



■ Valeur liquidative : 860,21 €

■ Actif net du fonds : 59 746 873 €

■ Évolution de la performance



■ Evolution de la performance (%)

	1M	Da*	1 an	3 ans	5 ans	8 ans	10 ans
Fonds	5,0%	6,3%	6,3%	-11,6%	-9,5%	-	-
Indice de référence	6,0%	9,1%	9,1%	-5,3%	1,0%	-	-
Relatif	-1,0%	-2,9%	-2,9%	-6,3%	-10,5%	-	-

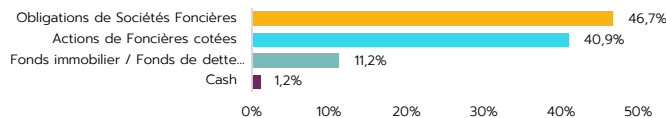
* Da : Début d'année

■ Evolution annuelle de la performance (%)

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Fonds	-	-	3,0%	-0,6%	7,5%	-22,6%
Indice de référence	-	-	13,0%	-5,6%	10,6%	-21,6%
Relatif	-	-	-10,0%	5,0%	-3,1%	-1,0%

Performances nettes de frais de gestion financiers et dividendes réinvestis.
Les évolutions passées ne préjugent pas des performances futures. La valeur d'un investissement dans l'OPC peut fluctuer à la hausse comme à la baisse.

■ Répartition par type d'instrument



■ Principaux indicateurs de risques

		Fonds	Indice de référence				
Sensibilité		2,40	1,20				
Taux de rendement		2,14					
Ratios		1 an	3 ans	5 ans	8 ans	10 ans	
Volatilité *	Fonds	9,09	9,00	7,13	-	-	
	Indice	10,27	10,08	13,22	-	-	
Perte maximale *	Fonds	-10,13	-26,61	-26,61	-	-	
	Indice	-11,03	-25,83	-25,83	-	-	
Délai de recouvrement **	Fonds	50	-	-	-	-	
	Indice	50	-	-	-	-	
Ratio de Sharpe *		0,31	-0,55	-0,32	-	-	
Ratio d'information *		-1,17	-0,89	-0,22	-	-	
Ecart de suivi *		2,27	2,58	9,70	-	-	

* Source : Six Financial Information

Pas hebdomadaire (arrêté au dernier vendredi du mois)

** - Recouvrement en cours.

■ Date de création

4 avril 2018

■ Date de lancement

25 avril 2018

■ Forme juridique

FCP de droit français

■ Catégorisation SFDR

Article 6

■ Frais de gestion max TTC

2,2%

■ Devise

EUR (€)

■ Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation

1,25% (Arrêté comptable au 30/09/23)

■ Intensité carbone

Fonds 66,38
Indice 74,38

■ Couverture intensité carbone

Fonds 96,49%
Indice 97,37%

Tonne(s) de CO2 par million de \$ de revenus (source : BRS & MSCI)

■ Score ESG

Fonds 6,67
Indice 6,47

■ Couverture score ESG

Fonds 92,69%
Indice 95,96%

■ Orientation 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.

■ Indice de référence

50% FTSE EPRA Global couvert en euro + 50% Bloomberg Barclays Euro Aggregate REITS Total Return

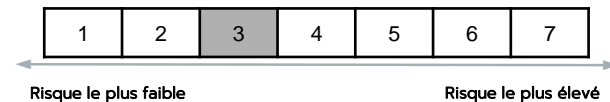
■ Durée de placement minimum recommandée

8 ans

■ Rating SII moyen (titres vifs obligataires, hors OPC)

