

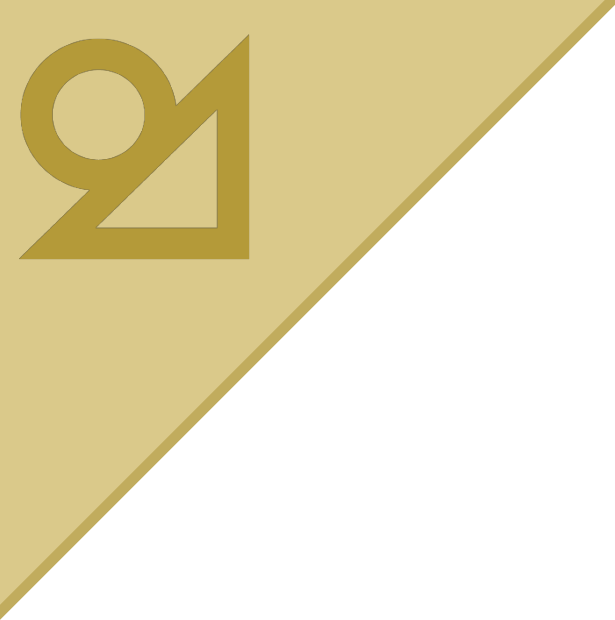


GESTION 21

Présentation OCC 21

Données au 13/06/2024

Le FIA OCC 21 est un fonds professionnel à vocation générale. Il n'est pas soumis aux mêmes règles que les fonds d'investissement à vocation générale (ouverts à des investisseurs non professionnels) et peut donc être plus risqué. Seules les personnes mentionnées à la rubrique "souscripteurs concernés" du prospectus peuvent souscrire ou acquérir des parts du FIA OCC 21.



Introduction

La nouvelle donne sur les taux conduit à une nouvelle hiérarchie dans la rentabilité des placements immobiliers.

L'immobilier coté est en haut de la hiérarchie des rentabilités économiques immobilières.





Pourquoi investir dans OCC21?

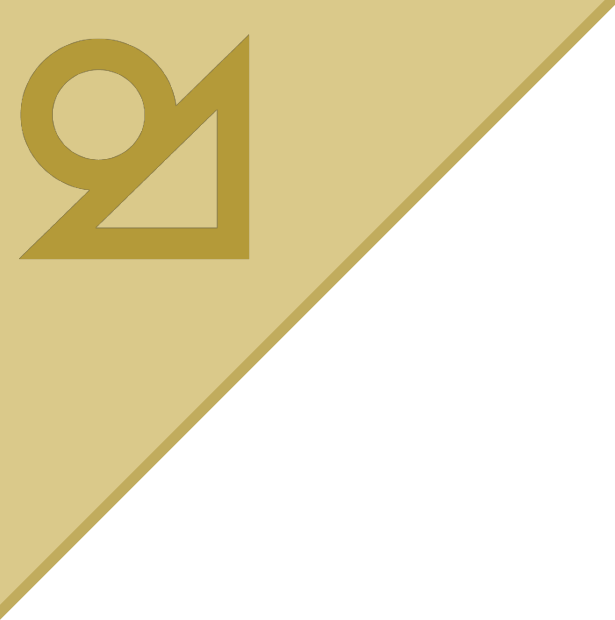
- Secteur aux fondamentaux solides.
- Secteur avec une forte rentabilité économique
- Secteur avec des catalyseurs optionnels.

Les risques :

- Risque de perte en capital
- Risques actions : volatilité et liquidité
- Risque lié à la gestion discrétionnaire
- Risque de concentration sectorielle
- Risques macro-économiques (récessions...)

