'investissement.....	4
6. Proportion d'investissements	4
7. Contrôle des caractéristiques environnementales ou sociales	5
8. Méthodes	6
9. Sources et traitement des données.....	6
10. Limites aux méthodes et aux données.....	6
11. Diligence raisonnable	7
12. Politiques d'engagement	7
13. Indice de référence	7

2. Résumé

Le fonds promeut des caractéristiques environnementales et/ou sociales mais n'a pas d'objectif d'investissement durable.

3. Sans objectif d'investissement durable

Le fonds, classé article 8 au sens du règlement SFDR, promeut des caractéristiques environnementales, sociale et de gouvernance mais n'a pas d'objectif d'investissement durable.

4. Caractéristiques environnementales ou sociales du produit financier

Le fonds, classé article 8 au sens du règlement SFDR, promeut des caractéristiques environnementales, sociale et de gouvernance.

Le pilier principal retenu par le fonds est le pilier de l'environnement et plus particulièrement la lutte contre le réchauffement climatique.

Toutefois, les deux autres piliers font partie intégrante de la notation du fonds.

La société de gestion a développé un outil propriétaire permettant d'attribuer des notes à chacun des piliers.

Afin d'être cohérent avec sa stratégie, le pilier de l'environnement a un poids de 60 %, alors que les deux autres piliers se voient accorder un poids de 20 % chacun.

Chaque pilier comprends les indicateurs suivants :

- Environnement : Intensité carbone scopes 1 et 2, efficacité énergétique, Surfaces certifiées HQE, BREEAM ou équivalent.
- Social : formation des salariés, part des collaborateurs ayant suivi une formation et signature du pacte mondial (Global Compact).
- Gouvernance : intégration d'objectifs RSE dans la rémunération des dirigeants et taux d'assiduité du conseil.

Dans le prospectus, le fonds s'est fixé comme engagement d'avoir une notation ESG moyenne pondérée supérieure à son univers de référence retraité des 20 % des plus mauvaises notations ESG avec un taux de couverture de la notation ESG au niveau du portefeuille supérieur à 90 % (en poids dans le portefeuille).

Le fonds peut investir dans des actifs n'ayant pas été soumis à une analyse ESG dans la limite de 10%. De plus, le fonds s'est engagé à surperformer son univers de référence sur l'indicateur « 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).

Le fonds s'est également fixé pour objectif de surperformer son univers de référence sur les 3 indicateurs suivants :

- 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).

- 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 et les actes de 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 80 %.

5. Stratégie d'investissement

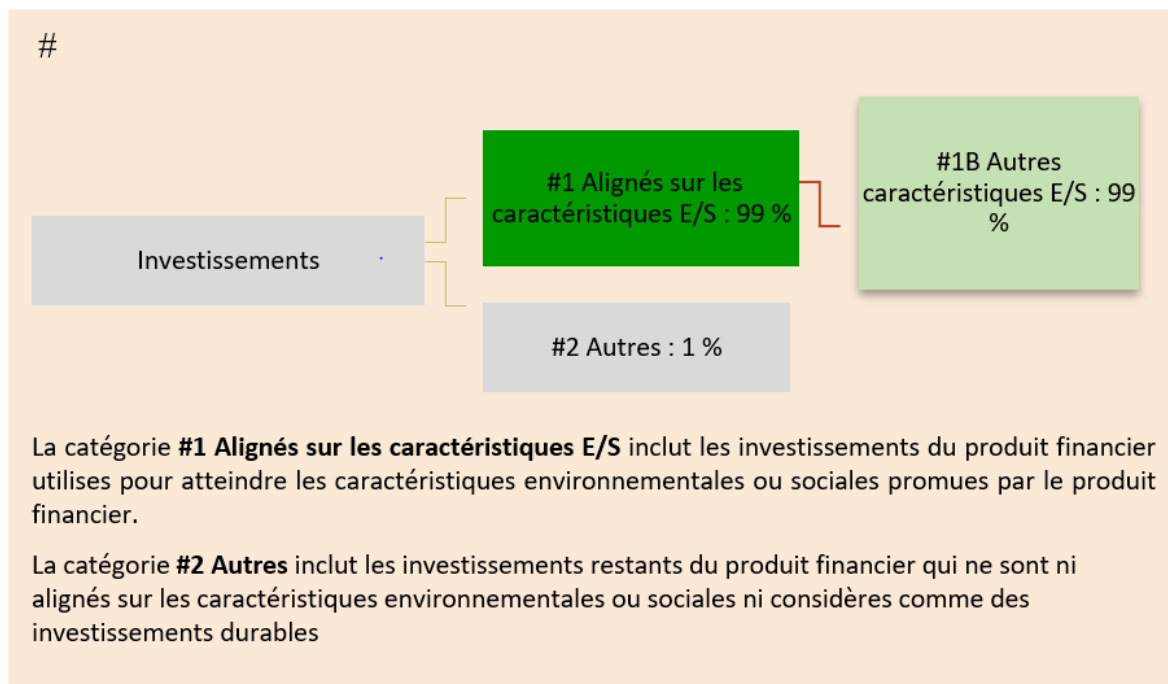
Le fonds ne réalise pas d'investissement durable mais promeut des caractéristiques environnementales et sociales. Ces caractéristiques sont prises en compte à travers la notation quantitative de chaque critère. Nous suivons également les controverses qui peuvent venir modifier la partie qualitative de la note ESG de l'émetteur.

