

FCP (Fonds Commun de Placement)  
de droit français

FIA relevant de la  
Directive 2011/61/UE

# AFER MULTI FONCIER

## Rapport annuel au 29 septembre 2023

Commercialisateur : **ABEILLE VIEIABEILLE 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 335 133 229

**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
	Résultat 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 (I03172EU 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 re-balancement 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 callable
- 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](http://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, du 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'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.

### **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

03/10/2022 :

Changement charte graphique.

31/12/2022 :

Dans le cadre du projet de réorganisation du groupe Aéma ayant pour but le rapprochement des entités de gestion d'actifs au sein d'un pôle unique, la branche d'activité de gestion de portefeuille classique d'ABEILLE ASSET MANAGEMENT a été apportée à la société OFI ASSET MANAGEMENT avec date d'effet au 31 décembre 2022.

01/01/2023 :

- En conséquence de cette opération, à compter du 1er janvier 2023, le FCP a changé de société de gestion au profit d'Ofi Asset Management, société anonyme, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 384 940 342 et ayant son siège social situé au 20-22 rue Vernier, 75017 Paris, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP 92-12 étant précisé que la nouvelle société de gestion a également changé de dénomination pour devenir « Ofi Invest Asset Management » à compter du 1er janvier 2023.
- Remplacement du DICI par un DIC PRIIPS.

05/05/2023 :

Ajout des droits & warrants dans la liste des instruments intégrant des dérivés autorisés.

01/09/2023 :

Mise à jour de la documentation réglementaire : modification DIC PRIIPS, ajout d'un avertissement sur les gates + modification de calcul de la valeur liquidative.

- **Mise à jour du document-type DIC PRIIPS** pour donner suite aux différentes précisions doctrinales apportées par le régulateur depuis son entrée en vigueur le 1er janvier 2023, le document d'information clés (« DIC ») issue du règlement (UE) n° 1286/2014 dit « Règlement PRIIPS » associé au FCP et initialement publié par la société de gestion a été mis à jour.
- **Ajout d'un avertissement en l'absence d'introduction d'outils de gestion de la liquidité** : l'avertissement-type ci-dessous a été inséré dans le prospectus du FCP afin de mettre en garde les investisseurs sur le risque accru de suspension totale des souscriptions et des rachats en cas de circonstances exceptionnelles du fait de l'absence d'introduction d'un mécanisme de plafonnement des rachats ("gates") :  
*« En cas de circonstances exceptionnelles, l'absence de mécanisme de plafonnement des rachats pourra avoir pour conséquence l'incapacité du FCP à honorer les demandes de rachats et ainsi augmenter le risque de suspension complète des souscriptions et des rachats sur ce FCP ».*
- **Modification des modalités de calcul de la valeur liquidative** : Ofi Invest Asset Management a décidé, pour des contraintes opérationnelles, que la valeur liquidative du FCP sera calculée de façon quotidienne à l'exception des jours fériés légaux en France.

Les autres caractéristiques du FCP demeurent inchangées. Ces changements n'impliquent aucune démarche spécifique de votre part et n'ont aucun impact sur votre FCP que ce soit en termes d'objectif de gestion, de profil rendement/risque ou de frais supportés.

La documentation réglementaire du FCP actualisée en conséquence est disponible sur le site internet : [www.afer.fr](http://www.afer.fr) depuis le 1er septembre 2023.

## **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](mailto:ld-juridique.produits.am@ofi-invest.com)

Toute demande ou recherche d'information peut également être faite à l'aide du site Internet [www.fer.fr](http://www.fer.fr)

## RAPPORT D'ACTIVITÉ

### Contexte économique et financier

Sur les douze derniers mois, les marchés ont reflété des changements réguliers de scénarios économiques. Ces changements concernent principalement l'inflation, qui a fait son retour après une longue période de déflation. Depuis un an, cette inflation se normalise, notamment aux Etats Unis où elle est passée de 7,7% en septembre 2022 à 3% sur la fin du mois de juin 2023. En zone euro, elle a atteint 10,6% sur le début de période, avant de finalement se stabiliser autour de 5,2% un an plus tard. Néanmoins, le processus de désinflation n'est pas terminé et des problématiques subsistent. En effet, l'inflation sous-jacente reste à ce jour préoccupante notamment via la composante des services, dont la dynamique dépend de la résilience de la demande. En parallèle, et alors que les prix de l'énergie avaient reflué sur la fin d'année 2022, on note un rebond significatif des prix et principalement sur le baril de pétrole qui a augmenté de plus de 25% sur le dernier trimestre.