Sommaire

- 1 - Fondamentaux solides
- 2 - Forte rentabilité économique
- 3 - Catalyseurs optionnels



1 - Fondamentaux solides

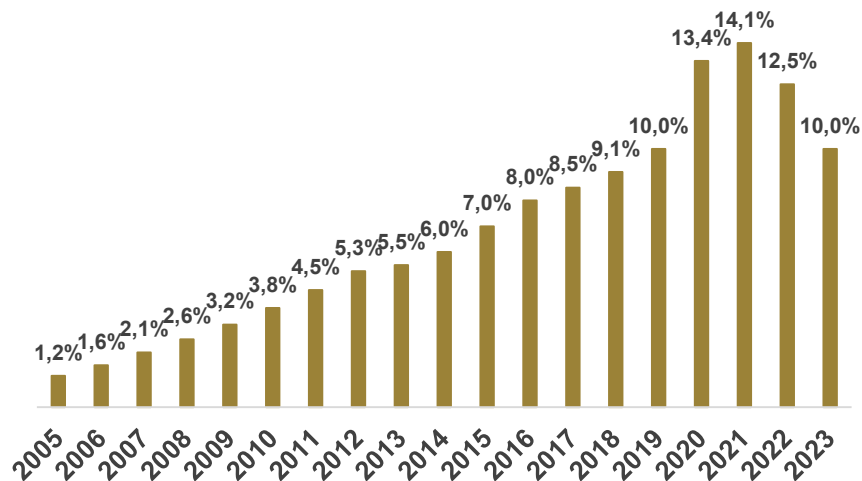


Classement des enseignes préférées des français

	2021	2022	2023	T1 2024
1	Leroy Merlin	Leroy Merlin	Action	Action
2	Decathlon	Decathlon	Decathlon	Decathlon
3	Amazon (culture)	Action	Leroy Merlin	Leroy Merlin
4	IKEA	Amazon (culture)	McDonald's	Picard
5	McDonald's	Fnac (culture)	Fnac (culture)	IKEA
6	Fnac (culture)	McDonald's	Amazon (culture)	Leclerc
7	Action	IKEA	Picard	Fnac (culture)
8	Sephora	Sephora	IKEA	Amazon (culture)
9	Grand Frais	Amazon (Multimédia/électroménager)	Leclerc	McDonald's
10	Picard	Leclerc	Histoire d'Or	Leroy Merlin (Jardinage)

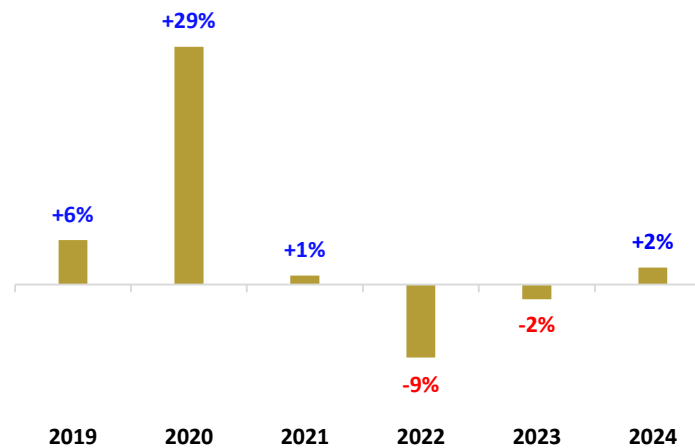
Les enseignes de commerce physique sont plébiscitées.

Part de marché du e-commerce dans le commerce de détail en France



Une part de marché du e-commerce identique à celui de 2019

Evolutions annuelles des ventes en ligne



Le e-commerce montre des signes de ralentissement.

Des fondamentaux d'exploitations solides

Période	Taux d'occupation moyen des foncières de centre commerciaux*
T4 2018	97%
T4 2019	96%
T4 2020	94%
T4 2021	96%
T4 2022	96%
T4 2023	96%
T1 2024	96%

