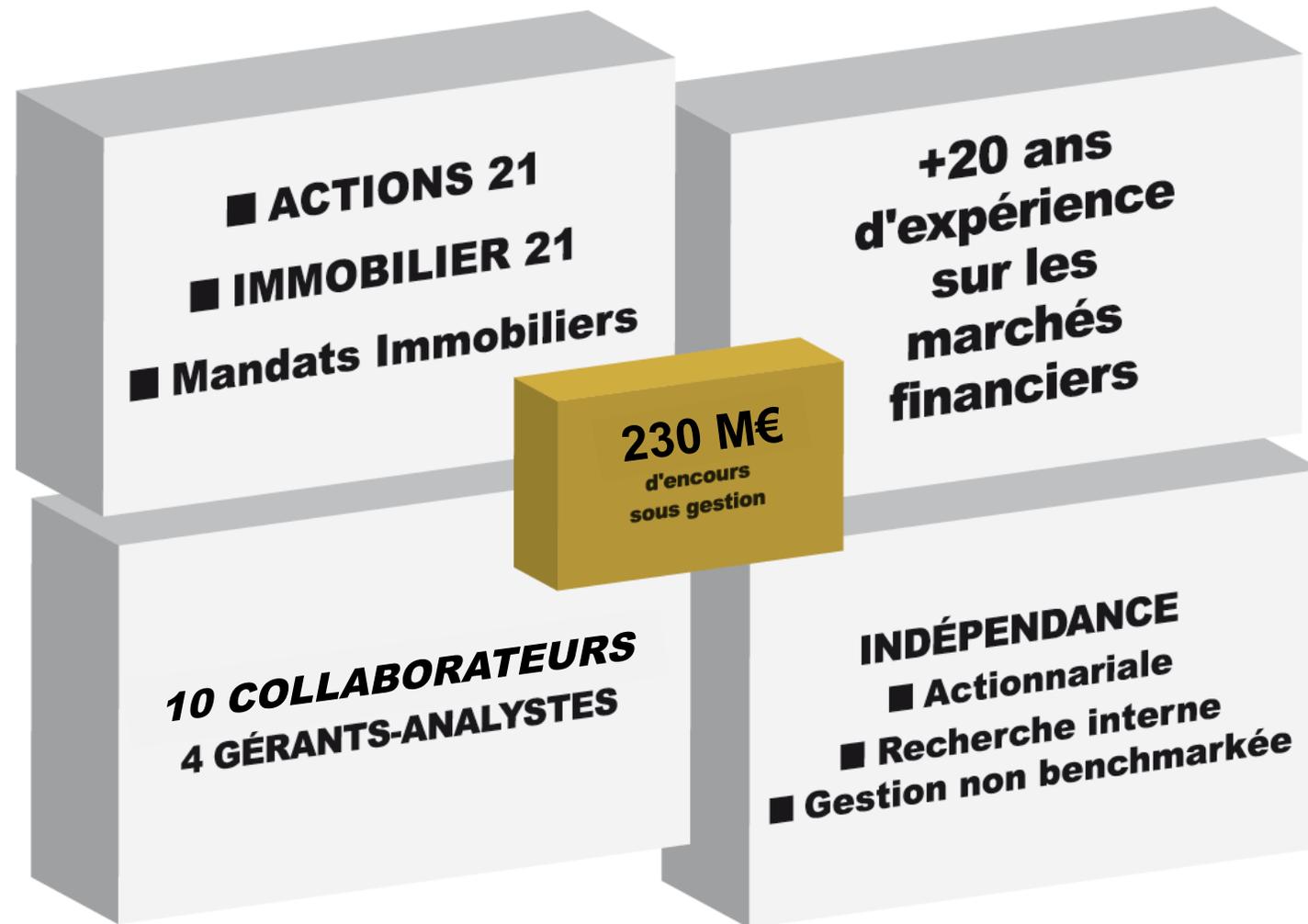




GESTION 21

GESTION 21 : Société indépendante comme sa gestion



GESTION 21 : Une équipe de 10



GESTION 21 : Bilan 10 ans

	Performance	Surperformance	Classement 10 ans*
ACTIONS 21 I	+85%	+53%	6ème sur 83
IMMOBILIER 21 IC	+100%	+48%	2ème sur 11

Quid de la recherche en actions?

■ MIF II et ses impacts sur l'analyse financière

Dans le cadre de la Directive MIF II, depuis le 2 janvier 2018, le financement de la recherche (Analyse Financière) par le courtage est désormais interdit pour la gestion sous mandat ou le conseil en investissement.

Pour ces activités, la directive impose que le financement de la recherche se fasse soit en direct sur les ressources propres de la société de gestion, soit par le biais d'un compte de paiement de recherche (RPA) sous certaines conditions, notamment une transparence ex ante et ex post à l'égard des clients.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la gestion collective.



Depuis 10 ans, il y a eu une baisse constante de la rémunération de la recherche (baisse des taux de courtage).

MIFII va accentuer cette évolution.

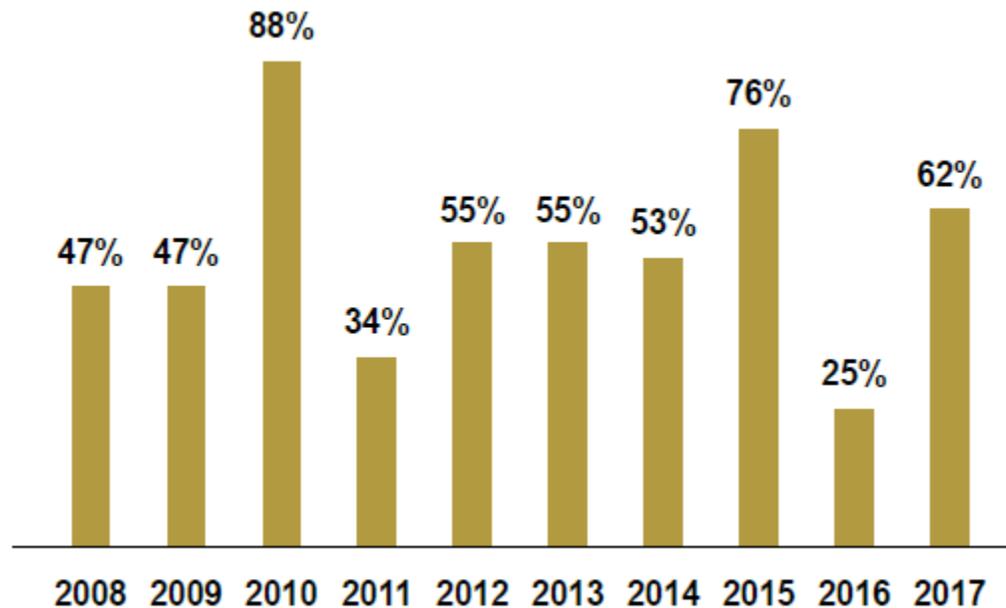


Notre opinion est donc qu'il y a une nécessité pour les investisseurs et les sociétés de gestion
d'internaliser l'analyse financière

Quid de la gestion active / gestion passive ?

■ Gestion Active vs Gestion Passive

Parts des fonds Actions France Général
qui ont surperformé le CAC 40 div. nets réinvestis



En 2017,
les fonds Actions France
Général ont surperformé
de +1,1% en moyenne le CAC 40
dividendes nets réinvestis.
62% des fonds de la catégorie
ont surperformé l'indice

GESTION 21 : Nos convictions pour les 10 prochaines années

Notre conviction pour les dix prochaines années :

- *La gestion active a plus que jamais sa place, différenciante et performante*
- *L'analyse financière a plus que jamais sa place au sein des sociétés de gestion*
- *Le reporting a plus que jamais sa place dans un univers très compétitif*
- *Le contrôle a plus que jamais sa place pour améliorer l'organisation*

Nous sommes prêts pour ces quatre enjeux

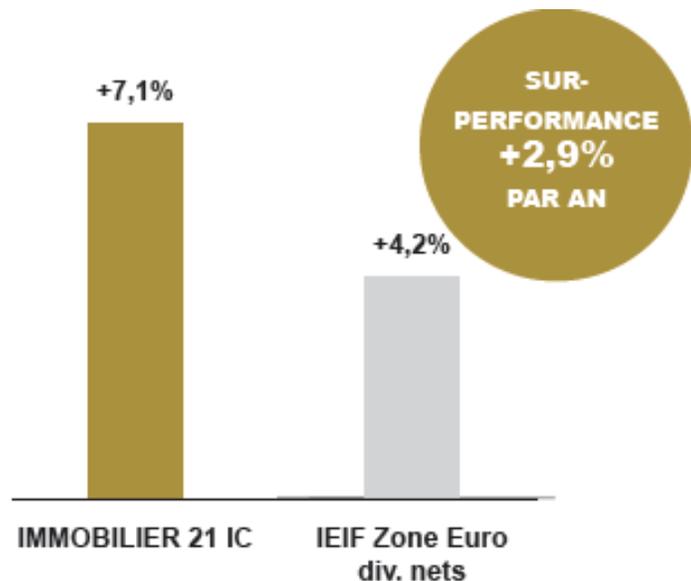


IMMOBILIER21

Réunion annuelle - 6 Février 2018

BILAN 10 ANS

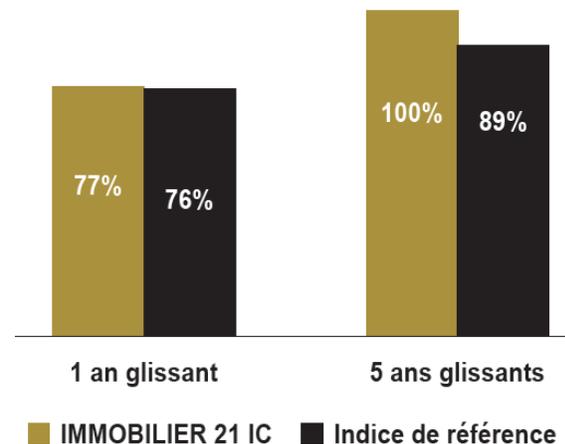
● Historique de performance



● Classements:

- Zone Euro : 2^e sur 11
- Europe : 2^e sur 33

● Fréquence de gain



● Récompenses



Sources : IEIF, Lipper, Pierre-Papier, GESTION 21. Données au 29/12/2017.

Lipper Fund Awards 2011 et 2012 : prix du meilleur fonds 3 ans catégorie Fonds Actions du Secteur Immobilier Europe, la méthodologie Lipper se fonde sur la régularité des performances ajustées du risque. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

GESTION 21 a des relations commerciales avec Pierre-Papier

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

Le fonds est exposé à un risque de perte en capital



PERSPECTIVES 2018



GESTION 21

Des questions à court terme:

- *Quid de la performance après la hausse de 2017 ?*
- *Quid de l'impact de la hausse des taux d'intérêt ?*
- *Quid de la menace internet sur le commerce physique ?*
- *Quid de la gestion active ?*

Des convictions de moyen et long termes :

- *Des leviers de création de valeur : effet portefeuille + savoir-faire immobilier + sélection de titres*
- *Faibles risques locatifs et d'endettement mesurés par nos indicateurs*
- *L'immobilier coté, une réponse pertinente face à l'environnement obligataire*

Perspectives pour l'immobilier coté à 3 ans :

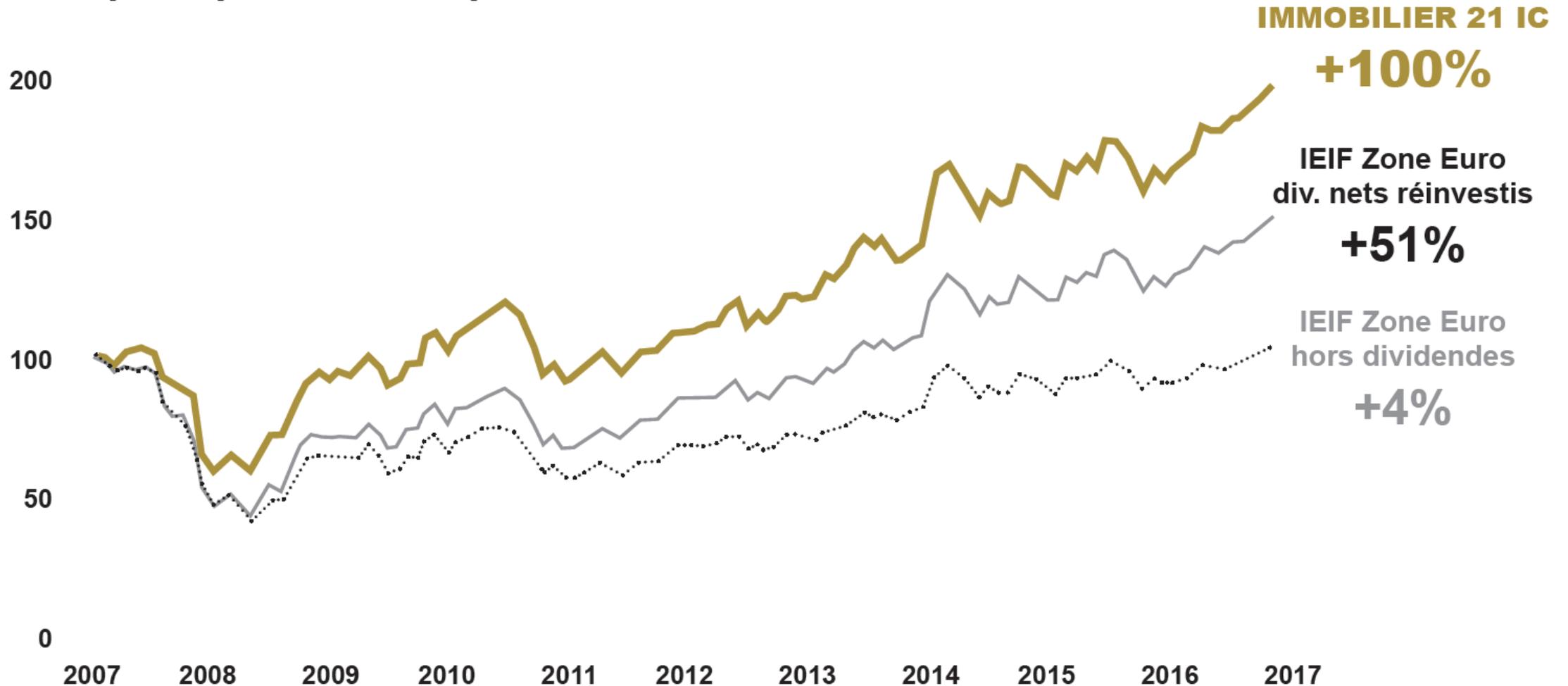
- *Un rendement solide*
- *Une option de rattrapage des valeurs d'actifs*



LES QUESTIONS

■ Quid de la performance après la hausse de 2017 ?

Historique de performance depuis la création



Sources : IEIF, GESTION 21

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

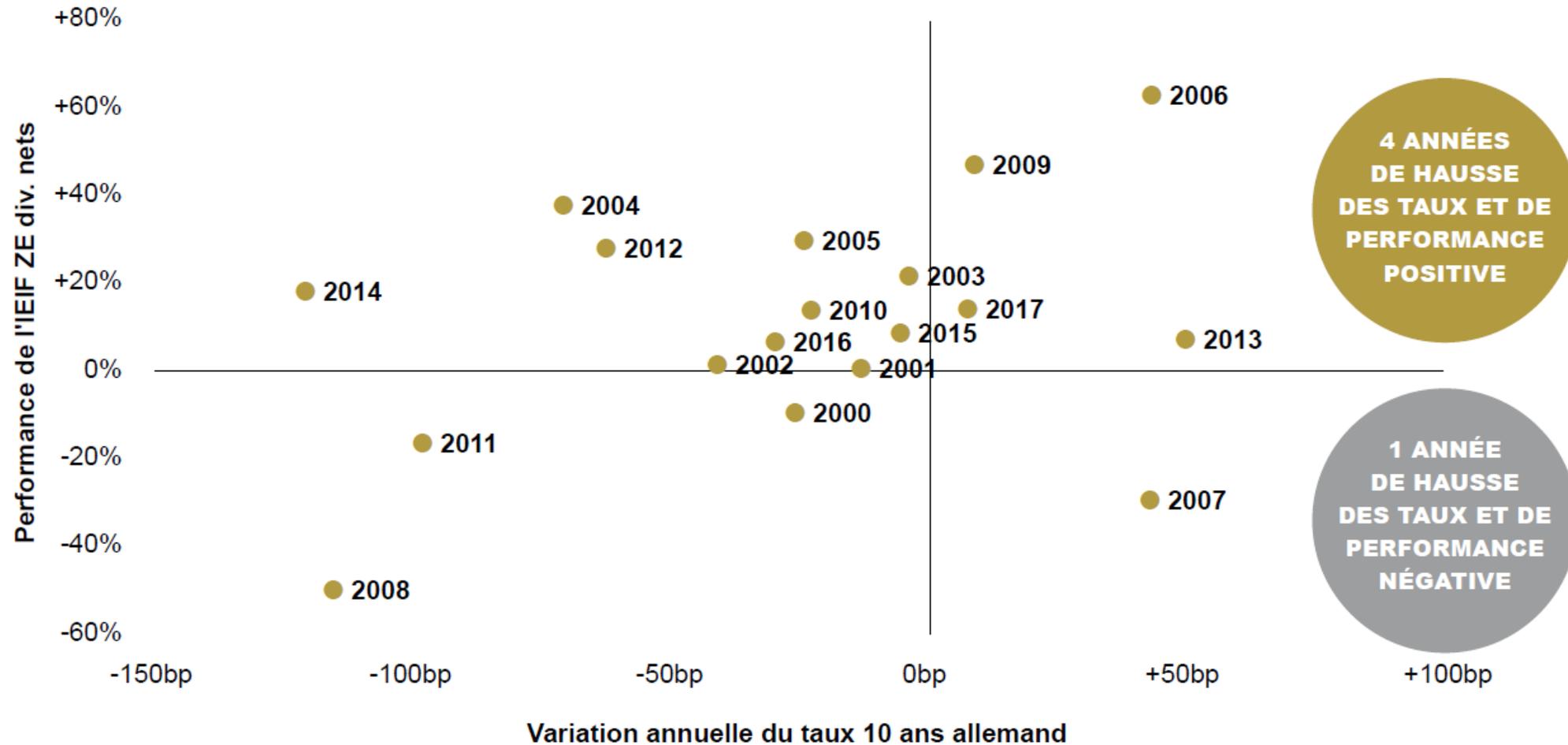
Le fonds est exposé à un risque de perte en capital



LES QUESTIONS

■ Quid de l'impact de la hausse des taux d'intérêt ?