Enfin GESTION 21 a une politique d'exclusion relative notamment au tabac, charbon et armes controversées, domaines d'activités non concernées par la stratégie d'investissement du FCP IMMOBILIER 21 (politique d'exclusion dans le prospectus).

6. Proportion d'investissements

Le produit financier n'a pas réalisé d'investissement durable sur l'année 2025. Ci-dessous, vous trouverez l'allocation du portefeuille qui a permis de promouvoir des critères ESG.

Le fonds est intégralement composé de produits contribuant à la promotion de critères ESG.



Compte tenu de la stratégie d'investissement du fonds, l'ensemble des investissements sont réalisés dans le secteur de l'immobilier. La distinction se fait sur le type d'actifs gérés par les foncières cotées dans lesquelles le fonds investit.

Le tableau ci-dessous reprend les expositions sous-sectorielles du fonds à la fin de la période sous revue soit au 31/12/2025 :

Secteurs	% de l'actif net
Commerce	35 %
Logements	29 %
Bureaux	15 %
Logistique	9 %
Santé	8 %
Autres	3 %

7. Contrôle des caractéristiques environnementales ou sociales

Contrôle de premier niveau :

Pour atteindre les caractéristique environnementales et/ou sociales, l'équipe de gestion s'est assurée de respecter les contraintes fixés dans le fonds :

- La note ESG du fonds et les indicateurs environnementaux pour lesquels le fonds s'est engagé à surperformer par rapport à l'univers de référence et l'indice de référence sont suivis quotidiennement par les gérants. L'outil de suivi de la gestion permet de connaître à chaque mouvement le note du fonds et des indicateurs environnementaux suivis. Le Middle Office vérifie ces ratios au même titre que les ratios financiers quotidiennement.
- le taux de couverture minimal des critères ESG : l'outil de gestion permet de connaître le

taux de couverture. Le Middle Office vérifie le taux de couverture quotidiennement en même temps que le respect des ratios.

- le vote aux assemblées générales des émetteurs en portefeuille : la gestion fait un suivi des assemblées générales des entreprises en portefeuille. Le Middle Office s'assure du respect de la politique de vote. Le rapport d'engagement actionnarial pour le fonds est disponible sur le site internet de la société de gestion www.gestion21.fr.

Contrôle de second niveau :

Le RCCI vérifie le respect de ces procédures selon la périodicité indiquée dans son plan de contrôle.

Au cours de l'année 2025, aucune rupture n'a été constatée dans le suivi des engagements.

8. Méthodes

Les méthodes utilisées pour mesurer la réalisation de l'objectif d'investissement durable et la manière dont sont utilisés les indicateurs de durabilité permettant de mesurer la réalisation de cet objectif sont décrites dans la section « Caractéristiques environnementales ou sociales du produit financier » et « Contrôle des caractéristiques environnementales ou sociales ».

9. Sources et traitement des données

Les caractéristiques environnementales ou sociales sont calculées par GESTION 21 avec les données fournies par les émetteurs ou à défaut, le fournisseur de données Refinitiv.

10. Limites aux méthodes et aux données

La méthodologie ESG de Gestion 21 repose sur une notation interne fondée sur les informations publiées par les émetteurs. La qualité et l'exhaustivité de ces données peuvent influencer les résultats de l'analyse.

Par ailleurs, les critères de notation et leur pondération peuvent évoluer afin de tenir compte de l'amélioration des données disponibles, ce qui peut conduire à une évolution des évaluations dans le temps.

11. Diligence raisonnable

Le calcul des indicateurs ESG ne se limite pas aux titres investis, mais à l'ensemble de l'univers investissable du fonds. Une évaluation permanente des titres susceptible d'entrer en portefeuille permet de s'assurer de la réalisation de diligences raisonnables avant l'analyse pré-investissement.

12. Politiques d'engagement

La société de gestion déploie une politique d'engagement actionnarial visant à la fois à préserver les intérêts des porteurs et à instaurer un dialogue avec les équipes dirigeantes des émetteurs dans lesquels les fonds investissent.

Cette démarche a pour objectif de remédier à certaines insuffisances ou de favoriser des améliorations en matière de critères environnementaux, sociaux, de gouvernance ainsi que sur les enjeux relatifs aux parties prenantes. Cette politique d'engagement se traduit notamment par la participation aux votes lors des assemblées générales ainsi que par des échanges directs entre les représentants des émetteurs et les équipes de gestion.

13. Indice de référence

Le fonds n'a pas d'indice de référence aligné sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales qu'il promeut.