Face à cette forte remontée de l'inflation et afin de freiner l'économie et d'apaiser la demande, la Banque Centrale Européenne (BCE) a augmenté ses différents taux directeurs depuis un an, atteignant des niveaux que nous n'avions pas connus depuis de nombreuses années. Ainsi, après dix hausses consécutives, le taux de dépôt de la BCE est passé de -0,50% en juillet dernier à 4% à la fin du mois de septembre 2023. De l'autre côté de l'Atlantique, les taux directeurs de la Réserve Fédérale américaine (FED) ont suivi la même tendance et se situent dans la fourchette de 5,25%-5,50%, après une augmentation de 225 points de base (bps) au cours de la dernière année. Lors des deux dernières réunions, la FED a maintenu, comme anticipé, ces taux directeurs inchangés. Elle s'est néanmoins montrée déterminée en ne fermant pas la porte à une dernière hausse de taux sur la fin d'année 2023.

Ces importantes augmentations de taux, combinées aux problèmes persistants liés à l'inflation, ont suscité des craintes d'un atterrissage brutal de l'économie, et les discours évoquant une récession se sont multipliés. Il est toutefois indéniable que les différentes économies se sont révélées plus résilientes que prévu. Si la croissance mondiale sera probablement meilleure qu'attendue, tout en restant légèrement inférieure à 3 %, les véritables surprises se cachent dans la répartition géographique de cette croissance. Les États-Unis ne cessent de surprendre par la résilience de leur activité économique et parviennent à compenser la déception chinoise ainsi que la stagnation de l'économie européenne. De plus, la dispersion de la croissance entre les pays s'amplifie, avec l'Espagne et la France qui surperforment l'Allemagne et l'Italie, davantage pénalisées par les séquelles de la crise énergétique et plus récemment par la faiblesse chinoise.

Cependant, les effets néfastes du resserrement drastique des politiques monétaires commencent à se faire sentir dans l'économie réelle et touchent certains acteurs considérés comme "fragiles". Le secteur bancaire, ébranlé par la hausse rapide des conditions de financement, a été particulièrement secoué au mois de mars 2023, avec la faillite de la Silicon Valley Bank suivie par la chute de Crédit Suisse. Le secteur de l'immobilier peine également. La réévaluation du coût de financement de l'immobilier devrait s'étaler encore sur plusieurs trimestres, et pourrait amener une nouvelle dépréciation des prix.

#### Taux d'intérêt :

Aux États-Unis, les taux à long terme sur les bons du Trésor à 10 ans ont continué d'augmenter. On constate une hausse d'environ 74 points de base (bps) sur l'année, atteignant même son point haut de 4,60% à la fin du mois de septembre. Ce mouvement a principalement été entraîné par des révisions à la hausse de la croissance américaine, mais aussi par le discours ferme de la FED lors de sa dernière réunion. On observe une tendance similaire sur les taux européens. En effet, le taux allemand à 10 ans a augmenté de 73 bps sur la période. L'OAT 10 ans se situe quant à elle sur des niveaux autour de 3,40% après une augmentation de 68 bps sur l'année.

## Crédit :

Les obligations d'entreprise ont logiquement été impactées par la remontée des taux sur l'année. Cependant, même si quelques hausses de taux se sont encore matérialisées en 2023, le segment des obligations d'entreprise semble avoir une meilleure orientation, avec des rendements plus attractifs et un positionnement intéressant en termes de couple rendement/risque.

Sur l'exercice, dans la zone euro, l'écart de rendement (spread) s'est légèrement resserré. En effet, mises à part les tensions survenues à la suite des faillites bancaires et la crainte d'un ralentissement économique pouvant détériorer les bilans des entreprises, on constate que les primes de risque sur les entreprises de la zone euro se sont réduites. Nous considérons aujourd'hui les niveaux de rendement attractifs, notamment sur le segment du High Yield (HY). Les fondamentaux des entreprises restent bien orientés et les prévisions rassurantes. D'autre part, les taux de défaut ne devraient pas remonter significativement dans les prochains mois. Sur cette classe d'actifs, les spreads actuels correspondent à des niveaux de taux de défaut qui s'élèvent à 8,0 % contre 3,8 % anticipés par les agences.

