

FCP (Fonds Commun de Placement)
de droit français

FIA relevant de la
Directive 2011/61/UE

AFER MULTI FONCIER

Rapport annuel au 30 septembre 2024

Commercialisateur : **ABEILLE VIE - ABEILLE EPARGNE RETRAITE**

Société de Gestion : **OFI INVEST AM**

Dépositaire et Conservateur : **SOCIETE GENERALE**

Gestion administrative et comptable : **SOCIETE GENERALE**

Commissaire aux comptes : **PricewaterhouseCoopers Audit**



Ofi invest Asset Management

Siège social : 22 Rue Vernier - 75017 Paris

Société Anonyme à Conseil d'Administration

au capital de 71 957 490 € - RCS Paris 384 940 342

ofi invest
Asset Management

CARACTÉRISTIQUES DE L'OPC

Dénomination

Afer Multi Foncier

Forme juridique

Fonds d'Investissement à Vocation Générale Immobilières (FIVG) de droit français, créé sous la forme d'un Fonds Commun de Placement (ci-après le « FCP » ou le « Fonds »).

Information sur le régime fiscal

Le régime décrit ci-dessous ne reprend que les principaux points de la fiscalité française applicable aux OPC. En cas de doute, le porteur est invité à étudier sa situation fiscale avec un conseiller.

Un OPC, en raison de sa neutralité fiscale, n'est pas soumis à l'impôt sur les sociétés. La fiscalité est appréhendée au niveau du porteur de parts.

Le régime fiscal applicable aux sommes distribuées par l'OPC ou aux plus et moins-values latentes ou réalisées par l'OPC dépend des dispositions fiscales applicables à la situation particulière de l'investisseur, de sa résidence fiscale et/ou de la juridiction d'investissement de l'OPC.

Certains revenus distribués par l'OPC à des non-résidents en France sont susceptibles de supporter dans cet Etat une retenue à la source.

Le régime fiscal peut être différent lorsque l'OPC est souscrit dans le cadre d'un contrat donnant droit à des avantages particuliers (contrat d'assurance, DSK, PEA...) et le porteur est alors invité à se référer aux spécificités fiscales de ce contrat.

Synthèse de l'offre de gestion

Code ISIN	Affectation des sommes distribuables		Devise de libellé	Montant initial de la part	Souscripteurs concernés	Montant minimum pour la première souscription	Montant minimum pour les souscriptions ultérieures
	Revenu net	Plus-values nettes réalisées					
FR0013246253	Capitalisation et/ou distribution	Capitalisation et/ou distribution	Euro	1.000 euros	Tous souscripteurs, plus particulièrement destinée à servir de support à des contrats d'assurance vie souscrits par l'AFER auprès d'Abeille Vie et d'Abeille Epargne Retraite.	Une part	Pas de minimum

Objectif de gestion

Le FCP a pour objectif de proposer, sur la durée de placement recommandée, une exposition aux marchés financiers en investissant dans des titres de capital et des titres de créance liés directement ou indirectement à l'immobilier.

Indicateur de référence

Compte tenu de l'objectif de gestion et de la stratégie mise en œuvre, il ne peut être indiqué d'indicateur de référence pertinent. Toutefois à titre indicatif, la performance du FCP pourra être comparée a posteriori à celle de l'indice composite (cours de clôture, dividendes réinvestis) suivant :

- 50% FTSE EPRA GLOBAL couvert en euro (GPCSH15 Index). La série FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index Series représente les tendances générales des actions immobilières éligibles dans le monde entier. Les activités pertinentes sont définies comme l'investissement dans des biens immobiliers ainsi que le développement de biens immobiliers qui génèrent des revenus. La série d'indices couvre désormais les indices mondiaux, développés et émergents, ainsi que le marché britannique AIM ;
- 50% Bloomberg Barclays Euro Aggregate REITS Total return (IO3172EU Index). L'indice Bloomberg Barclays Euro Aggregate REITS Total Return Unhedged est un indice de référence qui mesure la composante corporate REITS de l'indice Euro Aggregate. Il comprend des titres investment grade à taux fixe et libellés en euros. Le FCP est géré de façon active. L'allocation d'actifs et la performance peuvent être différents de celles de la composition de l'indicateur de référence.

Stratégie d'investissement

Stratégie utilisée :

La gestion est discrétionnaire quant à l'allocation d'actifs et à la sélection des valeurs.

Au sein du secteur de l'immobilier mondial, l'allocation se fait en fonction des perspectives de rendement et de croissance relative des secteurs les uns par rapport aux autres sous un certain nombre de contraintes de construction de portefeuille.

Pour la sélection de titres, la société de gestion suit une approche fondamentale au sein de chaque secteur préalablement identifié qui répondent à la thématique immobilière. L'univers d'investissement portera donc sur les sociétés exposées directement ou indirectement au secteur de l'immobilier.

Le secteur de l'immobilier comprend des sociétés dont l'activité est l'achat, la vente, la location, la gestion et le financement de biens immobiliers, tels que des bureaux, des centres commerciaux, immeubles résidentiels, maisons de repos, entrepôts etc...

Dans certaines phases de transition inhérentes aux investissements immobiliers, l'univers d'investissement pourra également s'étendre au-delà du secteur immobilier de façon ponctuelle et temporaire.

Le portefeuille sera structuré en fonction du processus de gestion suivant :

- Analyse macro-économique définissant l'allocation entre les classes d'actifs selon une performance anticipée dans un environnement donné et du délai d'investissement.
- En fonction de ses anticipations, des scénarios macro-économiques qu'il privilégie et de son appréciation des marchés, le gestionnaire surpondérera ou sous-pondérera chacune des classes d'actifs
- Au sein d'une classe d'actifs donnée, l'allocation entre régions (Europe, Etats-Unis ou autre), sera effectuée sur la base de critères macro-économiques et de valorisation relative.
- Pour chacune des poches ainsi définies, les titres seront sélectionnés en fonction de leurs secteurs d'activité, des perspectives de rendement et de croissance.
- Analyse des risques relatifs de chacune des classes d'actifs

Pour ce faire, un comité d'allocation réunit l'ensemble des équipes de gestion impliquées dans la gestion du FCP au minimum trimestriellement.

Le comité examinera et définira les cibles et les impacts en cas de rebalancement de l'allocation globale.

Le portefeuille pourra être exposé au marché des actions et de taux lié directement ou indirectement à l'immobilier. L'exposition sera réalisée indifféremment par investissement direct en titres de capital ou donnant accès au capital, en titres de créances ou instruments du marché monétaire et/ou par l'intermédiaire d'OPC.

La sélection des OPC sera effectuée sur la base d'une analyse quantitative puis qualitative des fonds de l'univers d'investissement :

- La partie quantitative est basée sur une série de filtres (encours minimum, historique de cours...) ainsi qu'une batterie d'indicateurs statistiques (analyse de performances et de risques) visant à identifier la consistance des performances des fonds dans leurs catégories respectives ;
- Au terme de cette première analyse, une étude qualitative est effectuée afin de mesurer la récurrence des performances sur des périodes homogènes. Des entretiens réguliers avec les gérants des fonds étudiés permettent d'apprécier la cohérence entre les objectifs, les moyens mis en place et les résultats obtenus par les gestionnaires des fonds analysés.

Le portefeuille pourra investir dans des instruments de taux liés directement ou indirectement au secteur immobilier de toutes zones géographiques et des instruments du marché monétaire, tel que suit :

La sélection des supports obligataires s'étendra aux obligations du secteur privé et public libellées en euros et autres devises dans un but de recherche de rendement et d'optimisation du risque obligataire.

D'un point de vue qualitatif, la sélection des émetteurs se décompose comme suit :

- Analyse des perspectives de l'émetteur au sein de son secteur ainsi que des fondamentaux de l'entreprise ou de la zone économique dans lequel il opère.
- Analyse des critères propres à chaque émetteur tels que la notation financière, le niveau d'endettement, l'échelonnement de la dette globale, de leur spread et de la maturité des titres.

Le choix des investissements de la poche obligataire est donc la résultante de l'analyse de la qualité de crédit des émetteurs réalisée par les analystes crédit spécialisés sur le secteur, de l'analyse du couple rendement/risque des obligations et d'un objectif cible de la sensibilité aux taux de la poche par la gestion.

Le portefeuille pourra être investi jusqu'à 100% de l'actif net dans des titres de créance et des instruments du marché monétaire.

Le portefeuille pourra également investir dans des titres de capital de toutes zones géographiques et de toutes capitalisations.

L'équipe de gestion favorisera la sélection des valeurs en fonction des perspectives de résultat de l'entreprise, du management et de la stratégie de l'entreprise, de son modèle économique, de sa capacité à protéger, voir augmenter ses parts de marché, des caractéristiques de son marché (environnement compétitif, barrière à l'entrée), et enfin de la valorisation et de la cyclicité de celles-ci.

L'évaluation de la qualité de gestion des entreprises sélectionnées s'appuie sur :

- Des visites régulières avec les directions des sociétés en portefeuille ;
- Des discussions avec les directions pour valider les hypothèses d'analyse ;
- Une analyse des données clés de l'entreprise ;
- Une évaluation du potentiel de croissance de la société.

Le portefeuille sera structuré en fonction du processus de gestion suivant :

- Les valeurs seront sélectionnées en fonction de leur potentiel de valorisation, de leurs perspectives de croissance, de la qualité de leur gestion de leur communication financière et de leur négociabilité sur le marché ;
- La recherche d'une valeur présentant une décote sur l'Actif Net Réévalué (ANR) et la croissance des cash-flows.

L'utilisation d'un consensus de prévisions des analystes pour apprécier la valorisation boursière des marchés actions et des différents secteurs d'activité permet de déterminer leur niveau d'attractivité relative.

Le portefeuille pourra être investi jusqu'à 80% de l'actif net en actions de sociétés liées directement ou indirectement au secteur immobilier de toutes zones géographiques.

L'investissement dans les titres de capital, les titres de créances et/ou les parts OPC peuvent exposer le portefeuille respectivement aux fluctuations des marchés financiers, actions et des marchés de taux.

L'exposition du portefeuille pourra également être réalisée ou ajustée au moyen d'instruments dérivés, sans rechercher de surexposition.

Le FCP ne fait pas la promotion de caractéristiques environnementales et/ou sociales et de gouvernance et n'a pas l'intention de se conformer au principe de précaution consistant à ne pas « causer de préjudice important » tel que défini par le Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (« Règlement SFDR »). Par conséquent, le Fonds est dit « Article 6 » au sens du Règlement SFDR. Par ailleurs, les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental tels que définis par le « Règlement Taxonomie » (Règlement (UE) 2020/852 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables et modifiant le règlement SFDR.

Exposition devises :

Le portefeuille sera en principe couvert du risque devises, toutefois il pourra être exposé à un risque accessoire de change.

Les actifs hors dérivés intégrés :

❖ *Actions et titres donnant accès au capital :*

Le FCP pourra être investi jusqu'à 80% de son actif net en actions et titres donnant accès directement ou indirectement au capital et aux droits de sociétés. Ces titres relèveront directement ou indirectement du secteur immobilier et d'émetteurs relevant de toutes tailles de capitalisation et de toutes zones géographiques, notamment de l'Union Européenne. Les titres détenus pourront être libellés en euro ou en autres devises.

❖ *Titres de créance et instruments du marché monétaire :*

Le portefeuille pourra détenir des titres de créance (obligations à taux fixe, obligations à taux variable, obligations indexées sur l'inflation, obligations « puttable », « callable », ...) à hauteur de 100% de l'actif net.

Il pourra également détenir des titres subordonnés tels que des obligations perpétuelles, n'incluant pas des obligations convertibles contingentes de façon accessoire.

Ces titres seront émis par des émetteurs relevant de toutes notations et de toutes zones géographiques avec une limite à hauteur de 10% de l'actif net dans les pays émergents.

La gestion du fonds sera conduite de telle sorte que la sensibilité du FCP aux taux demeure comprise entre -1 et +5.

Les titres détenus seront émis indifféremment par des émetteurs du secteur privé ou public et de toutes notations.

La détention des titres du secteur privé (hors Etats, établissements publics ou assimilés) non notés ou de rating inférieur à BBB- (notation Standard & Poor's, Moody's, Fitch ou notation de la société de gestion) peut atteindre 20% de l'actif net.

Pour la détermination de la notation de l'émission, la société de gestion peut se fonder à la fois sur ses propres analyses du risque de crédit et sur les notations des agences de notation, sans s'appuyer mécaniquement ni exclusivement sur ces dernières.

En cas de dégradation de la notation, les titres pourront être cédés sans que cela soit une obligation, ces cessions étant le cas échéant effectuées immédiatement ou dans un délai permettant la réalisation de ces opérations dans l'intérêt des porteurs et dans les meilleures conditions possibles en fonction des opportunités de marché.

Les titres détenus seront libellés en euros ou autres devises.

❖ **Actions et parts d'OPC :**

Le portefeuille pourra investir jusqu'à 100% de l'actif net en parts ou actions d'OPC selon les indications suivantes :

	Investissement autorisé au niveau de l'OPC
OPCVM de droit français ou étranger	100%
FIA de droit français*	100%
FIA européens ou fonds d'investissement étrangers*	30%
Fonds d'investissement étrangers**	10%

* répondant aux conditions de l'article R. 214-13 du Code monétaire et financier.

** ne répondant aux conditions de l'article R. 214-13 du Code monétaire et financier.

Le FCP pourra détenir des OPC gérés par la société de gestion ou des sociétés de gestion liées.

L'exposition du portefeuille au secteur immobilier pourra être effectuée dans la limite de 10% de l'actif net au travers de fonds professionnels spécialisés européens.

Les instruments dérivés :

Dans le but de réaliser l'objectif de gestion, le FCP est susceptible d'utiliser des instruments dérivés dans les conditions définies ci-après :

Nature des marchés d'intervention :

- Réglementés
- Organisés
- De gré à gré

Risques sur lesquels le gérant désire intervenir :

- ☒ Action
- ☒ Taux
- ☒ Change
- ☒ Crédit

Nature des interventions, l'ensemble des opérations devant être limitées à la réalisation de l'objectif de gestion :

- ☒ Couverture
- ☒ Exposition
- ☐ Arbitrage

Nature des instruments utilisés :

- ☒ Futures
- ☒ Options
- ☒ Swaps
- ☒ Change à terme
- ☒ Dérivés de crédit : Crédit Default Swap (single name et sur indice)

Stratégie d'utilisation des dérivés pour atteindre l'objectif de gestion :

- ☒ Couverture générale du portefeuille, de certains risques, titres...
- ☐ Reconstitution d'une exposition synthétique à des actifs, à des risques
- ☒ Augmentation de l'exposition au marché
- ☒ Autre stratégie : acheter de la protection en cas d'évènement affectant la solvabilité des émetteurs

Les instruments intégrant des dérivés :

Le FCP pourra détenir les instruments intégrant des dérivés suivants :

Risques sur lesquels le gérant désire intervenir :

- ☒ Action
- ☐ Taux
- ☒ Change
- ☐ Crédit

Nature des interventions :

- ☒ Couverture
- ☒ Exposition
- ☐ Arbitrage

Nature des instruments utilisés :

- ☒ Obligations convertibles
- ☐ Obligations échangeables
- ☐ Obligations avec bons de souscription
- ☐ Obligations remboursables en actions
- ☐ Obligations contingentes convertibles
- ☐ Credit Link Notes
- ☐ EMTN Structurés
- ☒ Droits et warrants
- ☒ Obligations callables
- ☒ Obligations puttables

Stratégie d'utilisation des dérivés intégrés pour atteindre l'objectif de gestion :

De manière générale, le recours aux instruments intégrant des dérivés permet :

- D'exposer le portefeuille au marché des actions et des devises ;
- Ainsi que de couvrir le portefeuille des risques sur les actions ou les devises, ou d'intervenir rapidement, notamment en cas de mouvements de flux importants liés aux souscriptions rachats et/ou à d'éventuelles fluctuations subites des marchés.

Les dépôts :

Le FCP ne fera pas de dépôts mais pourra détenir des liquidités dans la limite de 10% de l'actif net pour les besoins liés à la gestion des flux de trésorerie.

Les emprunts d'espèces :

Le FCP pourra avoir recours à des emprunts d'espèces (emprunts et découverts bancaires) dans la limite de 10% de l'actif net. Ces emprunts seront effectués dans le but d'optimiser la gestion de trésorerie et de gérer les modalités de paiement différé des mouvements d'actif et de passif.

Les acquisitions et cessions temporaires de titres :

Le FCP n'aura pas recours à ce type d'opérations.

Effet de levier maximum :

Le niveau de l'effet de levier indicatif du FCP est de 200%. Toutefois, le FCP aura la possibilité d'atteindre un niveau de levier plus élevé.

Contreparties utilisées :

Ces opérations sont traitées avec de grandes contreparties françaises ou internationales, telles que des établissements de crédit ou des banques sélectionnées par la société de gestion conformément à sa politique de sélection et d'évaluation des contreparties disponible sur le site internet : www.ofi-invest-am.com.

Il est précisé que ces contreparties n'ont aucun pouvoir de décision discrétionnaire sur la composition ou la gestion du portefeuille d'investissement du FCP, sur l'actif sous-jacent des instruments financiers dérivés et/ou sur la composition de l'indice dans le cadre de swaps sur indice. De même, l'approbation des contreparties ne sera pas requise pour une quelconque transaction relative au portefeuille d'investissement du FCP.

Du fait de ces opérations réalisées avec ces contreparties, le FCP supporte le risque de leur défaillance (insolvabilité, faillite...). Dans une telle situation, la valeur liquidative du FCP peut baisser (voir définition de ce risque dans la partie « Profil de risque » ci-dessous).

Ces opérations font l'objet d'échanges de garanties financières en espèces.

Garanties financières :

Dans le cadre de ces opérations, le FCP peut recevoir / verser des garanties financières en espèces (appelé collatéral). Le niveau requis de ces garanties est de 100%.

Le collatéral espèces reçu peut être réinvesti, dans les conditions fixées par la réglementation, en dépôts ou en OPC Monétaire court terme à valeur liquidative variable.

Les garanties reçues par le FIA seront conservées par le dépositaire.

Profil de risque

Votre argent sera investi dans des instruments financiers sélectionnés par la société de gestion. Ces instruments connaîtront les évolutions et les aléas des marchés financiers.

Au travers des investissements du FCP, les risques pour le porteur sont les suivants :

Risques principaux :

Risque de perte en capital

Le FCP ne bénéficie d'aucune garantie ni protection. Il se peut donc que le capital initialement investi ne soit pas intégralement restitué ou que la performance diverge de l'indicateur de référence.

Risque de gestion discrétionnaire

Le style de gestion discrétionnaire repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés. Il existe un risque que le FCP ne soit pas investi à tout moment sur les valeurs et les marchés les plus performants.