Performance de l'immobilier coté et variation du taux 10 ans allemand

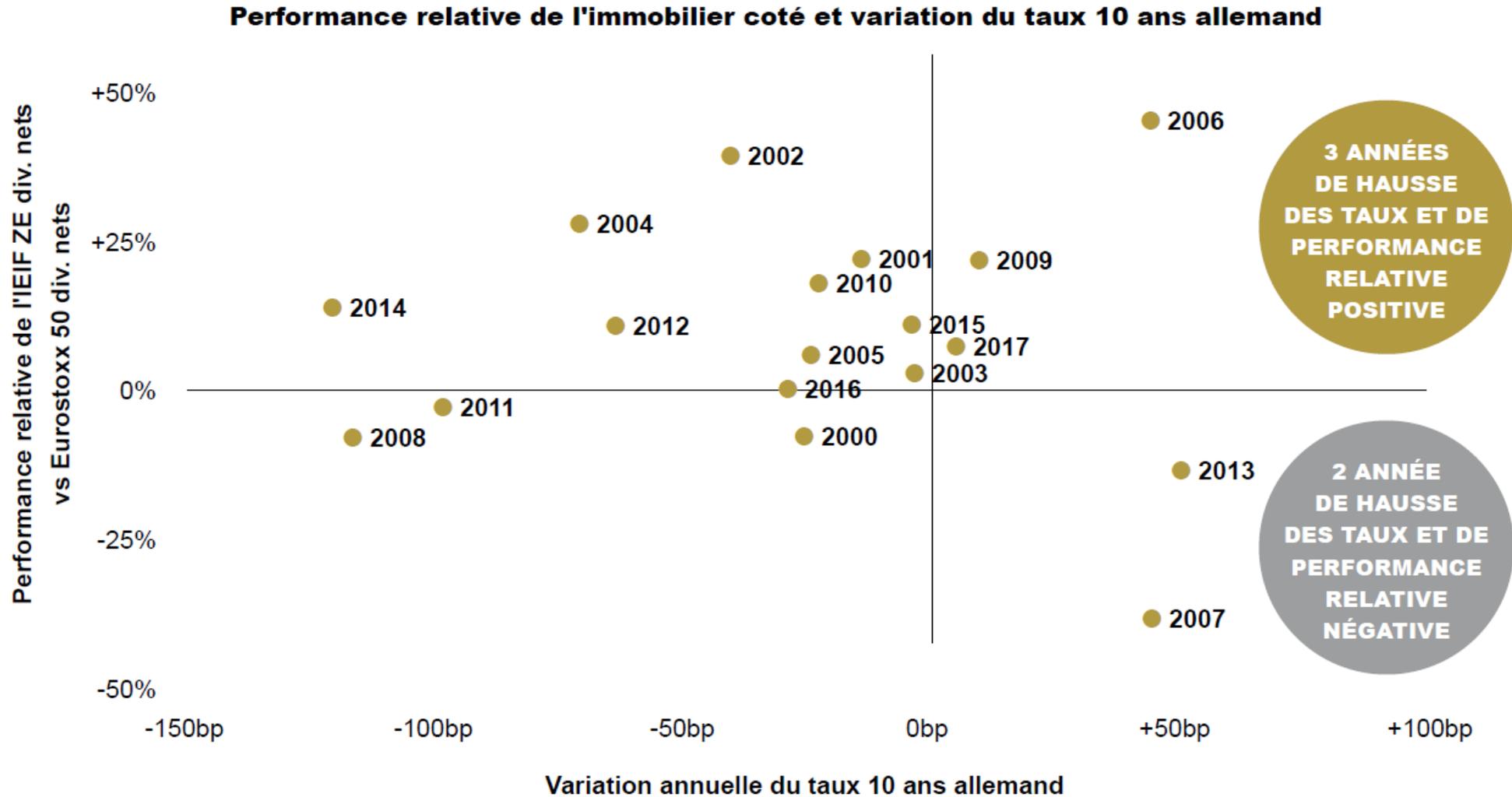


Sources : BCE, IEIF, GESTION 21

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

Le fonds est exposé à un risque de perte en capital

■ Quid de l'impact de la hausse des taux d'intérêt ?

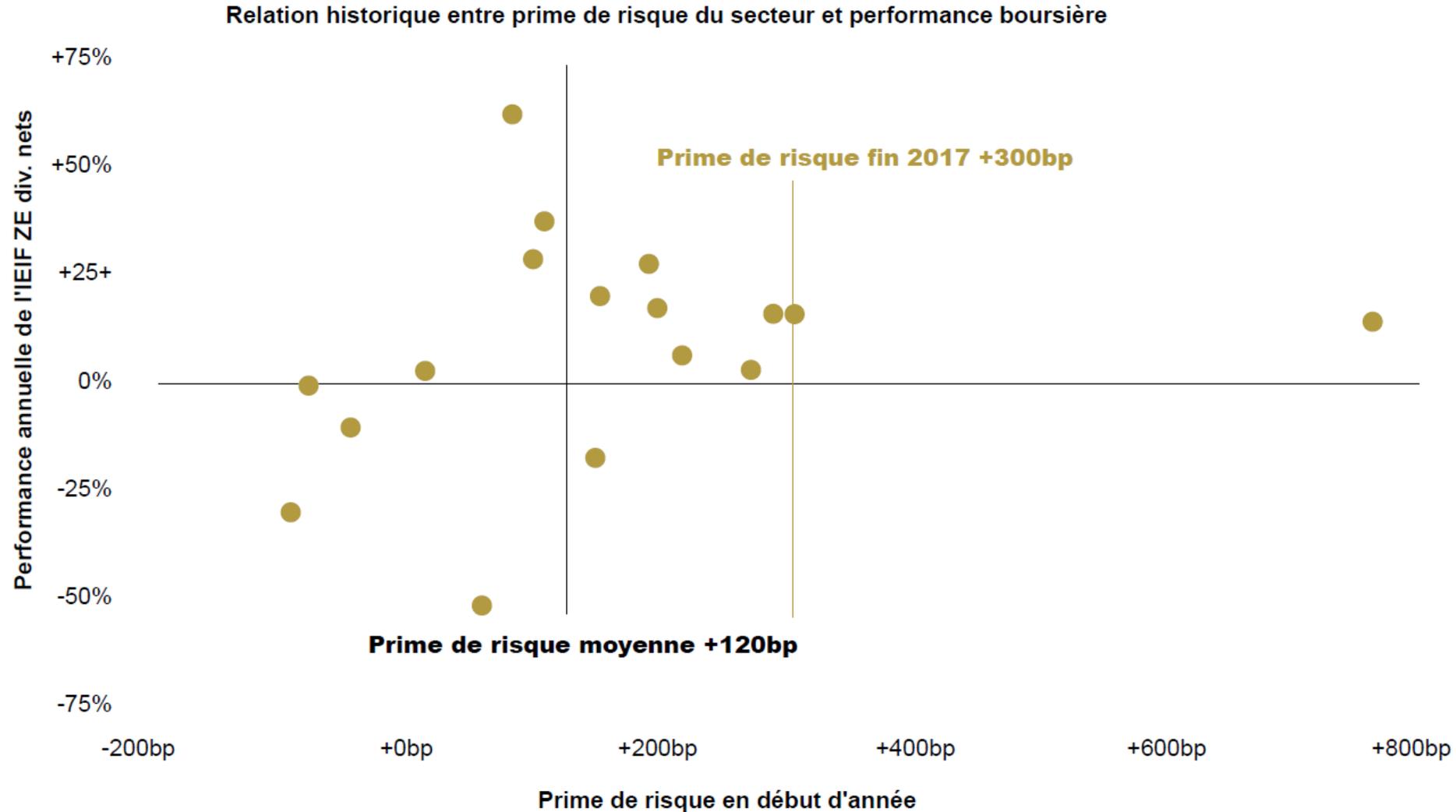


Sources : BCE, IEIF, GESTION 21

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

Le fonds est exposé à un risque de perte en capital

■ Quid de l'impact de la hausse des taux d'intérêt ?





LES QUESTIONS

■ Quid de la menace internet sur le commerce physique ?

Mauvaise performance boursière des foncières de centres commerciaux en Zone Euro et aux Etats-Unis

Performance Total Return	2016	2017	Variation 2 ans
FTSE Nareit All Equity REITs	+9%	+9%	+18%
FTSE Nareit Retail	+1%	-5%	-4%
IEIF Zone Euro	+4%	+17%	+21%
Centres commerciaux Zone Euro*	-2%	-1%	-3%

Baisse des foncières de commerce, de part et d'autre de l'Atlantique, alimentée par des craintes liées au e-commerce

Multiple de valorisation	2015	2017	Variation 2 ans
FTSE Nareit All Equity REITs	16,1x	18,2x	+2,1pt
FTSE Nareit Retail	14,4x	14,5x	+0,5pt
IEIF Zone Euro	20,0x	19,8x	-0,2pt
Centres commerciaux Zone Euro*	17,5x	14,4x	-3,1pt

Un derating plus important en Zone Euro malgré un modèle économique qui nous semble plus résilient

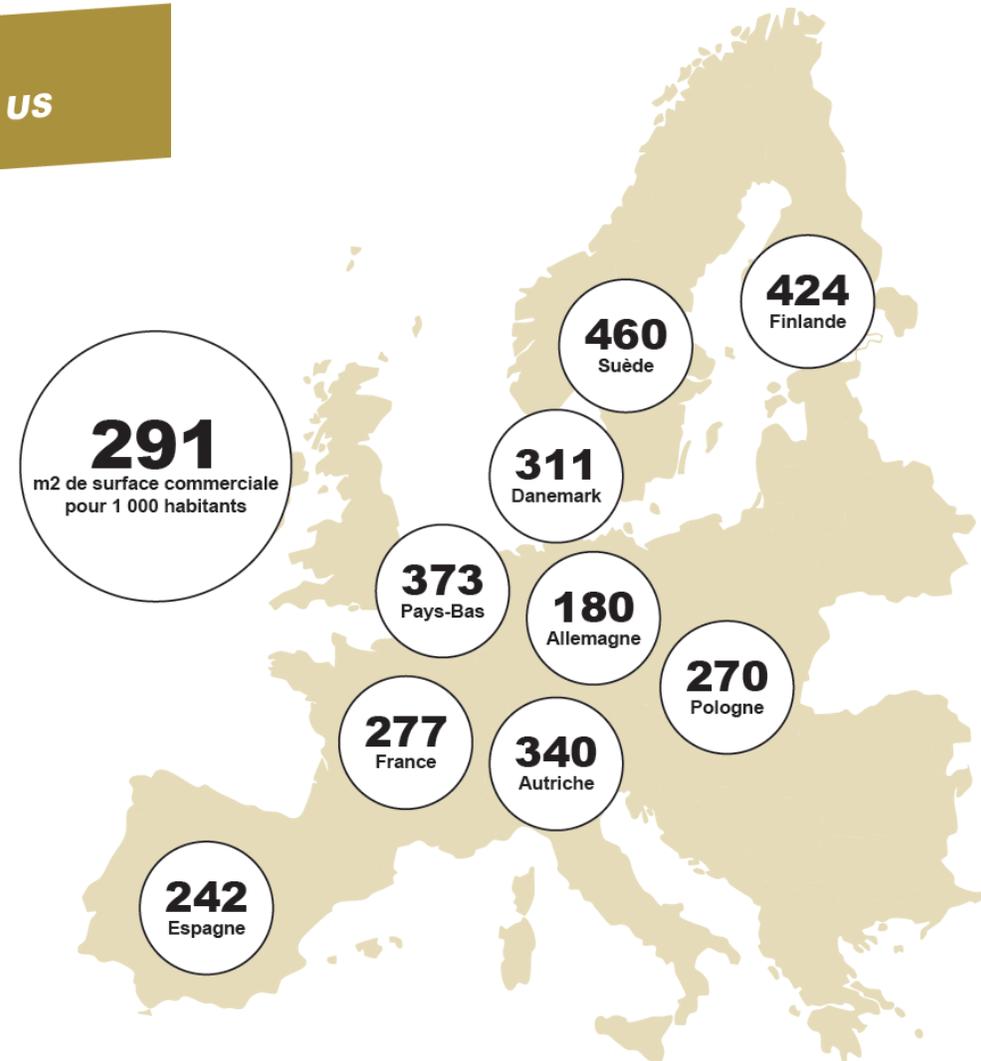
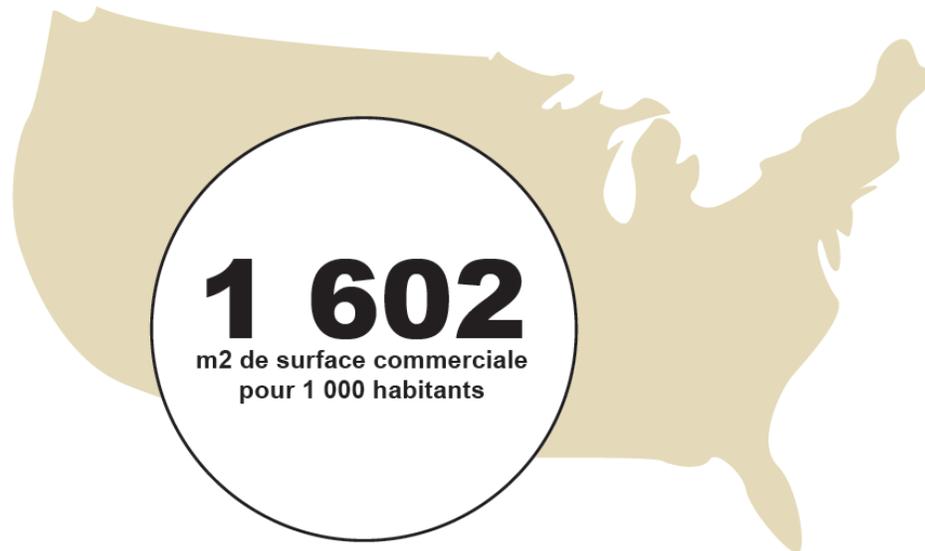
Sources : REIT Watch, GESTION 21

*Centre commerciaux Zone Euro :

Citycon, DES, ECP, Klépierre, Mercalys, Unibail, Wereldhave

■ Quid de la menace internet sur le commerce physique ?

MODÈLE ÉCONOMIQUE EN EUROPE CONTINENTALE PLUS SOLIDE
GRÂCE À UNE DENSITÉ COMMERCIALE 5 FOIS PLUS FAIBLE QU'AUX US





LES QUESTIONS



■ Quid de la menace internet sur le commerce physique ?

**UN RALENTISSEMENT DE LA CROISSANCE MAIS PAS D'EFFONDREMENT
POUR LES FONCIÈRES AMÉRICAINES**

		2014	2015	2016	S1 2017
GGP	Taux d'occupation	97,2%	96,9%	97,2%	95,7%
	Chiffre d'affaires commerçants	+2,8%	+2,8%	+0,9%	+0,8%
	Gain locatif	+18%	+11%	+10%	+13%
	NOI LFL	+4,5%	+4,8%	+4,4%	+1,6%
Macerich	Taux d'occupation	95,8%	96,1%	95,4%	94,4%
	Chiffre d'affaires commerçants	+2,3%	+7,6%	+1,1%	+3,2%
	Gain locatif	+22%	+14%	+18%	+19%
	NOI LFL	+4,2%	+6,5%	+5,0%	+2,8%
Simon Property	Taux d'occupation	97,1%	96,1%	96,8%	95,2%
	Chiffre d'affaires commerçants	+6,4%	+0,1%	-1,0%	+1,8%
	Gain locatif	+17%	+18%	+13%	+13%
	NOI LFL	+5,1%	+3,7%	+3,6%	+4,1%
Klépierre	Taux d'occupation	97,0%	96,2%	96,5%	96,6%
	Chiffre d'affaires commerçants	+1,5%	+3,8%	+1,6%	+0,8%
	Gain locatif	+8%	+12%	+13%	+12%
	Loyers LFL	+3,1%	+3,4%	+3,3%	+2,7%
Unibail	Taux d'occupation	96,6%	96,3%	96,8%	97,5%
	Chiffre d'affaires commerçants	+2,4%	+4,1%	+1,4%	+2,7%
	Gain locatif	+20%	+18%	+17%	+14%
	Loyers LFL	+3,9%	+3,2%	+2,4%	+3,7%

LES QUESTIONS

■ Quid de la menace internet sur le commerce physique ?

DES PERFORMANCES PLUS HÉTÉROGÈNES QUE PAR LE PASSÉ

Variation des loyers à périmètre constant

	2014	2015	2016	2017e
Unibail	+3,9%	+3,2%	+2,4%	+3,7%
Klépierre	+3,1%	+3,4%	+3,3%	+2,7%
Mercialys	+3,1%	+3,4%	+3,4%	+2,9%
ECP	+1%	+1%	+4,1%	+4,5%
DES	+2,3%	+0,4%	+0,7%	-0,7%
Citycon	+2,9%	+1,1%	+0,7%	+1,1%
Wereldhave	+3,6%	+1,7%	+1%	-0,2%

Variation du chiffre d'affaires des commerçants

	2014	2015	2016	2017e
Unibail	+2,4%	+4,1%	+1,4%	+4,5%
Klépierre	+1,5%	+3,8%	+1,6%	+2,5%
Mercialys	+0,5%	+4,5%	+0,7%	+1,9%
ECP	+2,9%	+2,7%	+2,7%	+1%
DES	-0,6%	+0%	-0,5%	+1,8%
Citycon	-1%	-1%	-1%	-1%
Wereldhave	-	-	-	-0,9%

Gain locatif aux renouvellements/relocations

	2014	2015	2016	2017e
Unibail	+20%	+18%	+17%	+14%
Klépierre	+8%	+12%	+13%	+12%
Mercialys	+14%	+20%	+18%	+17%
ECP	+6%	+10%	+21%	+22%
DES	-	-	-	-
Citycon	-	-	-2%	-4%
Wereldhave	-	-	-	-4%

Taux d'effort (Loyers/Chiffre d'affaires)

	2014	2015	2016	2017e
Unibail	14%	14%	15%	15%
Klépierre	12%	12%	12%	12%
Mercialys	10%	10%	10%	10%
ECP	10%	10%	10%	10%
DES	9%	9%	9%	9%
Citycon	9%	9%	9%	9%
Wereldhave	-	-	-	-



LES QUESTIONS

■ Conclusion sur les centres commerciaux de la Zone Euro

- *Performance boursière des foncières de commerce en retrait depuis 2 ans*
- *Derating important et multiple de valorisation n'anticipant plus de croissance*
- *Centres commerciaux de la Zone Euro plus solides qu'aux Etats-Unis*
- *Ralentissement de la croissance mais pas d'effondrement*
- *Polarisation entre les concepts les plus solides et ceux qui souffrent du e-commerce*