BBB

■ Profil de risque



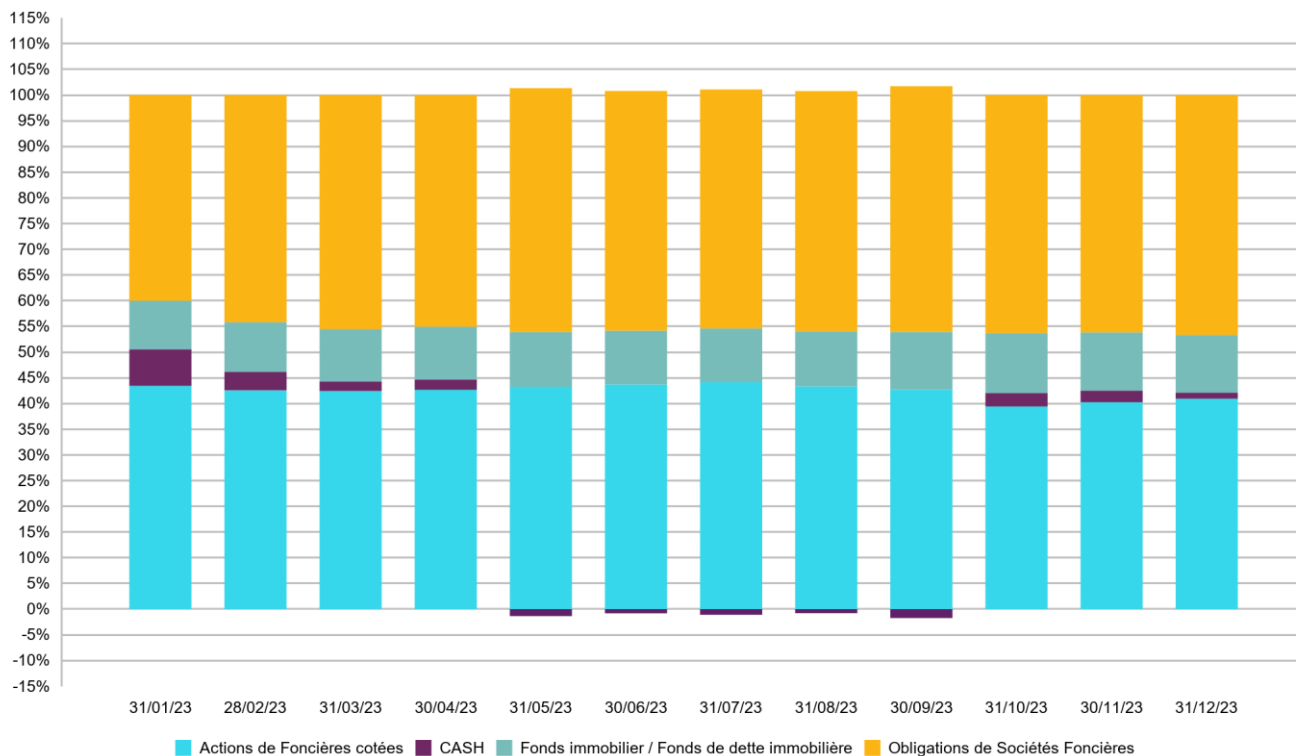
Risque le plus faible

Risque le plus élevé

SRI (Synthetic Risk Indicator) : L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer. L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant la durée de placement minimum recommandée.



Allocation historique



Commentaire allocation (Exercice 2023)

L'année 2023 a été une fois de plus compliquée pour le marché immobilier, les taux ayant été de nouveau sous pression une grande partie de l'année en réaction aux remontées de taux des grandes banques centrales. Une éclaircie est néanmoins apparue en fin de période, le ralentissement de l'inflation et de l'économie mondiale laissant espérer des baisses de taux au premier semestre 2024. Cette amélioration a porté les actifs fonciers cotés qui finissent l'année avec des performances très positives.

Sur l'année, le poids des obligations foncières est resté autour de 46%. Elles affichent une performance d'environ 12%, grâce au portage et au resserrement des spreads de crédit, ces derniers ayant bénéficié de la réouverture réussie du marché primaire, levant une partie des doutes sur le refinancement des dettes foncières. La baisse des taux de fin d'année a également contribué à la performance.