## Actions :

Les marchés actions ont rebondi de manière significative depuis le mois d'octobre 2022, portés par l'amélioration des perspectives économiques. Les actions internationales ont ainsi enregistré une progression de plus de 21.95% (en total return & devise locale) sur la période, tandis que l'indice S&P 500 des actions américaines a augmenté de plus de 19.5%. En Europe, les actions ont également connu un excellent début d'année, soutenues par la normalisation sur le front énergétique. Ainsi, il convient de souligner la bonne tenue des marchés européens sur la période, avec une performance annuelle d'environ +29% pour l'Eurostoxx 50 et +26.7% pour le CAC 40. La dépendance à la Chine, qui a soutenu les marchés européens en début de période, est maintenant vécue comme un désavantage, illustré par des messages plus prudents de certains industriels.

## Politique de gestion

### Politique d'allocation :

Sur l'exercice, le poids des REITS a été réduit passant de 50% environ en début de période à 46,5% en fin d'année 2022 pour être de nouveau réduit à 44% à partir de février jusqu'à la fin de l'exercice. En effet, le fort resserrement monétaire appliqué par les principales banques centrales des pays développés (hors Japon) pèse nettement sur le secteur immobilier. Malgré la décote importante de certaines valeurs, le contexte de ralentissement économique conjugué à des taux élevés ne nous incite pas à revenir sur ces valeurs.

Géographiquement, les foncières européennes ont été réduites de 2 pts à 3,5%, les REITS américains de 3pts à 25% tandis que les valeurs asiatiques ont été allégées un peu moins (environ 1,5pts) à 15,5%, la banque centrale japonaise ne normalisant que très progressivement sa politique dans une économie japonaise plutôt dynamique post-Covid.

La poche d'obligations foncières, à l'inverse, a été renforcée de 7 pts, passant de 39% à 46%. Le niveau des taux nominaux et des spreads de crédit offrent un portage relativement protecteur. La qualité des émetteurs est plus que jamais déterminante dans ce contexte peu porteur au secteur.

La position en immobilier physique sur le fonds Aberdeen remonte mécaniquement à 12% du fait des mouvements au passif, et ce malgré sa revalorisation à la baisse de l'ordre de 12%. Un processus de cession de la ligne a été enclenché selon les conditions propres à ce véhicule.

## Poche actions :

Concernant l'Europe, tout au long de l'exercice écoulé, le fonds s'est attaché à rester sous exposé 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. Ainsi, l'immobilier résidentiel allemand, déjà sous représenté en début d'exercice, a continué à être allégé durant la période (TAG Immobilien). De la même manière, le durcissement des conditions monétaires auprès des ménages a entraîné une baisse des transactions immobilières, avec pour corollaire une chute des permis de construire. La promotion immobilière (Instone) a donc également été allégée durant l'année.

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 difficulté à se relouer à des niveaux de loyer largement supérieur 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 a donc été maintenu.

Nous sommes demeurés prudent 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 enfin maintenu une sous-pondération sur les centres commerciaux, en continuant à privilégier l'investissement dans Klepierre, qui a continué à afficher des performances commerciales satisfaisantes, tout en maintenant un endettement mesuré. Le groupe continue à figurer parmi les leaders du secteur en termes de valorisation, ce qui à notre sens est pleinement justifié par des fondamentaux de qualité.

En ce qui concerne la partie US, notre allocation sectorielle est restée globalement la même avec une surpondération sur les valeurs résidentielles, les tours de télécommunication et les valeurs industrielles. Ces deux dernières surexpositions ont contribué négativement à la performance de la poche US. A l'inverse, nous étions sous-pondérés sur les sociétés liées aux centres commerciaux et les hôtels. Cependant, au cours de l'année, nous avons acheté des sociétés liées aux maisons de santé. Celles-ci ont surperformé sur les trois premiers trimestres de l'année 2023.

## Poche taux et crédit :

Après une année 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 spreads de crédit et des niveaux de portage redevenus attractifs, ce qui a permis de plus que compenser l'impact négatif des hausses de taux.