Risque actions

Le porteur est exposé à la dégradation de la valorisation des actions ou des indices auxquels le portefeuille du FCP est exposé. Il existe ainsi, à hauteur de cette exposition, un risque de baisse de la valeur liquidative. En raison de la fluctuation des marchés « actions », le FCP pourra réaliser une performance éloignée de la performance moyenne qui pourrait être constatée sur une période plus longue. L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que le FCP investira sur des valeurs spécialisées dans le secteur immobilier ; la capitalisation de ces dernières peut être limitée ; le FCP investira sur des fonds spécialisés dans l'immobilier. Le cours ou l'évaluation de ces titres peut donner lieu à des écarts importants à la hausse comme à la baisse et leur cession peut requérir des délais et des frais spécifiques.

Risque de taux

En cas de hausse des taux, la valeur des investissements en instruments obligataires ou titres de créance baissera ainsi que la valeur liquidative. Ce risque est mesuré par la sensibilité qui traduit la répercussion qu'une variation de 1% des taux d'intérêt peut avoir sur la valeur liquidative du FCP. A titre d'exemple, pour un FCP ayant une sensibilité de +2, une hausse de 1% des taux d'intérêt entraînera une baisse de 2% de la valeur liquidative du FCP.

Risque lié à l'investissement dans des obligations convertibles

L'attention des investisseurs est attirée sur l'utilisation indirecte d'obligations convertibles, instruments introduisant une exposition sur la volatilité des actions, de ce fait, la valeur liquidative du fonds pourra baisser en cas de hausse des taux d'intérêts, de détérioration du profil de risque de l'émetteur, de baisse des marchés actions ou de baisse de la valorisation des options de conversion.

Risque de crédit

La valeur liquidative du FCP baissera si celui-ci détient directement ou par le biais d'un OPC détenu une obligation ou un titre de créance d'un émetteur dont la qualité de signature vient à se dégrader ou dont l'émetteur viendrait à ne plus pouvoir payer les coupons ou rembourser le capital.

Risque lié aux produits dérivés

Dans la mesure où le fonds peut investir sur des instruments dérivés et intégrant des dérivés, la valeur liquidative du fonds peut donc être amenée à baisser de manière plus importante que les marchés sur lesquels le fonds est exposé.

Risque de contrepartie

Le porteur est exposé à la défaillance d'une contrepartie ou à son incapacité à faire face à ses obligations contractuelles dans le cadre d'une opération de gré à gré, ce qui pourrait entraîner une baisse de la valeur liquidative.

Risque de liquidité

Le FCP est susceptible d'investir en partie sur des titres peu liquides du fait du marché sur lequel ils peuvent être négociés ou du fait de conditions particulières de cession. Ainsi la valeur de ces titres peut donner lieu à des écarts importants à la hausse comme à la baisse. Notamment en cas de rachat important de parts du FCP, le gérant pourrait se trouver contraint de céder ces actifs aux conditions du moment, ce qui pourrait entraîner une baisse de la valeur liquidative.

Risque lié à l'investissement dans des titres spéculatifs (haut rendement)

Le FCP peut détenir des titres spéculatifs (High Yield). Ces titres évalués "spéculatifs" selon l'analyse de l'équipe de gestion ou des agences de notation présentent un risque accru de défaillance, et sont susceptibles de subir des variations de valorisation plus marquées et/ou plus fréquentes, pouvant entraîner une baisse de la valeur liquidative.

Risque en matière de durabilité

Le FCP est exposé à un risque en matière de durabilité. En cas de survenance d'un événement ou d'une situation dans le domaine environnemental, social ou de gouvernance, celui-ci pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement. Bien que la Société de gestion prenne en compte des critères ESG de façon générale dans les processus d'investissement, ceux-ci restent non-contraignants et n'ont pas pour objectif de réduire le risque en matière de durabilité.

Risques accessoires :

Risque lié aux marchés des pays émergents

Le FIA peut investir de manière accessoire en titres sur les marchés des pays émergents. Les investisseurs potentiels sont avisés que l'investissement dans ces pays peut amplifier les risques de marché et de crédit. Les mouvements de marché à la hausse comme à la baisse peuvent être plus forts et plus rapides sur ces marchés que sur les grandes places internationales. En outre, l'investissement dans ces marchés implique un risque de restrictions imposées aux investissements étrangers, un risque de contrepartie ainsi qu'un risque de manque de liquidité de certaines lignes du FIA. Les conditions de fonctionnement et de surveillance de ces marchés peuvent s'écarter des standards prévalant sur les grandes places internationales. La situation politique et économique de ces pays peut affecter la valeur des investissements.

Risque de change

Etant donné que le fonds peut investir dans des titres libellés dans des devises autres que l'euro, le porteur pourra être exposé à une baisse de la valeur liquidative en cas de variation des taux de change.

Risque lié à l'investissement dans des titres subordonnés

Il est rappelé qu'une dette est dite subordonnée lorsque son remboursement dépend du remboursement initial des autres créanciers (créanciers privilégiés, créanciers chirographaires). Ainsi, le créancier subordonné sera remboursé après les créanciers ordinaires, mais avant les actionnaires. Le taux d'intérêt de ce type de dette sera supérieur à celui des autres créances. En cas de déclenchement d'une ou plusieurs clause(s) prévue(s) dans la documentation d'émission desdits titres de créance subordonnés et plus généralement en cas d'événement de crédit affectant l'émetteur concerné, il existe un risque de baisse de la valeur liquidative du FCP. L'utilisation des obligations subordonnées expose notamment le Fonds aux risques d'annulation ou de report de coupon (à la discrétion unique de l'émetteur), d'incertitude sur la date de remboursement.

Garantie ou protection

Le FCP ne fait l'objet d'aucune garantie ou protection.

Durée de placement recommandée

Huit ans.

CHANGEMENT(S) INTERVENU(S) AU COURS DE L'EXERCICE

08/11/2023 :

- Mise en place d'un dispositif de plafonnement des rachats (« Gates ») avec un seuil de déclenchement de 5%.
- Changement de l'heure de centralisation (« cut-off ») des ordres de souscription et de rachat qui est désormais fixée à 12h00 le jour ouvré précédant le jour de calcul de la valeur liquidative.

CHANGEMENT(S) À VENIR

Néant.

AUTRES INFORMATIONS

Les documents d'information (prospectus, rapport annuel, rapport semestriel, composition de l'actif) sont disponibles gratuitement dans un délai de huit jours ouvrés sur simple demande écrite du porteur auprès de :

Ofi Invest Asset Management

Service juridique

Siège social : 22, rue Vernier - 75017 Paris (France)

Courriel : ld-juridique.produits.am@ofi-invest.com

Toute demande ou recherche d'information peut également être faite à l'aide du site Internet www.afer.fr

RAPPORT D'ACTIVITÉ

Contexte économique et financier

« La route vers une sortie de l'inflation sera longue, voire cahoteuse ». Voici ce qu'avait déclaré Jérôme Powell il y a un peu plus d'un an. Comme prévu, la désinflation¹ a continué son chemin au cours des douze derniers mois et devrait tendre progressivement vers la cible des 2%. Elle est de 2,5% aux États-Unis et de 1,8% dans la zone euro, permettant de passer en dessous de l'objectif de 2%. La baisse des prix de l'énergie, le recul de l'inflation² alimentaire et la désinflation des biens ont, jusqu'à présent, joué un rôle majeur dans la normalisation de cette inflation. Même si l'inflation des services reste encore rigide et si le marché de l'emploi américain est encore surveillé de près, les banques centrales se sont résolument tournées vers un assouplissement monétaire de part et d'autre de l'Atlantique.

Durant cette première moitié de l'année 2024, la trajectoire des taux d'intérêt a continué d'alimenter les débats. Après des hausses historiques et face à une économie qui commençait à ralentir, les investisseurs envisageaient de nombreuses baisses de taux. Aux États-Unis, en raison d'une désinflation qui a connu un coup d'arrêt et d'une économie toujours (trop) résiliente, la Fed a repoussé significativement sa première baisse de taux. Aujourd'hui, dans un contexte de ralentissement de l'inflation et d'un essoufflement de l'économie, notamment sur le marché du travail, la Réserve Fédérale a engagé son cycle d'assouplissement monétaire et a baissé ses taux de 50 points de base le 18 septembre dernier.

La Banque Centrale Européenne a de son côté réduit une première fois son taux directeur de 25 points de base le 6 juin dernier et une seconde fois, également de 25 points de base, le 12 septembre dernier. Christine Lagarde a rappelé que les décisions futures resteront fortement dépendantes des données économiques et garde une certaine prudence sur le chemin à emprunter pour assouplir la politique monétaire.

Du côté de l'Empire du Milieu, nous avons assisté à une spirale déflationniste inextricable sans soutien massif depuis juillet 2023. La chute de l'immobilier pèse sur la confiance des ménages qui ne consomment pas assez alors que l'industrie est en surcapacité et que les exportations du pays sont limitées par le contexte géopolitique. Dans ces conditions, l'objectif de 5% de croissance pour cette année, réaffirmé par le Président Xi récemment, devenait de plus en plus improbable. Le gouvernement chinois a donc mis en place un plan de relance sur la fin du mois de septembre couvrant plusieurs domaines : mesures monétaires, budgétaires, financières mais également des soutiens aux secteurs bancaire et immobilier.

Taux d'intérêt :

Aux États-Unis, les taux à 10 ans ont augmenté au début de l'exercice, atteignant 5% en octobre 2023. On a observé une tendance similaire sur les taux européens, le taux allemand à 10 ans ayant frôlé les 3% au début de l'hiver. Par la suite, le marché obligataire a navigué au gré des réajustements du nombre de baisses de taux anticipées par le marché. Aux États-Unis, le rendement du Bon du Trésor à 10 ans a cédé le mois dernier 12,1 points de base, à 3,782% alors que la Fed a engagé son cycle d'assouplissement monétaire après son resserrement le plus important depuis des années. En zone euro, le taux à 10 ans allemand se stabilise autour de 2,10% en septembre.

De son côté, le taux à 10 ans français, chahuté à la suite des aléas politiques constatés sur le mois de juin, s'est stabilisé durant l'été pour atterrir autour de 2,8%. L'écart de taux (spread) entre la dette française et allemande à 10 ans est lui passé de 56 à 80 points de base sur la période. A la fin du mois, le taux d'emprunt de la France à 10 ans a même dépassé brièvement celui de l'Espagne, une première depuis 2007.

¹ Diminution du taux d'inflation (c'est-à-dire un ralentissement du rythme d'inflation).

² L'inflation totale est la perte du pouvoir d'achat de la monnaie qui se traduit par une augmentation générale et durable des prix.

Crédit :

Les obligations d'entreprise ont logiquement été impactées par la remontée des taux, notamment au début de l'année 2024. Cependant, le segment des obligations d'entreprise a su profiter d'un portage³ attractif. On constate au cours de l'exercice que les primes de risque sur les entreprises de la zone euro se sont progressivement réduites. Cette compression des spreads⁴ a fortement profité aux obligations d'entreprise. Le crédit spéculatif à haut rendement⁵ a tenu le haut de l'affiche avec des performances supérieures à 13%* (indice Bloomberg Barclays European High Yield) sur l'exercice. L'appétit pour le risque a été alimenté par les baisses des taux des grandes banques centrales. Le segment des obligations de bonne qualité (Investment Grade⁵) plus sensible aux hausses de taux, reste un peu plus en retrait, mais affiche tout de même une performance de plus de 9%* sur les douze derniers mois dans la zone euro.

Actions :

Sur l'exercice, les actions se sont globalement très bien comportées. On note malgré tout de fortes divergences entre les différents marchés, notamment au sein des marchés développés. Les grandes capitalisations technologiques affichent des performances sans commune mesure avec les petites capitalisations industrielles. Aux États-Unis, la consommation des ménages n'a pas montré de signe d'essoufflement et a soutenu la croissance tout au long de l'année 2023. En parallèle, le secteur technologique, et principalement l'avènement de l'intelligence artificielle générative, a propulsé les indices à la hausse, entraînant le Nasdaq américain vers une nouvelle série de records. Même si les risques de récession aux États-Unis sont venus raviver les craintes ces derniers jours, les performances sur l'année restent très solides avec plus de 36,35%* sur un an pour le S&P 500 Total Return.

Les marchés actions européens se sont eux aussi bien comportés sur la période. Néanmoins, les actions européennes se sont repliées fin juin, pénalisées par le retour du risque politique sur le Vieux Continent. Les inquiétudes suscitées par la décision inattendue du président français Emmanuel Macron de dissoudre l'Assemblée nationale ont logiquement pesé sur les valeurs françaises. L'Eurostoxx 50 réalise une performance de plus de 22,75%* (dividendes réinvestis) contre 10,37%* pour le CAC 40.

Au Japon, bien que les conditions de marchés se soient depuis stabilisées, le marché japonais a connu un krach historique pendant la période estivale en raison principalement des ajustements de politique monétaire de la Banque Centrale du Japon (BoJ) et la rapide appréciation du yen face au dollar américain. Le principal indice boursier japonais, le Topix, a finalement clôturé le mois de septembre 2024 avec une performance de 16,41%* sur 1 an glissant.

Quant à la Chine, à la suite des annonces concernant les mesures pour relancer son économie, les marchés boursiers chinois se sont littéralement envolés à la fin du mois de septembre : le principal indice chinois, le Hong Kong Hang Seng (HCI) a dépassé les 24%* de performance sur 1 an glissant.

³ Le portage d'une obligation correspond au taux de rendement d'une obligation, si elle est détenue jusqu'à son échéance et si elle n'est pas confrontée à un défaut.

⁴ Le spread de crédit désigne la prime de risque, où l'écart entre les rendements des obligations d'entreprises et les emprunts d'États de mêmes caractéristiques.

⁵ On oppose les obligations spéculatives à haut rendement (High Yield) aux obligations de qualité (Investment Grade). Les obligations spéculatives à haut rendement sont des obligations d'entreprises émises par des sociétés ayant reçu d'une agence de notation une note de crédit inférieure ou égale à BB+. Elles sont considérées comme ayant un risque de crédit supérieur aux obligations « Investment Grade ».

* NB : Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les données sont en date du 30 septembre 2024.

Politique d'allocation :

Si l'exercice précédent était marqué par un resserrement monétaire défavorable aux foncières, très sensibles à la remontée des taux, l'exercice actuel a été marqué par une inflexion des banques centrales. En effet, l'inflation a fortement ralenti et les économies ralentissent, certes un peu moins aux Etats-Unis, mais justifiant des premières baisses de taux de la part de la FED et de la BCE. Les marchés ayant anticipé ces actions, les taux obligataires se sont détendus et le marché du crédit a accueilli favorablement le retour des émissions obligataires sur les foncières, avec des primes certes encore généreuses. C'est donc un environnement plus favorable au secteur immobilier, dont les décotes apparaissent exagérées, même si les ajustements des prix à la baisse ne sont probablement pas terminés.

C'est dans ce cadre que nous renforçons l'exposition aux foncières cotées de 44% à environ 47% fin décembre 2023. C'est le niveau moyen que nous maintiendrons une grande partie de 2024, avant de revenir à un niveau plus normatif avec une exposition de 49% à fin septembre.

Géographiquement, nous renforçons les foncières européennes en deux temps : de 4% à 6% fin 2023 puis à 7,5% fin septembre. Le renforcement sur les foncières américaines est moins marqué : elles passent de 25% à 27,5% sur l'exercice. Si l'immobilier résidentiel reprend des couleurs, l'immobilier commercial y est toujours dans une situation délicate. L'Asie est écrêtée d'un point à 14% : la banque du Japon amorce au contraire des hausses de taux et l'immobilier reste très compliqué en Chine, en dépit de mesures annoncées en toute fin d'exercice.

La poche d'obligations foncières a été maintenue à un niveau de 46%, les spreads atteints offrant une sécurité importante grâce au portage. Ceux-ci se sont particulièrement resserrés par ailleurs sur l'exercice et combinés à la baisse des taux nominaux, la performance sur la période est assez remarquable. Ainsi l'indice BBG Euro Aggretate REITS progresse de près de 12% sur l'année en revue.

La position en immobilier physique sur le fonds est restée proche de 12%. Nous avons initié la sortie de ce véhicule l'exercice dernier. D'autres porteurs ayant également décidé de céder leurs positions, le gérant du fonds (Aberdeen) a décidé la clôture du fonds, ce dans l'intérêt des porteurs de part : les remboursements seront plus rapides et la cession organisée des positions devrait pouvoir être négociée à un meilleur prix.

Poche actions :

Les valeurs immobilières de la zone euro ont connu un très beau parcours au cours de l'exercice écoulé. L'indice représentatif du fonds, l'Epra Eurozone, progresse en effet de plus de 35% dividendes réinvestis. Le moteur principal de cette réappréciation se trouve dans les anticipations de baisse de taux qui ont animé les discussions des opérateurs tout au long de l'année. Le secteur, traditionnellement très endetté, souffrait en effet depuis plusieurs trimestres de doutes liés à sa capacité à maintenir une rentabilité financière dans un environnement de taux d'intérêt plus élevés. Si les renégociations de dettes parvenaient tout de même à se réaliser sur les marchés obligataires, il n'en demeurerait pas moins vrai que le nouvel environnement de taux d'intérêt poussait les coûts de financement sensiblement à la hausse. La détente des taux d'intérêt intervenue dès la fin d'année 2023, puis au début du second semestre 2024 a permis de rassurer les investisseurs. Par ailleurs, le début de dégel constaté sur le marché des transactions depuis quelques mois laisse également augurer de conditions de liquidité moins tendues.

Il n'en fallait guère plus pour propulser à la hausse un secteur qui depuis deux ans avait largement perdu les faveurs des investisseurs. Les niveaux de décote sur actif net réévalué approchaient des 60% en début de période, et laissaient sous-entendre que la spirale baissière sur le prix des actifs n'était pas près de s'arrêter. La réalité a été tout autre, le second trimestre de l'année fiscale 2024 ayant même permis à certaines foncières, disposant des meilleurs actifs, de revoir très légèrement à la hausse leur valeur patrimoniale permettant ainsi au secteur de poursuivre son rebond.

Poche taux et crédit :

L'exercice 2024 a été marqué par une très forte performance du crédit de bonne qualité (Investment Grade).

Il a été soutenu par un resserrement généralisé des spreads de crédit et des niveaux de portage attractifs, mais aussi et surtout par une très forte baisse des taux d'intérêt amorcée en fin d'année 2023 puis en juillet 2024.