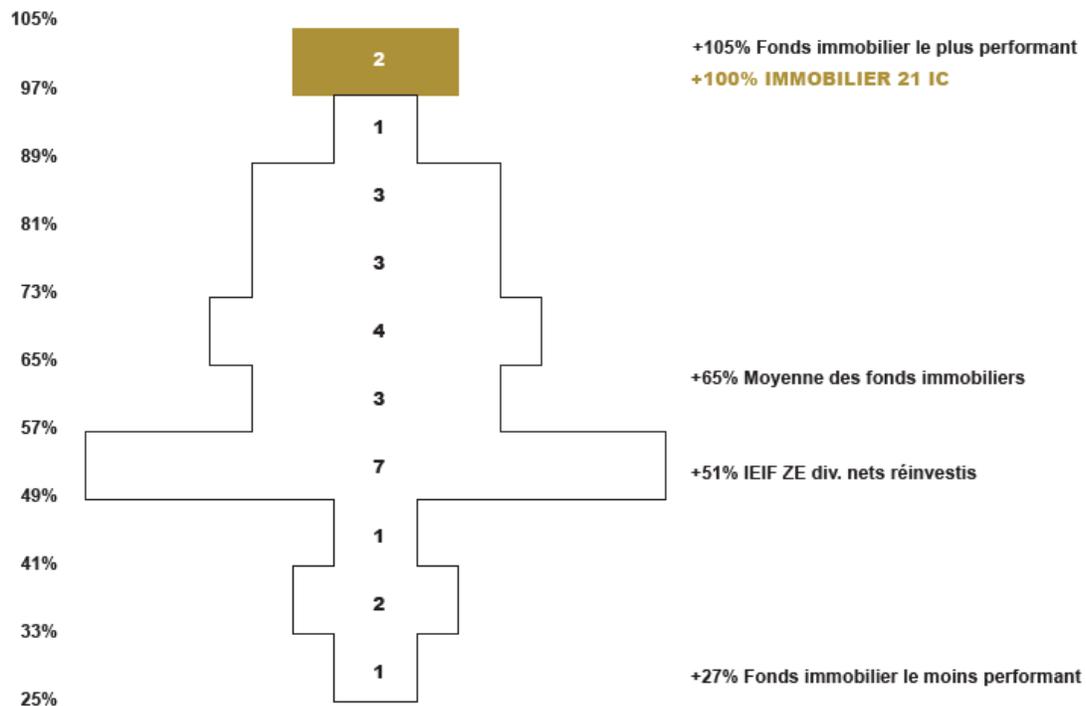
**LA VALORISATION ACTUELLE DES GRANDS CENTRES COMMERCIAUX EST UNE OPPORTUNITÉ.
L'IMPACT DU E-COMMERCE IMPOSE D'ÊTRE PLUS SÉLECTIF**



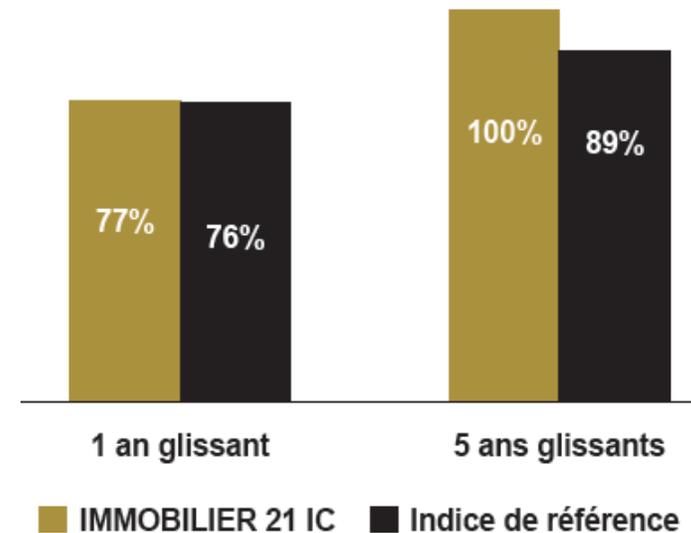
LES QUESTIONS

■ Quid de la gestion active ?

Répartition des fonds Immobilier Europe depuis la création d'IMMOBILIER 21



Fréquence de gain



Une réponse crédible face aux importantes mutations sectorielles

Sources : IEIF, GESTION 21

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

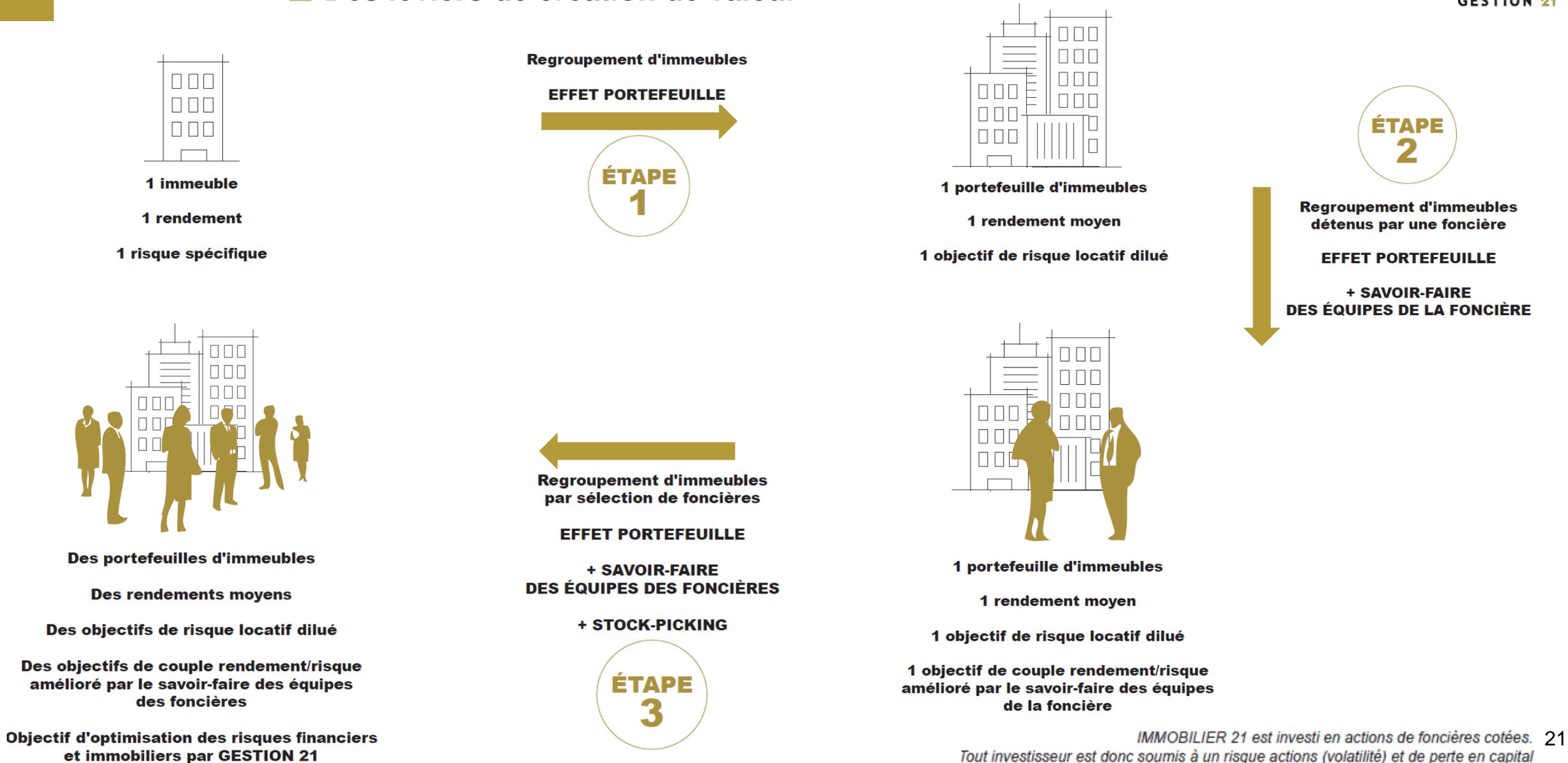
Le fonds est exposé à un risque de perte en capital

LES CONVICTIONS DE MOYEN ET LONG TERMES



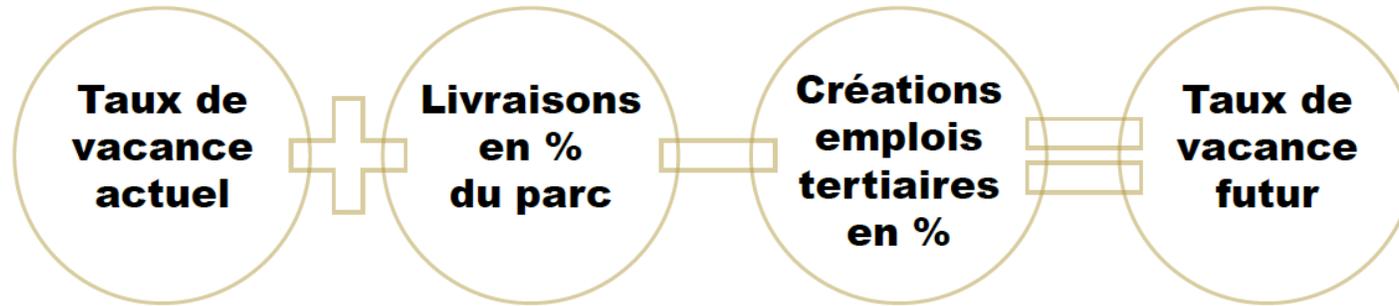
GESTION 21

■ Des leviers de création de valeur



LES CONVICTIONS DE MOYEN ET LONG TERMES

■ Un scénario favorable à la reprise des loyers



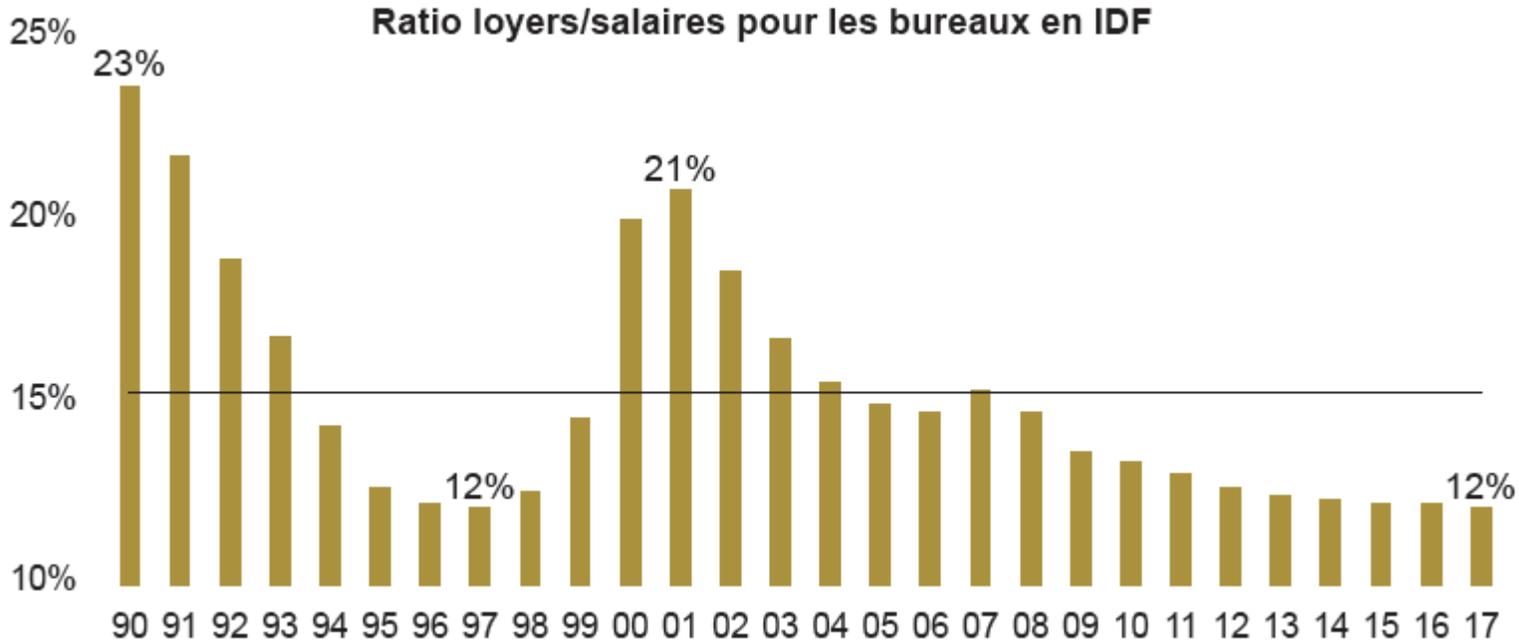
Notre scénario à 3 ans de taux de vacance des bureaux Ile-de-France

	Taux de vacance de début de période	Offre future certaine de m ² (en % du parc total)	Création d'emplois tertiaires (%)	Taux de vacance de fin de période
T4 2017e	6,2%	0,5%	0,5%	6,2%
2018e	6,2%	1,9%	1,8%	6,3%
2019e	6,3%	0,6%	1,9%	5%*



LES CONVICTIONS DE MOYEN ET LONG TERMES

■ Des risques locatifs faibles



On observe aujourd’hui un ratio identique à celui de 1998. Ce ratio de bas de cycle précédait une importante reprise du marché locatif. Ainsi, nous renforçons notre opinion positive concernant les bureaux franciliens.

LES CONVICTIONS DE MOYEN ET LONG TERMES

■ Un potentiel de hausse locatif

Illustration de la stabilité des loyers de bureaux en Ile-de-France

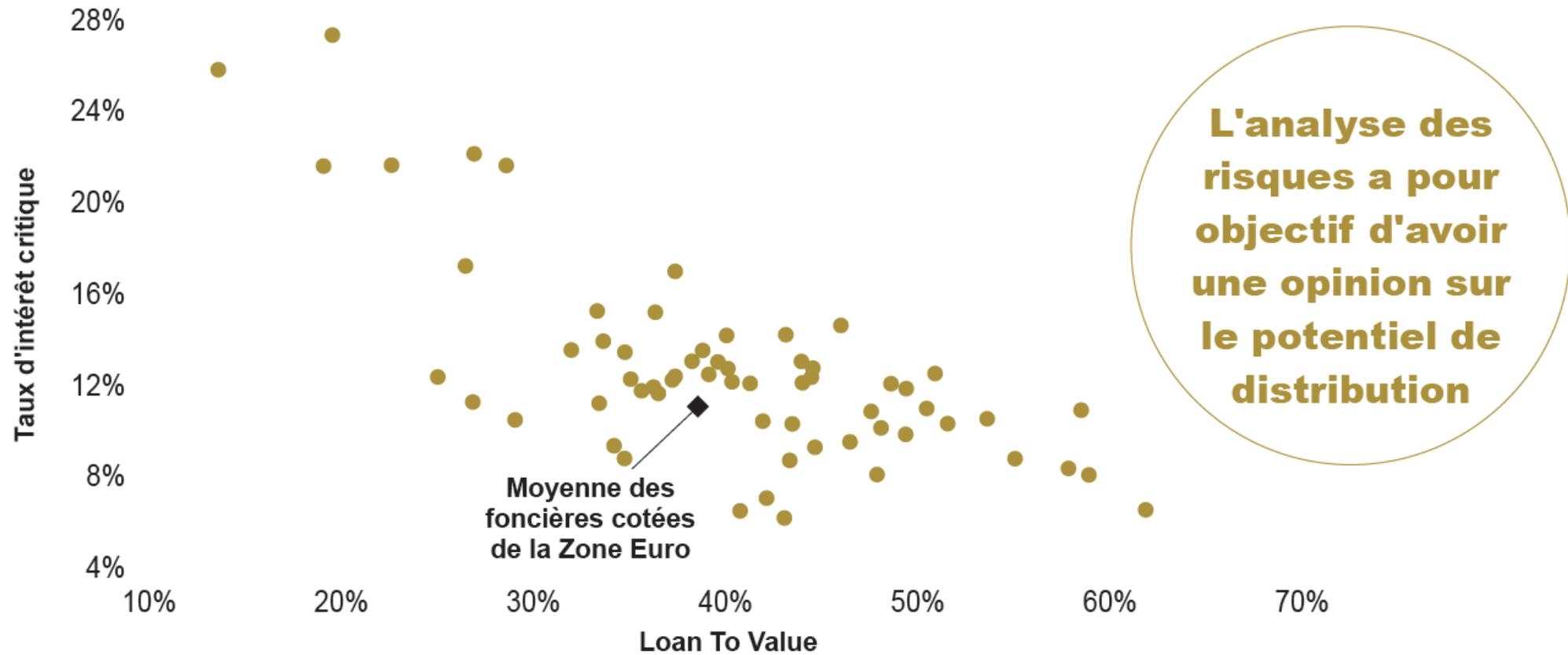
- Loyer 1999 Edouard VII : 535€/m²
 - Loyer 2017 de bureaux de 585€/m², observé lors de la commercialisation d'immeubles comparables à Edouard VII en 2017
- Cette stabilité sur 20 ans illustre le potentiel de hausse des loyers de bureaux exprimé par le ratio loyers/salaires*





LES CONVICTIONS DE MOYEN ET LONG TERMES

■ Des risques bilanciers faibles



L'analyse des risques a pour objectif d'avoir une opinion sur le potentiel de distribution

PERSPECTIVES POUR L'IMMOBILIER

COTE A 3 ANS

- Des perspectives favorables quel que soit le scénario de taux long

	1998-2016	2017-2019 Hypothèse taux stables	2017-2019 Hypothèse taux longs à 2%
Rendement immobilier	+5%	=	=
Indexation des loyers	+2%	=	+
Frais financiers	+1%	+	=
Option de rattrapage	0%	+	+
Surperformance processus de gestion*	+2%		
Total	+10%	++	++

La performance annualisée ainsi que le track record ont été calculés comme suit :

- **Période 1 (11 mois)** : La performance du fonds « Compagnie Immobilière Acofi » de mars 1998 à juin 2007, période durant Laurent Gauville était le gérant.
- **Période 2 (5 mois)** : La performance de l'IEIF ZE dividendes réinvestis de juillet 2007 au 27/11/2007, période durant laquelle Laurent Gauville n'a pas géré de fonds, induit une partie de simulation de performance passée au sens de l'AMF
- **Période 3 (121 mois)** : La performance du fonds « IMMOBILIER 21 » du 27/11/2007 au 29/12/2017.