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 senior.

Le secteur des REITS a lui aussi connu un fort rebond, sur la période, les principaux vecteurs de performance ont été les émetteurs scandinaves et allemands, particulièrement impacté en 2022. Le principal contributeur négatif étant CPI Property.



## Performances

Sur la période, la performance du FCP a été de -1,74% contre 2,27% 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 (fin sept22)	VL de fin (fin sept23)
AFER MULTI FONCIER PART C/D	FR0013246253	30/09/2022	29/09/2023	-1,74%	2,27%	814,92 €	796,28 €

*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

NOM_FONDS	CATEGORIE	ISIN	TITRE	MOUVEMENTS	
				(en devise de comptabilité, hors frais)	
				ACQUISITIONS	CESSIONS
AFER MULTI FONCIER	OPC	FR0010815589	OFI INVEST ISR MONETAIRE PART I	21 928 064,06	21 940 631,35
AFER MULTI FONCIER	OPC	FR0000985558	OFI INVEST ISR MONETAIRE CT PART C	3 988 456,26	3 999 884,24
AFER MULTI FONCIER	ACTIONS	US88146M1018	TERRENO REALTY CORP REIT		1 226 381,38
AFER MULTI FONCIER	OBLIGATIONS	XS2286044024	CBREGI OPEN END FUND 0.5% 27/01/2028		1 172 522,36
AFER MULTI FONCIER	OBLIGATIONS	XS1854166078	VESTEDA FINANCE BV 2% 10/07/2026		1 122 471,00
AFER MULTI FONCIER	OPC	IE00B1TXLS18	ISHS II UK PROPERTY EPRA/NAREIT GBP		1 092 273,30
AFER MULTI FONCIER	ACTIONS	US2538681030	DIGITAL REALTY TRUST REIT		1 064 017,82
AFER MULTI FONCIER	OBLIGATIONS	FR0013519279	COVIVIO 1.625% 23/06/2030	250 110,00	1 005 000,00
AFER MULTI FONCIER	OBLIGATIONS	FR001400HSX8	GECINA 0.875% 30/06/2036	939 764,00	
AFER MULTI FONCIER	OBLIGATIONS	FR0013447232	COVIVIO 1.125% 17/09/2031	927 840,00	

## 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/pdf/principes-et-politiques/politique-engagement\\_actionnarial-et-de-vote.pdf](https://www.ofi-invest-am.com/pdf/principes-et-politiques/politique-engagement_actionnarial-et-de-vote.pdf) fait l'objet d'un rapport lui-même disponible à l'adresse suivante : [https://www.ofi-invest-am.com/pdf/documents/rapport-de-votes\\_OFI-AM\\_03-2023\\_FR.pdf](https://www.ofi-invest-am.com/pdf/documents/rapport-de-votes_OFI-AM_03-2023_FR.pdf)

### 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](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/pdf/documents/CR-frais-d-intermediation\\_abeille-AM.pdf](https://www.ofi-invest-am.com/pdf/documents/CR-frais-d-intermediation_abeille-AM.pdf)

## 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
	10,34%	6,11%	7,73%

### 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 29/09/2023, 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 29 septembre 2023 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.

#### **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 29 septembre 2023**

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 [161,5%]
- Méthode de l'engagement [156,5%]

## Partie qualitative :

### Préambule

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.

La politique de rémunération est définie par le directeur général d'Ofi Invest et validée annuellement par le Comité des Nominations et Rémunérations d'Ofi Invest qui s'assure de sa mise en œuvre. Celui-ci est composé des représentants des actionnaires, le Directeur Général d'Ofi Invest et le Directeur des Ressources Humaines étant des invités permanents. La politique de rémunération et son application font l'objet d'une revue annuelle du directeur des Risques et de la Conformité d'Ofi Invest afin de s'assurer de sa conformité au regard des réglementations en vigueur.

Le Comité des Nominations et Rémunérations est l'un des Comités spécialisés du Conseil d'administration d'Ofi Invest. Il détermine notamment le cadre pour établir la politique de rémunération sur proposition du Directeur général d'Ofi Invest et les dirigeants des filiales concernées. Il notifie ses recommandations et propositions au Conseil d'administration concerné, lequel arrête la Politique de rémunération ainsi que son application pour chaque exercice.