Compte tenu du relatif appétit des investisseurs pour les actifs risqués, les obligations les moins bien notées ont eu tendance à mieux se comporter que les mieux notées, avec une surperformance des notations BBBs par rapport aux notations AA/As au sein de la catégorie Investment Grade et une surperformance des notations Bs par rapport aux notations BBs au sein du High Yield. De même, la compression des spreads a été forte entre catégories High Yield et Investment Grade et entre dettes subordonnées et dettes seniors.

Le secteur des Reits reste le secteur avec la meilleure performance, avec une surperformance notable des émetteurs les plus impactés en 2022, principalement issus des pays scandinaves ou d'Allemagne (Aroundtown, Heimstaden Bostad, Citycon, Balder, CPI Property...) bénéficiant donc à la poche crédit du Fonds, surexposé aux émetteurs de ces régions.

Performances

Sur la période, la performance du FCP a été de 13,96% contre 17,71% pour son indice de référence composite (50% FTSE EPRA GLOBAL couvert en euro + 50% Bloomberg Barclays Euro Aggregate REITS Total return)

Ptf Libellé	Code ISIN	Date de début	Date de fin	Net Ptf Return	Benchmark Return	VL de début	VL de fin
AFER MULTI FONCIER PART C/D	FR0013246253	29/09/2023	30/09/2024	13,96%	17,71%	796,28 €	904,92 €

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Elles ne sont pas constantes dans le temps.

Principaux mouvements intervenus dans le portefeuille au cours de l'exercice

				MOUVEMENTS (en devise de comptabilité, hors frais)	
NOM_FONDS	CATEGORIE	ISIN	TITRE	ACQUISITIONS	CESSIONS
AFER MULTI FONCIER	OPC	FR001400KPZ3	OFI INVEST ESG LIQUIDITÉS I	28 230 552,30	26 812 947,33
AFER MULTI FONCIER	OPC	FR0010815589	OFI INVEST ISR MONÉTAIRE I	2 576 308,66	2 276 458,79
AFER MULTI FONCIER	OBLIGATIONS	XS2105772201	HEIMSTADEN BOSTAD AB 1.125% 21/01/2026		995 951,55
AFER MULTI FONCIER	OBLIGATIONS	FR001400L1E0	CARMILA SA 5.5% 09/10/2028	994 680,00	520 915,00
AFER MULTI FONCIER	OBLIGATIONS	FR0013447232	COVIVIO 1.125% 17/09/2031		935 640,00
AFER MULTI FONCIER	OBLIGATIONS	FR0014000T33	CARMILA SA 1.625% 30/05/2027		922 630,00
AFER MULTI FONCIER	OBLIGATIONS	XS2387052744	CASTELLUM HELSINKI 0.875% 17/09/2029		898 007,85
AFER MULTI FONCIER	OBLIGATIONS	XS1717584913	ALSTRIA OFFICE REIT AG 150% 15/11/2027		868 607,00
AFER MULTI FONCIER	OBLIGATIONS	XS2321651031	VIA CELERE DESARROLLOS 5.25% 01/04/2026		709 191,00
AFER MULTI FONCIER	OBLIGATIONS	XS2819335311	WP CAREY INC 4.25% 23/07/2032	696 682,00	

INFORMATIONS RÉGLEMENTAIRES

Politique de vote

La politique menée par la société de gestion en matière d'exercice des droits de vote qui est disponible à l'adresse suivante : <https://www.ofi-invest-am.com/fr/politiques-et-documents> fait l'objet d'un rapport lui-même disponible à l'adresse suivante : <https://www.ofi-invest-am.com/fr/politiques-et-documents>

Critères ESG

La société de gestion met à la disposition de l'investisseur les informations sur les modalités de prise en compte, dans sa politique d'investissement, des critères relatifs au respect d'objectifs environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance (ESG) sur son site Internet à l'adresse suivante : https://www.ofi-invest-am.com/pdf/principes-et-politiques/politique-engagement_actionnarial-et-de-vote.pdf. Le rapport d'engagement est lui-même disponible à l'adresse suivante : <https://www.ofi-invest-am.com/pdf/documents-ex-ofi-am/rapport-engagement.pdf>

Procédure de choix des intermédiaires

La société de gestion a recours au service d'Ofi Invest Intermediation Services et, à ce titre, utilise la liste des intermédiaires qu'elle a elle-même sélectionnée en application de sa propre politique de sélection et d'exécution. Ce prestataire assure la réception transmission des ordres, suivie ou non d'exécution, aux intermédiaires de marchés. L'expertise de ce prestataire permet de séparer la sélection des instruments financiers (qui reste de la responsabilité de la société de gestion) de leur négociation tout en assurant la meilleure exécution des ordres.

Une évaluation multicritères est réalisée périodiquement par les équipes de gestion. Elle prend en considération, selon les cas, plusieurs ou tous les critères suivants :

- Le suivi de la volumétrie des opérations par intermédiaires de marchés ;
- L'analyse du risque de contrepartie et son évolution (une distinction est faite entre les intermédiaires « courtiers » et les « contreparties ») ;
- La nature de l'instrument financier, le prix d'exécution, le cas échéant le coût total, la rapidité d'exécution, la taille de l'ordre ;
- Les remontées des incidents opérationnels relevés par les gérants ou le middle-office.

Au terme de cette évaluation, le Groupe Ofi Invest peut réduire les volumes d'ordres confiés à un intermédiaire de marché ou le retirer temporairement ou définitivement de sa liste de prestataires autorisées. Cette évaluation pourra prendre appui sur un rapport d'analyse fourni par un prestataire indépendant.

L'objectif recherché est d'utiliser dans la mesure du possible les meilleurs prestataires dans chaque spécialité (exécution d'ordres et aide à la décision d'investissement/désinvestissement).

Frais d'intermédiation

Conformément à l'article 321-122 du Règlement Général de l'AMF, le compte rendu relatif aux frais d'intermédiation est disponible sur le site Internet à l'adresse suivante : <https://www.ofi-invest-am.com/fr/politiques-et-documents>

Méthode choisie par la société de gestion pour mesurer le risque global de l'OPC

La méthode de calcul du risque global du FCP sur les instruments financiers à terme est celle de la Value-at-Risk absolue telle que définie par le Règlement général de l'AMF (99% / 20 jours). Le niveau de levier indicatif du FCP est de 200%. Toutefois, le FCP aura la possibilité d'atteindre un niveau de levier plus élevé.

Informations relatives à la VaR

Afer Multi Foncier	Maximum de la VaR	Minimum de la VaR	Moyenne de la VaR
	6,33%	4,41%	5,60%

Informations relatives à la transparence des opérations de financement sur titres et de la réutilisation des instruments financiers – Règlement SFTR

Sur l'exercice clos au 30/09/2024, Afer Multi Foncier n'a réalisé ni opération de financement sur titres, ni contrat d'échange sur rendement global.

Informations relatives au FIA

Actifs non liquides et gestion de la liquidité :

L'actif du Fonds est largement investi sur des actifs considérés comme liquides hormis un investissement dans un fonds d'immobilier physique. Celui-ci a d'ailleurs fait l'objet d'un ordre de rachat total dont le dénouement aura lieu dans plusieurs mois. La société de gestion met en œuvre régulièrement des stress tests de liquidité, dans des conditions normales et exceptionnelles de liquidité, qui lui permettent d'évaluer le risque de liquidité des fonds. Le risque de liquidité est évalué par rapport à l'actif des fonds (scénarii de réduction de liquidité des actifs en portefeuille) et à leur passif (simulation de demandes de rachat de parts en fonction de la typologie de porteurs).

Profil de risque actuel :

Le risque du Fonds se situe en date du 30 septembre 2024 au niveau [3] de l'indicateur synthétique. Il n'est pas certain que la catégorie de risque et de rendement affichée demeure inchangée, le classement de votre Fonds étant dès lors susceptible d'évoluer dans le temps.

Au travers des investissements du FCP, les risques pour le porteur sont les suivants :

Risques principaux :

Risque de perte en capital

Le FCP ne bénéficie d'aucune garantie ni protection. Il se peut donc que le capital initialement investi ne soit pas intégralement restitué ou que la performance diverge de l'indicateur de référence.

Risque de gestion discrétionnaire

Le style de gestion discrétionnaire repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés. Il existe un risque que le FCP ne soit pas investi à tout moment sur les valeurs et les marchés les plus performants.

Risque actions

Le porteur est exposé à la dégradation de la valorisation des actions ou des indices auxquels le portefeuille du FCP est exposé. Il existe ainsi, à hauteur de cette exposition, un risque de baisse de la valeur liquidative. En raison de la fluctuation des marchés « actions », le FCP pourra réaliser une performance éloignée de la performance moyenne qui pourrait être constatée sur une période plus longue. L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que le FCP investira sur des valeurs spécialisées dans le secteur immobilier ; la capitalisation de ces dernières peut être limitée ; le FCP investira sur des fonds spécialisés dans l'immobilier. Le cours ou l'évaluation de ces titres peut donner lieu à des écarts importants à la hausse comme à la baisse et leur cession peut requérir des délais et des frais spécifiques.

Risque de taux

En cas de hausse des taux, la valeur des investissements en instruments obligataires ou titres de créance baissera ainsi que la valeur liquidative. Ce risque est mesuré par la sensibilité qui traduit la répercussion qu'une variation de 1% des taux d'intérêt peut avoir sur la valeur liquidative du FCP. A titre d'exemple, pour un FCP ayant une sensibilité de +2, une hausse de 1% des taux d'intérêt entraînera une baisse de 2% de la valeur liquidative du FCP.

Risque lié à l'investissement dans des obligations convertibles

L'attention des investisseurs est attirée sur l'utilisation indirecte d'obligations convertibles, instruments introduisant une exposition sur la volatilité des actions, de ce fait, la valeur liquidative du fonds pourra baisser en cas de hausse des taux d'intérêts, de détérioration du profil de risque de l'émetteur, de baisse des marchés actions ou de baisse de la valorisation des options de conversion.

Risque de crédit

La valeur liquidative du FCP baissera si celui-ci détient directement ou par le biais d'un OPC détenu une obligation ou un titre de créance d'un émetteur dont la qualité de signature vient à se dégrader ou dont l'émetteur viendrait à ne plus pouvoir payer les coupons ou rembourser le capital.

Risque lié aux produits dérivés

Dans la mesure où le fonds peut investir sur des instruments dérivés et intégrant des dérivés, la valeur liquidative du fonds peut donc être amenée à baisser de manière plus importante que les marchés sur lesquels le fonds est exposé.

Risque de contrepartie

Le porteur est exposé à la défaillance d'une contrepartie ou à son incapacité à faire face à ses obligations contractuelles dans le cadre d'une opération de gré à gré, ce qui pourrait entraîner une baisse de la valeur liquidative.

Risque de liquidité

Le FCP est susceptible d'investir en partie sur des titres peu liquides du fait du marché sur lequel ils peuvent être négociés ou du fait de conditions particulières de cession. Ainsi la valeur de ces titres peut donner lieu à des écarts importants à la hausse comme à la baisse. Notamment en cas de rachat important de parts du FCP, le gérant pourrait se trouver contraint de céder ces actifs aux conditions du moment, ce qui pourrait entraîner une baisse de la valeur liquidative.

Risque lié à l'investissement dans des titres spéculatifs (haut rendement)

Le FCP peut détenir des titres spéculatifs (High Yield). Ces titres évalués "spéculatifs" selon l'analyse de l'équipe de gestion ou des agences de notation présentent un risque accru de défaillance, et sont susceptibles de subir des variations de valorisation plus marquées et/ou plus fréquentes, pouvant entraîner une baisse de la valeur liquidative.

Risque en matière de durabilité

Le FCP est exposé à un risque en matière de durabilité. En cas de survenance d'un événement ou d'une situation dans le domaine environnemental, social ou de gouvernance, celui-ci pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement. Bien que la Société de gestion prenne en compte des critères ESG de façon générale dans les processus d'investissement, ceux-ci restent non-contraignants et n'ont pas pour objectif de réduire le risque en matière de durabilité.

Risques accessoires :

Risque lié aux marchés des pays émergents

Le FIA peut investir de manière accessoire en titres sur les marchés des pays émergents. Les investisseurs potentiels sont avisés que l'investissement dans ces pays peut amplifier les risques de marché et de crédit. Les mouvements de marché à la hausse comme à la baisse peuvent être plus forts et plus rapides sur ces marchés que sur les grandes places internationales. En outre, l'investissement dans ces marchés implique un risque de restrictions imposées aux investissements étrangers, un risque de contrepartie ainsi qu'un risque de manque de liquidité de certaines lignes du FIA. Les conditions de fonctionnement et de surveillance de ces marchés peuvent s'écarter des standards prévalant sur les grandes places internationales. La situation politique et économique de ces pays peut affecter la valeur des investissements.

Risque de change

Etant donné que le fonds peut investir dans des titres libellés dans des devises autres que l'euro, le porteur pourra être exposé à une baisse de la valeur liquidative en cas de variation des taux de change.

Risque lié à l'investissement dans des titres subordonnés

Il est rappelé qu'une dette est dite subordonnée lorsque son remboursement dépend du remboursement initial des autres créanciers (créanciers privilégiés, créanciers chirographaires). Ainsi, le créancier subordonné sera remboursé après les créanciers ordinaires, mais avant les actionnaires. Le taux d'intérêt de ce type de dette sera supérieur à celui des autres créances. En cas de déclenchement d'une ou plusieurs clause(s) prévue(s) dans la documentation d'émission desdits titres de créance subordonnés et plus généralement en cas d'évènement de crédit affectant l'émetteur concerné, il existe un risque de baisse de la valeur liquidative du FCP. L'utilisation des obligations subordonnées expose notamment le Fonds aux risques d'annulation ou de report de coupon (à la discrétion unique de l'émetteur), d'incertitude sur la date de remboursement.

Levier du Fonds au 30 septembre 2024

Ci-dessous les leviers du Fonds calculés conformément à la réglementation européenne mentionnée à l'article 109 du règlement délégué UE n° 231/2013 :

- Méthode brute [148,67%]
- Méthode de l'engagement [152,40%]

Informations relatives aux rémunérations

Partie qualitative :

La politique de rémunération mise en œuvre repose sur les dispositions de la directive AIFMD et OPCVM 5 et intègre les spécificités de la directive MIFID 2 ainsi que du règlement SFDR en matière de rémunération.

Ces réglementations poursuivent plusieurs objectifs :

- Décourager la prise de risque excessive au niveau des OPC et des sociétés de gestion ;
- Aligner à la fois les intérêts des investisseurs, des gérants OPC et des sociétés de gestion ;
- Réduire les conflits d'intérêts potentiels entre commerciaux et investisseurs ;
- Intégrer les critères de durabilité.

La politique de rémunération conduite par le Groupe Ofi Invest participe à l'atteinte des objectifs que ce dernier s'est fixé en qualité de groupe d'investissement responsable au travers de son plan stratégique de long terme, dans l'intérêt de ses clients, de ses collaborateurs et de ses actionnaires.

Cette politique contribue activement à l'attraction de nouveaux talents, à la fidélisation et à la motivation de ses collaborateurs, ainsi qu'à la performance de l'entreprise sur la durée, tout en garantissant une gestion appropriée du risque.

Les sociétés concernées par cette politique de rémunération sont les suivantes : Ofi Invest Asset Management et Ofi Invest Lux

La rémunération globale se compose des éléments suivants : une rémunération fixe qui rémunère la capacité à tenir un poste de façon satisfaisante et le cas échéant une rémunération variable qui vise à reconnaître la performance collective et individuelle, dépendant d'objectifs définis en début d'année et fonction du contexte et des résultats de l'entreprise mais aussi des contributions et comportements individuels pour atteindre ceux-ci.

Pour plus d'informations, la politique de rémunération est disponible sur le site internet à l'adresse suivante : <https://www.ofi-invest-am.com/fr/politiques-et-documents>

Partie quantitative :

Montant des rémunérations versées par le gestionnaire à son personnel :

Sur l'exercice 2023, le montant total des rémunérations (incluant les rémunérations fixes et variables) versées par Ofi Invest Asset Management à l'ensemble de son personnel, soit 339 personnes (*) bénéficiaires (CDI/CDD/DG) au 31 décembre 2023 s'est élevé à 39 623 000 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Ofi Invest Asset Management sur l'exercice 2023 : 29 399 000 euros, soit 74% du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous la forme de rémunération fixe ;
- Montant total des rémunérations variables versées par Ofi Invest Asset Management sur l'exercice 2023 : 10 224 000 euros (**), soit 26% du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous cette forme. L'ensemble du personnel est éligible au dispositif de rémunération variable.

Par ailleurs, aucun « carried interest » n'a été versé pour l'exercice 2023.

Sur le total des rémunérations (fixes et variables) versées sur l'exercice 2023, 2 395 000 euros concernaient les « cadres dirigeants » (soit 7 personnes au 31 décembre 2023), 12 132 000 euros concernaient les « Gérants et Responsables de Gestion » dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risques des fonds gérés (soit 64 personnes au 31 décembre 2023).

(* Effectif présent au 31 décembre 2023)

(** Bonus 2023 versé en février 2024)

Information relative à la Transparence de la promotion des caractéristiques environnementales ou sociales et des investissements durables dans les rapports périodiques pour les fonds catégorisés « Article 6 » au regard du Règlement SFDR

Afer Multi Foncier n'a promu aucun investissement durable au cours de l'exercice écoulé : ni objectif d'investissement durable, ni caractéristiques environnementales ou sociales ou de gouvernance. Sa stratégie de gestion est uniquement liée à sa performance financière.

Nous rappelons qu'Afer Multi Foncier ne fait pas la promotion de caractéristiques environnementales et/ou sociales et de gouvernance et n'a pas l'intention de se conformer au principe de précaution consistant à ne pas « causer de préjudice important » tel que défini par le Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (« Règlement SFDR »). Par ailleurs, la stratégie mise en œuvre dans ce FCP ne prend pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental tels que définis par le « Règlement Taxonomie » (Règlement (UE) 2020/852 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables et modifiant le règlement SFDR).



AFER MULTI FONCIER

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS
Exercice clos le 30 septembre 2024**



**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS
Exercice clos le 30 septembre 2024**

AFER MULTI FONCIER
FONDS D'INVESTISSEMENT A VOCATION GENERALE
Régi par le Code monétaire et financier

Société de gestion
OFI INVEST ASSET MANAGEMENT
22, rue Vernier
75017 PARIS

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par la société de gestion, nous avons effectué l'audit des comptes annuels du fonds d'investissement à vocation générale AFER MULTI FONCIER relatifs à l'exercice clos le 30 septembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine du fonds d'investissement à vocation générale à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « *Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels* » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 30/09/2023 à la date d'émission de notre rapport.