Sources : IEIF, GESTION 21

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

LES CONVICTIONS DE MOYEN ET LONG TERMES

■ Rendement attractif de l'immobilier coté

	2007	2017	Variation 2007-2017
OAT 10 ans	4,4%	0,7%	-370bp
A*	5%	0,4%	-460bp
BBB*	5,5%	0,5%	-500bp
Immobilier coté	4,4%	4,1%	-30bp

*Rendement des obligations corporate 5 ans Zone Euro

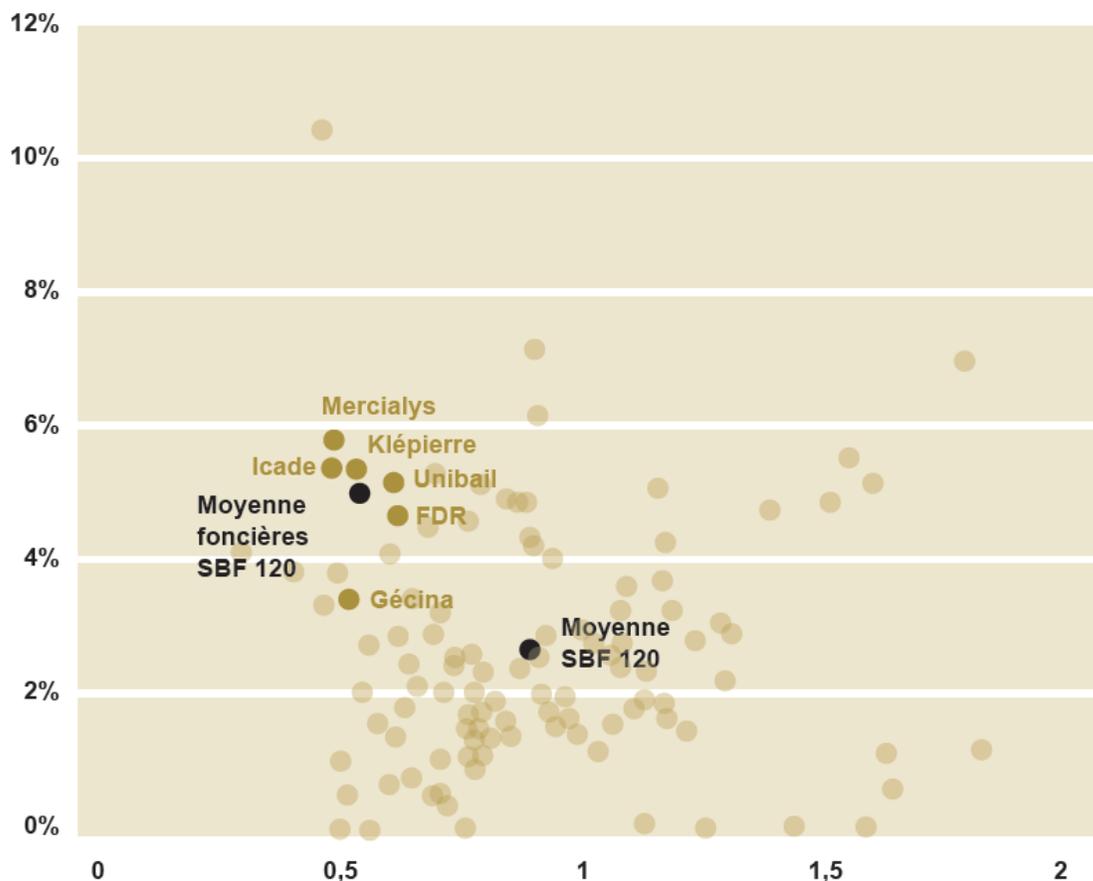
Ces classes d'actifs ne constituent pas une revue exhaustive de l'ensemble des placements
et ne caractérisent pas la même catégorie de risque

Source: AFT, Bloomberg, CBRE, OCDE, SFL, GESTION 21

PREMIER MOTEUR DE PERFORMANCE: LE RENDEMENT DIVIDENDE

■ Une capacité de distribution des foncières sécurisée

Rendement dividende 2017e / Beta 1 an



Top 20 des rendements dividendes du SBF 120

SES	10,4%
Neopost	7,1%
Eutelsat	6,3%
Casino	6,2%
Mercialys	5,7%
Natixis	5,5%
GTT	5,3%
Klépierre	5,3%
Total	5,2%
Icade	5,2%
Unibail	5,1%
SG	5,1%
Scor	5,1%
Axa	5%
Engie	4,9%
Lagardère	4,9%
Nexity	4,8%
BNPP	4,8%
Casa	4,7%
FDR	4,7%

● Niveau actuel des loyers des foncières pérenne

● Recul du taux d'endettement : Loan To Value 2017^e de 39% contre 50% - 55% avant crise

● Progression du taux d'intérêt critique du secteur : 11% fin 2017 contre 10% en 2009

DEUXIEME MOTEUR DE PERFORMANCE: RETARD DES VALEURS D'EXPERTISE

■ Un potentiel de rattrapage élevé

Zone Euro	2014	2015	2016	S1 2017	Scénario GESTION 21
Taux 10 ans Zone Euro	1,5%	1,3%	1,2%	1,2%	
Taux de capitalisation "prime" immobilier commercial (valeurs de transaction)	4,5%	4,0%	3,7%	3,5%	Ecart offrant un potentiel prudent de baisse de 80bp des valeurs d'expertise
Taux de capitalisation des immeubles des foncières cotées (valeurs d'expertise)	6,1%	5,8%	5,4%	5,3%	

Notre hypothèse prudente de baisse de 80bp des valeurs d'expertise conduit à un rattrapage de:
+17% des valeurs du patrimoine
+30% pour l'ANR d'une foncière

POSITIONNEMENT DU FONDS



GESTION 21

Répartition par pays

Pays	Déc.14	Déc.15	Déc.16	Déc.17
France	53%	43%	43%	44%
Allemagne	16%	28%	33%	39%
Pays-bas	11%	8%	10%	4%
Espagne	-	7%	6%	6%
Italie	11%	7%	5%	4%
Finlande	5%	3%	3%	1%
Autriche	1%	3%	-	-
Belgique	-	1%	-	-
Trésorerie	3%	1%	1%	2%

**OPINION
POSITIVE SUR
LE RÉSIDENTIEL
ALLEMAND**

Répartition par type d'actifs

	Déc.14	Déc.15	Déc.16	Déc.17
Commerce	43%	41%	45%	37%
Logements	16%	25%	30%	37%
Bureaux	30%	25%	18%	19%
Logistique	7%	4%	3%	2%
Autres	5%	5%	4%	5%

**CHOIX
SÉLECTIFS SUR
LE COMMERCE
ET LES BUREAUX**

Répartition par capitalisation

	Déc.14	Déc.15	Déc.16	Déc.17
>1Md€	75%	78%	86%	91%
<1Md€	25%	22%	14%	9%

Pourquoi investir dans l'immobilier coté ?

- Un investissement immobilier indirect, diversifié et liquide
- Un accès au savoir-faire des équipes des foncières
- Un rendement basé sur des loyers récurrents et indexés
- Un statut fiscal attractif
- Un historique de performance élevée

Pourquoi investir aujourd'hui ?

- Un rendement élevé et attractif face à la faiblesse des rendements obligataires
- Une prime de risque élevée
- Une option de croissance des loyers
- Une option de rattrapage des valeurs d'actifs
- Les deux risques du secteur sont absents :
Bilan désendetté/ Pas de surproduction de m²

Pourquoi choisir GESTION 21 ?

- 20 ans d'expérience sur la classe d'actifs
- Une discipline de gestion
- Un suivi des risques avec des indicateurs propriétaires
- Accessibilité des équipes et transparence de la documentation
- Un track record démonstratif

Une réserve et une recommandation

- Nécessité d'avoir un horizon d'investissement de long terme
- Un actif de fond de portefeuille



ACTIONS21

Réunion annuelle - 6 Février 2018

- **Bilan 10 ans**
- ① **Des questions structurelles pour le métier de la gestion**
- ② **Notre travail, nos outils de gestion**
- ③ **Valorisation globale, situation pour 2018**
- ④ **Performances et classements**
- ⑤ **Les satisfactions et déceptions de 2017**
- ⑥ **Les grands choix et absences sectoriels**

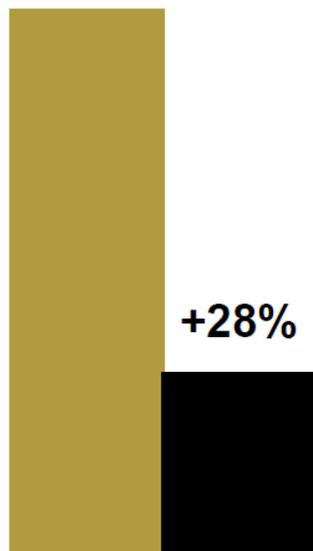
Bilan de la gestion



GESTION 21

+54%
de
surperformance

+81%



6ème SUR 83

**11 années sur
15 de
surperformance**

Notre gestion	Indice de référence	Sous performance	Surperformance
2003	+37%	+38%	-1%
2004	+18%	+10%	+8%
2005	+35%	+27%	+8%
2006	+25%	+21%	+5%
2007	+5%	+4%	+1%
2008	-43%	-40%	-3%
2009	+34%	+28%	+7%
2010	+9%	-0%	+9%
2011	-15%	-14%	-1%
2012	+25%	+19%	+6%
2013	+30%	+21%	+9%
2014	-2%	+2%	-4%
2015	+20%	+11%	+9%
2016	+15%	+8%	+8%
2017	+18%	+13%	+6%
Moyenne		-2%	+7%

Performance 10 ans

■ ACTIONS 21 part I ■ Indice*

Source: Europerformance, GESTION 21

Classement Europerformance retraités des multivaleurs de parts

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures 34

Le fond est soumis à un risque de perte en capital

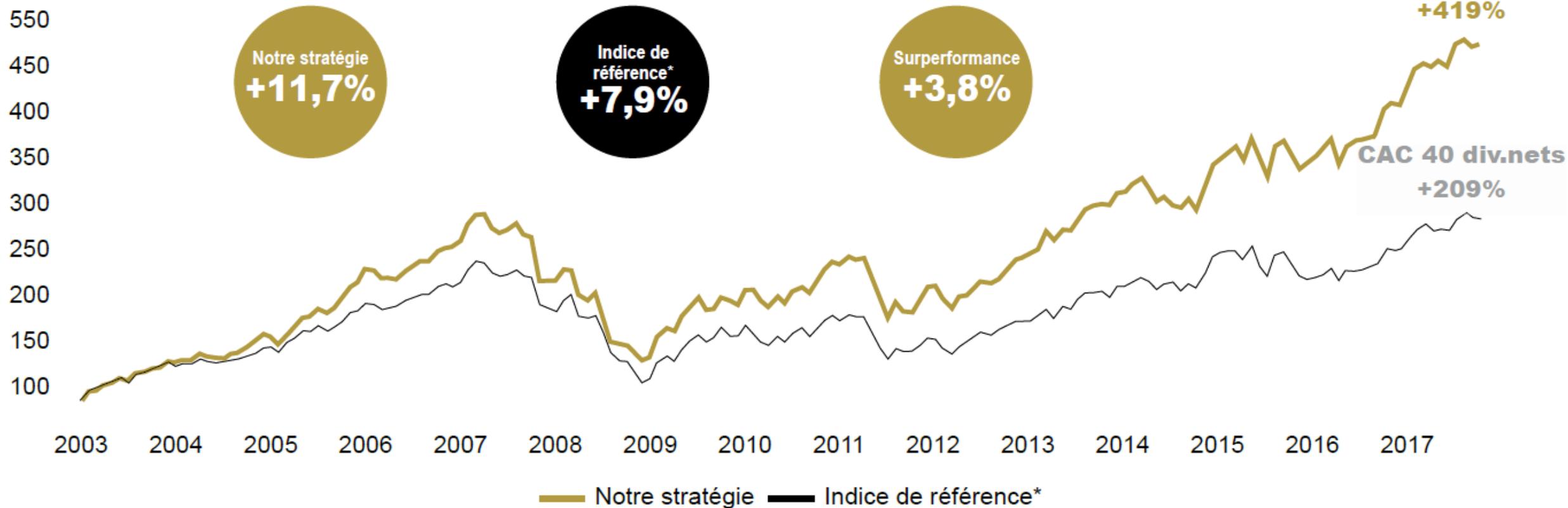
Performance



GESTION 21

■ Track record de notre gestion

Performance 15 ans annualisée



La performance annualisée ainsi que le track record ont été calculés comme suit :

- **Période 1 (49 mois)** : La performance du fonds « Sicav des Analystes » de mars 2003 à mars 2007, période durant laquelle Daniel Tondou était le gérant
- **Période 2 (8 mois)** : La performance du CAC 40 dividendes réinvestis d'avril 2007 au 27/11/2007, période durant laquelle Daniel Tondou n'a pas géré de fonds, induit une partie de simulation de performance passée au sens de l'AMF
- **Période 3 (121 mois)** : La performance du fonds « ACTIONS 21 » du 27/11/2007 au 29/12/2017

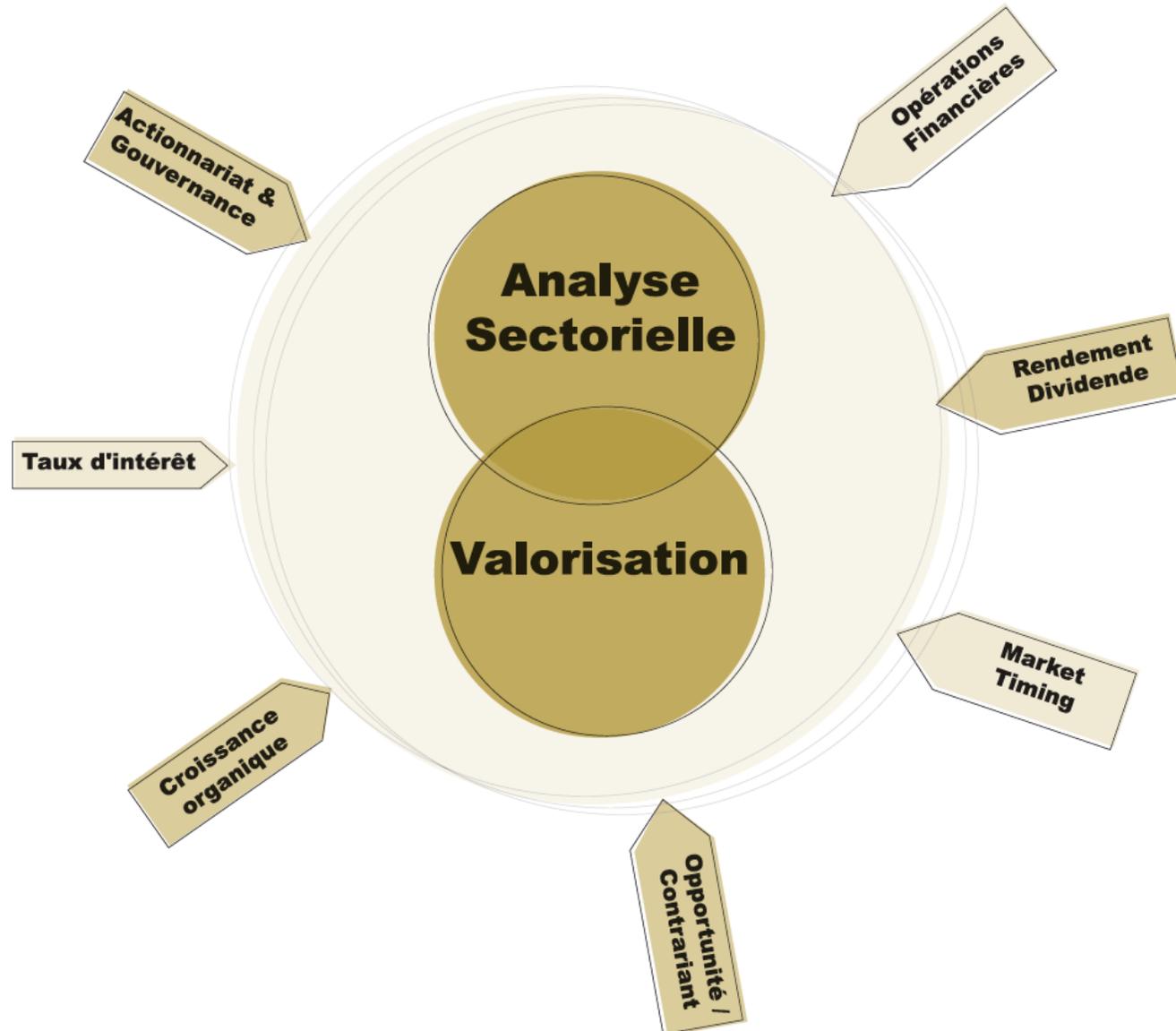
Sources : Euronext, GESTION 21 – Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures

*Indice de référence CAC 40 div. nets réinvestis jusqu'au 28/02/2017, CAC all tradable div. nets depuis.

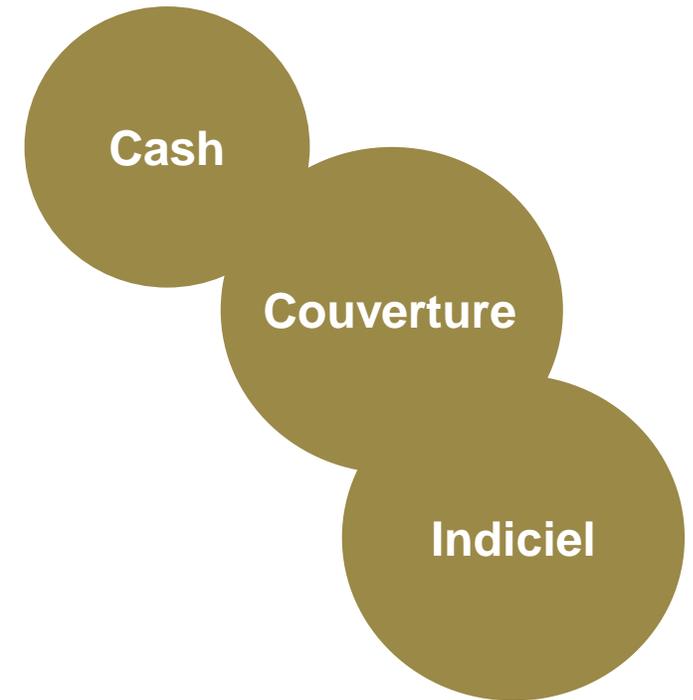


Les grands principes de notre gestion

■ Les principaux critères d'analyse des sociétés



Ce que nous ne faisons pas :





Les grands principes de notre gestion

■ L'analyse financière



Les cahiers
de travail
d'analyse
des gérants

2017-2018 : Télécom et la fibre

**2016 : Les énergies
renouvelables**

2016 : Le secteur bancaire

**2015 : Le secteur alimentaire face
aux nouveaux modes de
consommation**

**2014 : Le pétrole et le schiste
Américain**

Qu'attendre de 2018 ?