Des taux d'occupations très élevés

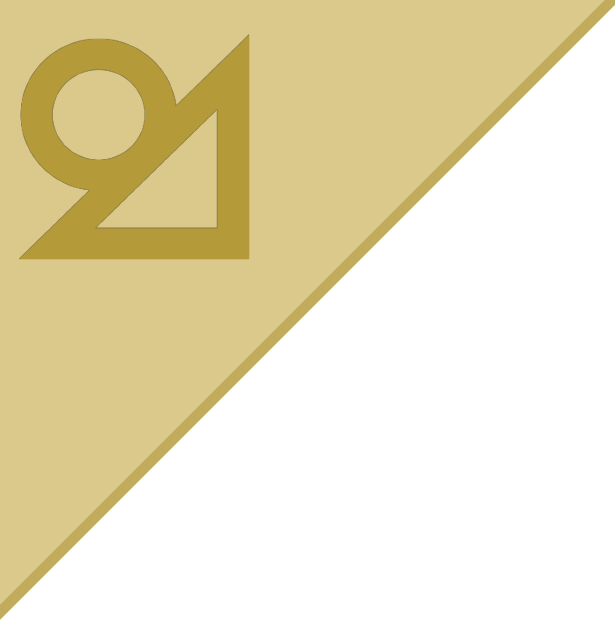
Une croissance organique très élevée

Sociétés*	Croissance organique des loyers Au T1 2024
Klépierre	+4,8%
Carmila	+4,0%
Mercialys	+4,6%
Citycon	+6,5%
Unibail	+7,1%
IGD	+6,5%
Moyenne simple	+5,6%

Sociétés*	Taux d'effort** Au T4 2023
Klepierre	12,8%
Carmila	10,6%
Mercialys	10,7%
Unibail	15,3%
Citycon	9,4%
Lar Espana	10,2%
Moyenne simple	11,5%

Tout en maintenant des niveaux de taux d'effort contenus

****Taux d'effort** = rapport entre les loyers payés par les commerçants et leurs chiffre d'affaires



2 – Forte rentabilité économique

La rentabilité économique est égale à l'inverse du multiple cash flow

Un cas d'investissement au potentiel renforcé

- Un rendement économique élevé avec une option de réduction de la décote

	OCC 21 Au lancement (Janvier 2019)	OCC 21 13 juin 2024
PCF	11,2	8,2
Rentabilité économique*	8,9%	12,4%
Décote	-31%	-38%
TIC	12,5	13,6
LTV	36%	41%

*La rentabilité économique est égale à l'inverse du multiple cash flow

Sources : GESTION 21, données au 13/06/2024

Le fonds est exposé à un risque de perte en capital, un risque action (volatilité et liquidité), un risque lié à la gestion discrétionnaire, un risque sectoriel et un risque de concentration

PCF: Multiple de Cash Flow, capitalisation boursière / cash-flow

TIC: Taux d'intérêt critique, niveau théorique de taux d'intérêt qui conduit à un cash-flow nul

LTV: Loan to value, Dette nette / patrimoine

Un cas d'investissement au potentiel renforcé

- Un rendement économique élevé... avec une option de réduction de la décote

La rentabilité* économique de 12,4% d'OCC 21 est très élevée...

- Grâce à la décote
- Grâce à un coût de la dette compétitif

... basé sur des fondamentaux solides des foncières cotées

- Taux d'occupation élevé
- Taux d'effort raisonnable
- Croissance organique élevée

Sources : GESTION 21, données au 13/06/2024

Le fonds est exposé à un risque de perte en capital, un risque action (volatilité et liquidité), un risque lié à la gestion discrétionnaire, un risque sectoriel et un risque de concentration

*La rentabilité économique est égale à l'inverse du multiple cash flow

Bilan de la performance OCC 21 post covid

Une performance réalisée élevée sans enlever le potentiel de revalorisation

	2021	2022	2023	YTD*
Décote	-48%	-47%	-41%	-38%
Performance	+7%	+10%	+16%	+6,9%

Une performance post covid réalisée principalement par le rendement économique

Sources : GESTION 21, *données au 13/06/2024

Le fonds est exposé à un risque de perte en capital, un risque action (volatilité et liquidité), un risque lié à la gestion discrétionnaire, un risque sectoriel et un risque de concentration

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

Un cas d'investissement au potentiel renforcé

- Un rendement économique élevé avec une option de revalorisation lié à la réduction de la décote

	Rentabilité économique +	Réduction de la décote	=	Objectif de performance
Scénario 1	12%	Non		12%
Scénario 2	12%	Partielle		12% + revalorisation entre 0 et +50%
Scénario 3	12%	Total		12% + Revalorisation de plus de 50%

Sources : GESTION 21, *données au 13/06/2024

L'objectif de la performance est fondée sur des hypothèses réalisées par l'équipe de gestion du fonds et ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance de l'immobilier coté

Le fonds est exposé à un risque de perte en capital, un risque action (volatilité et liquidité), un risque lié à la gestion discrétionnaire, un risque sectoriel et un risque de concentration

Que représente ce potentiel de 50% par rapport aux niveaux de valorisations long terme du secteur?