En cas de délégation de gestion financière octroyée à une société de gestion tierce, chaque société veillera à ce que tout délégataire soit régi par des dispositions réglementaires en matière de rémunération similaires à celles qui lui sont applicables.

### **Principes**

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.

### Rémunération fixe

La rémunération fixe représente la proportion majoritaire de la rémunération globale versée décorrélée de la performance des fonds gérés. Elle est suffisamment importante pour rémunérer chaque collaborateur au regard des obligations liées à la définition de son poste, au niveau de compétence requis, à la responsabilité exercée et à l'expérience acquise. Par ailleurs, le niveau des rémunérations fixes est en ligne avec les pratiques de marché en vigueur dans le secteur d'activité de gestion d'actifs en France. La rémunération fixe représente une part suffisamment élevée de la rémunération globale et n'incite pas à une prise de risque excessive des collaborateurs. La rémunération fixe est versée en numéraire mais également, le cas échéant, sous forme d'avantages en nature tels que : voitures de fonction, logement. Chaque année une enveloppe d'évolution de la rémunération fixe est arrêtée, laquelle prend en considération le niveau d'augmentation de l'inflation.

## Rémunération variable

La politique de rémunération variable est déterminée de manière à éviter des situations de conflit d'intérêts ainsi que pour prévenir, par les modalités mises en place à ce titre, des prises de risques inconsidérées ou incompatibles avec l'intérêt des clients. La politique de rémunération mise en œuvre repose sur les dispositions de la directive AIFMD et intègre les spécificités de la Directive OPCVM 5 et MIFID 2 ainsi que du règlement SFDR en matière de rémunération. Ces directives 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 risques de durabilité.

Pour rappel, les risques de durabilité sont définis par le règlement SFDR comme « un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement ». Cette politique de rémunération s'attache à mettre en œuvre des principes communs notamment en matière de risques de durabilité sachant que chaque structure de gestion dispose de sa propre politique de rémunération. Cette rémunération variable est à la fois individuelle (primes) et collective pour les sociétés signataires d'accords d'intéressement et/ou participation. Seule la rémunération variable individuelle est traitée dans cette politique de rémunération.

Dans un souci de clarté, le terme rémunération variable s'entend comme une référence à la rémunération variable individuelle. La partie variable de la rémunération n'est pas uniquement liée à la performance des portefeuilles et n'encourage pas une prise de risque incompatible avec les profils de risques y compris les risques en matière de durabilité (par exemple les risques en matière de gouvernance tels que l'éthique des affaires..., mais aussi les risques physiques et de transition liés au changement climatique, etc.). La partie variable tient également compte d'éléments relatifs à la Responsabilité Sociale des Entreprises et en particulier de la qualité de l'Index Egalité Homme/Femme.

## Personnel identifié

Dans chacune des sociétés concernées, l'identification des personnes concernées par le dispositif se fait en deux temps :

- Tout d'abord une sélection large par la fonction ;
- Ensuite une réduction de cette liste par application d'un filtre quantitatif qui exclut les personnes bénéficiant d'une part variable inférieure à un seuil (en relatif ou en absolu). En effet le régulateur cherche avant tout à encadrer les rémunérations variables significatives.

La première étape consiste donc à identifier les personnes de la société de gestion concernées par ces dispositions : ce sont toutes celles qui participent à la prise de risque au niveau des fonds, des mandats ou de la société de gestion, indépendamment de la nature du fonds (FIA ou UCITS) :

- Preneurs de risques (Gérants, Directeur de la Gestion) ;
- Dirigeants CODIR OFI Invest, COMEX Ofi Invest AM et dirigeants des filiales (Ofi Invest Lux et Ofi Invest IS) ;
- Responsables des fonctions de contrôle (RM, MO, DCCI, audit, juridique et DAF, RH, DSI) ;
- Personnels assimilés : toutes celles qui n'appartiennent pas aux catégories précédentes mais qui ont un niveau de rémunération variable équivalent. Le critère quantitatif sera variable > 30% du fixe (en brut) ;
- Enfin, au titre des recommandations MIFID (annexe II), les commerciaux.
- Au titre de la réglementation des entreprises d'investissements, la table de négociation (Ofi Invest IS) et la Compagnie Holding d'Investissement (CHI) Ofi Invest.

