

# OCC 21

FONCIÈRES COTÉES  
DE CENTRES COMMERCIAUX  
ZONE EURO



PART  
I

HORS  
IFI

FIA

## OBJECTIF DE GESTION

OCC 21 est un fonds professionnel à vocation générale (FIA) créé et géré par GESTION 21, société de gestion agréée par l'AMF. L'objectif de gestion est de réaliser une **performance annuelle nette supérieure à 7% pour les parts IC/ID** sur la durée de placement recommandée de 5 ans, en investissant sur le segment des foncières de centres commerciaux de la Zone Euro.

Depuis de nombreux mois, la performance boursière de ce sous-ensemble a été décevante. Nous considérons que les craintes liées au développement du commerce en ligne sont exagérées et que le rendement ainsi que la décote sur les ANR actuels des titres de foncières cotées de centres commerciaux sont une opportunité.



*Nous rappelons aux souscripteurs potentiels que l'objectif de performance annuelle net de frais fixes est fondé sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la société de gestion et ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance du FIA.*

*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. Données arrêtées au 28/02/2019.*

## CARACTÉRISTIQUES

- ◆ **Société de gestion :**  
GESTION 21
- ◆ **Nature juridique :**  
FIA, Fonds Professionnel à Vocation Générale
- ◆ **Date de création :** 27/12/2018
- ◆ **Fréquence de valorisation :**  
Hebdomadaire
- ◆ **Catégorie Europerformance :**  
Actions Immobilières et Foncières  
Zone Europe
- ◆ **VL de création :**  
Part IC - FR0013 385 812 – 10 000,00€  
Part ID : FR0013 385 838 – 10 000,00€
- ◆ **Minimum de souscription initiale :**  
100 000€
- ◆ **Durée de placement recommandée :**  
5 ans
- ◆ **Frais de gestion :** 1,2% (I)
- ◆ **Commission de souscription :** 4% max
- ◆ **Commissions de rachat et de mouvement :** néant
- ◆ **Commission de surperformance :**  
20% TTC de la performance nette supérieure à 7% pour les parts IC/ID
- ◆ **Dépositaire :** CACEIS Bank

## PROFIL DE RISQUE DICI

A risque plus faible ← → A risque plus élevé  
Rendement potentiellement plus faible Rendement potentiellement plus élevé



■ Cet indicateur permet de mesurer le niveau de volatilité du fonds et le risque auquel votre capital est exposé. L'indicateur de risque et de rendement de niveau 6 du FIA reflète principalement son exposition aux actions des marchés de la Zone Euro.

■ La catégorie de risque associée au FIA n'est pas garantie et pourra évoluer dans le temps. La catégorie la plus faible ne signifie pas "sans risque". Les données historiques utilisées pour calculer l'indicateur synthétique pourraient ne pas constituer une indication fiable du profil de risque futur du FIA.

## ACCÈS À UN PORTEFEUILLE DE FONCIÈRES COTÉES DE CENTRES COMMERCIAUX ZONE EURO

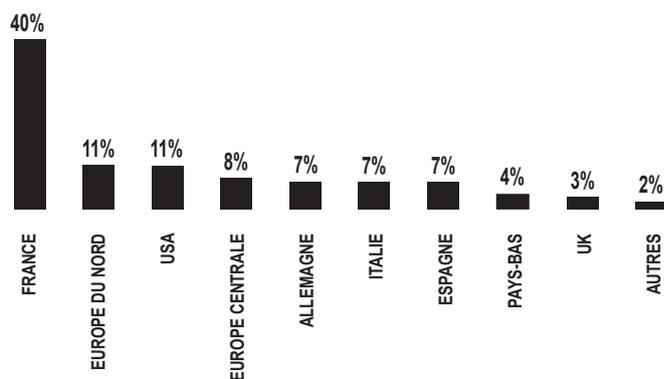
Le fonds est investi au minimum à 60%, pouvant aller jusqu'à 100% en actions de foncières cotées de centres commerciaux de la Zone Euro.



## UNIVERS D'INVESTISSEMENT

- ◆ 45 Mds de capitalisation totale
- ◆ 125 Mds de patrimoine géré, constitué de centres commerciaux de premier plan
- ◆ 96% de taux d'occupation moyen

### Répartition géographique du patrimoine des foncières cotées de l'univers d'investissement



Sources : sociétés, Gestion 21 au 30/06/18.  
Echantillon de foncières de commerces : Altaréa, Mercialis, Klepierre, ECP, Wereldhave, Unibail, DES, IGD, Citycon, Carmila, Lar Espana, Patrimoine & Commerce, Frey, Vastned Retail.

# UNE NOUVELLE DONNE POUR LES FONCIÈRES DE COMMERCES

## Nouvelle donne

Essor du  
e-commerce

## Etat des lieux

- Internet occupe 100% de l'espace médiatique mais seulement 9% de la consommation
- Avec une part de marché de 91%, le commerce physique reste le canal privilégié des consommateurs
- Les foncières cotées ont mis en place des actes de gestion probants leur permettant de s'adapter à un environnement plus compétitif

## Réponses des foncières cotées : une gestion active

- Augmentation des moyens humains
- Hausse de la taille moyenne des actifs
- Adaptation aux goûts du consommateur (rotation d'enseignes, pilotage du mix sectoriel)
- Adaptation aux nouveaux besoins des enseignes (taille croissante des boutiques, omnicanal, digital)

## CAS D'INVESTISSEMENT D'OCC 21

### Facteurs de solidité des foncières cotées de commerces :

- ◆ Taux d'occupation supérieur à 95%
- ◆ Niveau d'endettement sain (40%)
- ◆ Fréquentation en hausse depuis 5 ans
- ◆ Croissance des chiffres d'affaires des commerçants
- ◆ Taux de distribution de 80% des cash-flows
- ◆ Loyers indexés à l'inflation

1

### 2 Facteurs d'attractivité des foncières cotées de commerces :

- ◆ Un rendement dividende moyen distribué par les foncières cotées d'environ 7%
- ◆ Un niveau de valorisation du secteur proche des plus bas historiques
- ◆ ...sans oublier une décote sur les Actifs Nets Réévalués supérieure à 20%

### Facteurs de risques

Le fonds est exposé à un risque de perte en capital, un risque action (volatilité et liquidité) et un risque lié à la gestion discrétionnaire. Le FIA pourra comprendre à minima 3 valeurs, générant un risque de concentration.