Les actions foncières ont été repondérées en décembre passant de 44% à 46%. Elles affichent aussi de solides performances sur l'année. Les foncières européennes hors UK progressent de plus de 16%, l'essentiel de leur performance se faisant sur les derniers mois de l'année aidée par l'anticipation de baisses de taux. Les foncières britanniques progressent également de près de 13%. Ces deux zones pèsent 4,5% environ dans le fonds. Les foncières américaines (26% du fonds) progressent quant à elles d'un peu plus de 8% essentiellement sur le dernier trimestre comme pour les foncières européennes. Les foncières asiatiques (15% du fonds) finissent l'année en performance légèrement positive mais elles avaient mieux résisté en 2022.

La position en actifs réels représente 11% du fonds. A l'inverse des actifs cotés, le non coté a été négativement revalorisé cette année (environ -11,5%), reflétant la baisse de valeur des participations détenues au travers du fonds Aberdeen, sur lequel nous avons entamé le processus de cession selon les conditions propres à ce véhicule.

Gestion

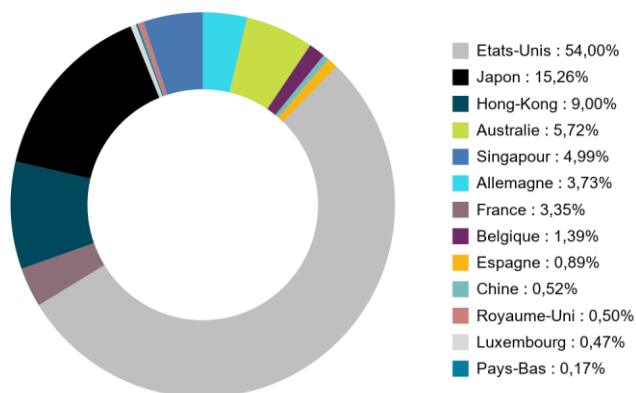
Geoffroy Carteron



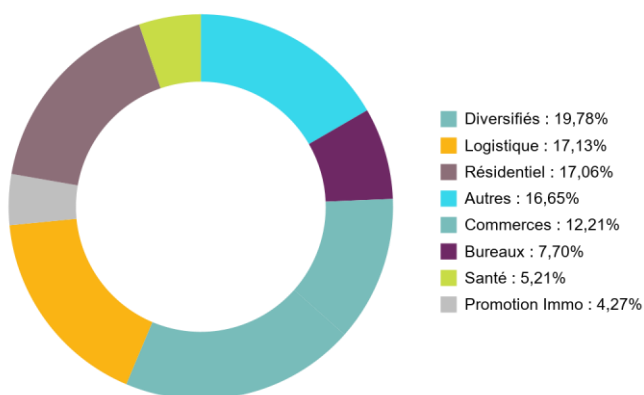


■ Poids de la poche actions dans le portefeuille global : 40,94%

■ Ventilation des actions de sociétés foncières par pays



■ Ventilation des actions de sociétés foncières par secteur



■ Principales positions - Poche actions

Nom	Pays	Secteur	% Actif
PROLOGIS INC	USA	Logistique	3,4%
EQUINIX INC	USA	Autres	2,1%
EXTRA SPACE STORAGE INC	USA	Autres	2,0%
REXFORD INDUSTRIAL REALTY INC	USA	Logistique	1,7%
EQUITY LIFESTYLE PROPERTIES INC	USA	Résidentiel	1,7%
AMERICAN TOWER CORPORATION	USA	Autres	1,6%
MITSUI FUDOSAN CO LTD	Japon	Diversifiés	1,6%
ALEXANDRIA REAL ESTATE EQUITIES INC	USA	Bureaux	1,4%
WELLTOWER INC	USA	Santé	1,3%
AVALONBAY COMMUNITIES INC	USA	Résidentiel	1,3%

■ Commentaire de gestion - Poche actions (Exercice 2023)

Tout au long de l'exercice écoulé, nous nous sommes attachés à rester sous-exposés aux valeurs les plus endettées de la catégorie. La forte hausse des taux d'intérêt sur la période, et le risque que cela pourrait faire courir sur les refinancements futurs, nous ont incité à adopter une certaine prudence, notamment sur l'immobilier allemand qui s'est caractérisé ces dernières années par un nombre impressionnant d'opérations de croissance externes, le plus souvent financées par de la dette.