GESTION 21

Performance CAC 40 div.nets

2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
+38%	+10%	+27%	+21%	+4%	-40%	+28%	-0%	-14%	+19%	+21%	+2%	+11%	+8%	+12%

		2017	2018e
LA VALORISATION	PE - Prime de risque VE/CA - VE/EBIT Rendement	=	=
LES ENTREPRISES	Situation financière Résultats Perspectives	+	+
LA MACROÉCONOMIE	Croissance Politique monétaire Inquiétude politique	+	+
LES FLUX	Capitaux	=	=
	TOTAL	++	++

● Les risques

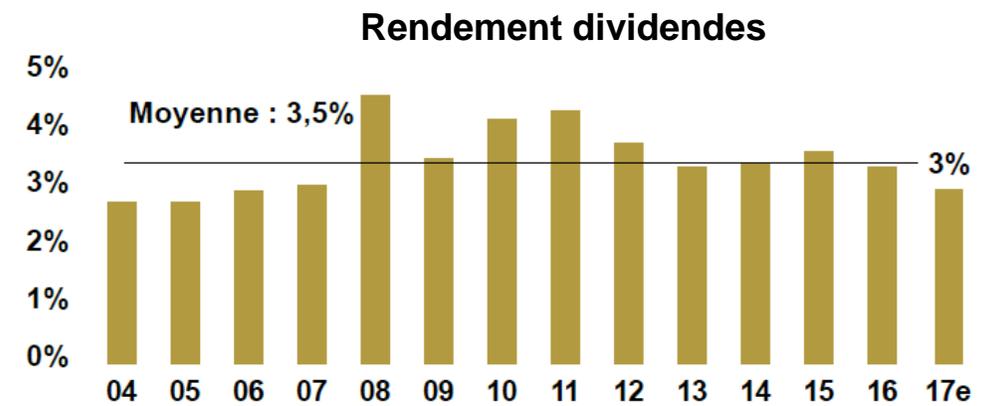
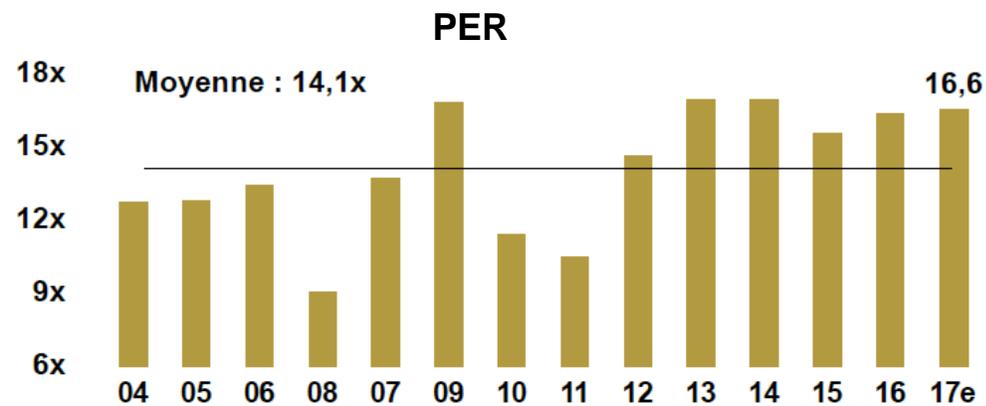
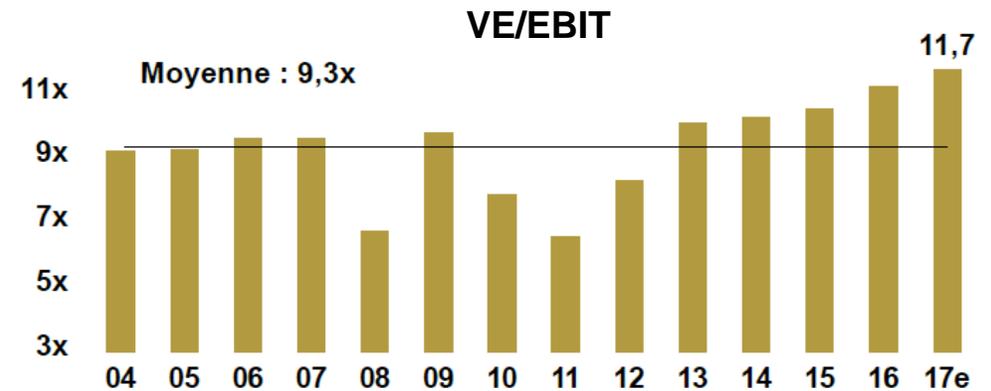
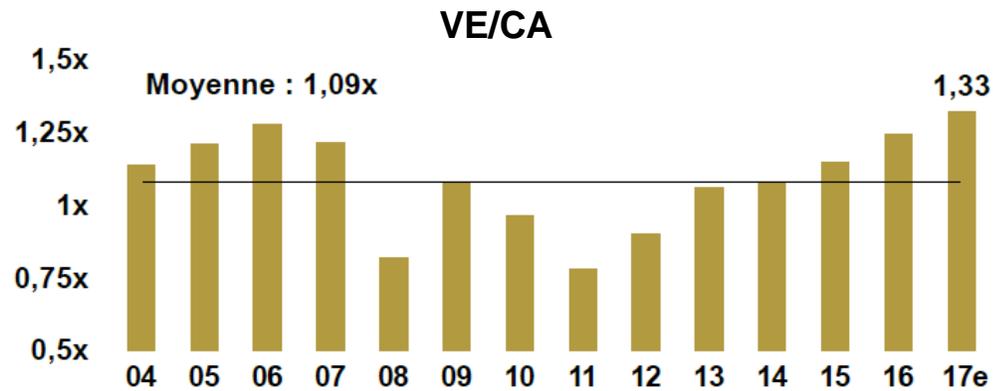
- Un choc « externe » : politique, crise de dettes (pays, secteurs, ménages)
- Ralentissement de la croissance économique mondiale
- La poursuite de la hausse des actions US qui créerait une bulle

● La France

- Cycle macro-économique mondial favorable
- Recovery structurelle liée aux réformes engagées

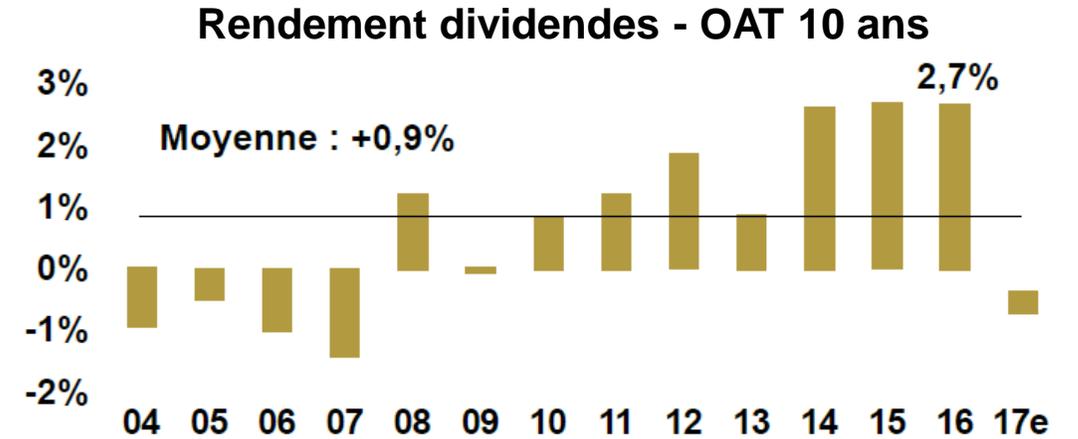
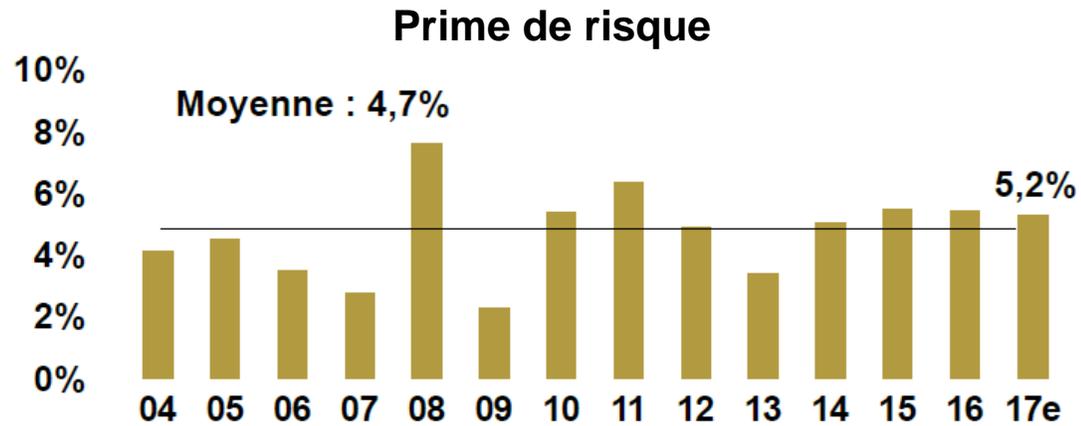


Valorisation du CAC 40





Valorisation du CAC 40



**LA VALORISATION
DU MARCHÉ ACTIONS
EST ÉLEVÉE
EN ABSOLU...**

... MAIS RESTE ATTRACTIVE EN RELATIF AUX OBLIGATIONS

Grande Capitalisations vs SMID

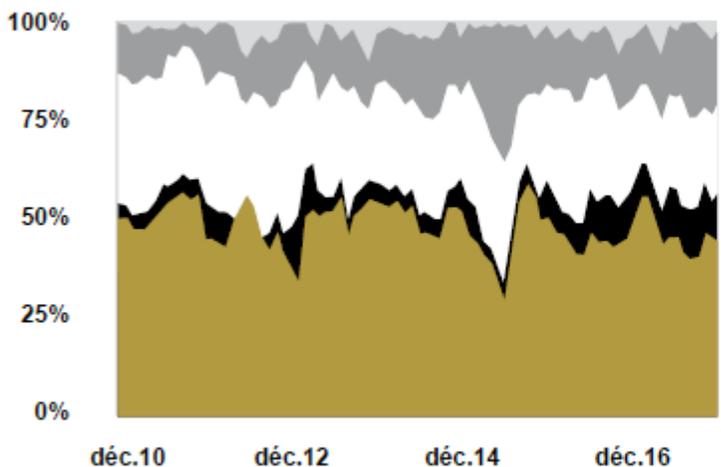
■ Pourquoi privilégier un portefeuille multi-caps

Répartition des chiffres d'affaires 2015

	Europe	Asie Pacifique	Afrique Moyen-Orient	Amérique du Nord	Amérique du Sud	Non identifié
CAC 40 (hors Total)	56%	14%	5%	16%	6%	2%
Echantillon GESTION 21*	74%	5%	3%	13%	5%	1%

Les moyennes capitalisations offrent une plus grande exposition à la Zone Euro, dont les perspectives pour 2018 sont favorables

Répartition par indices



Indices	Nombre de valeurs	Pondération au 29/12/2017
CAC 40	14	44%
NEXT 20	4	13%
MID 60	10	22%
SMALL	15	19%
Trésorerie	-	2%

■ CAC 40 ■ NEXT 20 □ MID 60 ■ SMALL ■ Trésorerie

*Echantillon constitué de 21 valeurs hors CAC 40

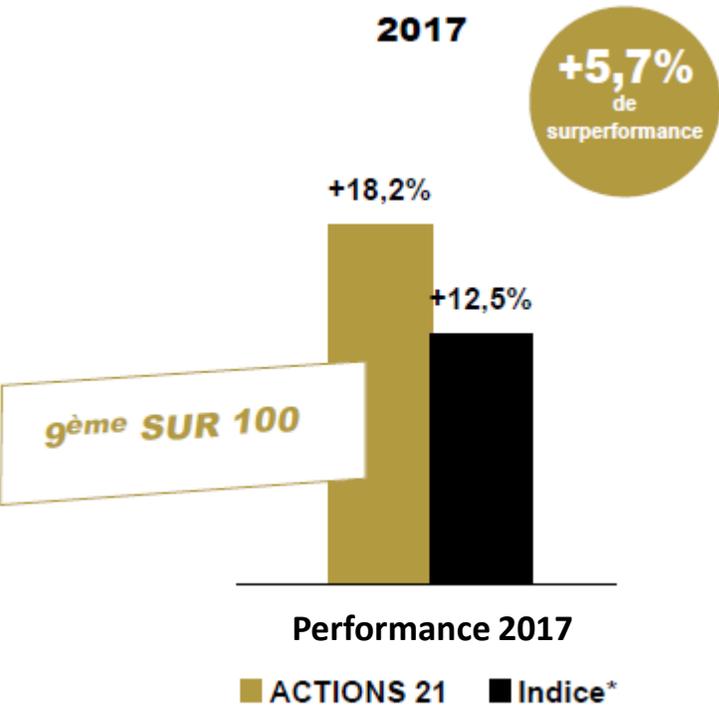
Sources: Gestion 21, Sociétés

Les placements en actions présentent un risque de volatilité et de perte en capital

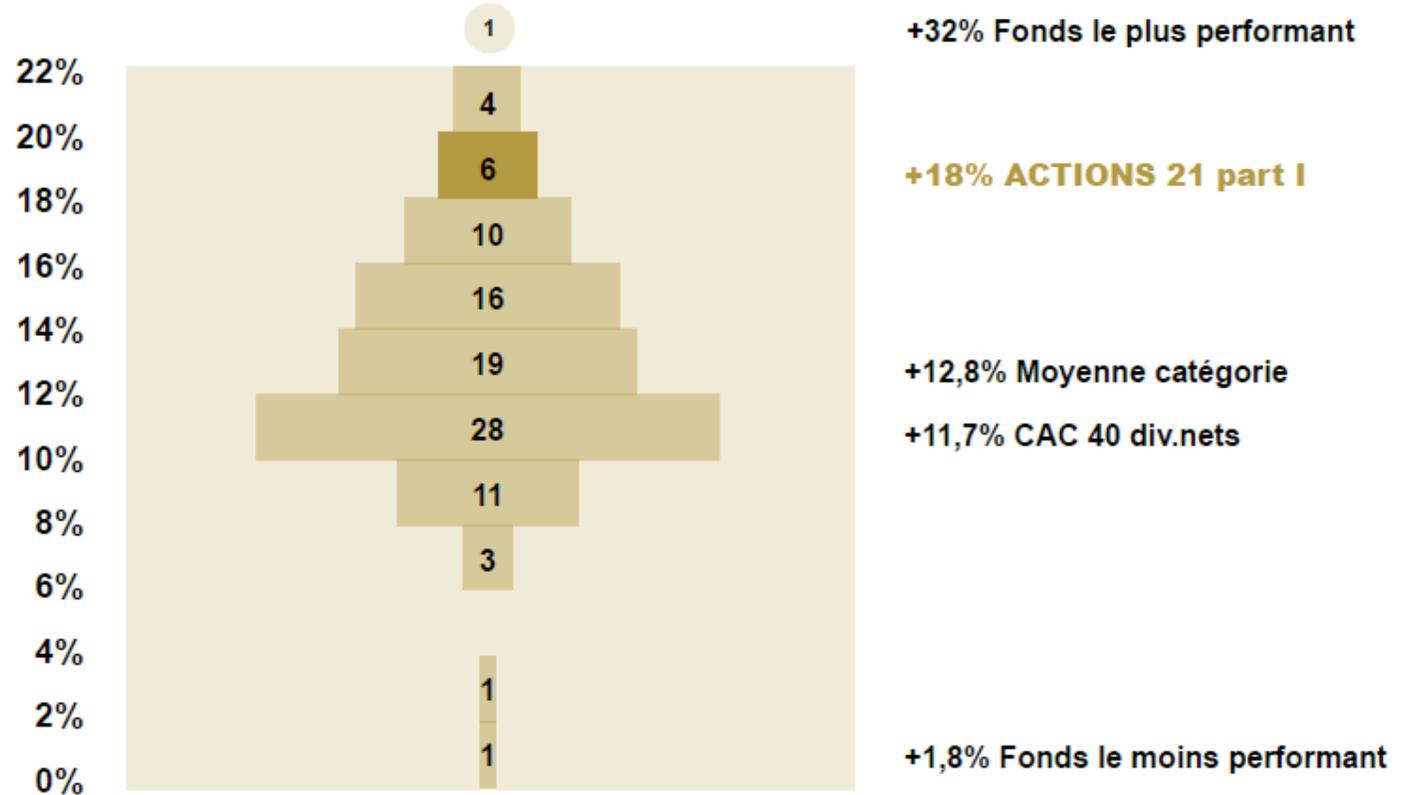
Ce document ne constitue ni une offre de souscription, ni un conseil personnalisé

Performance

■ Bilan 2017



Performance 2017 des fonds Actions France



Données au 29/12/2017

Indice de référence CAC 40 div.nets réinvestis jusqu'au 28/02/2017, CAC all tradable div.nets réinvestis depuis.

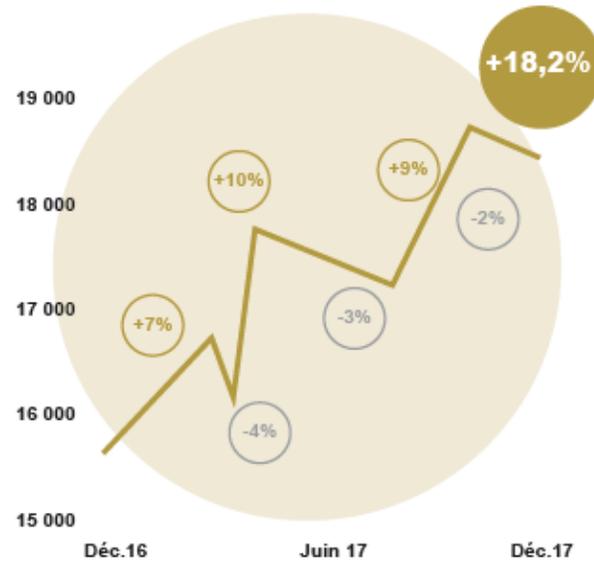
Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Les performances et les notations concernent la part I d'ACTIONS 21

Sources: Gestion 21, Europerformance

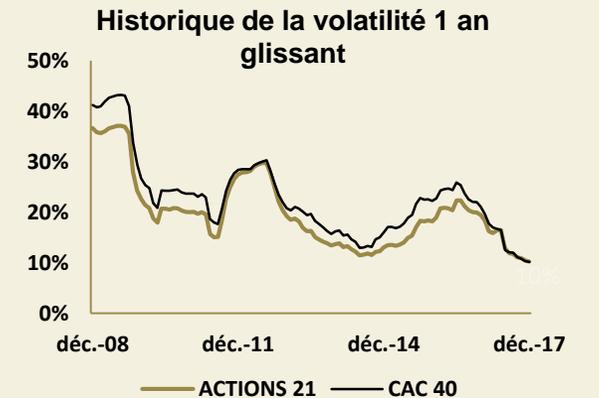
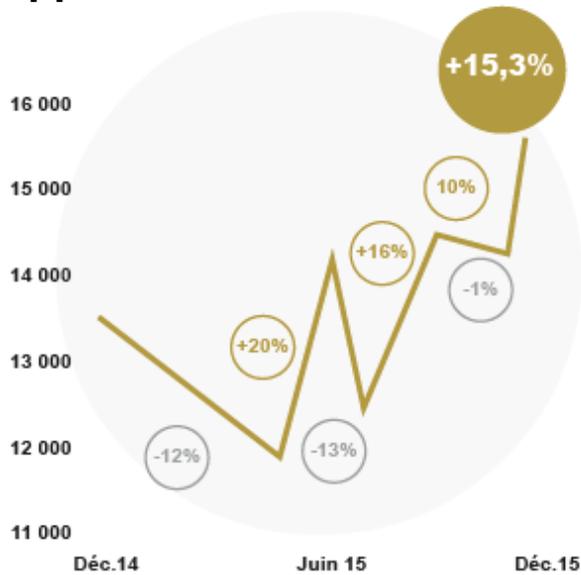
Performance