	Niveaux Actuels de Valorisation du fonds OCC 21*	Niveaux de Valorisation avec Rattrapage de 50% du fonds OCC 21	Niveaux de Valorisation long terme (2008-2023) du secteur immobilier coté de la Zone Euro
Multiple de Cash-flows	8,1x	12,1x	15,9x
Décote	-38%	-15%	-18%

Conclusion : L'hypothèse d'une hausse du fonds de +50% conduit à un multiple de cash flow inférieur à la moyenne long terme

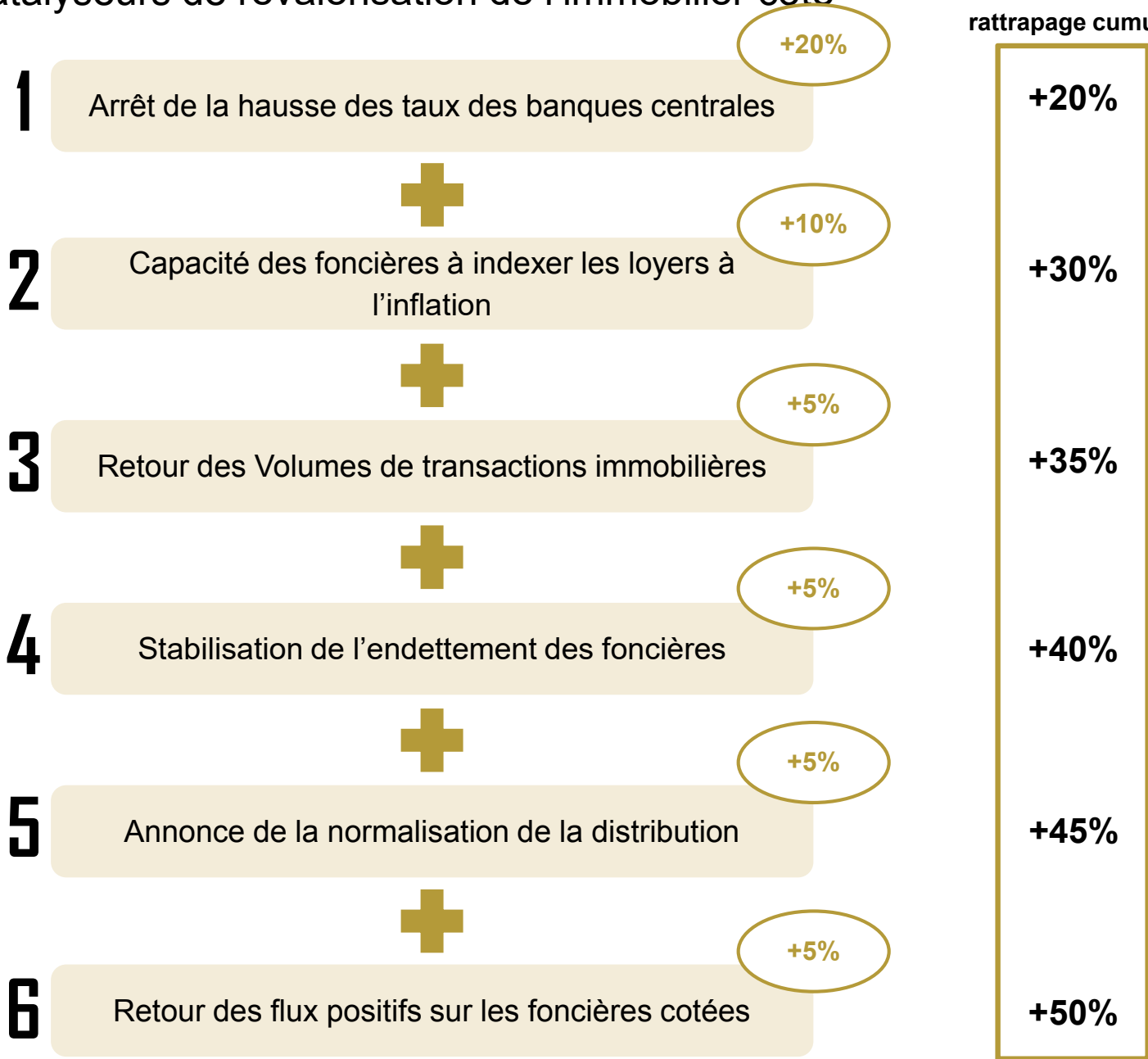
*Sources : GESTION 21, données au 13/06/2024