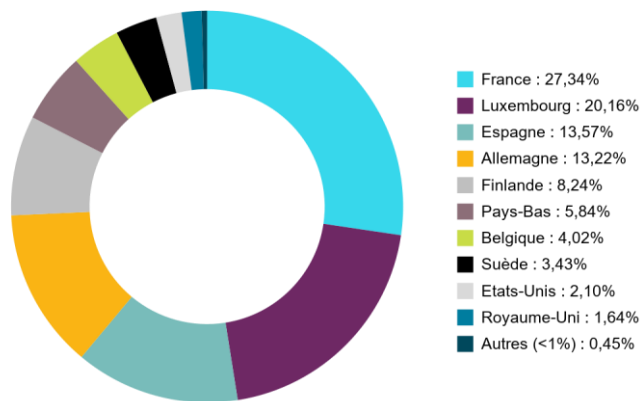
Les actifs de bureaux dans les quartiers centraux des affaires restent selon nous les actifs les plus défensifs dans la phase que nous connaissons. Bien placés, ils n'ont pas de difficultés à se relouer à des niveaux de loyer largement supérieurs à la moyenne du marché. Les taux de vacances restent faibles, crédibilisant les projections de *cash flows*. Et la plupart des foncières présentes sur le secteur présentent des niveaux d'endettement maîtrisés. Le pari sur les actifs de premier plan (Gecina, Altea) a donc été maintenu. Nous sommes demeurés prudents sur la partie logistique. Très largement plébiscitée par les investisseurs pendant de nombreuses années, nous trouvons déjà en début d'exercice que les niveaux de valorisation devenaient excessifs. Certes, le développement et la croissance étaient impressionnants, mais les niveaux de dettes accumulées le devenaient tout autant. Nous avons donc conservé les deux seuls actifs du secteur présents en portefeuille (Argan et Shurgard).

Nous avons enfin maintenu une position prudente sur les centres commerciaux tout au long de l'exercice. Klépierre, le meilleur actif du secteur, affiche maintenant une prime de valorisation qui devient difficile à justifier après son très fort *re-rating* de 2022. Unibail Rodamco, l'autre mastodonte du secteur, reste, quant à lui, pénalisé par un endettement difficile à négocier, qui explique la forte décote de valorisation affichée par rapport à ses pairs les plus solides. Il n'en demeure pas moins vrai que la performance de 2023 s'avère être tout à fait honorable, à la lumière notamment du très fort mouvement de détente des taux d'intérêt observés sur la toute fin de l'exercice, et qui a bénéficié fortement aux valeurs les plus fortement *leveragées*. Unibail a été un des principaux bénéficiaires de ce mouvement.



■ Poids de la poche taux dans le portefeuille global : 46,65%

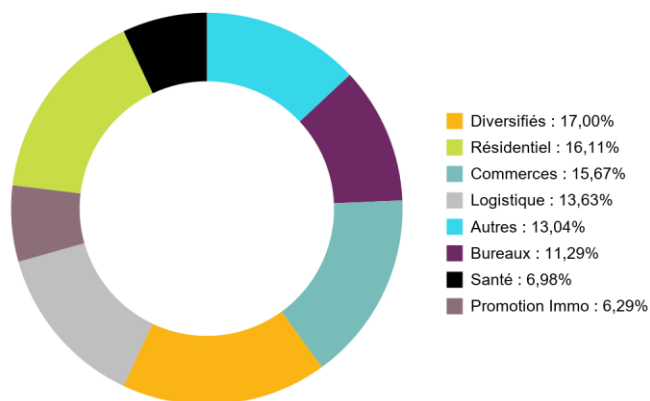
■ Ventilation des obligations foncières par pays



■ Principales positions - Poche taux (hors dérivés)