3

*Ces informations sont inévitablement partielles et susceptibles d'évolution. Elles ne peuvent dès lors avoir une valeur contractuelle. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Données arrêtées au 28/02/2019.*

## UNE SOLUTION D'INVESTISSEMENT DANS UN UNIVERS DE TAUX D'INTÉRÊT BAS

- ◆ Un actif de diversification dans un portefeuille financier ou immobilier
- ◆ Un niveau de rendement élevé en absolu, en relatif et en historique
- ◆ Un objectif de performance basé principalement sur un dividende versé par les foncières cotées en portefeuille
- ◆ Une prime de risque très supérieure à son niveau historique, atténuant la sensibilité du secteur à l'évolution des taux longs.

## UN OBJECTIF DE DISTRIBUTION ÉLEVÉ

- ◆ **Part ID : supérieur à 5% net de frais\***

\*Niveau de rendement estimé à partir de la VL du 28/02/2019.

Cet objectif de distribution ne constitue en aucun cas un engagement contractuel. Compte tenu des risques des marchés financiers, d'ordre économique et boursier, il ne peut être donné aucune assurance que ces objectifs de distribution soient atteints.

## LES SCÉNARIIS DE PERFORMANCES

### Hypothèses retenues sur les perspectives de résultats des foncières cotées de commerces :

- ◆ Pas d'indexation
- ◆ Pas de revalorisation des baux lors des renouvellements
- ◆ Pas de hausse des loyers
- ◆ Pas de hausse des dividendes

### Scénario de performance 5 ans - OCC 21 - part ID (rendement dividende estimé OCC 21 de 5,3%\* net de frais de gestion)

|   | Scénarii                                                                                          | Multiple de cash-flow à 5 ans | Performance en capital | Rendement dividendes nets capitalisés | Performance totale |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------------------|--------------------|
| 1 | Hausse des multiples de valorisation à la moyenne 5 ans                                           | 15,3x                         | +42%                   | +30%                                  | +71%               |
| 2 | Stabilité des niveaux de valorisation                                                             | 10,8x                         | +0%                    | +30%                                  | +30%               |
| 3 | Baisse des multiples de valorisation vers le point bas de mars 2009                               | 9,4x                          | -13%                   | +30%                                  | +17%               |
| 4 | Baisse des multiples de valorisation vers le point bas de mars 2009 + baisse des cash-flow de 20% | 9,4x                          | -30%                   | +22%                                  | -8%                |

\*Rendement dividende estimé du fonds OCC 21, part ID, en partant des cours du 28/02/2019

Ces scénarii ne sont pas exhaustifs. En particulier, le 4<sup>ème</sup> scénario ne constitue pas un maximum de perte potentielle à un investissement dans notre fonds. Données arrêtées au 28/02/2019.

## UNE ÉQUIPE EXPÉRIMENTÉE



**Laurent Gauville**  
Gérant

**Pierre Pougnet**  
Gérant

**Richard Trainini**  
Analyste

**Plus de 20 ans d'historique  
de gestion sur les foncières cotées  
de la Zone Euro**

- ◆ **Base de données et recherche propres**
- ◆ **Création d'indicateurs de suivi des risques**

## UNE INFORMATION TRANSPARENTE ET DÉDIÉE

- ◆ **Des reportings spécifiques adaptés à l'évolution du cas d'investissement**
- ◆ **Une équipe de relations investisseurs à disposition des investisseurs professionnels :**

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



**Aymeric Pélissier**  
Relations Investisseurs  
01 84 79 90 29  
a.pelissier@gestion21.fr



**Eliesse Boudokhane**  
Relations Investisseurs  
01 84 79 90 32  
e.boudokhane@gestion21.fr



## UNE SOCIÉTÉ DE GESTION INDÉPENDANTE

GESTION 21 est une société de gestion indépendante créée en 2007 et agréée par l'AMF sous le numéro GP 07000020. Son métier consiste à gérer des actions à long terme pour le compte d'investisseurs via des OPCVM ou des mandats institutionnels. Elle propose son expertise sur deux classes d'actifs : les actions françaises et les foncières cotées de la Zone Euro. Forte de l'expérience accumulée par ses gérants-fondateurs depuis plus de 20 ans, de ses travaux de recherche appliquée, du suivi approfondi et des rencontres avec les entreprises, l'équipe de gestion travaille avec patience et rigueur dans le but de réaliser des investissements profitables à long terme.

### AVERTISSEMENTS

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 performances passées ne préjugent pas des résultats futurs. Le fonds supporte un risque en capital, un risque action et un risque lié à la gestion discrétionnaire. Nous vous recommandons de vous informer soigneusement avant toute décision d'investissement. Toute souscription dans nos fonds doit se faire sur la base du prospectus ou DICI actuellement en vigueur et disponibles sur la base GECO de l'Autorité des Marchés Financiers ou sur simple demande auprès de GESTION 21. Le traitement fiscal propre à l'investisseur de parts ou actions de ce FIA dépend de la situation personnelle de chaque investisseur et est susceptible d'être modifié. Les parts ou actions de ce Fonds 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 ".