*PricewaterhouseCoopers Audit, 63, rue de Villiers, 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex
T: +33 (0) 1 56 57 58 59, F: +33 (0) 1 56 57 58 60, www.pwc.fr*

Société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'ordre de Paris - Ile de France. Société de commissariat aux comptes membre de la compagnie régionale de Versailles. Société par Actions Simplifiée au capital de 2 510 460 €. Siège social : 63, rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine. RCS Nanterre 672 006 483. TVA n° FR 76 672 006 483. Siret 672 006 483 00362. Code APE 6920 Z. Bureaux : Bordeaux, Grenoble, Lille, Lyon, Marseille, Metz, Nantes, Nice, Paris, Poitiers, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse.



AFER MULTI FONCIER

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le changement de méthodes comptables exposé dans l'annexe aux comptes annuels.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance que les appréciations qui, selon notre jugement professionnel ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués ainsi que sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion.

*PricewaterhouseCoopers Audit, 63, rue de Villiers, 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex
T: +33 (0) 1 56 57 58 59, F: +33 (0) 1 56 57 58 60, www.pwc.fr*

Société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'ordre de Paris - Ile de France. Société de commissariat aux comptes membre de la compagnie régionale de Versailles. Société par Actions Simplifiée au capital de 2 510 460 €. Siège social : 63, rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine. RCS Nanterre 672 006 483. TVA n° FR 76 672 006 483. Siret 672 006 483 00362. Code APE 6920 Z. Bureaux : Bordeaux, Grenoble, Lille, Lyon, Marseille, Metz, Nantes, Nice, Paris, Poitiers, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse.

Responsabilités de la société de gestion relatives aux comptes annuels

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité du fonds à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider le fonds ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été établis par la société de gestion.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion du fonds.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

*PricewaterhouseCoopers Audit, 63, rue de Villiers, 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex
T: +33 (0) 1 56 57 58 59, F: +33 (0) 1 56 57 58 60, www.pwc.fr*

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité du fonds à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Neuilly sur Seine, date de la signature électronique

Document authentifié par signature électronique
Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Raphaëlle Alezra-Cabessa

2025.01.27 17:42:20 +0100



Bilan Actif au 30 septembre 2024 en euros

	30/09/2024
Immobilisations corporelles nettes	-
Titres financiers	52 606 427,85
Actions et valeurs assimilées (A)	20 841 053,80
Négociées sur un marché réglementé ou assimilé	20 841 053,80
Non négociées sur un marché réglementé ou assimilé	-
Obligations convertibles en actions (B)	-
Négociées sur un marché réglementé ou assimilé	-
Non négociées sur un marché réglementé ou assimilé	-
Obligations et valeurs assimilées (C)	23 582 989,74
Négociées sur un marché réglementé ou assimilé	23 582 989,74
Non négociées sur un marché réglementé ou assimilé	-
Titres de créances (D)	-
Négociés sur un marché réglementé ou assimilé	-
Non négociés sur un marché réglementé ou assimilé	-
Parts d'OPC et de fonds d'investissements (E)	7 878 746,03
OPCVM	2 212 383,53
FIA et équivalents d'autres Etats membres de l'Union Européenne	-
Autres OPC et fonds d'investissements	5 666 362,50
Dépôts (F)	-
Instruments financiers à terme (G)	303 638,28
Opérations temporaires sur titres (H)	-
Créances représentatives de titres financiers reçus en pension	-
Créances représentatives de titres donnés en garantie	-
Créances représentatives de titres financiers prêtés	-
Titres financiers empruntés	-
Titres financiers donnés en pension	-
Autres opérations temporaires	-
Prêts (I)	-
Autres actifs éligibles (J)	-
Sous-total actifs éligibles I = (A+B+C+D+E+F+G+H+I+J)	52 606 427,85
Créances et comptes d'ajustement actifs	1 668 945,11
Comptes financiers	248 014,56
Sous-total actifs autres que les actifs éligibles II (*)	1 916 959,67
Total Actif I+II	54 523 387,52

(*) Les autres actifs sont les actifs autres que les actifs éligibles tels que définis par le règlement ou les statuts de l'OPC à capital variable qui sont nécessaires à leur fonctionnement.

Bilan Passif au 30 septembre 2024 en euros

	30/09/2024
Capitaux propres :	
Capital	46 065 291,43
Report à nouveau sur revenu net	456 066,44
Report à nouveau des plus et moins-values latentes nettes	-
Report à nouveau des plus et moins-values réalisées nettes	-
Résultat net de l'exercice	6 424 228,45
Capitaux propres	52 945 586,32
Passifs de financement II (*)	-
Capitaux propres et passifs de financement (I+II)	52 945 586,32
Passifs éligibles :	
Instruments financiers (A)	-
Opérations de cession sur instruments financiers	-
Opérations temporaires sur titres financiers	-
Instruments financiers à terme (B)	357 680,75
Emprunts (C)	-
Autres passifs éligibles (D)	-
Sous-total passifs éligibles III = A+B+C+D	357 680,75
Autres passifs :	
Dettes et comptes d'ajustement passifs	903 432,98
Concours bancaires	316 687,47
Sous-total autres passifs IV	1 220 120,45
Total Passifs : I+II+III+IV	54 523 387,52

(*) Cette rubrique est facultative, et ne concerne que les OFS. Les passifs de financement sont les passifs émis par l'OFS autres que les parts ou actions.

Compte de résultat au 30 septembre 2024 en euros

	30/09/2024
Revenus financiers nets	
Produits sur opérations financières	
Produits sur actions	748 593,37
Produits sur obligations	368 914,02
Produits sur titres de créances	-
Produits sur des parts d'OPC	-
Produits sur instruments financiers à terme	-
Produits sur opérations temporaires sur titres	-
Produits sur prêts et créances	-
Produits sur autres actifs et passifs éligibles	-
Autres produits financiers	21 120,21
Sous-total Produits sur opérations financières	1 138 627,60
Charges sur opérations financières	
Charges sur opérations financières	-
Charges sur instruments financiers à terme	-
Charges sur opérations temporaires sur titres	-
Charges sur emprunts	-
Charges sur autres actifs et passifs éligibles	-
Charges sur passifs de financement	-
Autres charges financières	-11 605,20
Sous-total Charges sur opérations financières	-11 605,20
Total Revenus financiers nets (A)	1 127 022,40
Autres produits :	-
Rétrocession des frais de gestion au bénéfice de l'OPC	-
Versements en garantie de capital ou de performance	-
Autres produits	-
Autres charges :	-599 204,85
Frais de gestion de la société de gestion	-599 204,85
Frais d'audit, d'études des fonds de capital investissement	-
Impôts et taxes	-
Autres charges	-
Sous-total Autres produits et Autres charges (B)	-599 204,85
Sous total Revenus nets avant compte de régularisation C = A+B	527 817,55
Régularisation des revenus nets de l'exercice (D)	-34 582,26
Sous-total Revenus nets I = C+D	493 235,29

Compte de résultat au 30 septembre 2024 en euros (suite)

	30/09/2024
Plus ou moins-values réalisées nettes avant compte de régularisations :	
Plus et moins-values réalisées	-2 395 128,85
Frais de transactions externes et frais de cession	-47 751,26
Frais de recherche	-
Quote-part des plus-values réalisées restituées aux assureurs	-
Indemnités d'assurance perçues	-
Versements en garantie de capital ou de performance reçus	-
Sous total Plus ou moins-values réalisées nettes avant compte de régularisations (E)	-2 442 880,11
Régularisations des plus ou moins-values réalisées nettes (F)	379 042,43
Plus ou moins-values réalisées nettes II = E+F	-2 063 837,68
Plus ou moins-values latentes nettes avant compte de régularisations :	
Variation des plus ou moins-values latentes yc les écarts de change sur les actifs éligibles	9 076 135,18
Écarts de change sur les comptes financiers en devises	-14 075,00
Versements en garantie de capital ou de performance à recevoir	-
Quote-part des plus-values latentes à restituer aux assureurs	-
Sous total Plus ou moins-values latentes nettes avant compte de régularisations (G)	9 062 060,18
Régularisations des plus ou moins-values latentes nettes (H)	-985 979,23
Plus ou moins-values latentes nettes III = G+H	8 076 080,95
Acomptes :	
Acomptes sur revenus nets versés au titre de l'exercice (J)	-81 250,11
Acomptes sur plus ou moins-values réalisées nettes versés au titre de l'exercice (K)	-
Total Acomptes versés au titre de l'exercice IV = J+K	-81 250,11
Impôt sur le résultat V	-
Résultat net I + II + III + IV + V	6 424 228,45

ANNEXE

**Tableau des éléments caractéristiques de l'OPC à capital variable
au cours des cinq derniers exercices**

	30/09/2024	29/09/2023	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2020
Actif net					
en EUR	52 945 586,32	59 091 651,97	74 433 854,74	96 436 052,91	96 436 052,91
Nombre de titres					
Parts	58 508,0000	74 209,0000	91 338,0000	94 825,0000	94 825,0000
Valeur liquidative unitaire					
en EUR	904,92	796,28	814,92	1 016,98	1 016,98
Distribution unitaire sur plus et moins-values nettes (y compris les acomptes)					
en EUR	-	-	5,50	-	2,18
Distribution unitaire sur revenu net (y compris les acomptes)					
en EUR	1,23	4,58	3,86	4,10	1,39
Crédit d'impôt unitaire transféré au porteur (personnes physiques)					
en EUR	-	-	-	0,12	0,07
Capitalisation unitaire					
en EUR	-20,43	-40,79	-41,99	-62,20	-6,26

RAPPEL DE LA STRATEGIE D'INVESTISSEMENT

La gestion est discrétionnaire quant à l'allocation d'actifs et à la sélection des valeurs.

Au sein du secteur de l'immobilier mondial, l'allocation se fait en fonction des perspectives de rendement et de croissance relative des secteurs les uns par rapport aux autres sous un certain nombre de contraintes de construction de portefeuille.

Pour la sélection de titres, la société de gestion suit une approche fondamentale au sein de chaque secteur préalablement identifié qui répondent à la thématique immobilière. L'univers d'investissement portera donc sur les sociétés exposées directement ou indirectement au secteur de l'immobilier. Dans certaines phases de transition inhérentes aux investissements immobiliers, l'univers d'investissement pourra également s'étendre au-delà du secteur immobilier de façon ponctuelle et temporaire.

Le portefeuille sera structuré en fonction du processus de gestion suivant :

- Analyse macro-économique définissant l'allocation entre les classes d'actifs selon une performance anticipée dans un environnement donné et du délai d'investissement.
- En fonction de ses anticipations, des scénarios macro-économiques qu'il privilégie et de son appréciation des marchés, le gestionnaire surpondérera ou sous-pondérera chacune des classes d'actifs
- Au sein d'une classe d'actifs donnée, l'allocation entre régions (Europe, Etats-Unis ou autre), sera effectuée sur la base de critères macro-économiques et de valorisation relative.
- Pour chacune des poches ainsi définies, les titres seront sélectionnés en fonction de leurs secteurs d'activité, des perspectives de rendement et de croissance.
- Analyse des risques relatifs de chacune des classes d'actifs

Pour ce faire, un comité d'allocation réunit l'ensemble des équipes de gestion impliquées dans la gestion du FCP au minimum trimestriellement.

Le comité examinera et définira les cibles et les impacts en cas de rebalancement de l'allocation globale.

Le portefeuille pourra être exposé au marché des actions et de taux lié directement ou indirectement à l'immobilier. L'exposition sera réalisée indifféremment par investissement direct en titres de capital ou donnant accès au capital, en titres de créances ou instruments du marché monétaire et/ou par l'intermédiaire d'OPC.

La sélection des OPC sera effectuée sur la base d'une analyse quantitative puis qualitative des fonds de l'univers d'investissement.

Le portefeuille pourra investir dans des instruments de taux liés directement ou indirectement au secteur immobilier de toutes zones géographiques et des instruments du marché monétaire, tel que suit :

La sélection des supports obligataires s'étendra aux obligations du secteur privé et public libellées en euros et autres devises dans un but de recherche de rendement et d'optimisation du risque obligataire.

Le choix des investissements de la poche obligataire est donc la résultante de l'analyse de la qualité de crédit des émetteurs réalisée par les analystes crédit spécialisés sur le secteur, de l'analyse du couple rendement/risque des obligations et d'un objectif cible de la sensibilité aux taux de la poche par la gestion.

Le portefeuille pourra être investi jusqu'à 100% de l'actif net dans des titres de créance et des instruments du marché monétaire.

Le portefeuille pourra également investir dans des titres de capital de toutes zones géographiques et de toutes capitalisations.

L'équipe de gestion favorisera la sélection des valeurs en fonction des perspectives de résultat de l'entreprise, du management et de la stratégie de l'entreprise, de son modèle économique, de sa capacité à protéger, voir augmenter ses parts de marché, des caractéristiques de son marché (environnement compétitif, barrière à l'entrée), et enfin de la valorisation et de la cyclicité de celles-ci.

L'utilisation d'un consensus de prévisions des analystes pour apprécier la valorisation boursière des marchés actions et des différents secteurs d'activité permet de déterminer leur niveau d'attractivité relative.

Le portefeuille pourra être investi jusqu'à 80% de l'actif net en actions de sociétés liées directement ou indirectement au secteur immobilier de toutes zones géographiques.

L'exposition du portefeuille pourra également être réalisée ou ajustée au moyen d'instruments dérivés, sans rechercher de surexposition.

Le FCP ne fait pas la promotion de caractéristiques environnementales et/ou sociales et de gouvernance et n'a pas l'intention de se conformer au principe de précaution consistant à ne pas « causer de préjudice important » tel que défini par le Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (« Règlement SFDR »). Par conséquent, le Fonds est dit « Article 6 » au sens du Règlement SFDR. Par ailleurs, les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental tels que définis par le « Règlement Taxonomie » (Règlement (UE) 2020/852 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables et modifiant le règlement SFDR).

CHANGEMENTS DE METHODES COMPTABLES Y COMPRIS DE PRESENTATION EN RAPPORT AVEC L'APPLICATION DU NOUVEAU REGLEMENT COMPTABLE RELATIF AUX COMPTES ANNUELS DES ORGANISMES DE PLACEMENT COLLECTIF A CAPITAL VARIABLE (REGLEMENT ANC 2020- 07 MODIFIE)

Les comptes annuels sont présentés pour la première fois sous la forme prévue par le règlement ANC n° 2020-07 modifié.

Ce nouveau règlement impose des changements de méthodes comptables dont des modifications de présentation des comptes annuels. La comparabilité avec les comptes de l'exercice précédent ne peut donc être réalisée.

Ainsi, conformément au 2ème alinéa de l'article 3 du Règlement ANC 2020-07 modifié, les états financiers ne présentent pas les données de l'exercice précédent. Les états financiers N-1 sont par contre intégrés dans l'annexe.

Les changements de présentation portent essentiellement sur ;

- La structure du bilan qui est désormais présentée par types d'actifs et de passifs éligibles, incluant les prêts et les emprunts ;
- la structure du compte de résultat qui est profondément modifiée ; le compte de résultat incluant notamment : les écarts de change sur comptes financiers , les plus ou moins-values latentes, les plus et moins-values réalisées et les frais de transactions ;
- La suppression du tableau de hors-bilan (une partie des informations sur les éléments de ce tableau figurent dorénavant dans les annexes) ;
- La suppression de l'option de comptabilisation des frais inclus au prix de revient (sans effet rétroactif pour les fonds appliquant anciennement la méthode des frais inclus) ;
- La distinction des obligations convertibles des autres obligations, ainsi que leurs enregistrements comptables respectifs ;
- Une nouvelle classification des fonds cibles détenus en portefeuille selon le modèle : OPCVM / FIA / Autres ;
- La comptabilisation des engagements sur change à terme qui n'est plus faite au niveau du bilan mais au niveau du hors-bilan, avec une information sur les changes à terme couvrant une part spécifique ;
- L'ajout d'informations relatives aux expositions directes et indirectes sur les différents marchés ;

- La présentation de l'inventaire qui distingue désormais les actifs et passifs éligibles et les instruments financiers à terme ;
- L'adoption d'un modèle de présentation unique pour tous les types d'OPC ;
- La suppression de l'agrégation des comptes pour les OPC à compartiments.

REGLES ET METHODES COMPTABLES

L'OPC s'est conformé aux règles comptables prescrites par le règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2020-07 modifié, relatif au plan comptable des OPC à capital variable.

Les principes généraux de la comptabilité s'appliquent (sous réserve des changements décrits ci-avant) :

- image fidèle, comparabilité, continuité de l'activité,
- régularité, sincérité,
- prudence,
- permanence des méthodes d'un exercice à l'autre

Les règles d'évaluation sont fixées, sous sa responsabilité, par la Société de Gestion.

La devise de la comptabilité du fonds est l'euro.

La valeur liquidative est calculée quotidiennement, chaque jour de bourse à Paris à l'exception des jours fériés légaux n'étant pas un vendredi.

Les comptes relatifs au portefeuille-titres sont tenus par référence au coût historique : les entrées (achats ou souscriptions) et les sorties (ventes ou remboursements) sont comptabilisées sur la base du prix d'acquisition, frais exclus.

Toute sortie génère une plus-value ou une moins-value de cession ou de remboursement et éventuellement une prime de remboursement.

Les coupons courus sur TCN sont pris au jour de la date de valeur liquidative.

L'OPC valorise son portefeuille-titres à la valeur actuelle, valeur résultant de la valeur de marché ou à défaut d'existence de marché, de méthodes financières. La différence valeur d'entrée – valeur actuelle génère une plus ou moins-value qui sera enregistrée en « différence d'estimation du portefeuille ».

Description des méthodes de valorisation des postes du bilan et des opérations à terme ferme et conditionnelles

Les sources d'information retenues pour l'évaluation courante des instruments financiers et valeurs négociés sur un marché réglementé sont par ordre de priorité : IBOXX, BGN ou ICMA ou à défaut, toute autre source d'information publique. Les cours sont extraits en début de matinée du jour ouvré suivant la date de valorisation.

Les instruments financiers et valeurs négociés sur un marché réglementé sont évalués selon les règles suivantes :

Instruments financiers cotés

Les instruments financiers cotés sont évalués au cours de clôture du jour ou au dernier cours connu lors de la récupération des cours en début de matinée le jour ouvré suivant (source : valorisation sur la base d'une hiérarchie de contributeurs donnée par la SGP).

Toutefois, les instruments cotant sur des marchés en continu sont évalués au cours de compensation du jour (source : chambre de compensation)

Les positions ouvertes sur marchés à terme sont évaluées sur la base des cours de compensation du jour.

Toutefois, les instruments qui ne font pas l'objet d'échanges réguliers et/ou pour des volumes significatifs pourront être évalués sur base de la moyenne des contributions (cours demandés) recueillies auprès des sources d'information spécifiées ci-dessus.