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

Le potentiel de rattrapage est fondé sur des hypothèses réalisées par l'équipe de gestion du fonds IMMOBILIER 21 et ne constituent en aucun cas une promesse de rendement ou de performance de l'immobilier coté.

Les Catalyseurs de revalorisation de l'immobilier coté

Potentiel de rattrapage cumulé



Le potentiel de rattrapage est fondé sur des hypothèses réalisées par l'équipe de gestion du fonds IMMOBILIER 21 et ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance de l'immobilier coté.

Actualités et historique de distribution du fonds OCC21

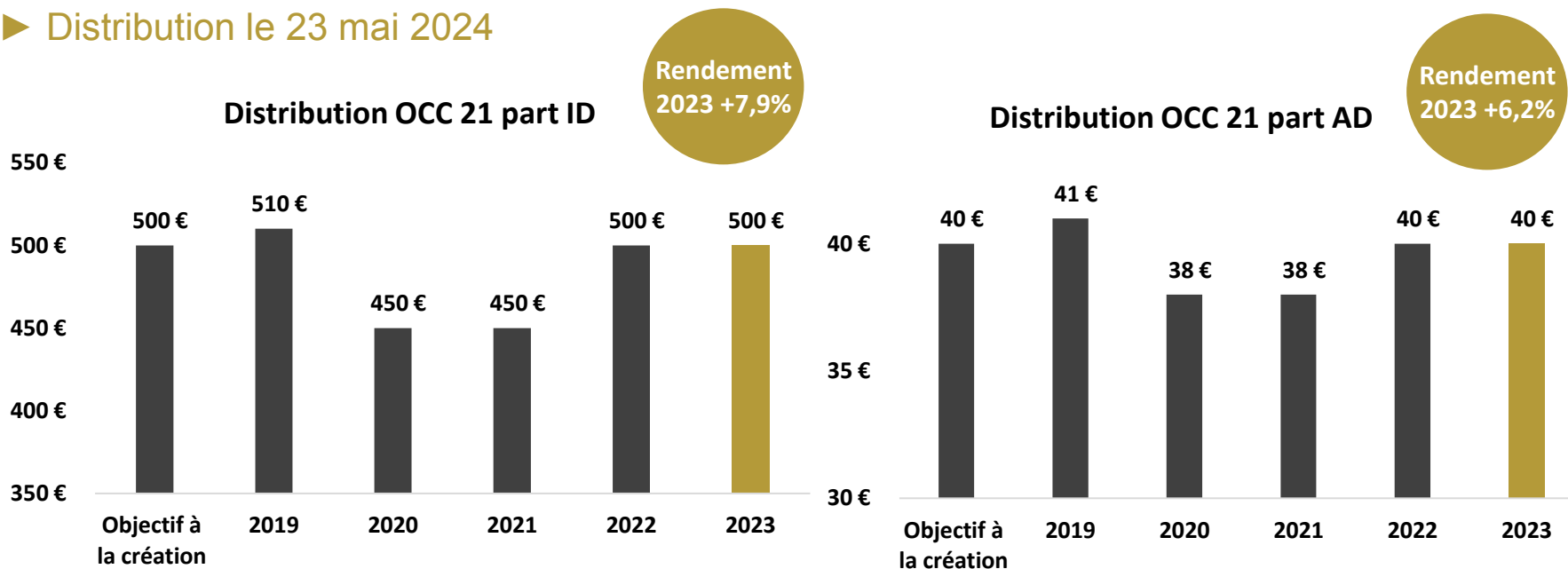
Distribution 2023 au titre de l'exercice 2022 :