■ Croissance et faible volatilité

Valeur liquidative 2017 Actions 21



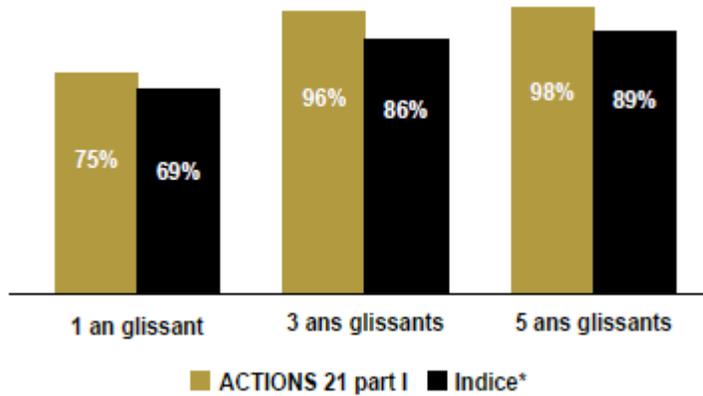
Rappel 2016



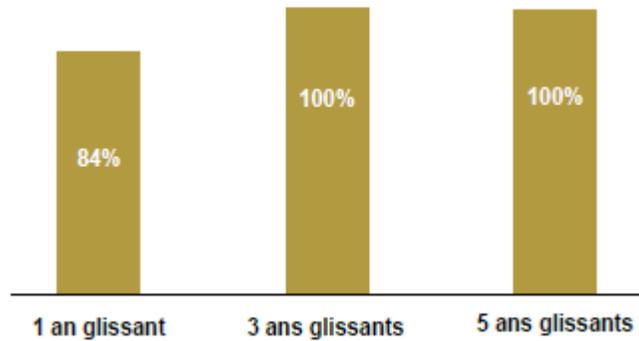
Performance

Bilan de la gestion

Fréquence de performance positive



Fréquence de surperformance par rapport à l'indice de référence



2017

5 Total Return

LIPPER LEADERS

Quantalys
★★★★★

MORNINGSTAR
★★★★★

Europerformance
★★★★★

RAPPEL

	Lipper Leader	Morningstar	Europerformance	Quantalys
2012	5 Total Return	★★★★★	★★★★★	★★★★★
2013	5 Total Return	★★★★★	★★★★★	★★★★★
2014	5 Total Return	★★★★★	★★★★★	★★★★★
2015	5 Total Return	★★★★★	★★★★★	★★★★★
2016	5 Total Return	★★★★★	★★★★★	★★★★★

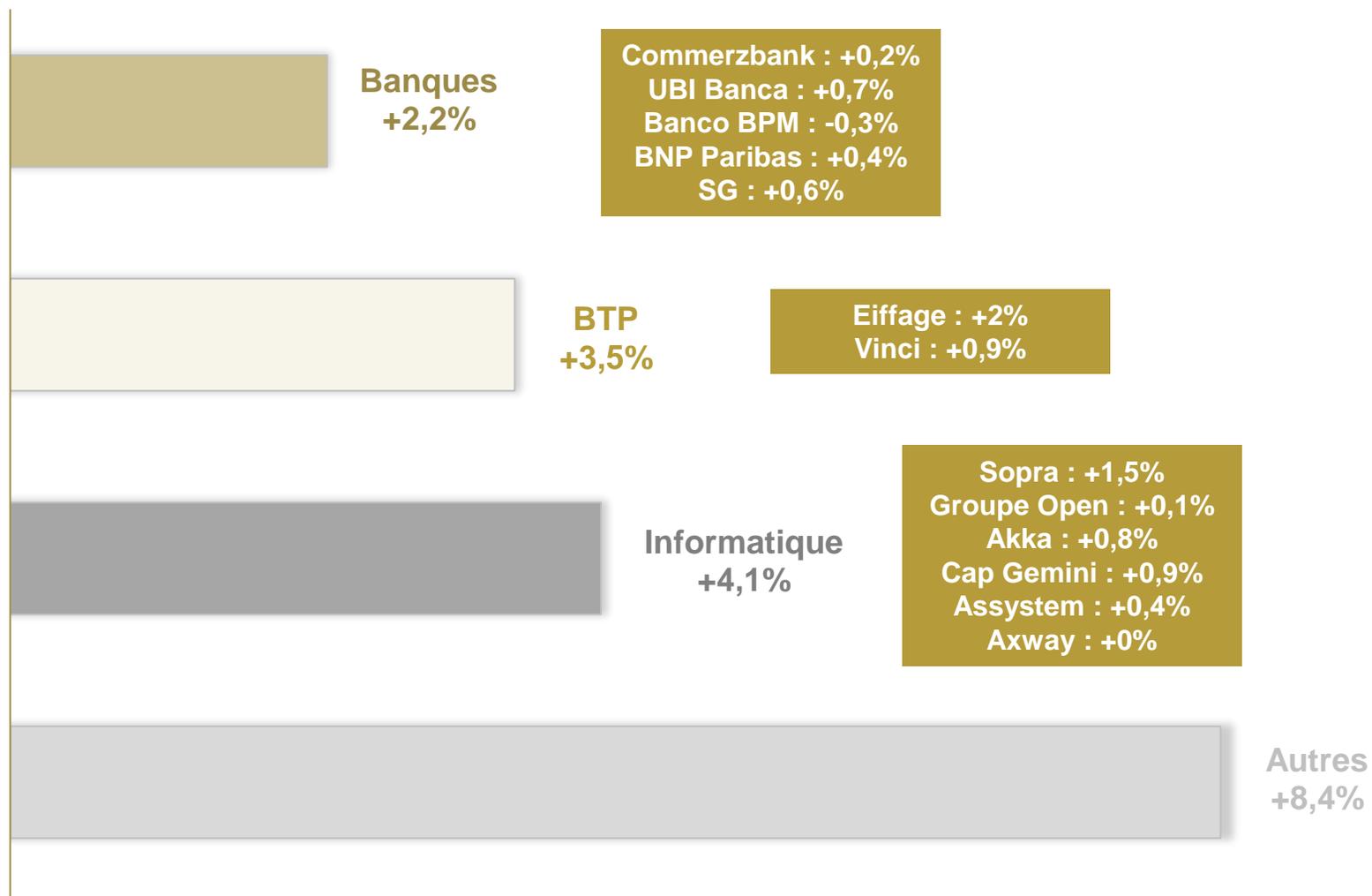
Sources : Lipper Leaders, Europerformance, Morningstar, Quantalys, GESTION 21. Données au 29/12/2017.

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Les performances et les notations concernent la part I d'ACTIONS 21. GESTION 21 a des relations commerciales avec Morningstar et Quantalys.

Satisfactions et déceptions de la gestion



Contribution à la performance annuelle +18,2%



Les déceptions de la gestion en 2017

Le pétrole

Le secteur pétrolier qui est une de nos principales convictions sectorielles a souffert de la baisse du baril au cours du 1^{er} semestre.

Le Luxe

Avec des performances 2017 de +84% (Kering), +35% (LVMH) et +14% (Hermès), l'absence du fonds sur le secteur constitue l'autre déception de l'année.



Bilan et perspective

■ Choix Sectoriels

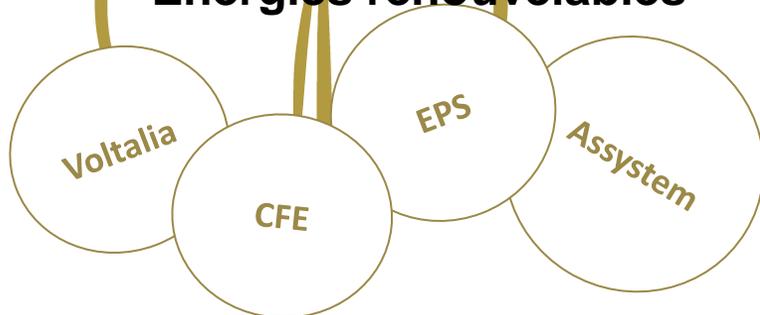


Idées conservées	Nouvelles idées	Autres investissements	Absents du portefeuille
Pétrole (12,3%)	Loisir (2%)	Télécom (3,2%)	Santé
BTP (10,4%)	Tourisme (9%)	Immobilier (4,1%)	Technologie
Banques (10%)	Cycles macro (7,2%)	-	Luxe
Informatique (10%)	-	-	Assurance

Bilan et perspective

■ Les thèmes d'investissement

Energies renouvelables



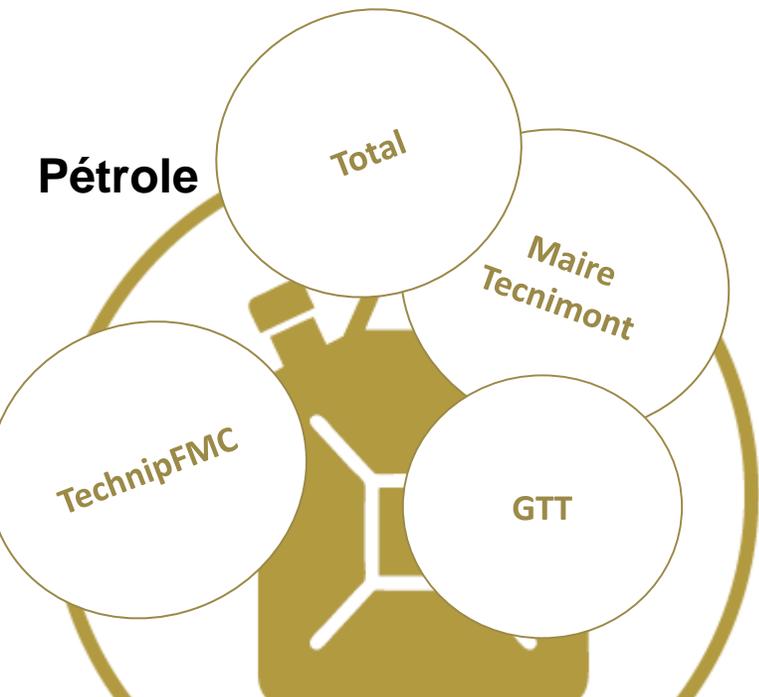
Fibre/Telecom



Croissance mondiale



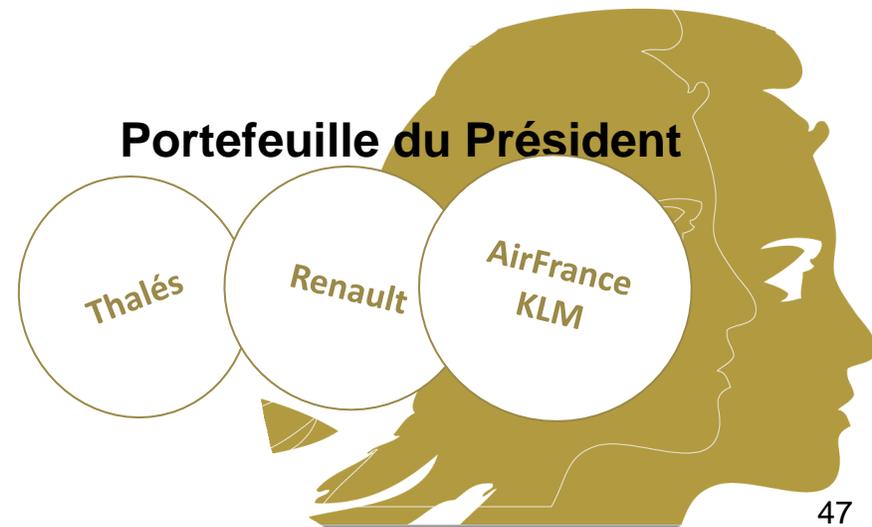
Pétrole



Grande consommation



Portefeuille du Président

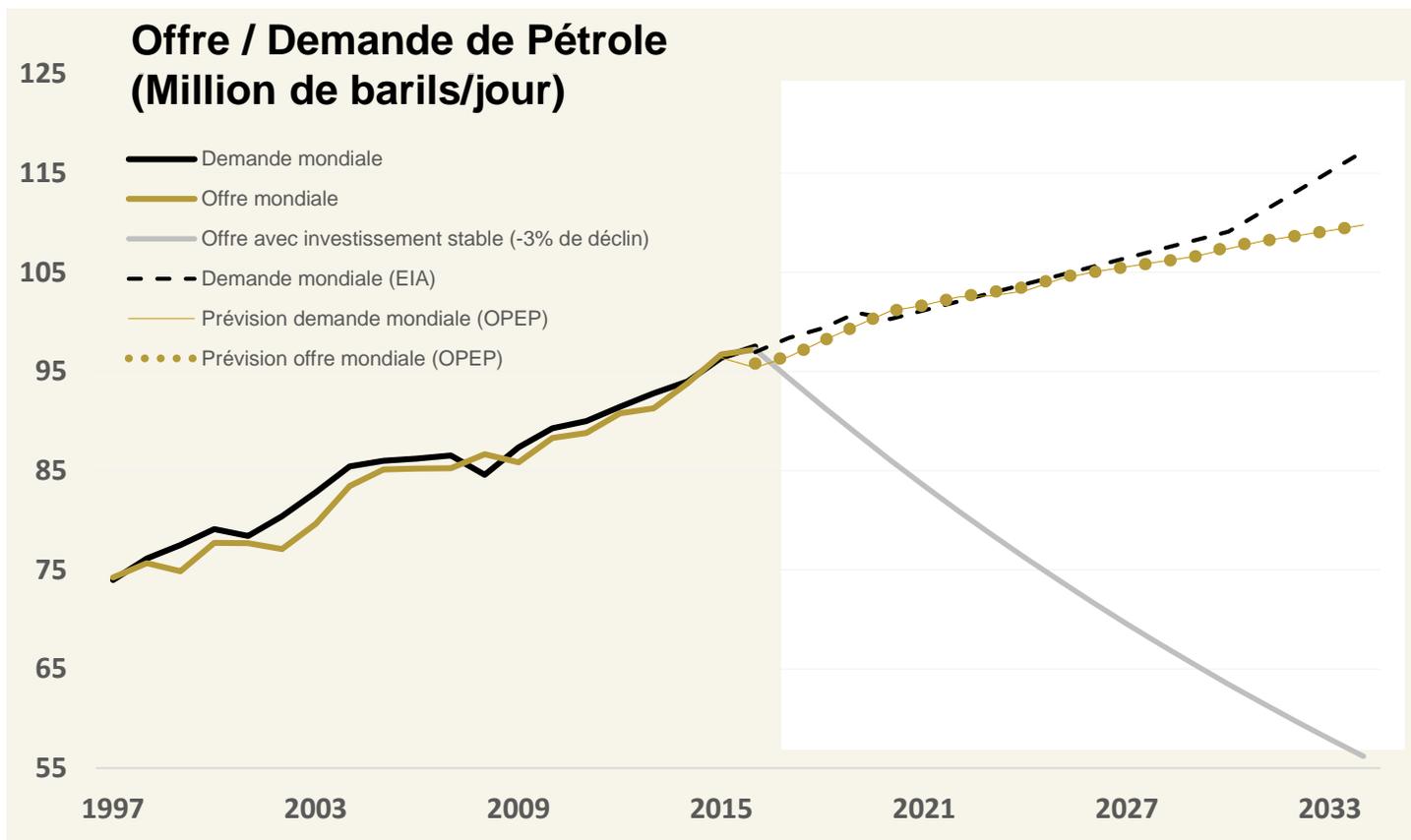


Le Pétrole

■ La croissance de la demande reste stable

Pondération du secteur Pétrole dans le fonds

Déc. 2007	Déc. 2008	Déc. 2009	Déc. 2010	Déc. 2011	Déc. 2012	Déc. 2013	Déc. 2014	Déc. 2015	Déc. 2016	Déc. 2017
7%	9%	3%	7%	14%	11%	8%	1%	5%	11%	12%



Total : 6%
TechnipFMC : 3,2%
GTT : 1,7%
Maire Tecnimont : 1,3%

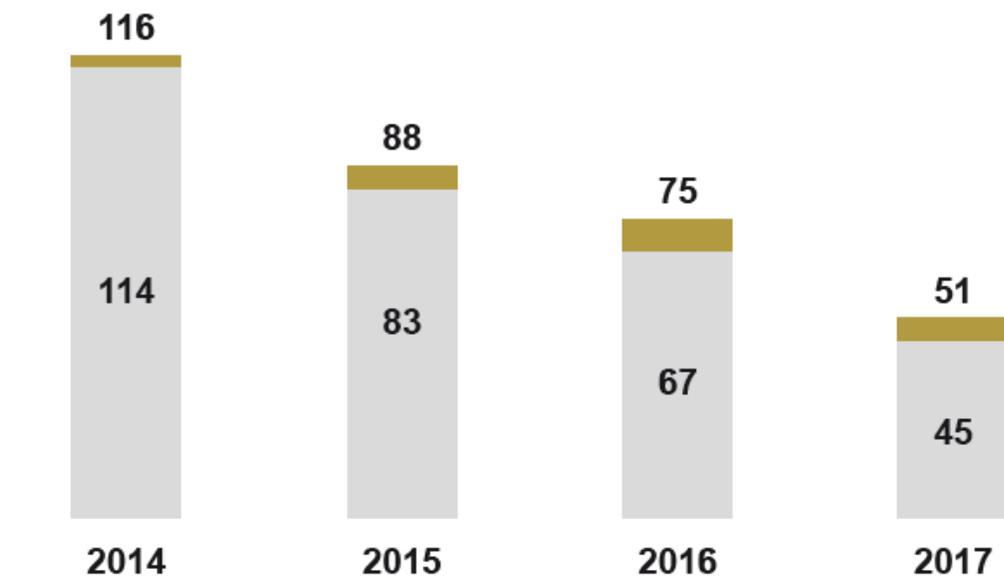
Part des énergies dans la consommation mondiale

	1965	2000	2035
Pétrole	42%	38%	28%
Charbon	37%	26%	23%
Gas	16%	23%	26%
Hydro	5%	6%	8%
Nucléaire	0%	6%	5%
Renouvelables	0%	1%	10%

Le Pétrole

■ Un secteur qui abaisse ses coûts

Equilibre de trésorerie des majors* (\$/baril)



- Avec une partie du dividende payée en titre
- Paiement du dividende 100% en cash

*Majors : Total, Bp, Shell, Chevron, Exxon

En 3 ans, les majors ont abaissé leur équilibre de trésorerie* de -55% en moyenne

*Après Capex et dividendes

Equilibre de trésorerie après Capex et dividendes (\$/baril)