OPC et fonds d'investissement non cotés

Sur base de la dernière valeur liquidative fournie par les bases de données financières citées ci-dessus ou à défaut par tout moyen. Cependant, pour la valorisation des OPC dont la valorisation dépend de la société de gestion, la valeur liquidative retenue sera celle du jour de valorisation.

Titres de créance négociables

Les TCN sont évalués aux taux du marché à l'heure de publication des taux du marché interbancaire. La valorisation des TCN s'effectue via l'outil de notre fournisseur de données qui recense au quotidien les valorisations au prix de marché des TCN. Les prix sont issus des différents brokers/banques acteurs de ce marché. Ainsi, les courbes de marché des émetteurs contribués sont récupérées par la Société de Gestion qui calcule un prix de marché quotidien. Pour les émetteurs privés non listés, des courbes de références quotidiennes par rating sont calculées également à partir de cet outil. Les taux sont éventuellement corrigés d'une marge calculée en fonction des caractéristiques de l'émetteur du titre.

Les instruments financiers non négociés sur un marché réglementé sont évalués selon les règles suivantes :

Ces instruments sont évalués à leur valeur probable de négociation déterminée à partir d'éléments tels que : valeur d'expertise, transactions significatives, rentabilité, actif net, taux de marché et caractéristiques intrinsèques de l'émetteur ou tout élément prévisionnel.

Les contrats sont évalués selon les méthodes suivantes :

Les contrats sont évalués à leur valeur de marché compte tenu des conditions des contrats d'origine. Toutefois, les contrats d'échange de taux d'intérêt (swaps) dont la durée de vie lors de leur mise en place est inférieure à trois mois sont évalués selon les principes de la méthode « simplificatrice » consistant dans l'évaluation du différentiel d'intérêts sur la période courue.

Les dépôts, autres avoirs créances ou dettes sont évalués selon les méthodes suivantes :

La valeur des espèces détenues en compte, des créances en cours et des dépenses payées d'avance ou à payer est constituée par leur valeur nominale convertie, le cas échéant, dans la devise de comptabilisation au cours du jour de valorisation.

Les instruments financiers dont le cours n'a pas été constaté le jour de l'évaluation ou dont le cours a été corrigé sont évalués à leur valeur probable de négociation sous la responsabilité de la société de gestion. Ces évaluations et leur justification sont communiquées au commissaire aux comptes à l'occasion de ses contrôles.

Devises

Les devises au comptant sont valorisées avec les cours publiés quotidiennement sur les bases de données financières utilisées par la Société de Gestion.

Description de la méthode de classement des Titres de créances et des Instruments du marché monétaire dans le tableau Exposition directe aux marchés de crédit

Les titres d'une entreprise sont notés « Investment grade » si elle a une forte capacité à honorer ses engagements financiers.

Les titres avec un niveau de risque plus élevé sont classés dans la catégorie « Non Investment Grade ».

Si l'émetteur du titre est noté par l'analyse crédit, c'est le rating de l'émetteur de type « long terme » qui est retenu. Cette notation correspond à un rang équivalent « senior unsecured ».

Si l'émetteur du titre n'est pas noté par l'analyse crédit et que le titre est noté par des agences, c'est la 2ème meilleure note d'agences au niveau du titre qui est retenue. Quand le titre n'est noté que par une seule agence, la note de cette agence est retenue.

En cas de notation non disponible (ni pour l'émetteur, ni pour le titre), le titre est classé dans la catégorie « Non notés ».

Les titres de type « bon du trésor » ou « certificat de dépôt » peuvent être assimilés au rating de type « long terme » de l'émetteur.

Description des engagements hors-bilan

Les contrats à terme ferme figurent au hors-bilan pour leur valeur de marché, valeur égale au cours (ou à l'estimation, si l'opération est réalisée de gré à gré) multipliée par le nombre de contrats multipliée par le nominal et éventuellement traduit en devise de comptabilité du fonds.

Les opérations à terme conditionnelles sont traduites en équivalent sous-jacent de l'option (quantité x quotité x cours du sous-jacent x delta éventuellement traduit en devise de comptabilité du fonds).

Les engagements sur contrats d'échange de taux ou de devise sont enregistrés en hors-bilan à la valeur nominale ou, en l'absence de valeur nominale, pour un montant équivalent, lors de la transaction initiale.

Comptabilisation des revenus des valeurs à revenus fixes

Les coupons des produits à revenus fixes sont comptabilisés suivant la méthode des intérêts encaissés.

Comptabilisation des frais de transaction

Les frais de transaction sont comptabilisés suivant la méthode des frais exclus.

Description de la méthode de calcul des frais de gestion fixes

Les frais de gestion sont imputés directement au compte de résultat de l'OPC, lors du calcul de chaque valeur liquidative. Le taux maximum appliqué sur la base de l'actif net hors OPC de la société de gestion ne peut être supérieur à 1,10% TTC.

Ces frais recouvrent tous les frais facturés directement à l'OPCVM, à l'exception des frais de transaction. Les frais de transaction incluent les frais d'intermédiation (courtage, impôts de bourse, etc..) et la commission de mouvement, le cas échéant, qui peut être perçue notamment par le dépositaire et la société de gestion.

Aux frais de fonctionnement et de gestion peuvent s'ajouter :

- des commissions de mouvement facturées à l'OPC ;
- des frais relatifs aux opérations d'acquisition et de cession temporaires de titres.

Des frais liés à la recherche au sens de l'article 314-21 du règlement général de l'AMF peuvent être facturés au FCP lorsque ces frais ne sont pas payés à partir des ressources propres de la société de gestion.

En application du décret n°2015-421 du 14 avril 2015, la contribution due à l'AMF au titre du FCP n'est pas prise en compte dans le plafonnement des frais de gestion financière et frais administratifs externes à la Société de Gestion tels que mentionnés ci-dessus ; ladite contribution est partie intégrante des frais courants du FCP.

Description des frais de gestion indirects

Le fonds investira dans des OPC ou fonds d'investissement dont la moyenne des frais ne dépassera pas 1,00 % TTC. Les rétrocessions éventuellement perçues sur les sélections des OPC investis seront directement reversées au bénéfice du fonds commun de placement.

Description de la méthode de calcul des frais de gestion variables

Néant

Affectation des sommes distribuables

Sommes distribuables afférentes au revenu net :

La Société de Gestion décide chaque année de l'affectation du revenu net. La société de gestion peut décider le versement d'acomptes exceptionnels.

Sommes distribuables afférentes aux plus-values réalisées :

La Société de Gestion décide chaque année de l'affectation des plus-values réalisées. La société de gestion peut décider le versement d'acomptes exceptionnels.

Changements comptables soumis à l'information particulière des porteurs

Néant

Justification des changements d'estimation ainsi que des changements de modalités d'application

Néant

Nature des erreurs corrigées au cours de l'exercice

Néant

Evolution des capitaux propres au cours de l'exercice

	30/09/2024
Capitaux propres début d'exercice	59 091 651,97
Flux de l'exercice :	
Souscriptions appelées (y compris la commission de souscription acquise à l'OPC)	412 525,24
Rachats (sous déduction de la commission de rachat acquise à l'OPC)	-13 543 320,52
Revenus nets de l'exercice avant comptes de régularisation	527 817,55
Plus ou moins-values réalisées nettes avant comptes de régularisation	-2 442 880,11
Variation des plus ou moins-values latentes avant compte de régularisation	9 062 060,18
Distribution de l'exercice antérieur sur revenus nets	-81 017,88
Distribution de l'exercice antérieur sur plus ou moins-values réalisées nettes	-
Acomptes versés au cours de l'exercice sur revenus nets	-81 250,11
Acomptes versés au cours de l'exercice sur plus ou moins-values réalisées nettes	-
Autres éléments	-
Capitaux propres en fin d'exercice (= Actif net)	52 945 586,32

Exposition directe sur le marché d'action (hors obligations convertibles)

Ventilation des expositions significatives par pays Montants exprimés en milliers	Exposition +/-	États-Unis +/-	Japon +/-	Singapour +/-	Hong Kong +/-	Autres pays +/-
Actif						
Actions et valeurs assimilées	20 841	11 229	3 532	1 098	1 048	3 934
Opérations temporaires sur titres	-	-	-	-	-	-
Passif						
Opérations de cession sur instruments financiers	-	-	-	-	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-	-	-	-	-
Hors-bilan						
Futures	5 040	NA	NA	NA	NA	NA
Options	-	NA	NA	NA	NA	NA
Swaps	-	NA	NA	NA	NA	NA
Autres instruments financiers	-	NA	NA	NA	NA	NA
Total	25 881	NA	NA	NA	NA	NA

Exposition sur le marché des obligations convertibles

Ventilation par pays et maturité de l'exposition Montants exprimés en milliers	Exposition +/-	Décomposition de l'exposition par maturité			Décomposition par niveau de deltas	
		< 1 an	1 < X < 5 ans	> 5 ans	< 0,6	0,6 < X < 1
Total	-	-	-	-	-	-

Exposition directe sur le marché de taux (hors obligations convertibles)

Ventilation par nature de taux Montants exprimés en milliers	Exposition +/-	Taux fixe +/-	Taux variable ou révisable +/-	Taux indexé +/-	Autre ou sans contrepartie de taux +/-
Actif					
Dépôts	-	-	-	-	-
Obligations	23 583	23 583	-	-	-
Titres de créances	-	-	-	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-	-	-	-
Comptes financiers	248	-	-	-	248
Passif					
Opérations de cession sur instruments financiers	-	-	-	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-	-	-	-
Comptes financiers	-317	-	-	-	-317
Hors-bilan					
Futures	NA	-	-	-	-
Options	NA	-	-	-	-
Swaps	NA	-	-	-	-
Autres instruments	NA	-	-	-	-
Total	NA	23 583	-	-	-69

Ventilation par durée résiduelle Montants exprimés en milliers	0-3 mois +/-	3 mois-1 an +/-	1-3 ans +/-	3-5 ans +/-	>5 ans +/-
Actif					
Dépôts	-	-	-	-	-
Obligations	-	1 791	3 542	5 990	12 260
Titres de créances	-	-	-	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-	-	-	-
Comptes financiers	248	-	-	-	-

Exposition directe sur le marché de taux (hors obligations convertibles) (suite)

Ventilation par durée résiduelle Montants exprimés en milliers	0-3 mois +/-	3 mois-1 an +/-	1-3 ans +/-	3-5 ans +/-	>5 ans +/-
Passif					
Opérations de cession sur instruments financiers	-	-	-	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-	-	-	-
Comptes financiers	-317	-	-	-	-
Hors-bilan					
Futures	-	-	-	-	-
Options	-	-	-	-	-
Swaps	-	-	-	-	-
Autres instruments	-	-	-	-	-
Total	-69	1 791	3 542	5 990	12 260

Exposition directe sur le marché des devises

Ventilation par devise Montants exprimés en milliers	USD +/-	GBP +/-	HKD +/-	Autres +/-
Actif				
Dépôts	-	-	-	-
Actions et valeurs assimilées	11 229	-	1 321	6 375
Obligations et valeurs assimilées	-	-	-	-
Titres de créances	-	-	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-	-	-
Créances	621	-	6	39
Comptes financiers	185	-	10	53
Passif				
Opérations de cession sur instruments financiers	-	-	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-	-	-
Dettes	444	102	-	-
Comptes financiers	-	317	-	-

Exposition directe sur le marché des devises (suite)

Ventilation par devise Montants exprimés en milliers	USD +/-	GBP +/-	HKD +/-	Autres +/-
Hors-bilan				
Devises à recevoir	-	520	450	-
Devises à livrer	-12 112	-567	-1 557	-6 507
Futures options swap	3 414	-	-	-
Autres opérations	-	-	-	-
Total	3 781	372	230	-40

Exposition directe aux marchés de crédit

Ventilation par la notation des investissements Montants exprimés en milliers	Investment Grade +/-	Non Investment Grade +/-	Non notés +/-
Actif			
Obligations convertibles en actions	-	-	-
Obligations et valeurs assimilées	23 473	110	-
Titres de créances	-	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-	-
Passif			
Opérations de cession sur instruments financiers	-	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-	-
Hors-bilan			
Dérivés de crédits	-	-	-
Solde net	23 473	110	-

Exposition des opérations faisant intervenir une contrepartie

Ventilation par contrepartie Montants exprimés en milliers	valeur actuelle constitutive d'une créance	valeur actuelle constitutive d'une dette
Opérations figurant à l'actif du bilan		
Dépôts	-	
Instruments financiers à terme non compensés	-	
Créances représentatives de titres reçus en pension	-	
Créances représentatives de titres donnés en garantie	-	
Créances représentatives de titres prêtés	-	
Titres financiers empruntés	-	
Titres reçus en garantie	-	

Exposition des opérations faisant intervenir une contrepartie (suite)

Ventilation par contrepartie	valeur actuelle constitutive d'une créance	valeur actuelle constitutive d'une dette
Montants exprimés en milliers		
Titres financiers donnés en pension	-	
Créances	551	
Collatéral espèces	240	
JP Morgan	240	
Dépôt de garantie espèces versé	311	
Newedge	311	
Comptes financiers	248	
Société Générale	248	
Opérations figurant au passif du bilan		
Dettes représentatives des titres empruntés		-
Dettes représentatives de titres donnés en pension		-
Instruments financiers à terme non compensés		-
Dettes		310
Collatéral espèces		310
Société Générale CIB		310
Concours bancaires		317
Société Générale		317

Expositions indirectes pour les OPC de multi-gestion

Code ISIN	Dénomination du Fonds	Orientation des placements / style de gestion	Devise de la part d'OPC	Montant de l'exposition exprimé en milliers
Société de gestion	Pays de domiciliation du fonds			
NR0000020208 STANDARD LIFE	STANDARD LIFE INVESTMENTS EUROPEAN PROPERTY GROWTH FUND LP Royaume-Uni	Actions	EUR	5 666
FR001400KPZ3 OFI INVEST AM	OFI INVEST ESG LIQUIDITÉS I France	Monétaire	EUR	1 747
IE00B1TXLS18 BLACKROCK LUX	ISHS II UK PROPERTY EPRA/NAREIT GBP Irlande	Actions	GBP	465
Total				7 879

Créances et Dettes

Ventilation par nature	30/09/2024
Créances	
Dépôt de garantie sur les marchés à terme	311 479,54
Collatéral espèces versé	240 000,00
Vente à règlement différé	601 241,29
Coupons à recevoir	71 677,97
Achat devises à règlement différé	444 546,31
Total créances	1 668 945,11
Dettes	
Provision pour frais de gestion fixes à payer	-46 276,68
Collatéral espèces reçu	-310 000,00
Provision commission de mouvement	-503,26
Achat à règlement différé	-102 211,85
Vente devises à règlement différé	-444 441,19
Total dettes	-903 432,98
Total	765 512,13

Souscriptions rachats

Parts émises	488,0000
Parts rachetées	16 189,0000

Commissions

Montant des commissions de souscription acquises	0,00
Montant des commissions de rachat acquises	0,00

Frais de gestion

Pourcentage de frais de gestion fixes	1,08
Commission de performance (frais variables)	-
Rétrocession de frais de gestion	-

Engagements reçus et donnés

Description des garanties reçues par l'OPC avec notamment mention des garanties de capital
Néant
Autres engagements reçus et / ou donnés
Néant

Autres engagements (par nature de produit)	30/09/2024
Garanties reçues	-
dont instruments financiers reçus en garantie et non inscrits au bilan	-
Garanties données	-
dont instruments financiers donnés en garantie et maintenus dans leur poste d'origine	-
Engagements de financement reçus mais non encore tirés	-
Engagements de financement donnés mais non encore tirés	-
Autres engagements hors bilan	-
Total	-

Autres informations

Code	Nom	Quantité	Cours	Valeur actuelle (en euros)
Valeur actuelle des instruments financiers faisant l'objet d'une acquisition temporaire				
	Néant			
Instruments financiers détenus en portefeuille émis par les entités liées à la société de gestion (fonds) ou au(x) gestionnaire(s) financier(s) (SICAV) et OPC à capital variable gérés par ces entités				
FR001400KPZ3	OFI INVEST ESG LIQUIDITÉS I	1 691,1808	1 032,99	1 746 972,85

Affectation des sommes distribuables afférentes aux revenus nets

	30/09/2024
Revenus nets	493 235,29
Acomptes sur revenus nets versés au titre de l'exercice (*)	-81 250,11
Revenus de l'exercice à affecter (**)	411 985,18
Report à nouveau	456 066,44
Sommes distribuables au titre du revenu net	868 051,62
Affectation :	
Distribution	-
Report à nouveau du revenu de l'exercice	-
Capitalisation	868 051,62
Total	868 051,62
* Information relative aux acomptes versés	
Montant unitaire	1,23
Crédits d'impôts totaux	-
Crédits d'impôts unitaires	-
** Information relative aux actions ou parts ouvrant droit à distribution	
Nombre d'actions ou parts	58 508,0000
Distribution unitaire restant à verser après règlement des acomptes	-
Crédits d'impôt attaché à la distribution du revenu	-

Affectation des sommes distribuables afférentes aux plus et moins-values réalisées nettes

	30/09/2024
Plus ou moins-values réalisées nettes de l'exercice	-2 063 837,68
Acomptes sur plus et moins-values réalisées nettes versées au titre de l'exercice (*)	-
Plus ou moins-values réalisées nettes à affecter (**)	-2 063 837,68
Plus et moins-values réalisées nettes antérieures non distribuées	-
Sommes distribuables au titre des plus ou moins-values réalisées	-2 063 837,68
Affectation :	
Distribution	-
Report à nouveau des plus ou moins-values réalisées nettes	-
Capitalisation	-2 063 837,68
Total	-2 063 837,68
* Information relative aux acomptes versés	
Acomptes unitaires versés	-
** Information relative aux actions ou parts ouvrant droit à distribution	
Nombre d'actions ou parts	58 508,0000
Distribution unitaire restant à verser après règlement des acomptes	-