Nom	Pays	Secteur	Rating	SI %	Actif
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA 1.875 12/2034 - 04/12/34	Espagne	Diversifiés	BBB	2,4%	
DIGITAL DUTCH FINCO BV 1 1/2032 - 15/01/32	Pays-Bas	Autres	BBB	1,9%	
AEDIFICA SA 0.75 9/2031 - 09/09/31	Belgique	Santé	BBB	1,9%	
KOJAMO OYJ 1.625 3/2025 - 07/03/25	Finlande	Promotion Immo	BBB	1,8%	
CARMILA SA 5.5 10/2028 - 09/10/28	France	Commerces	BBB	1,8%	

■ Ventilation des obligations foncières par secteur



■ Commentaire de gestion - Poche taux (Exercice 2023)

Après une année 2022 particulièrement difficile et dans un contexte de normalisation des politiques monétaires face aux pressions inflationnistes. Le marché du crédit a renoué avec des performances positives.

Il a été soutenu par un resserrement généralisé des marges de crédit et des niveaux de portage redevenus attractifs.

Depuis fin octobre, le ralentissement de l'inflation couplé à un marché de l'emploi qui se stabilise aux Etats-Unis a permis au marché d'anticiper sur l'année 2024 de fortes baisses de taux.



▪ Poids de la poche fonds immobilier / fonds de dette immobilière dans le portefeuille global : 11,23%

▪ Principales positions - Poche fonds immobilier / fonds de dette immobilière

Nom	Pays	Secteur	% Actif
Standard life invts europ property	Europe	Diversifiés	10,5%
ISHARES UK PROPERTY UCITS ETF GBP (AIMX)	Royaume-Uni	-	0,5%



Principales caractéristiques

Société de gestion	Ofi invest Asset Management	Dépositaire	Société Générale S.A.
Code ISIN	FR0013246253	Conservateur	Société Générale S.A.
Forme juridique	FCP de droit français	Catégorisation SFDR	Article 6
Date de création	4 avril 2018	Droits d'entrée max	10,0%
Durée de placement min. recommandée	8 ans	Frais de gestion max TTC *	2,2%
Fréquence de valorisation	Journalière	Commission de surperformance	Non
Investissement min. initial	10.000.000	Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	1,25% (Sept. 23)
Investissement min. ultérieur	Néant	Date de clôture exercice	Dernier jour de bourse de Paris de Septembre
Pourcentage d'OPC	Jusqu'à 100%	Commissaire aux comptes	PWC Audit
Ticker Bloomberg	AFEMULF		
Indice de référence	50% FTSE EPRA Global couvert en euro + 50% Bloomberg Barclays Euro Aggregate REITS Total Return		

* Hors frais contrat Afer

Définitions

Le **ratio de Sharpe** mesure l'écart de rendement d'un portefeuille par rapport au taux de rendement d'un placement sans risque (prime de risque), divisé par un l'écart type de la rentabilité de ce portefeuille (volatilité). Un ratio de Sharpe élevé est un bon indicateur.

La **perte maximale** (max drawdown) correspond au rendement sur la période de placement le plus mauvais possible. Elle indique la perte maximale qu'un investisseur aurait pu subir s'il avait acheté le fonds au plus haut de la période d'observation et l'avait vendu au plus bas durant cette période.

Le **délai de recouvrement**, est le nombre de périodes nécessaires pour récupérer des pertes subies lors d'une perte maximum. Le critère perte maximum, affiche la perte de performance la plus importante que le fonds ait connu.

L'**intensité carbone** représente le total des émissions de gaz à effet de serre (GES) des scopes 1 & 2 (émissions directes & émissions indirectes liées aux consommations énergétiques) normalisée par million de \$ de revenus (chiffre d'affaires). Ainsi, pour chaque million de dollar de revenus, X tonnes métriques d'émissions sont financées.

La **couverture de l'intensité carbone** (exprimée en pourcentage) représente le poids, dans le portefeuille (fonds et indice), des titres pour lesquels l'intensité carbone est connue.