	2015	2016	2017
Shell	80	68	49
Total	79	61	48
BP	82	72	65



Les énergies renouvelables

■ Un secteur destiné à croître

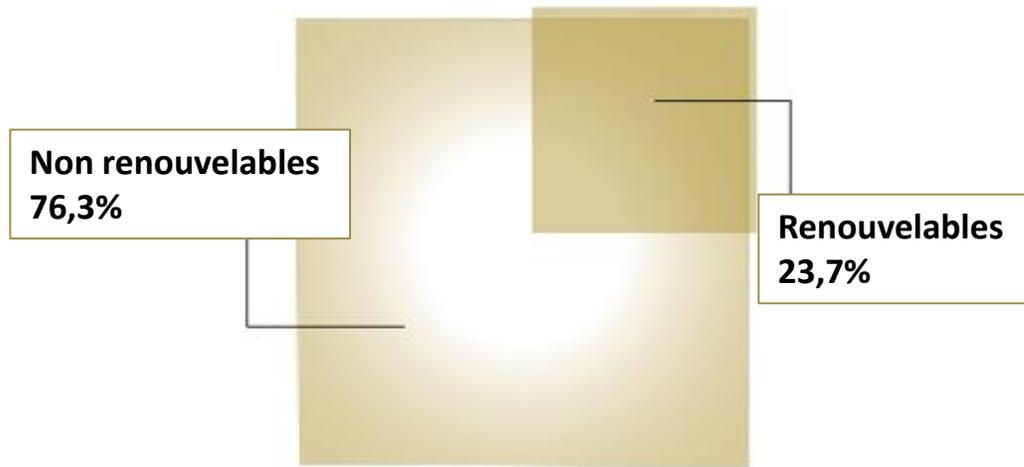
CFE : 2,2%
Voltalia : 1,4%
Assystem : 0,7%
EPS : 0,4%



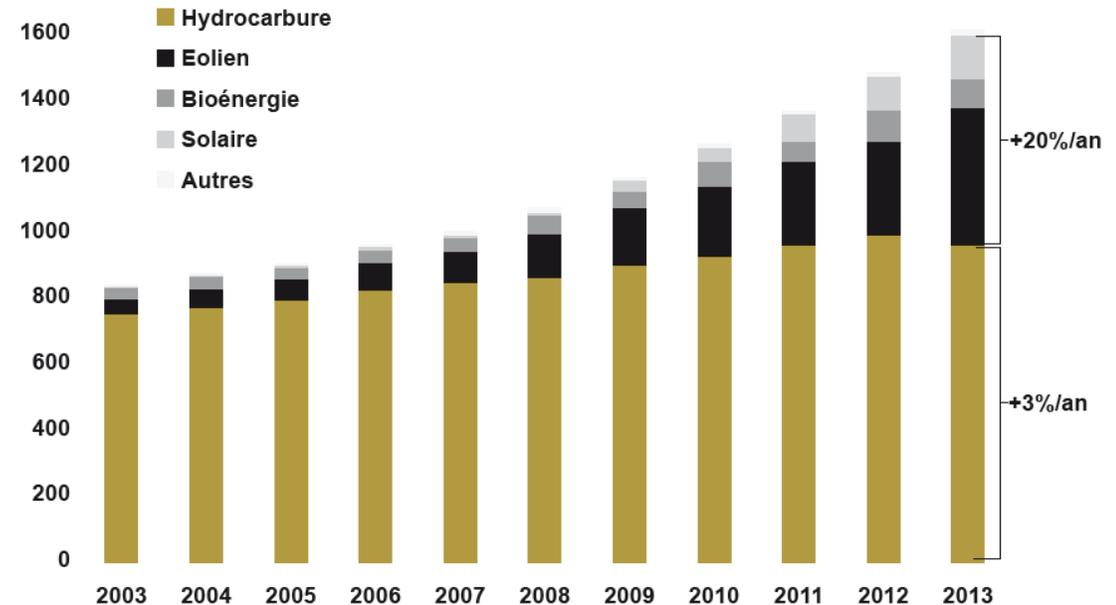
Pondération du secteur des utilities dans le fonds

Déc. 2007	Déc. 2008	Déc. 2009	Déc. 2010	Déc. 2011	Déc. 2012	Déc. 2013	Déc. 2014	Déc. 2015	Déc. 2016	Déc. 2017
-	21%	8%	6%	14%	2%	-	-	1%	1%	4%

Part des énergies renouvelables dans la production d'électricité mondiale (2015)



Evolution des capacités installées des différentes énergies renouvelables (GW)





Les énergies renouvelables

■ Un secteur destiné à croître

Consommation d'énergie finale provenant des énergies renouvelables

EU 28	16%	20% (2020)
France	14%	23% (2020)
Allemagne	14%	18% (2020)
Royaume-Uni	7%	15% (2020)
Chine	11%	20% (2030)
Brésil	39%	45% (2030)
E.A.U	<1%	24% (2021)

Investissements dans les énergies renouvelables dans le monde (Mds \$)

Solaire	16	161	+26%
Eolien	29	110	+14%
Total	73	286	+15%

**Des investissements considérables sont encore nécessaires pour
augmenter les capacités installées d'énergie renouvelables, afin que les Etats atteignent
leurs objectifs en termes de mix énergétique**

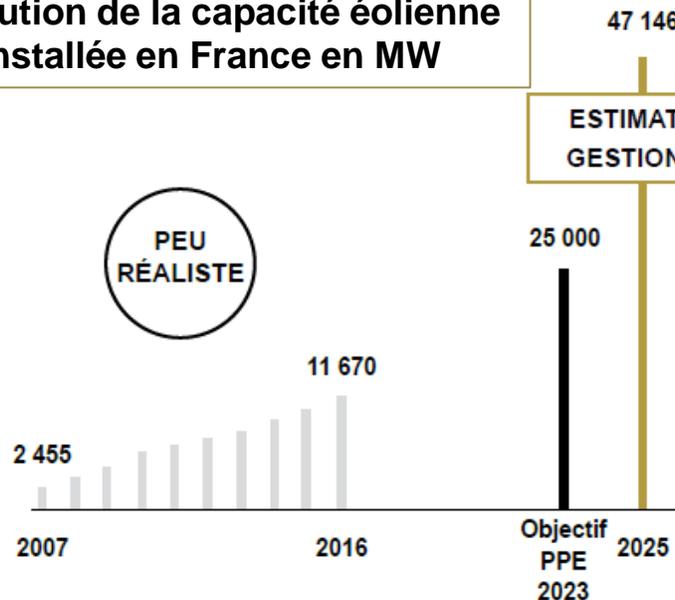
Les énergies renouvelables

■ Des objectifs de réduction du nucléaire irréalisables

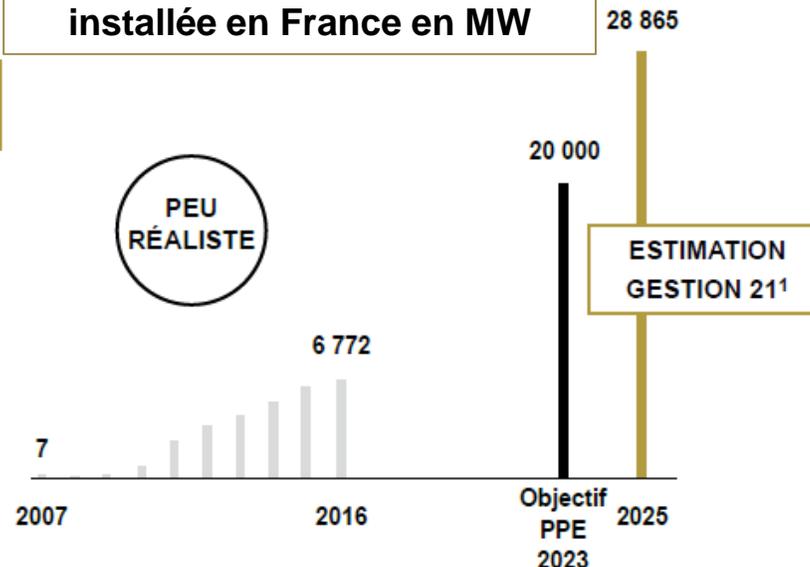
L'ensemble de la production éolienne et solaire en 2016 équivalent à la production de 5 réacteurs d'ancienne génération (900MW) ou 2 EPR.

Electricité France 2016	Capacités installées (MW)	Taux de disponibilité ¹	Production ² (TWh)	Production (eq. ³ réacteur 900 MW)
Nucléaire	62 600	70%	384	64,9x
Réacteur 900 MW	900	75%	6	1x
Eolien	11 670	20%	21	3,5x
Solaire	6 772	14%	8	1,4x

Evolution de la capacité éolienne installée en France en MW



Evolution de la capacité solaire installée en France en MW



Les télécoms: transition fibre/ADSL

■ Les télécoms dans notre gestion

Iliad : 3,2%

Pondération du secteur télécoms dans le fonds

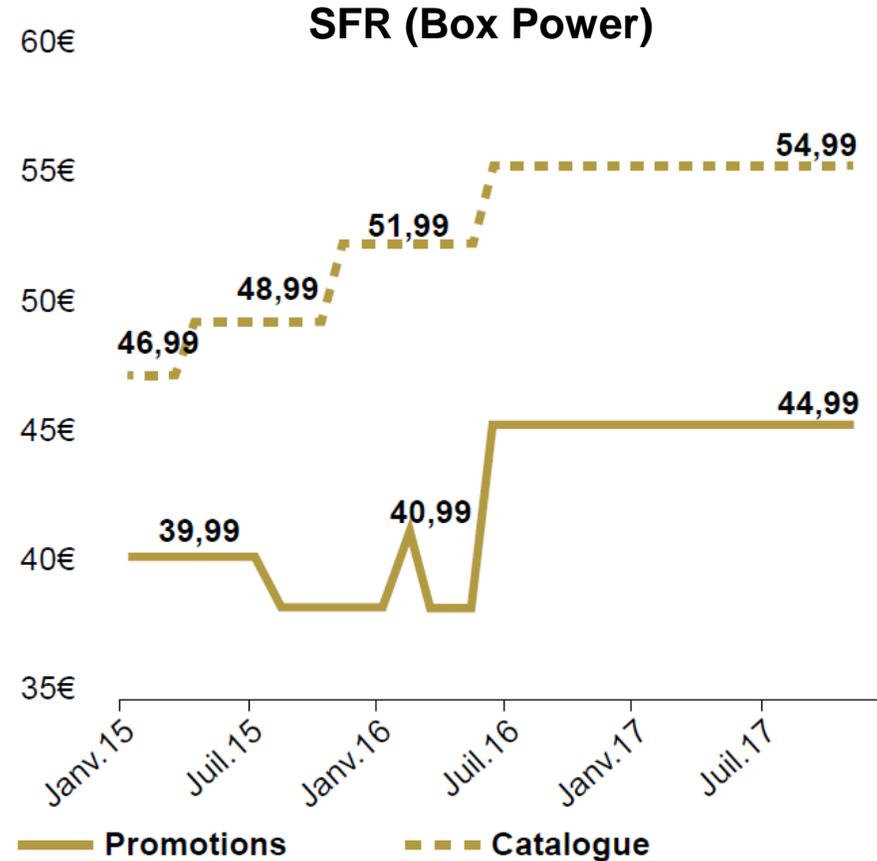
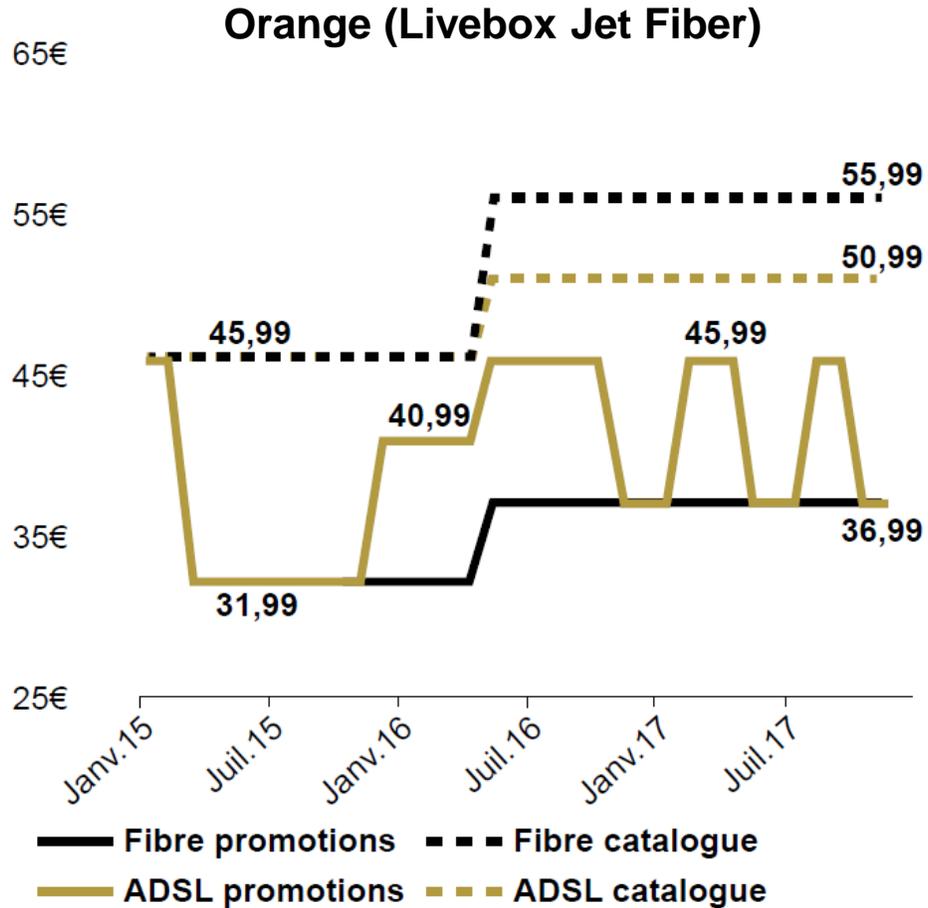
Déc. 2007	Déc. 2008	Déc. 2009	Déc. 2010	Déc. 2011	Déc. 2012	Déc. 2013	Déc. 2014	Déc. 2015	Déc. 2016	Déc. 2017
12%	14%	17%	12%	5%	6%	-	-	-	4%	3%

- **Nouvelle étude débuté en 2017 sur la transition fibre/ADSL pour juger :**
 - du positionnement des quatre opérateurs dans la fibre
 - des effets de la transition fibre/ADSL sur les opérateurs
- **1^{ères} observations**
 - Le passage à la fibre pourrait bénéficier à l'ensemble des opérateurs à travers la hausse des ARPU*.
 - Méfiance vis-à-vis de SFR qui souffre fortement au niveau commercial.

- **Deux indicateurs Topline importants :**
 - Nombre d'abonnés
 - ARPU*

Les télécoms: transition fibre/ADSL

Promotions et hausses de prix catalogue : une stratégie efficace

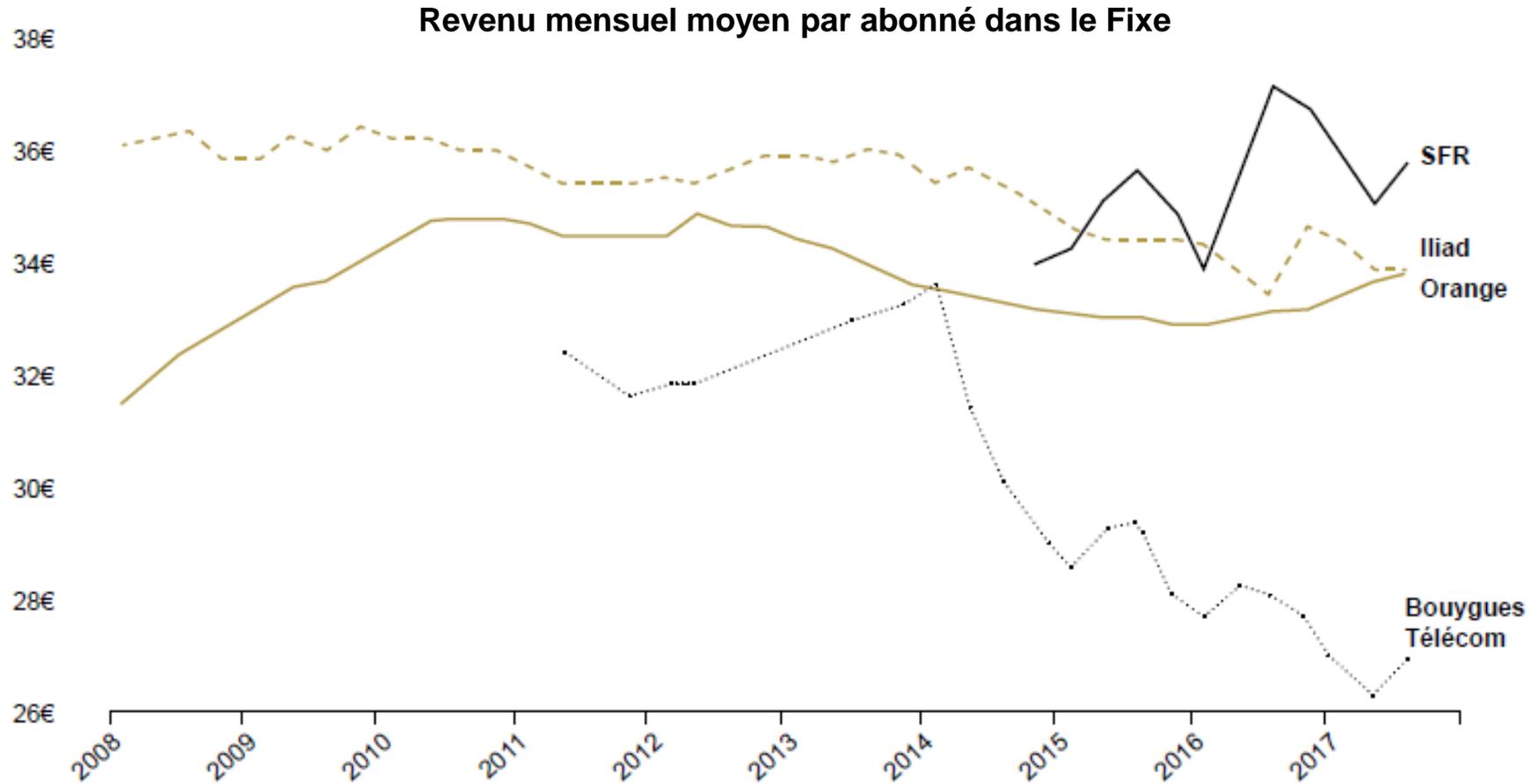


**Une stratégie efficace pour recruter des abonnés sur des tarifs plus élevés.
=> Devrait entraîner une hausse des ARPU***



Les télécoms: transition fibre/ADSL

■ Promotions et hausses de prix catalogue : une stratégie efficace



Du fait des promotions, la translation de l'augmentation du nombre d'abonnés dans la fibre sur l'ARPU se retranscrira au bout de 12 mois.