L'inventaire des dépôts et des instruments financiers

Libellé de l'instrument	Secteur d'activité	Devise	Qté Nbre ou nominal	Valeur actuelle	% Actif Net
Immobilisations corporelles nettes				-	-
Actions et valeurs assimilées				20 841 053,80	39,36
<i>Négociées sur un marché réglementé ou assimilé</i>				20 841 053,80	39,36
AEDIFICA REIT	Immobilier	EUR	1 018,00	64 032,20	0,12
ALEXANDRIA REAL ESTATE EQUITIES REIT	Immobilier	USD	5 648,00	600 958,74	1,14
ALTAREA REIT	Immobilier	EUR	422,00	45 407,20	0,09
AMERICAN TOWER REDIT	Immobilier	USD	2 717,00	566 162,38	1,07
ARGAN RAIT	Immobilier	EUR	689,00	50 779,30	0,10
AROUNDTOWN REIT	Immobilier	EUR	9 437,00	26 640,65	0,05
AVALONBAY COMMUNITIE REIT	Immobilier	USD	3 685,00	743 735,72	1,40
CAPITALAND ASCENDAS REIT	Immobilier	SGD	156 100,00	312 036,34	0,59
CAPITALAND INTEGRATED COMMERCIAL TRUST	Immobilier	SGD	217 500,00	322 278,53	0,61
CAPITALAND INVESTMENT LIMITED	Immobilier	SGD	130 300,00	284 141,88	0,54
CARETRUST REIT INC	Immobilier	USD	17 041,00	471 202,24	0,89
CARMILA ACT SAS REIT	Immobilier	EUR	3 594,00	64 188,84	0,12
CHINA OVERSEAS LAND & INVESTMENT LTD -H-	Construction	HKD	101 770,00	186 895,50	0,35
CHINA RESOURCES LAND LTD	Construction	HKD	82 324,00	272 074,03	0,51
COFINIMMO SICAFI REIT	Immobilier	EUR	659,00	43 494,00	0,08
COVIVIO SA REIT	Immobilier	EUR	1 318,00	71 896,90	0,14
DAIWA HOUSE REIT INVESTMENT CORP	Immobilier	JPY	120,00	177 023,52	0,33
DEXUS AMERICAN DEPOSITARY RECEIPTS	Immobilier	AUD	47 585,00	224 207,80	0,42
DOUGLAS EMMET	Immobilier	USD	12 971,00	204 202,74	0,39
EQUINIX INC COMMON STOCK REIT	IT/Communication	USD	1 465,00	1 165 161,01	2,20
EQUITY LIFESTYLE PROPERTIES REIT	Immobilier	USD	10 416,00	665 810,17	1,26
EUROCOMMERCIAL PROPERTIES NV REIT	Immobilier	EUR	1 358,00	33 814,20	0,06
EXTRA SPACE STORAGE INC	Immobilier	USD	5 720,00	923 513,10	1,74
FEDERAL REALTY INVESTMENT TRUST REIT	Finance/Assurance	USD	4 732,00	487 467,44	0,92
GECINA ACT	Immobilier	EUR	1 332,00	137 728,80	0,26
GLP J REIT	Immobilier	JPY	202,00	167 911,76	0,32
GOODMAN GRP REIT	Immobilier	AUD	11 000,00	252 923,08	0,48
GPT GROUP REIT	Immobilier	AUD	83 197,00	257 542,23	0,49
ICADE REIT	Immobilier	EUR	696,00	18 471,84	0,03
INMOBILIARIA COLONIAL SA	Immobilier	EUR	7 937,00	49 447,51	0,09
INSTONE REAL ESTATE GROUP AG	Construction	EUR	5 354,00	51 184,24	0,10
INVITATION HOMES INC REIT	Immobilier	USD	19 607,00	619 455,06	1,17
JAPAN METROPOLITAN FUND INVESTMENT CORPORATION	Immobilier	JPY	335,00	202 712,61	0,38
JAPAN REAL ESTATE INVESTMENT	Immobilier	JPY	61,00	218 184,94	0,41
KAUFMAN & BROAD	Construction	EUR	736,00	22 926,40	0,04
KLEPIERRE REITS	Immobilier	EUR	2 868,00	84 433,92	0,16
LEG IMMOBILIEN SE	Immobilier	EUR	1 311,00	122 945,58	0,23
LINK REIT -H-	Immobilier	HKD	85 397,00	386 650,24	0,73
MAPLETREE LOGISTIC TRUST REIT	Immobilier	SGD	176 000,00	179 598,11	0,34

L'inventaire des dépôts et des instruments financiers (suite)

Libellé de l'instrument	Secteur d'activité	Devise	Qté Nbre ou nominal	Valeur actuelle	% Actif Net
MERLIN PROPERTIES REIT	Immobilier	EUR	10 698,00	121 636,26	0,23
MIRVAC GROUP REIT	Immobilier	AUD	175 120,00	234 037,61	0,44
MITSUBISHI ESTATE CO LTD REIT	Immobilier	JPY	46 100,00	652 198,57	1,23
MITSUI FUDOSAN CO LTD REIT	Immobilier	JPY	101 400,00	849 870,77	1,61
NIPPON BUILDING FUND	Immobilier	JPY	410,00	338 499,55	0,64
NIPPON PROLOGIS REIT INC REIT	Immobilier	JPY	132,00	203 573,29	0,38
NOMURA REAL ESTATE MASTER FUND INC REIT	Immobilier	JPY	231,00	206 777,38	0,39
OMEGA HEALTHCARE INVESTORS INC	Immobilier	USD	11 381,00	415 041,17	0,78
PROLOGIS REIT	Immobilier	USD	14 321,00	1 620 407,58	3,06
REXFORD INDUSTRIAL REALTY INC REIT	Immobilier	USD	15 537,00	700 386,60	1,32
SCENTRE GROUP REIT	Immobilier	AUD	198 509,00	450 385,61	0,85
SHURGARD SELF STORAGE LIMITED	Transport	EUR	1 353,00	56 961,30	0,11
SIMON PROPERTY GROUP INC REIT	Immobilier	USD	3 334,00	504 917,06	0,95
STOCKLAND REIT	Construction	AUD	100 117,00	326 099,82	0,62
SUMITOMO REALTY & DEVELOPMENT REIT	Immobilier	JPY	17 100,00	514 800,19	0,97
SUN COMMUNITIES	Immobilier	USD	4 856,00	588 045,70	1,11
SUN HUNG KAI PROPERTIES -H-	Construction	HKD	48 121,00	474 887,42	0,90
UNIBAIL RODAMCO SE REITS	Immobilier	EUR	1 524,00	119 786,40	0,23
VGP SA	Immobilier	EUR	283,00	26 036,00	0,05
VONOVIA SE NAMEN AKT REIT	Immobilier	EUR	18 408,00	602 493,84	1,14
WARAHOUSES DE PAUW NV	Immobilier	EUR	2 377,00	56 905,38	0,11
WELLTOWER INC REIT	Immobilier	USD	8 301,00	952 266,50	1,80
XIOR STUDENT HOUSING NV REIT	Immobilier	EUR	1 353,00	45 799,05	0,09
<i>Non négociées sur un marché réglementé ou assimilé</i>				-	-
Obligations convertibles en actions				-	-
<i>Négociées sur un marché réglementé ou assimilé</i>				-	-
<i>Non négociées sur un marché réglementé ou assimilé</i>				-	-
Obligations et valeurs assimilées				23 582 989,74	44,54
<i>Négociées sur un marché réglementé ou assimilé</i>				23 582 989,74	44,54
AEDIFICA SA 0.75% 09/09/2031	Immobilier	EUR	1 200 000,00	994 647,12	1,88
AROUNDTOWN SA 0% 16/07/2026	Immobilier	EUR	1 000 000,00	936 840,00	1,77
BALDER FINLAND OYJ 2% 18/01/2031	Finance/Assurance	EUR	535 000,00	476 582,47	0,90
CARMILA SA 5.5% 09/10/2028	Immobilier	EUR	500 000,00	563 224,04	1,06
CBRE GI OPEN END FUND 4.75% 27/03/2034	Finance/Assurance	EUR	239 000,00	257 442,65	0,49
CITYCON TREASURY BV 6.5% 06/03/2029	Finance/Assurance	EUR	100 000,00	109 605,73	0,21
COVIVIO 4.625% 05/06/2032	Immobilier	EUR	600 000,00	640 067,26	1,21
COVIVO HOTELS SACA 1.875% 24/09/2025	Immobilier	EUR	200 000,00	197 146,19	0,37
DIGITAL DUTCH FINCO BV 1% 15/01/2032	Finance/Assurance	EUR	1 300 000,00	1 091 546,49	2,06
GECINA 0.875% 30/06/2036	Immobilier	EUR	1 400 000,00	1 058 334,79	2,00
GRAND CITY PROPERTIES SA 0.125% 11/01/2028	Immobilier	EUR	700 000,00	627 196,54	1,18
GRAND CITY PROPERTIES SA 1.5% 22/02/2027	Immobilier	EUR	400 000,00	385 607,74	0,73

L'inventaire des dépôts et des instruments financiers (suite)

Libellé de l'instrument	Secteur d'activité	Devise	Qté Nbre ou nominal	Valeur actuelle	% Actif Net
HEMSO TREASURY OYJ 0% 19/01/2028	Finance/Assurance	EUR	962 000,00	869 965,46	1,64
HOWOGE WOHNUNGS 0.625% 01/11/2028	Construction	EUR	700 000,00	638 104,39	1,21
HOWOGE WOHNUNGS 1.125% 01/11/2033	Construction	EUR	700 000,00	580 963,51	1,10
ICADE 0.625% 18/01/2031	Immobilier	EUR	700 000,00	583 909,02	1,10
ICADE 1.625% 28/02/2028	Immobilier	EUR	200 000,00	191 116,19	0,36
INMOBILIARIA COLONIAL SA 1.35% 14/10/2028	Immobilier	EUR	900 000,00	855 294,64	1,62
KLEPIERRE 0.625% 01/07/2030	Immobilier	EUR	300 000,00	260 031,74	0,49
KOJAMO OYJ 1.625% 07/03/2025	Immobilier	EUR	800 000,00	800 091,84	1,51
LAR ESPANA REAL ESTATE 1.843% 03/11/2028	Immobilier	EUR	900 000,00	883 699,77	1,67
LEG IMMOBILIEN SE 0.875% 17/01/2029	Immobilier	EUR	1 000 000,00	910 131,94	1,72
LOGICOR FINANCING SARL 4.25% 18/07/2029	Finance/Assurance	EUR	333 000,00	341 837,59	0,65
LOGICR FINANCIAR SARL 1.625% 15/07/2027	Finance/Assurance	EUR	300 000,00	287 651,14	0,54
MERLIN PROPERTIES SOCIMI 1.875% 04/12/2034	Immobilier	EUR	1 000 000,00	851 052,54	1,61
NERVAL SAS 2.875% 14/04/2032	Finance/Assurance	EUR	800 000,00	760 543,34	1,44
P3 GROUP 4.625% 13/02/2030	Finance/Assurance	EUR	160 000,00	170 473,11	0,32
PROLOGIS INTL FUND II 0.75% 23/03/2033	Finance/Assurance	EUR	775 000,00	621 492,46	1,17
PROLOGIS INTL FUND II 1.625% 17/06/2032	Finance/Assurance	EUR	650 000,00	571 943,90	1,08
PUBLIC STORAGE 0.875% 24/01/2032	Immobilier	EUR	700 000,00	598 699,21	1,13
SEGRO CAPITAL SARL 0.5% 22/09/2031	Finance/Assurance	EUR	365 000,00	300 466,90	0,57
SEGRO CAPITAL SARL 1.875% 23/03/2030	Finance/Assurance	EUR	400 000,00	375 393,75	0,71
SEGRO PLC 3.5% 24/09/2032	Immobilier	EUR	144 000,00	144 348,07	0,27
SELP FINANCE SARL 1.5% 20/11/2025	Immobilier	EUR	600 000,00	596 425,08	1,13
SIMON INTL FINANCE SCA 1.25% 13/05/2025	Finance/Assurance	EUR	300 000,00	297 675,90	0,56
SOCIETE FONCIERE LYONNAIS 1.5% 29/05/2025	Immobilier	EUR	500 000,00	495 714,04	0,94
TRITAX EUROBOX PLC 0.95% 02/06/2026	Finance/Assurance	EUR	500 000,00	482 527,67	0,91
UNIBAIL RODAMCO WESTFLD 0.625% 04/05/2027	Immobilier	EUR	900 000,00	853 061,05	1,61
UNIBAIL RODAMCO WESTFLD 1.375% 04/12/2031	Immobilier	EUR	400 000,00	351 033,28	0,66
VONOVIA SE 0.625% 14/12/2029	Immobilier	EUR	500 000,00	439 826,71	0,83
VONOVIA SE 0.75% 01/09/2032	Immobilier	EUR	500 000,00	402 863,49	0,76
WP CAREY INC 4.25% 23/07/2032	Immobilier	EUR	700 000,00	728 410,99	1,38
<i>Non négociées sur un marché réglementé ou assimilé</i>				-	-
Titres de créances				-	-
<i>Négociés sur un marché réglementé ou assimilé</i>				-	-
<i>Non négociés sur un marché réglementé ou assimilé</i>				-	-
Parts d'OPC et de fonds d'investissements				7 878 746,03	14,88
OPCVM				2 212 383,53	4,18
ISHS II UK PROPERTY EPRA/NAREIT GBP	Finance/Assurance	GBP	81 226,00	465 410,68	0,88
OFI INVEST ESG LIQUIDITÉS I	Finance/Assurance	EUR	1 691,1808	1 746 972,85	3,30
<i>FIA et équivalents d'autres Etats membres de l'Union Européenne</i>				-	-
<i>Autres OPC et fonds d'investissements</i>				5 666 362,50	10,70

L'inventaire des dépôts et des instruments financiers (suite)

Libellé de l'instrument	Secteur d'activité	Devise	Qté Nbre ou nominal	Valeur actuelle	% Actif Net
STANDARD LIFE INVESTMENTS EUROPEAN PROPERTY GROWTH FUND LP	Finance/Assurance	EUR	53,00	5 666 362,50	10,70
Dépôts				-	-
Opérations temporaires sur titres				-	-
Créances représentatives de titres financiers reçus en pension				-	-
Créances représentatives de titres donnés en garantie				-	-
Créances représentatives de titres financiers prêtés				-	-
Titres financiers empruntés				-	-
Titres financiers donnés en pension				-	-
Autres opérations temporaires				-	-
Opérations de cession sur instruments financiers				-	-
Opérations temporaires sur titres financiers				-	-
Prêts				-	-
Emprunts				-	-
Autres actifs éligibles				-	-
Autres passifs éligibles				-	-
Total				52 302 789,57	98,79

L'inventaire des instruments financiers à terme hors IFT utilisés en couverture d'une catégorie de part

L'inventaire des opérations à terme de devises

Type d'opération	Valeur actuelle présentée au bilan		Montant de l'exposition			
	Actif	Passif	Devises à recevoir (+)		Devises à livrer (-)	
			Devise	Montant	Devise	Montant
OVCT 24/10/2016 USD/EUR	219 001,27	-	EUR	11 688 079,76	USD	-11 469 078,49
OVCT 24/10/2017 HKD/EUR	34 700,78	-	EUR	1 591 770,00	HKD	-1 557 069,22
OVCT 24/10/2016 USD/EUR	12 276,93	-	EUR	655 218,71	USD	-642 941,78
OACT 24/10/2016 GBP/EUR	7 528,41	-	GBP	520 258,50	EUR	-512 730,09
OVCT 24/10/17 JPY/EUR	-	252,62	EUR	81 374,51	JPY	-81 627,13
OVCT 24/10/17 AUD/EUR	-	1 747,72	EUR	1 277 267,20	AUD	-1 279 014,92
OACT 24/10/17 HKD/EUR	-	2 660,32	HKD	449 696,01	EUR	-452 356,33
OVCT 24/10/17 AUD/EUR	-	2 764,79	EUR	90 445,73	AUD	-93 210,52
OVCT 24/10/16 GBP/EUR	-	7 371,00	EUR	559 626,81	GBP	-566 997,81
OVCT 24/10/17 AUD/EUR	-	9 871,97	EUR	353 943,81	AUD	-363 815,78
OVCT 24/10/17 SGD/EUR	-	22 723,42	EUR	1 027 602,82	SGD	-1 050 326,24
OVCT 24/10/17 JPY/EUR	-	280 158,02	EUR	3 358 464,12	JPY	-3 638 622,14

L'inventaire des opérations à terme de devises (suite)

Type d'opération	Valeur actuelle présentée au bilan		Montant de l'exposition			
	Actif	Passif	Devises à recevoir (+)		Devises à livrer (-)	
			Devise	Montant	Devise	Montant
Total	273 507,39	327 549,86		21 653 747,98		-21 707 790,45

L'inventaire des instruments financiers à terme

Libellé de l'instrument	Quantité	Valeur actuelle présentée au bilan		Montant de l'exposition +/-
		Actif	Passif	
Actions				
Futures				
FTSE/EPRA	89	-	4 628,00	1 626 030,00
S&P 500 EMINI	69	-	25 502,89	3 414 295,95
Sous-Total Futures		-	30 130,89	5 040 325,95
Total Actions		-	30 130,89	5 040 325,95
Taux d'intérêts				
Total Taux d'intérêts		-	-	-
Change				
Total Change		-	-	-
Crédit				
Total Crédit		-	-	-
Autres expositions				
Total Autres expositions		-	-	-

L'inventaire des instruments financiers à terme utilisés en couverture d'une catégorie de part

L'inventaire des opérations à terme de devises

Type d'opération	Valeur actuelle présentée au bilan		Montant de l'exposition			
	Actif	Passif	Devises à recevoir (+)		Devises à livrer (-)	
			Devise	Montant	Devise	Montant
Total	-	-		-		-

L'inventaire des instruments financiers à terme

Libellé de l'instrument	Quantité	Valeur actuelle présentée au bilan		Montant de l'exposition +/-
		Actif	Passif	
Actions				
Total Actions		-	-	-
Taux d'intérêts				
Total Taux d'intérêts		-	-	-
Change				
Total Change		-	-	-
Crédit				
Total Crédit		-	-	-
Autres expositions				
Total Autres expositions		-	-	-

Synthèse de l'inventaire

	Valeur actuelle présentée au bilan
Total inventaire des actifs et passifs éligibles (hors IFT)	52 302 789,57
Inventaire des IFT (hors IFT utilisés en couverture de parts émises) :	
Total opérations à terme de devises	-54 042,47
Total instruments financiers à terme - actions	-30 130,89
Total instruments financiers à terme - taux d'intérêts	-
Total instruments financiers à terme - change	-
Total instruments financiers à terme - crédit	-
Total instruments financiers à terme - autres expositions	-
Appels de marge	30 130,89
Inventaire des instruments financiers à terme utilisés en couverture de parts émises	-
Autres actifs (+)	1 916 959,67
Autres passifs (-)	-1 220 120,45
Passifs de financement (-)	-
Total = actif net	52 945 586,32

COMPTES ANNUELS
29 septembre 2023

Bilan au 29 septembre 2023 (en euros)