La **volatilité** désigne l'écart-type annualisé des rendements d'une série historique (fonds, indice). Elle quantifie le risque d'un fonds : elle donne une indication de la dispersion des rendements de ce fonds autour de la moyenne de ses rendements.

La volatilité typique d'un fonds monétaire est inférieure à 1%. Elle est de l'ordre de 0,4% (on parle également de 40 points de base de volatilité) pour ces fonds. En revanche, la volatilité d'un fonds actions, classe d'actif plus risquée, est souvent supérieure à 10%.

Les **sociétés foncières** investissent dans l'immobilier tertiaire en achetant des terrains pour y construire des immeubles (bureaux, centres commerciaux, hôtels, résidences) ou en achetant ces biens déjà construits, dans le but d'assurer leurs mises en location pour en tirer des revenus réguliers.

Les **fonds immobiliers** investissent dans des immeubles de typologies différentes.

Les **fonds de dettes immobilières** financent, par l'investissement dans des titres de dettes, des sociétés dont l'objet est l'investissement dans l'immobilier.

Un **EMTN** (Euro Medium Term Note) est un titre de créance émis par une entité juridique. Dans le cadre d'Afer Multi Foncier, les EMTNs utilisés sont émis par des entités juridiques qui investissent dans un fonds spécialisé qui lui-même investit dans des fonds immobiliers qui détiennent de l'immobilier physique ou des fonds immobiliers qui détiennent des créances immobilières.

Information importante

Ce document d'information ne peut être reproduit sous quelque forme que ce soit ou transmis à une autre personne que celle à qui il est adressé. Il est établi par Ofi Invest Asset Management, société de gestion de portefeuille (APE 66302) de droit français agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) sous l'agrément n° GP 92-12 - FR 1384940342, Société Anonyme à Conseil d'Administration au capital de 71957.490 euros, dont le siège social est situé au 22, rue Vernier 75017 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 384 940 342.

Ce document ne saurait être assimilé à une activité de démarchage, à une quelconque offre de valeur mobilière ou instrument financier que ce soit ou de recommandation d'en acheter ou d'en vendre, il contient des éléments d'information et des données chiffrées qu'Ofi Invest Asset Management considère comme fondés ou exacts au jour de leur établissement. Pour ceux de ces éléments qui proviennent de sources d'information publiques, leur exactitude ne saurait être garantie.

Les analyses présentées reposent sur des hypothèses et des anticipations d'Ofi Invest Asset Management, faites au moment de la rédaction du document qui peuvent être totalement ou partiellement non réalisées sur les marchés. Elles ne constituent pas un engagement de rentabilité et sont susceptibles d'être modifiées.

Ce document d'information ne donne aucune assurance de l'adéquation des produits ou services présentés à la situation ou aux objectifs de l'investisseur et ne constitue pas une recommandation, un conseil ou une offre d'acheter les produits financiers mentionnés. Ofi Invest Asset Management décline toute responsabilité quant à d'éventuels dommages ou pertes résultant de l'utilisation en tout ou partie des éléments y figurant.

La valeur d'un investissement sur les marchés peut fluctuer à la hausse comme à la baisse, et peut varier en raison des variations des taux de change. En fonction de la situation économique et des risques de marché, aucune garantie n'est donnée sur le fait que les produits ou services présentés puissent atteindre leurs objectifs d'investissement. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Les fonds présentés dans ce document d'information peuvent ne pas être enregistrés dans toutes les juridictions. Les fonds peuvent faire l'objet de restrictions à l'égard de certaines personnes ou dans certains pays en vertu des réglementations nationales applicables à ces personnes ou dans ces pays. Le Document d'Information Clé pour l'investisseur (DICI/DIC), le prospectus ainsi que les derniers états financiers disponibles des OPC gérés par Ofi Invest Asset Management, sont à la disposition du public sur simple demande, auprès d'Ofi Invest Asset Management.

Sources pour toutes les données : Ofi Invest Asset Management. Les OPC sous-jacents de la gamme Ofi Invest Asset Management détenus en portefeuille, sont calculés par transparence.