Les télécoms: transition fibre/ADSL

■ Suivi des abonnements

Parc d'abonnés fixes France 2017 T3 (en milliers)

	Orange	SFR	Bouygues	Iliad
Parc	11 402	5 988	3 344	6 495
dont FTTH	1 835	-	209	483
%	16%	-	6%	7%
Dont ADSL	9 567	3 826	3 135	6 012

- Orange est en avance dans le développement de la fibre
- La stratégie de promotions porte ses fruits
- SFR continue de perdre des abonnés

Recrutements nets FTTH (en milliers)

	Orange			SFR				Bouygues			Iliad		
	Total	dont FTTH	dont ADSL	Total	dont FTTH	dont câble	dont ADSL	Total	dont FTTH	dont ADSL	Total	dont FTTH	dont ADSL
2015	380	397	-17	-224	-	-	-	360	-	-	270	-	-
2016	417	492	-75	-240	37	187	-464	313	82	231	262	110	152
2017 9 mois	251	383	-132	-42	-	-	-205	243	88	155	95	173	-78



La Consommation

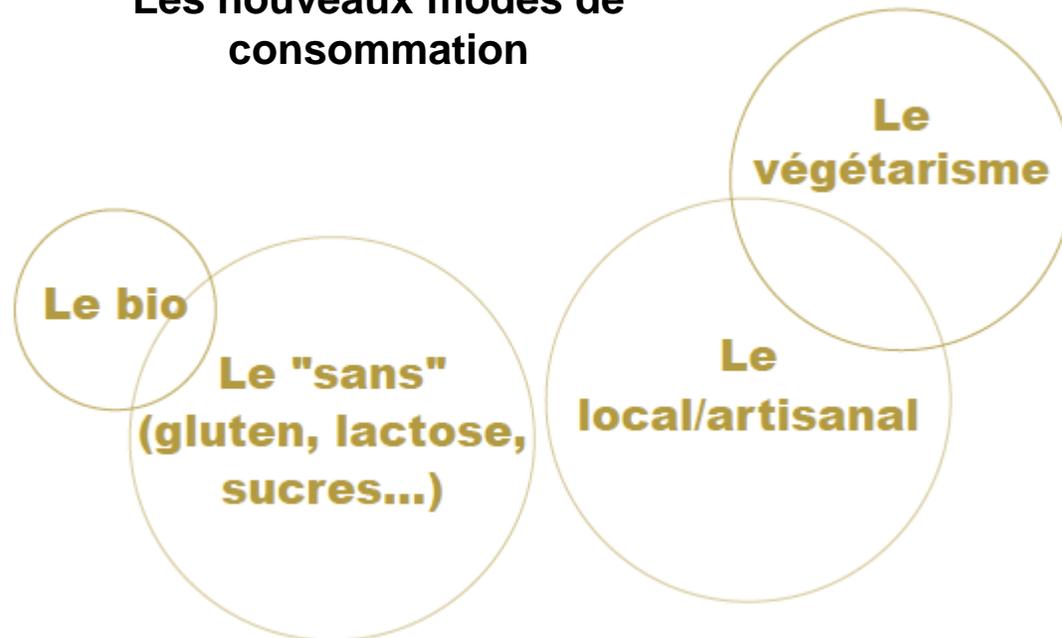
■ La consommation dans notre gestion

Fleury Michon : 1,5%
Elior : 0,8%

Pondération du secteur consommation dans le fonds

Déc. 2007	Déc. 2008	Déc. 2009	Déc. 2010	Déc. 2011	Déc. 2012	Déc. 2013	Déc. 2014	Déc. 2015	Déc. 2016	Déc. 2017
5%	4%	12%	5%	3%	3%	-	11%	4%	-	2%

Les nouveaux modes de consommation



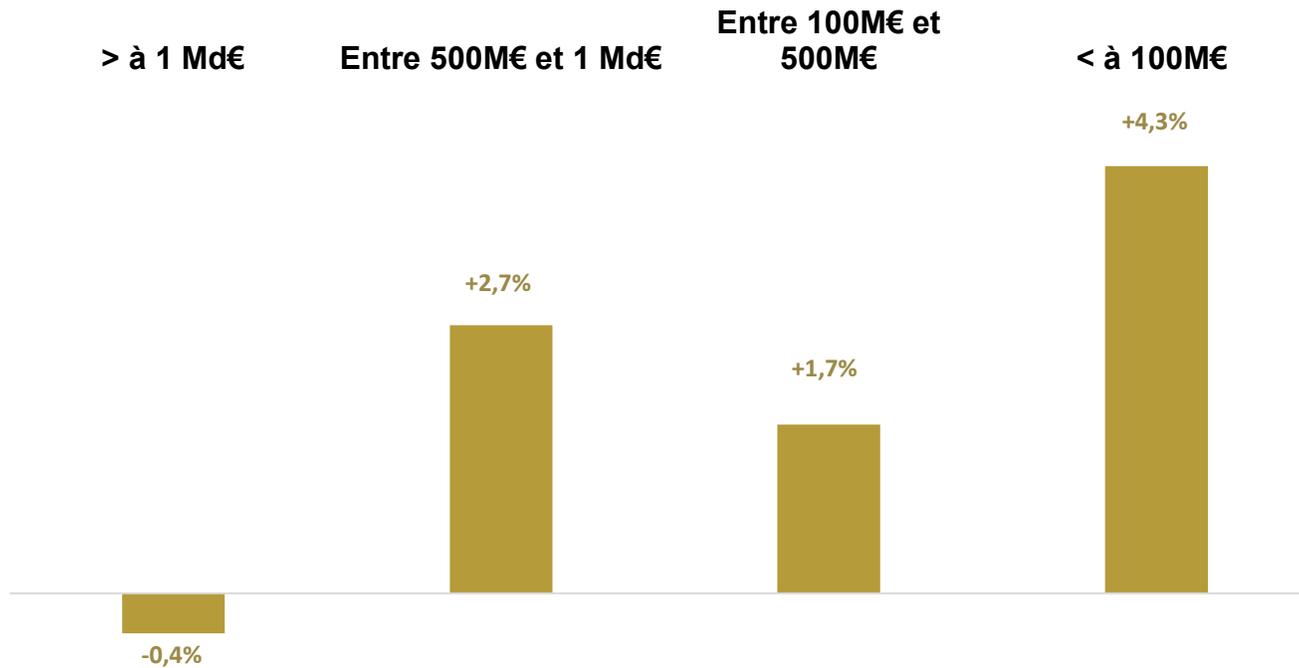
Les grandes marques à la peine face aux nouveaux modes de consommation



La Consommation

■ Les grandes marques à la peine face aux nouveaux modes de consommation

Croissance du chiffre d'affaires d'un panel de marques (2015)



Croissance comparée de différentes catégories de produits (2017)

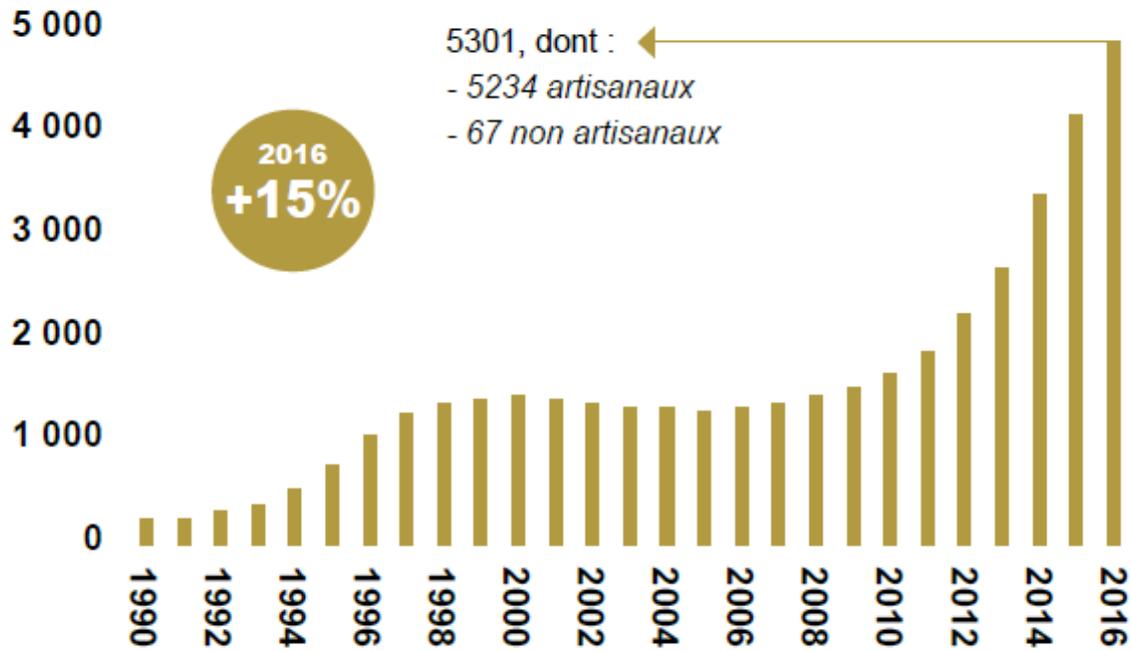


Dans le secteur alimentaire, la tendance est au dynamisme des petites marques.

La Consommation

■ Les grandes marques à la peine face aux nouveaux modes de consommation : exemple du marché de la bière aux US

Nombre de brasseurs aux US



Part de marché de la bière artisanale aux US

	2010	2016
En volume	5%	12%
En valeur	8%	22%

Prudence vis-à-vis des grands groupes

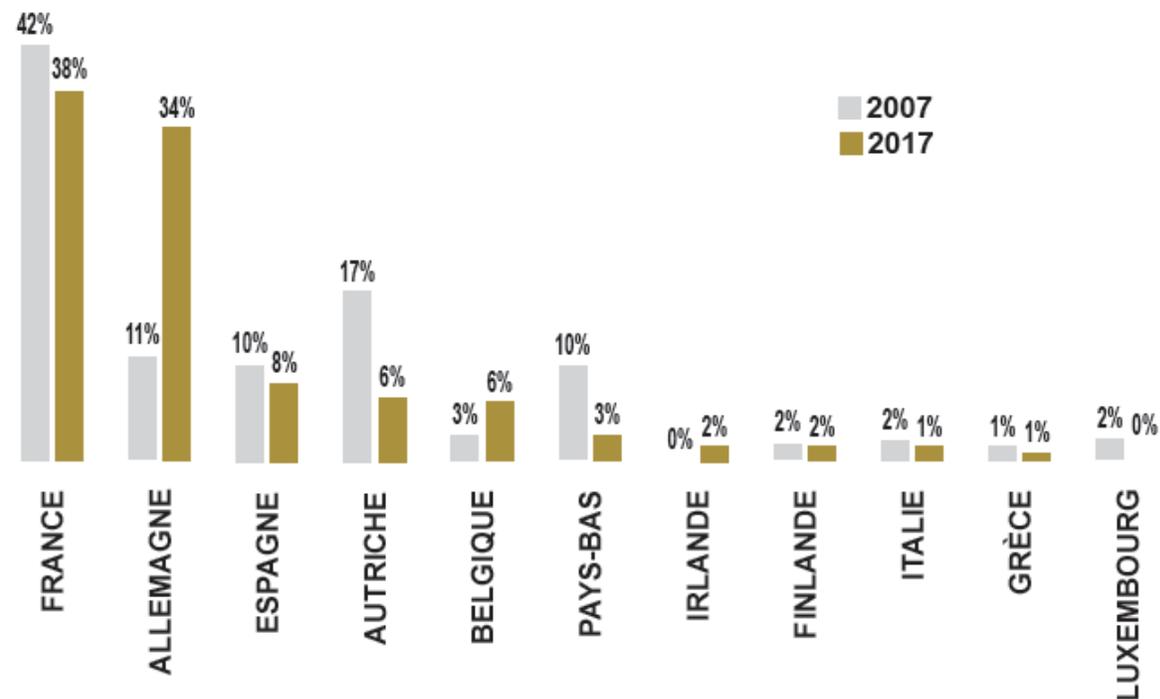
ANNEXE IMMOBILIER 21: BILAN 10 ANS



GESTION 21

Composition de l'indice IEIF Zone Euro

Pays	2007	2017
France	42%	38%
Allemagne	11%	34%
Espagne	10%	8%
Autriche	17%	6%
Belgique	3%	6%
Pays-bas	10%	3%
Irlande	0%	2%
Finlande	2%	2%
Italie	2%	1%
Grèce	1%	1%
Luxembourg	2%	0%



ANNEXE IMMOBILIER 21 : BILAN 10 ANS

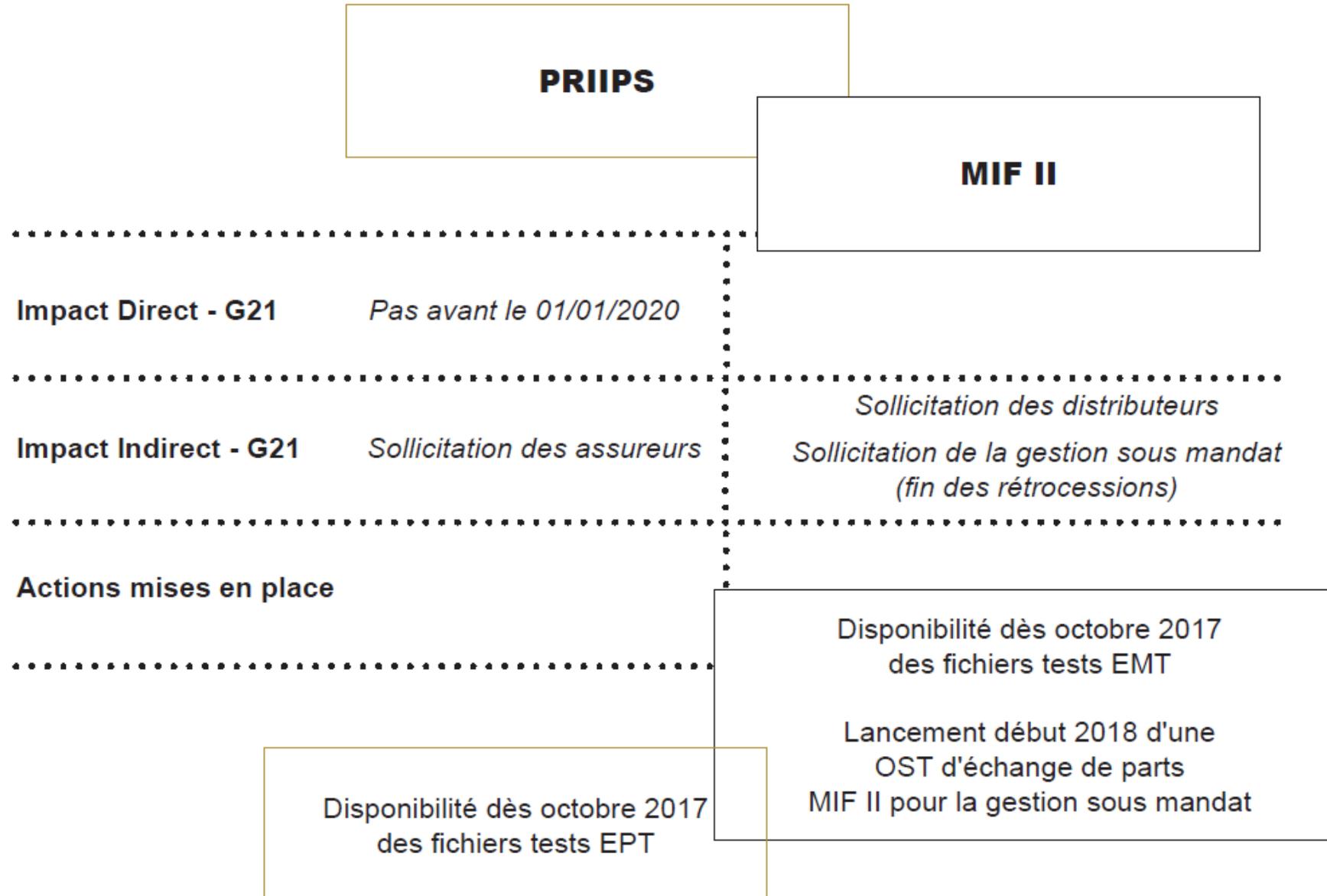
Principales capitalisations boursières en 2007

Unibail	12 Md€	Commerces Europe
Gécina	7 Md€	Bureaux France
Immoeast	6 Md€	Bureaux Europe de l'Est
Metrovacesa	6 Md€	Résidentiel Espagne
Icade	5 Md€	Bureaux France
Klépierre	5 Md€	Commerces Europe
Corio	4 Md€	Commerces Europe
FDR	4 Md€	Diversifié Europe
IVG	3 Md€	Bureaux Allemagne
Immofinanz	3 Md€	Bureaux Europe de l'Est
Total	54 Md€	

Principales capitalisations boursières en 2017

Unibail	21 Md€	Commerces Europe
Vonovia	20 Md€	Résidentiel Allemagne
DW	13 Md€	Résidentiel Allemagne
Gécina	12 Md€	Bureaux France
Klépierre	12 Md€	Commerces Europe
FDR	7 Md€	Diversifié Europe
Icade	6 Md€	Bureaux France
LEG	6 Md€	Résidentiel Allemagne
Merlin	5 Md€	Diversifié Espagne
Colonial	4 Md€	Bureaux Espagne/France
Total	105 Md€	

ANNEXE: Réactivité face aux évolutions réglementaires



AVERTISSEMENT

Les performances passées ne préjugent pas des résultats futurs. Ce document ne constitue ni une offre de souscription, ni un conseil personnalisé. Nous vous recommandons de vous informer soigneusement avant toute décision d'investissement.

Toute souscription dans un compartiment doit se faire sur la base du prospectus actuellement en vigueur et des documents périodiques disponibles sur la base GECO de l'Autorité des Marchés Financiers, sur simple demande auprès de GESTION 21 ou sur son site internet (www.gestion21.fr).

Le traitement fiscal propre à l'investisseur de parts ou actions d'OPCVM dépend de la situation personnelle de chaque investisseur et est susceptible d'être modifié.

Les parts ou actions de ce Fonds n'ont pas été enregistrées et ne seront pas enregistrées en vertu de la loi US Securities Act of 1933 tel que modifié ou admises en vertu d'une quelconque loi des Etats Unis. En conséquence, elles ne peuvent être offertes ou vendues directement ou indirectement aux Etats-Unis (y compris dans ses territoires et possessions) ou pour le compte ou au bénéfice d'une "US person" ou à des US Investors au sens "FATCA".

Risque en capital :

Le porteur de part ne bénéficie d'aucune garantie de restitution du capital investi.

Risque action :

Les investisseurs supportent un risque action à hauteur minimum de 75%. La variation des cours des actions peut faire baisser la valeur liquidative des FCP. Les choix de gestion peuvent conduire à une exposition des portefeuilles sur des sociétés de petites capitalisations. Ces entreprises, en raison de leurs caractéristiques spécifiques, peuvent présenter des risques pour les investisseurs. Cela peut faire baisser la valeur liquidative plus fortement et plus rapidement.

Risque lié à la gestion discrétionnaire :

Le style de gestion discrétionnaire appliqué aux fonds repose sur la sélection de valeurs. Il existe un risque que les OPCVM ne soient pas investis à tout moment sur les valeurs les plus performantes. La performance des fonds peut donc être inférieure à l'objectif de gestion.

Les informations contenues dans ce document peuvent être partielles et incomplètes et n'ont pas de valeur contractuelle.