BILAN ACTIF

	29/09/2023	30/09/2022
Immobilisations nettes	-	-
Dépôts	-	-
Instruments financiers	60 113 959,51	74 431 199,60
Actions et valeurs assimilées	25 227 371,61	35 456 925,19
Négociées sur un marché réglementé ou assimilé	25 227 371,61	35 456 925,19
Non négociées sur un marché réglementé ou assimilé	-	-
Obligations et valeurs assimilées	28 247 527,08	30 008 624,99
Négociées sur un marché réglementé ou assimilé	28 247 527,08	30 008 624,99
Non négociées sur un marché réglementé ou assimilé	-	-
Titres de créances	-	-
Négociés sur un marché réglementé ou assimilé	-	-
Titres de créances négociables	-	-
Autres titres de créances	-	-
Non négociés sur un marché réglementé ou assimilé	-	-
Organismes de placement collectif	6 639 060,82	8 926 672,56
OPCVM et FIA à vocation générale destinés aux non professionnels et équivalents d'autres pays	267 998,66	1 378 696,23
Autres Fonds destinés à des non professionnels et équivalents d'autres pays Etats membres de l'Union européenne	-	-
Fonds professionnels à vocation générale et équivalents d'autres Etats membres de l'union européenne et organismes de titrisations cotés	-	-
Autres Fonds d'investissement professionnels et équivalents d'autres Etats membres de l'union européenne et organismes de titrisations non cotés	6 371 062,16	7 547 976,33
Autres organismes non européens	-	-
Opérations temporaires sur titres financiers	-	-
Créances représentatives de titres financiers reçus en pension	-	-
Créances représentatives de titres financiers prêtés	-	-
Titres financiers empruntés	-	-
Titres financiers donnés en pension	-	-
Autres opérations temporaires	-	-
Contrats financiers	-	38 976,86
Opérations sur un marché réglementé ou assimilé	-	-
Autres opérations	-	38 976,86
Autres instruments financiers	-	-
Créances	33 919 362,66	53 353 152,03
Opérations de change à terme de devises	31 104 634,46	50 619 475,04
Autres	2 814 728,20	2 733 676,99
Comptes financiers	298 120,42	491 003,32
Liquidités	298 120,42	491 003,32
Total de l'actif	94 331 442,59	128 275 354,95

Bilan au 29 septembre 2023 (en euros)

BILAN PASSIF

	29/09/2023	30/09/2022
Capitaux propres		
Capital	61 454 700,14	77 875 163,78
Plus et moins-values nettes antérieures non distribuées (a)	0,00	-
Report à nouveau (a)	235 948,09	752,59
Plus et moins-values nettes de l'exercice (a, b)	-3 027 583,11	-3 835 843,36
Résultat de l'exercice (a, b)	428 586,85	393 781,73
Total des capitaux propres	59 091 651,97	74 433 854,74
(= Montant représentatif de l'actif net)		
Instruments financiers	-	-
Opérations de cession sur instruments financiers	-	-
Opérations temporaires sur titres financiers	-	-
Dettes représentatives de titres financiers donnés en pension	-	-
Dettes représentatives de titres financiers empruntés	-	-
Autres opérations temporaires	-	-
Contrats financiers	-	-
Opérations sur un marché réglementé ou assimilé	-	-
Autres opérations	-	-
Dettes	32 525 257,35	52 488 168,74
Opérations de change à terme de devises	31 784 578,33	52 254 402,00
Autres	740 679,02	233 766,74
Comptes financiers	2 714 533,27	1 353 331,47
Concours bancaires courants	2 714 533,27	1 353 331,47
Emprunts	-	-
Total du passif	94 331 442,59	128 275 354,95

(a) Y compris comptes de régularisation

(b) Diminués des acomptes versés au titre de l'exercice

Hors bilan (en euros)

	29/09/2023	30/09/2022
OPÉRATIONS DE COUVERTURE		
Engagements sur marchés réglementés ou assimilés	-	-
Engagements de gré à gré	-	1 200 000,00
TAUX	-	1 200 000,00
- SWAP - BAV5A7AC8 28-10-24	-	200 000,00
- SWAP - BAV5A7AF1 17/05/24	-	1 000 000,00
Autres engagements	-	-
AUTRES OPÉRATIONS		
Engagements sur marchés réglementés ou assimilés	-	-
Engagements de gré à gré	-	-
Autres engagements	-	-

Compte de résultat (en euros)

	29/09/2023	30/09/2022
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et sur comptes financiers	15 312,13	2 071,45
Produits sur actions et valeurs assimilées	993 987,04	1 034 414,36
Produits sur obligations et valeurs assimilées	522 078,01	540 337,28
Produits sur titres de créances	-	-
Produits sur acquisitions et cessions temporaires de titres financiers	-	-
Produits sur contrats financiers	-	-
Autres produits financiers	-	-
Total (I)	1 531 377,18	1 576 823,09
Charges sur opérations financières		
Charges sur acquisitions et cessions temporaires de titres financiers	-	-
Charges sur contrats financiers	2 554,20	13 614,36
Charges sur dettes financières	20 232,14	13 362,37
Autres charges financières	-	717,41
Total (II)	22 786,34	27 694,14
Résultat sur opérations financières (I - II)	1 508 590,84	1 549 128,95
Autres produits (III)	-	-
Frais de gestion et dotations aux amortissements (IV)	741 794,21	896 653,96
Résultat net de l'exercice (L. 214-17-1) (I - II + III - IV)	766 796,63	652 474,99
Régularisation des revenus de l'exercice (V)	-61 588,96	-8 672,83
Acomptes sur résultat versés au titre de l'exercice (VI)	276 620,82	250 020,43
Résultat (I - II + III - IV +/- V - VI)	428 586,85	393 781,73

ANNEXE

REGLES ET METHODES COMPTABLES

L'OPC s'est conformé aux règles comptables prescrites par le règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2014-01 modifié, relatif au plan comptable des OPC à capital variable.

Les règles d'évaluation sont fixées, sous sa responsabilité, par la Société de Gestion.

La devise de la comptabilité du fonds est l'euro.

La valeur liquidative est calculée quotidiennement, chaque jour de bourse à Paris à l'exception des jours fériés légaux n'étant pas un vendredi.

Les comptes relatifs au portefeuille-titres sont tenus par référence au coût historique : les entrées (achats ou souscriptions) et les sorties (ventes ou remboursements) sont comptabilisées sur la base du prix d'acquisition, frais exclus.

Toute sortie génère une plus-value ou une moins-value de cession ou de remboursement et éventuellement une prime de remboursement.

Les coupons courus sur TCN sont pris au jour de la date de valeur liquidative.

L'OPC valorise son portefeuille-titres à la valeur actuelle, valeur résultant de la valeur de marché ou à défaut d'existence de marché, de méthodes financières. La différence valeur d'entrée – valeur actuelle génère une plus ou moins-value qui sera enregistrée en « différence d'estimation du portefeuille ».

Description des méthodes de valorisation des postes du bilan et des opérations à terme ferme et conditionnelles

Les sources d'information retenues pour l'évaluation courante des instruments financiers et valeurs négociés sur un marché réglementé sont par ordre de priorité : IBOXX, BGN ou ICMA ou à défaut, toute autre source d'information publique. Les cours sont extraits en début de matinée du jour ouvré suivant la date de valorisation.

Les instruments financiers et valeurs négociés sur un marché réglementé sont évalués selon les règles suivantes :

Instruments financiers cotés

Les instruments financiers cotés sont évalués au cours de clôture du jour ou au dernier cours connu lors de la récupération des cours en début de matinée le jour ouvré suivant (source : valorisation sur la base d'une hiérarchie de contributeurs donnée par la SGP).

Toutefois, les instruments cotant sur des marchés en continu sont évalués au cours de compensation du jour (source : chambre de compensation)

Les positions ouvertes sur marchés à terme sont évaluées sur la base des cours de compensation du jour.

Toutefois, les instruments qui ne font pas l'objet d'échanges réguliers et/ou pour des volumes significatifs pourront être évalués sur base de la moyenne des contributions (cours demandés) recueillies auprès des sources d'information spécifiées ci-dessus.

OPC et fonds d'investissement non cotés

Sur base de la dernière valeur liquidative fournie par les bases de données financières citées ci-dessus ou à défaut par tout moyen. Cependant, pour la valorisation des OPC dont la valorisation dépend de la société de gestion, la valeur liquidative retenue sera celle du jour de valorisation.

Titres de créance négociables

Les titres de créance négociables (TCN) d'une durée de vie à l'acquisition inférieure ou égale à 3 mois seront amortis linéairement.

Les TCN d'une durée de vie à l'acquisition supérieure à 3 mois seront actualisés à partir d'un taux interpolé sur la base d'une courbe de référence (déterminée en fonction des caractéristiques de chaque instrument détenu), sachant qu'ils seront amortis linéairement dès lors que leur durée de vie résiduelle sera inférieure à 3 mois (source ou taux de marché utilisé : valorisateur sur la base de données de marché).

Le taux est éventuellement corrigé d'une marge calculée en fonction des caractéristiques de l'émetteur du titre.

Les instruments financiers non négociés sur un marché réglementé sont évalués selon les règles suivantes :

Ces instruments sont évalués à leur valeur probable de négociation déterminée à partir d'éléments tels que : valeur d'expertise, transactions significatives, rentabilité, actif net, taux de marché et caractéristiques intrinsèques de l'émetteur ou tout élément prévisionnel.

Les contrats sont évalués selon les méthodes suivantes :

Les contrats sont évalués à leur valeur de marché compte tenu des conditions des contrats d'origine. Toutefois, les contrats d'échange de taux d'intérêt (swaps) dont la durée de vie lors de leur mise en place est inférieure à trois mois sont évalués selon les principes de la méthode « simplificatrice » consistant dans l'évaluation du différentiel d'intérêts sur la période courue.

Les dépôts, autres avoirs créances ou dettes sont évalués selon les méthodes suivantes :

La valeur des espèces détenues en compte, des créances en cours et des dépenses payées d'avance ou à payer est constituée par leur valeur nominale convertie, le cas échéant, dans la devise de comptabilisation au cours du jour de valorisation.

Les instruments financiers dont le cours n'a pas été constaté le jour de l'évaluation ou dont le cours a été corrigé sont évalués à leur valeur probable de négociation sous la responsabilité de la société de gestion. Ces évaluations et leur justification sont communiquées au commissaire aux comptes à l'occasion de ses contrôles.

Devises

Les devises au comptant sont valorisées avec les cours publiés quotidiennement sur les bases de données financières utilisées par la Société de Gestion.

Description des engagements hors-bilan

Les contrats à terme ferme figurent au hors-bilan pour leur valeur de marché, valeur égale au cours (ou à l'estimation, si l'opération est réalisée de gré à gré) multipliée par le nombre de contrats multipliée par le nominal et éventuellement traduit en devise de comptabilité du fonds.

Les opérations à terme conditionnelles sont traduites en équivalent sous-jacent de l'option (quantité x quotité x cours du sous-jacent x delta éventuellement traduit en devise de comptabilité du fonds).

Les engagements sur contrats d'échange de taux ou de devise sont enregistrés en hors-bilan à la valeur nominale ou, en l'absence de valeur nominale, pour un montant équivalent, lors de la transaction initiale.

Comptabilisation des revenus des valeurs à revenus fixes

Les coupons des produits à revenus fixes sont comptabilisés suivant la méthode des intérêts encaissés.

Comptabilisation des frais de transaction

Les frais de transaction sont comptabilisés suivant la méthode des frais exclus.

Description de la méthode de calcul des frais de gestion fixes

Les frais de gestion sont imputés directement au compte de résultat de l'OPC, lors du calcul de chaque valeur liquidative. Le taux maximum appliqué sur la base de l'actif net hors OPC de la société de gestion ne peut être supérieur à 1,10% TTC.

Ces frais recouvrent tous les frais facturés directement à l'OPCVM, à l'exception des frais de transaction. Les frais de transaction incluent les frais d'intermédiation (courtage, impôts de bourse, etc..) et la commission de mouvement, le cas échéant, qui peut être perçue notamment par le dépositaire et la société de gestion.

Aux frais de fonctionnement et de gestion peuvent s'ajouter :

- des commissions de mouvement facturées à l'OPC ;
- des frais relatifs aux opérations d'acquisition et de cession temporaires de titres.

Des frais liés à la recherche au sens de l'article 314-21 du règlement général de l'AMF peuvent être facturés au FCP lorsque ces frais ne sont pas payés à partir des ressources propres de la société de gestion.

En application du décret n°2015-421 du 14 avril 2015, la contribution due à l'AMF au titre du FCP n'est pas prise en compte dans le plafonnement des frais de gestion financière et frais administratifs externes à la Société de Gestion tels que mentionnés ci-dessus ; ladite contribution est partie intégrante des frais courants du FCP.

Description des frais de gestion indirects

Le fonds investira dans des OPC ou fonds d'investissement dont la moyenne des frais ne dépassera pas 1,00 % TTC.

Les rétrocessions éventuellement perçues sur les sélections des OPC investis seront directement reversées au bénéfice du fonds commun de placement.

Description de la méthode de calcul des frais de gestion variables

Néant

Affectation des sommes distribuables

Sommes distribuables afférentes au résultat net :

La Société de Gestion décide chaque année de l'affectation du résultat net. La société de gestion peut décider le versement d'acomptes exceptionnels.

Sommes distribuables afférentes aux plus-values réalisées :

La Société de Gestion décide chaque année de l'affectation des plus-values réalisées. La société de gestion peut décider le versement d'acomptes exceptionnels.

Justification des changements de méthode ou de réglementation

Néant

Changements comptables soumis à l'information particulière des porteurs

Néant

Justification des changements d'estimation ainsi que des changements de modalités d'application

Néant

Nature des erreurs corrigées au cours de l'exercice

Néant

Evolution de l'actif net de l'OPC (en euros)

	29/09/2023	30/09/2022
Actif net en début d'exercice	74 433 854,74	96 436 052,91
Souscriptions (y compris les commissions de souscription acquises à l'OPC)	633 350,36	3 226 483,42
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPC)	-14 520 530,52	-6 379 543,22
Plus-values réalisées sur dépôts et instruments financiers	259 801,28	2 616 517,60
Moins-values réalisées sur dépôts et instruments financiers	-5 239 247,88	-1 782 198,65
Plus-values réalisées sur contrats financiers	47 400,33	32 874,68
Moins-values réalisées sur contrats financiers	-0,40	-633 418,79
Frais de transaction	-28 689,99	-40 544,54
Différences de change	-736 410,68	-1 453 211,34
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers	3 892 433,66	-17 499 623,14
Différence d'estimation exercice N	-4 003 498,29	
Différence d'estimation exercice N - 1	-7 895 931,95	
Variation de la différence d'estimation des contrats financiers	-38 976,86	76 484,86
Différence d'estimation exercice N	-	
Différence d'estimation exercice N - 1	38 976,86	
Distribution de l'exercice antérieur sur plus et moins-values nettes	-	-
Distribution de l'exercice antérieur sur résultat	-101 507,88	-50 555,11
Résultat net de l'exercice avant compte de régularisation	766 796,63	652 474,99
Acompte(s) versé(s) au cours de l'exercice sur plus et moins-values nettes	-	-517 918,50
Acompte(s) versé(s) au cours de l'exercice sur résultat	-276 620,82	-250 020,43
Autres éléments	-	-
Actif net en fin d'exercice	59 091 651,97	74 433 854,74

Répartition par nature juridique ou économique

Désignation des valeurs	Montant	%
Actif		
Obligations et valeurs assimilées	28 247 527,08	47,80
Obligations Indexées	-	-
Obligations Convertibles	-	-
Titres Participatifs	-	-
Autres Obligations	28 247 527,08	47,80
Titres de créances	-	-
Les titres négociables à court terme	-	-
Les titres négociables à moyen terme	-	-
Passif		
Opérations de cession sur instruments financiers	-	-
Actions et valeurs assimilées	-	-
Obligations et valeurs assimilées	-	-
Titres de créances	-	-
Autres	-	-
Hors-bilan		
Taux	-	-
Actions	-	-
Crédit	-	-
Autres	-	-

Répartition par nature de taux

	Taux fixe	%	Taux variable	%	Taux révisable	%	Autres	%
Actif								
Dépôts	-	-	-	-	-	-	-	-
Obligations et valeurs assimilées	28 247 527,08	47,80	-	-	-	-	-	-
Titres de créances	-	-	-	-	-	-	-	-
Opérations temporaires sur titres financiers	-	-	-	-	-	-	-	-
Comptes financiers	-	-	-	-	-	-	298 120,42	0,50
Passif								
Opérations temporaires sur titres financiers	-	-	-	-	-	-	-	-
Comptes financiers	-	-	-	-	-	-	2 714 533,27	4,59
Hors-bilan								
Opérations de couverture	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres opérations	-	-	-	-	-	-	-	-

Répartition par maturité résiduelle

	< 3 mois	%	[3 mois - 1 an]	%	[1 - 3 ans]	%	[3 - 5 ans]	%	> 5 ans	%
Actif										
Dépôts	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Obligations et valeurs assimilées	-	-	-	-	6 799 103,47	11,51	5 489 034,36	9,29	15 959 389,25	27,01
Titres de créances	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Opérations temporaires sur titres financiers	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Comptes financiers	298 120,42	0,50	-	-	-	-	-	-	-	-
Passif										
Opérations temporaires sur titres financiers	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Comptes financiers	2 714 533,27	4,59	-	-	-	-	-	-	-	-
Hors-bilan										
Opérations de couverture	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres opérations	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Répartition par devise

	USD	%	JPY	%	HKD	%	Autres	%
Actif								
Dépôts	-	-	-	-	-	-	-	-
Actions et valeurs assimilées	14 575 426,57	24,67	3 721 432,01	6,30	2 620 710,14	4,43	2 545 761,19	4,31
Obligations et valeurs assimilées	-	-	-	-	-	-	-	-
Titres de créances	-	-	-	-	-	-	-	-
OPC	-	-	-	-	-	-	267 998,66	0,45
Opérations temporaires sur titres financiers	-	-	-	-	-	-	-	-
Créances	3 160 474,35	5,35	701 609,64	1,19	783 658,16	1,33	146 789,55	0,25
Comptes financiers	158 212,77	0,27	-	-	115 883,73	0,20	24 023,92	0,04
Passif								
Opérations de cession sur instruments financiers	-	-	-	-	-	-	-	-
Opérations temporaires sur titres financiers	-	-	-	-	-	-	-	-
Dettes	17 864 936,90	30,23	4 468 582,21	7,56	3 461 574,89	5,86	3 305 584,51	5,59
Comptes financiers	-	-	16 047,22	0,03	-	-	694,97	0,00

Répartition par devise (suite)

	USD	%	JPY	%	HKD	%	Autres	%
Hors-bilan								
Opérations de couverture	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres opérations	-	-	-	-	-	-	-	-

Débiteurs et créditeurs divers

	29/09/2023
Créances	
Achat à terme de devises	4 066 274,52
Contrepartie vente à terme de devises	27 038 359,94
Collatéral espèces versé	850 000,00
Vente à règlement différé	1 174 247,75
Coupons à recevoir	108 470,72
Achat devises à règlement différé	682 009,73
Total créances	33 919 362,66
Dettes	
Vente à terme de devises	-28 419 486,87
Contrepartie achat à terme de devises	-3 365 091,46
Provision pour frais de gestion fixes à payer	-59 439,92
Provision commission de mouvement	-47,46
Vente devises à règlement différé	-681 191,64
Total dettes	-32 525 257,35
Total	1 394 105,31