Distribution d'un dividende unitaire de 40€ (part AD) et 500€ (part ID), soit des rendements respectifs de 6,6% et 8,4% sur les cours du 30/12/2022

Distribution 2024 au titre de l'exercice 2023 :

Distribution d'un dividende unitaire de 40€ (part AD) et 500€ (part ID), soit des rendements respectifs de 6,2% et 7,9% sur les cours du 29/12/2023

► Distribution le 23 mai 2024



Source : GESTION 21

Le fonds est exposé à un risque de perte en capital, un risque action (volatilité et liquidité), un risque lié à la gestion discrétionnaire, un risque sectoriel et un risque de concentration

Pourquoi choisir le FCP **OCC21** ?

- Des indicateurs d'exploitation normalisés
- Une rentabilité élevée
- Un niveau de distribution attractif
- Un niveau de décote élevé
- Une liquidité

Les risques :

- Risque de perte en capital
- Risques actions : volatilité et liquidité
- Risque lié à la gestion discrétionnaire
- Risque de concentration sectorielle
- Risques macro-économiques (récessions...)

■ CARACTÉRISTIQUES DU FIA **OCC 21**

Date de lancement	27/12/2018	Code ISIN	VL
Classification AMF	Actions de la zone euro	Part IC: FR0010 540 716	9 412,77
Catégorie Europerformance	Actions immobilières et foncières	Part ID: FR0010 541 854	6 307,14
Eligibilité PEA	Non	Part AC: FR0010 541 821	893,39
Souscription	Investissement minimum de 100 000€ Réservé aux investisseurs professionnels et ceux cités dans le prospectus	Part AD: FR0010 541 821	651,28
Durée de placement recommandée	5 ans	Actifs nets	3,6M€
Fréquence des VL	Hebdomadaire	Nombre de valeurs	10
Droits d'entrée	Max 4% TTC	Dépositaire / Valorisateur	Caceis Bank France / Caceis Fund Admin
Frais de gestion fixes	1,2% (I), 2,2% (A)	Commissaire aux comptes	Deloitte
Frais de gestion variables	20% de la surperformance ¹	Profil de risque (SRI)	6 sur 7

Données au 13/06/2024.

¹Commission de surperformance: 20% TTC de la performance nette supérieure à 7% pour les parts IC/ID et 6% pour les parts AC/AD, 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



Valérie Salomon-Liévin
Directrice Commerciale
01 84 79 90 24
v.salomon@gestion21.fr



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

Retrouvez-nous sur   et www.gestion21.fr

Avertissements :

Le FIA OCC 21 est un fonds professionnel à vocation générale. Il n'est pas soumis aux mêmes règles que les fonds d'investissement à vocation générale (ouverts à des investisseurs non professionnels) et peut donc être plus risqué. Seules les personnes mentionnées à la rubrique "souscripteurs concernés" du prospectus peuvent souscrire ou acquérir des parts du FIA OCC 21.

Toute souscription dans nos fonds doit se faire sur la base du prospectus ou DIC actuellement en vigueur et disponible sur le site www.gestion21.fr ou sur simple demande auprès de GESTION 21.

Ce document ne constitue ni une offre de souscription, ni un conseil personnalisé. Votre attention est notamment attirée sur le fait que les informations contenues dans ce document sont inévitablement partielles et susceptibles d'évolution. Elles ne peuvent dès lors avoir une valeur contractuelle. Les informations contenues dans ce document ne constituent pas une recommandation d'investissement. Les valeurs citées dans ce document ne constituent pas des recommandations d'achat ou de vente. Elles ne sont données qu'à titre d'illustration. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Le fonds supporte un risque en capital, un risque action, un risque lié à la gestion discrétionnaire, un risque sectoriel, un risque de concentration et un risque dit de « durabilité ». Nous vous recommandons de vous informer soigneusement avant toute décision d'investissement. Ceci est une communication publicitaire. Le traitement fiscal propre à l'investisseur de parts ou actions d'OPC dépend de la situation personnelle de chaque investisseur et est susceptible d'être modifié. Les parts ou actions de ces 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 ». 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.