Souscriptions rachats

Parts émises	780,0000
Parts rachetées	17 909,0000

Commissions

Montant des commissions de souscription acquises	0,00
Montant des commissions de rachat acquises	0,00

Frais de gestion

Pourcentage de frais de gestion fixes	1,08
Commission de performance (frais variables)	-
Rétrocession de frais de gestion	-

Engagements reçus et donnés

Description des garanties reçues par l'OPC avec notamment mention des garanties de capital

Néant

Autres engagements reçus et / ou donnés

Néant

Autres informations

Code	Nom	Quantité	Cours	Valeur actuelle (en euros)
Valeur actuelle des instruments financiers faisant l'objet d'une acquisition temporaire				
	Néant			

Valeur actuelle des instruments financiers constitutifs de dépôts de garantie

Instruments financiers reçus en garantie et non inscrits au bilan

Néant

Instruments financiers donnés en garantie et maintenus dans leur poste d'origine

Néant

Instruments financiers détenus en portefeuille émis par les entités liées à la société de gestion (fonds) ou au(x) gestionnaire(s) financier(s) (SICAV) et OPC à capital variable gérés par ces entités

Néant

Acomptes sur résultat versés au titre de l'exercice

	Date	Montant total	Montant unitaire	Crédits d'impôt totaux	Crédit d'impôt unitaire
	16/03/2023	97 898,68	1,13	-	-
	15/06/2023	91 021,50	1,13	-	-
	14/09/2023	87 700,64	1,16	-	-
Total acomptes		276 620,82	3,42	-	-

Acomptes sur plus et moins-values nettes versés au titre de l'exercice

	Date	Montant total	Montant unitaire
Total acomptes		-	-

Tableau d'affectation des sommes distribuables afférentes au résultat (en euros)

	29/09/2023	30/09/2022
Sommes restant à affecter		
Report à nouveau	235 948,09	752,59
Résultat	428 586,85	393 781,73
Total	664 534,94	394 534,32
Affectation		
Distribution	86 082,44	104 125,32
Report à nouveau de l'exercice	578 452,50	290 409,00
Capitalisation	-	-
Total	664 534,94	394 534,32
Information relative aux actions ou parts ouvrant droit à distribution		
Nombre d'actions ou parts	74 209,0000	91 338,0000
Distribution unitaire	1,16	1,14
Crédits d'impôt attaché à la distribution du résultat	-	-

Tableau d'affectation des sommes distribuables afférentes aux plus et moins-values nettes (en euros)

	29/09/2023	30/09/2022
Sommes restant à affecter		
Plus et moins-values nettes antérieures non distribuées	-	-
Plus et moins-values nettes de l'exercice	-3 027 583,11	-3 835 843,36
Acomptes versés sur plus et moins-values nettes de l'exercice	-	-
Total	-3 027 583,11	-3 835 843,36
Affectation		
Distribution	-	-
Plus et moins-values nettes non distribuées	-	-
Capitalisation	-3 027 583,11	-3 835 843,36
Total	-3 027 583,11	-3 835 843,36
Information relative aux actions ou parts ouvrant droit à distribution		
Nombre d'actions ou parts	74 209,0000	91 338,0000
Distribution unitaire	-	-

Tableau des résultats et autres éléments caractéristiques de l'OPC au cours des cinq derniers exercices (en euros)

	29/09/2023	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2019 ⁽¹⁾
Actif net					
en EUR	59 091 651,97	74 433 854,74	96 436 052,91	96 436 052,91	125 579 865,48
Nombre de titres					
Parts	74 209,0000	91 338,0000	94 825,0000	94 825,0000	125 288,0000
Valeur liquidative unitaire					
en EUR	796,28	814,92	1 016,98	1 016,98	1 002,32
Distribution unitaire sur plus et moins-values nettes (y compris les acomptes)					
en EUR	-	5,50	-	-	-
Distribution unitaire sur résultat (y compris les acomptes)					
en EUR	4,58	3,86	4,10	1,39	4,17
Crédit d'impôt unitaire transféré au porteur (personnes physiques)					
en EUR	-	-	0,12	0,07	0,28
Capitalisation unitaire					
en EUR	-40,79	-41,99	-62,20	-6,26	-1,86

(1) Premier exercice

Inventaire du portefeuille au 29 septembre 2023

Désignation des valeurs	Devise	Qté Nbre ou nominal	Valeur boursière	% Actif Net
Dépôts			-	-
Instruments financiers				
Actions et valeurs assimilées			25 227 371,61	42,69
Négociées sur un marché réglementé ou assimilé			25 227 371,61	42,69
AEDIFICA REIT	EUR	1 193,00	64 243,05	0,11
ALEXANDRIA REAL ESTATE EQUITIES REIT	USD	8 771,00	829 258,18	1,40
ALTAREA REIT	EUR	495,00	43 015,50	0,07
AMERICAN TOWER REDIT	USD	6 099,00	947 325,19	1,60
ARGAN RAIT	EUR	807,00	51 002,40	0,09
AROUNDTOWN REIT	EUR	11 949,00	23 563,43	0,04
ASCOTT RESIDENCE REIT	SGD	8 141,00	5 408,18	0,01
AVALONBAY COMMUNITIE REIT	USD	5 632,00	913 567,58	1,55
CAPITALAND ASCENDAS REIT	SGD	184 300,00	350 719,67	0,59
CAPITALAND INTEGRATED COMMERCIAL TRUST	SGD	258 800,00	331 312,71	0,56
CAPITALAND INVESTMENT LIMITED	SGD	136 200,00	292 173,55	0,49
CARETRUST REIT INC	USD	24 234,00	469 229,75	0,79
CARMILA ACT SAS REIT	EUR	4 210,00	59 697,80	0,10
CHINA OVERSEAS LAND & INVESTMENT LTD -H-	HKD	144 270,00	282 556,55	0,48
CHINA RESOURCES LAND LTD	HKD	105 135,00	395 589,94	0,67
CK ASSET HOLDINGS LTD	HKD	83 000,00	412 900,46	0,70
COFINIMMO SICAFI REIT	EUR	772,00	50 102,80	0,08
COVIVIO SA REIT	EUR	1 544,00	65 002,40	0,11
DAIWA HOUSE REIT INVESTMENT CORP	JPY	120,00	200 364,64	0,34
DEXUS PROP STAPLED SECURITY REIT	AUD	54 380,00	241 990,92	0,41
DOUGLAS EMMET	USD	23 860,00	287 559,48	0,49
EQUINIX INC COMMON STOCK REIT	USD	2 083,00	1 428 854,38	2,42
EQUITY LIFESTYLE PROPERTIES REIT	USD	19 197,00	1 155 174,38	1,95
EUROCOMMERCIAL PROPERTIES NV REIT	EUR	1 591,00	33 442,82	0,06
EXTRA SPACE STORAGE INC	USD	9 904,00	1 137 311,28	1,92
FEDERAL REALTY INVESTMENT TRUST REIT	USD	6 729,00	576 008,76	0,97
GECINA ACT	EUR	1 561,00	151 026,75	0,26
GLP J REIT	JPY	230,00	194 636,50	0,33
GPT GROUP REIT	AUD	96 807,00	230 148,62	0,39
ICADE REIT	EUR	1 511,00	47 233,86	0,08
INMOBILIARIA COLONIAL SA	EUR	9 300,00	50 034,00	0,08
INSTONE REAL ESTATE GROUP AG	EUR	7 347,00	43 126,89	0,07
INVITATION HOMES INC REIT	USD	28 509,00	853 317,79	1,44
JAPAN METROPOLITAN FUND INVESTMENT CORPORATION	JPY	384,00	235 758,85	0,40
JAPAN REAL ESTATE INVESTMENT	JPY	64,00	236 163,93	0,40
KAUFMAN & BROAD	EUR	1 010,00	27 876,00	0,05
KLEPIERRE REITS	EUR	3 361,00	78 076,03	0,13
LEG IMMOBILIEN SE	EUR	1 799,00	117 546,66	0,20
LINK REIT -H-	HKD	108 897,00	504 301,74	0,85
LONGFOR GROUP HOLDINGS LIMITED	HKD	96 104,00	163 187,71	0,28

Inventaire du portefeuille au 29 septembre 2023 (suite)

Désignation des valeurs	Devise	Qté Nbre ou nominal	Valeur boursière	% Actif Net
MAPLETREE LOGISTIC TRUST REIT	SGD	176 000,00	204 608,68	0,35
MERLIN PROPERTIES REIT	EUR	12 534,00	100 083,99	0,17
MIRVAC GROUP REIT	AUD	194 322,00	252 312,39	0,43
MITSUBISHI ESTATE CO LTD REIT	JPY	53 500,00	662 011,58	1,12
MITSUI FUDOSAN CO LTD REIT	JPY	44 100,00	919 448,11	1,56
NIPPON BUILDING FUND	JPY	88,00	337 536,18	0,57
NIPPON PROLOGIS REIT INC REIT	JPY	132,00	233 267,58	0,39
NOMURA REAL ESTATE MASTER FUND INC REIT	JPY	231,00	244 755,51	0,41
OMEGA HEALTHCARE INVESTORS INC	USD	16 184,00	506 882,12	0,86
PROLOGIS REIT	USD	20 366,00	2 158 459,37	3,65
REXFORD INDUSTRIAL REALTY INC REIT	USD	24 531,00	1 143 428,43	1,94
SCENTRE GROUP REIT	AUD	235 567,00	353 253,57	0,60
SHURGARD SELF STORAGE LIMITED	EUR	1 586,00	59 475,00	0,10
SIMON PROPERTY GROUP INC REIT	USD	4 742,00	483 851,96	0,82
STOCKLAND REIT	AUD	118 779,00	283 832,90	0,48
SUMITOMO REALTY & DEVELOPMENT REIT	JPY	18 600,00	457 489,13	0,77
SUN COMMUNITIES	USD	6 905,00	771 794,76	1,31
SUN HUNG KAI PROPERTIES -H-	HKD	59 682,00	603 157,47	1,02
UNIBAIL RODAMCO SE REITS	EUR	1 391,00	65 029,25	0,11
VGP SA	EUR	389,00	34 212,55	0,06
VONOVIA SE NAMEN AKT REIT	EUR	21 568,00	491 966,08	0,83
WARAHOUSES DE PAUW NV	EUR	2 786,00	65 303,84	0,11
WELLTOWER INC REIT	USD	11 805,00	913 403,16	1,55
WHARF REAL ESTATE INVESTMENT	HKD	71 000,00	259 016,27	0,44
XIOR STUDENT HOUSING NV REIT	EUR	1 586,00	42 980,60	0,07
Non négociées sur un marché réglementé ou assimilé			-	-
Obligations et valeurs assimilées			28 247 527,08	47,80
Négociées sur un marché réglementé ou assimilé			28 247 527,08	47,80
AEDIFICA SA 0.75% 09/09/2031	EUR	1 400 000,00	1 003 172,52	1,70
AKELIUS RESIDENTIAL PROP 0.75% 22/02/2030	EUR	300 000,00	221 127,66	0,37
AKELIUS RESIDENTIAL PROP 1% 17/01/2028	EUR	300 000,00	248 167,77	0,42
ALSTRIA OFFICE REIT AG 1.50% 15/11/2027	EUR	1 000 000,00	733 312,88	1,24
AROUNDTOWN SA 0% 16/07/2026	EUR	1 000 000,00	807 600,00	1,37
BALDER FINLAND OYJ 2% 18/01/2031	EUR	535 000,00	355 484,49	0,60
BLACKSTONE PROPERTY PARTNERS EUROPEAN HOLD 1.625% 20/04/2030	EUR	531 000,00	399 179,37	0,68
CARMILA SA 1.625% 30/05/2027	EUR	1 000 000,00	912 574,26	1,54
CASTELLUM HELSINKI 0.875% 17/09/2029	EUR	1 269 000,00	917 629,78	1,55
CASTELLUM HELSINKI 2% 24/03/2025	EUR	149 000,00	141 428,78	0,24
COVIVIO 1.125% 17/09/2031	EUR	1 200 000,00	936 122,16	1,58
COVIVO HOTELS SACA 1.875% 24/09/2025	EUR	200 000,00	188 584,21	0,32
CPI PROPERTY GROUP SA 1.75% 14/01/2030	EUR	896 000,00	573 199,55	0,97
DIGITAL DUTCH FINCO BV 1% 15/01/2032	EUR	1 400 000,00	1 021 846,96	1,73
EQUINIX INC 1% 15/03/2033	EUR	500 000,00	372 504,56	0,63
GECINA 0.875% 30/06/2036	EUR	1 400 000,00	921 439,64	1,56

Inventaire du portefeuille au 29 septembre 2023 (suite)

Désignation des valeurs	Devise	Qté Nbre ou nominal	Valeur boursière	% Actif Net
GRAND CITY PROPERTIES SA 0.125% 11/01/2028	EUR	700 000,00	536 842,27	0,91
GRAND CITY PROPERTIES SA 1.5% 22/02/2027	EUR	400 000,00	345 653,75	0,58
HEIMSTADEN BOSTAD AB 1.125% 21/01/2026	EUR	1 100 000,00	950 267,55	1,61
HEMSO TREASURY OYJ 0% 19/01/2028	EUR	962 000,00	784 405,18	1,33
HOWOGE WOHNUNGS 0.625% 01/11/2028	EUR	500 000,00	418 221,71	0,71
HOWOGE WOHNUNGS 1.125% 01/11/2033	EUR	800 000,00	580 716,93	0,98
ICADE 0.625% 18/01/2031	EUR	700 000,00	514 365,47	0,87
ICADE 1.625% 28/02/2028	EUR	500 000,00	450 367,28	0,76
INMOBILIARIA COLONIAL SA 1.35% 14/10/2028	EUR	1 000 000,00	874 813,15	1,48
KLEPIERRE 0.625% 01/07/2030	EUR	300 000,00	232 489,56	0,39
KOJAMO OYJ 1.625% 07/03/2025	EUR	1 100 000,00	1 037 986,15	1,76
LAR ESPANA REAL ESTATE 1.843% 03/11/2028	EUR	400 000,00	309 957,88	0,52
LEG IMMOBILIEN SE 0.875% 17/01/2029	EUR	1 000 000,00	824 398,90	1,40
LOGICOR FINANCING SARL 2.25% 13/05/2025	EUR	400 000,00	383 340,39	0,65
LOGICR FINANCIAL SARL 1.625% 15/07/2027	EUR	700 000,00	604 535,34	1,02
MERCIALYS SA 2.5% 28/02/2029	EUR	700 000,00	599 950,68	1,02
MERLIN PROPERTIES SOCIMI 1.875% 04/12/2034	EUR	1 800 000,00	1 288 053,12	2,18
NERVAL SAS 2.875% 14/04/2032	EUR	800 000,00	672 640,74	1,14
PROLOGIS INTL FUND II 0.75% 23/03/2033	EUR	900 000,00	620 878,87	1,05
PROLOGIS INTL FUND II 1.625% 17/06/2032	EUR	650 000,00	501 107,80	0,85
PUBLIC STORAGE 0.875% 24/01/2032	EUR	700 000,00	530 719,77	0,90
SEGRO CAPITAL SARL 0.5% 22/09/2031	EUR	365 000,00	264 730,95	0,45
SEGRO CAPITAL SARL 1.875% 23/03/2030	EUR	400 000,00	343 923,41	0,58
SELP FINANCE SARL 1.5% 20/11/2025	EUR	600 000,00	567 268,44	0,96
SIMON INTL FINANCE SCA 1.25% 13/05/2025	EUR	600 000,00	573 638,33	0,97
SOCIETE FONCIERE LYONNAIS 1.5% 29/05/2025	EUR	500 000,00	482 317,46	0,82
SUMMIT GERMANY LTD 2% 31/01/2025	EUR	131 000,00	124 092,37	0,21
TRITAX EUROBOX PLC 0.95% 02/06/2026	EUR	1 000 000,00	882 842,62	1,49
UNIBAIL RODAMCO WESTFLD 0.625% 04/05/2027	EUR	1 000 000,00	873 175,63	1,48
UNIBAIL RODAMCO WESTFLD 1.375% 04/12/2031	EUR	400 000,00	314 445,75	0,53
VIA CELERE DESARROLLOS 5.25% 01/04/2026	EUR	700 000,00	659 737,17	1,12
VONOVIA SE 0.75% 01/09/2032	EUR	500 000,00	346 267,87	0,59
Non négociées sur un marché réglementé ou assimilé			-	-
Titres de créances			-	-
Négociés sur un marché réglementé ou assimilé			-	-
Titres de créances négociables			-	-
Autres titres de créances			-	-
Non négociés sur un marché réglementé ou assimilé			-	-

Inventaire du portefeuille au 29 septembre 2023 (suite)

Désignation des valeurs	Devise	Qté Nbre ou nominal	Valeur boursière	% Actif Net
Organismes de placement collectif			6 639 060,82	11,24
OPCVM et FIA à vocation générale destinés aux non professionnels et équivalents d'autres pays			267 998,66	0,45
ISHS II UK PROPERTY EPRA/NAREIT GBP	GBP	57 299,00	267 998,66	0,45
Autres Fonds destinés à des non professionnels et équivalents d'autres pays Etats membres de l'Union européenne			-	-
Fonds professionnels à vocation générale et équivalents d'autres Etats membres de l'union européenne et organismes de titrisations cotés			-	-
Autres Fonds d'investissement professionnels et équivalents d'autres Etats membres de l'union européenne et organismes de titrisations non cotés			6 371 062,16	10,78
STANDARD LIFE INVESTMENTS EUROPEAN PROPERTY GROWTH FUND LP	EUR	53,00	6 371 062,16	10,78
Autres organismes non européens			-	-
Opérations temporaires sur titres financiers			-	-
Créances représentatives de titres financiers reçus en pension			-	-
Créances représentatives de titres financiers prêtés			-	-
Titres financiers empruntés			-	-
Titres financiers donnés en pension			-	-
Dettes représentatives de titres financiers donnés en pension			-	-
Dettes représentatives de titres financiers empruntés			-	-
Autres opérations temporaires			-	-
Opérations de cession sur instruments financiers			-	-
Contrats financiers			-	-
Opérations sur un marché réglementé ou assimilé			-	-
Autres opérations			-	-
Autres instruments financiers			-	-
Créances			33 919 362,66	57,40
Dettes			-32 525 257,35	-55,04
Comptes financiers			-2 416 412,85	-4,09
ACTIF NET			59 091 651,97	100,00