## Détermination de l'enveloppe de rémunération variable

En ce qui concerne la rémunération variable, la répartition s'effectue en quatre temps, en cascade :

1. L'enveloppe globale est validée en tenant compte des résultats financiers de la société et ce d'autant plus si l'enveloppe de la rémunération variable porte le résultat à un résultat négatif. Elle tient compte des frais de surperformance et du résultat d'exploitation fixe. Cela relève d'une répartition de richesse entre les salariés et les actionnaires de la société. Ce point est apprécié en fonction de la rentabilité globale de la société.
2. Cette enveloppe globale est ensuite partagée en deux masses :
  - La part des frais de gestion liés à la performance qui revient aux équipes de gestion qui génèrent ces frais de gestion : cette première part est distribuée aux personnes concernées selon les règles proposées ci-dessous, en fonctions de critères quantitatifs et qualitatifs, conformément aux directives AIFM et OPCVM 5. Il est à noter que l'évolution de la réglementation va réduire considérablement la possibilité de percevoir de tels frais.
  - Le complément, constitué du reste.
3. Ce complément est ensuite réparti entre les unités opérationnelles en prenant en compte, entre autres, leur rentabilité, la performance des fonds dans leur univers concurrentiel, leur intérêt stratégique...
4. Pour chaque unité opérationnelle, les managers répartissent les enveloppes de façon discrétionnaire mais en prenant en compte :
  - Les objectifs fixés aux salariés ;
  - Leur contribution aux risques opérationnels ;
  - Le respect des objectifs SFDR ;
  - Et, pour les gérants d'OPC, le couple rendement / risque des fonds gérés.
  - Pour les gérants mandats : satisfaction du mandant sur la prestation de gestion, la performance financière sous contrainte comptable/ratio/réglementaire.

## Nature de la rémunération variable

Le personnel identifié peut être amené à percevoir une rémunération variable en numéraire et en instruments tels que définis ci-après.

## Modalités de versement

L'attribution de rémunération variable est discrétionnaire et est fondée sur des critères à la fois quantitatifs et qualitatifs variant selon les fonctions dans l'entreprise et les responsabilités des personnes : pour les preneurs de risques, le couple rendement / risque des fonds doit être retenu comme critère quantitatif.

## Critères

Personnel concerné	Critères quantitatifs	Critères qualitatifs
Preneurs de risques	<p>Dispositions relatives aux FGV</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Périmètre : les éléments ci-dessous ne se rapportent qu'à la part des FGVs revenant aux preneurs de risques.</li><li>• Méthode :<ul style="list-style-type: none"><li>o On procède au classement de chaque fonds dans son groupe témoin, selon la même approche que la veille concurrentielle. Ce groupe témoin sera établi conjointement par le marketing, les gérants, les multi-gérants et les directeurs de gestion. Les groupes témoins identifiés à ce jour devront être élargis, en restant toutefois plus resserrés et plus précis que l'univers Europerformance. Ils feront l'objet d'une mise à jour au moins annuelle.</li><li>o Quatre horizons : 1 an, 2, 3 et 4 ans glissants.</li></ul></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• la réalisation d'objectifs (par exemple, ceux fixés par le responsable hiérarchique dans l'évaluation annuelle du collaborateur) ;</li><li>• l'observation de la politique de gestion des risques ;</li><li>• la conformité avec les règlements internes ou externes... ;</li><li>• le suivi des process de gestion.</li></ul> <p>En ce qui concerne la contribution des preneurs de risques aux risques opérationnels supportés par les enveloppes de gestion et leurs gérants, on retiendra les critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Risques réglementaires :<ul style="list-style-type: none"><li>o Nouveaux types d'opérations : toute opération d'un nouveau type ou sur un nouveau marché sans vérification préalable</li></ul></li></ul>



	<p>o Mesures : performances, volatilité historique, ratio de sharpe2, M2 ou bien ratio d'information, selon les classes d'actifs.</p> <p>Dispositions relatives à la prise en compte des risques de durabilité :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Etablissement d'un score ESG pour les OPC et mandats classés article 8 ou 9 en vertu du règlement SFDR mesuré à chaque fin d'année et mise en œuvre d'un suivi de ce dernier</li> </ul>	<p>o Dépassements de ratios financiers et extra-financiers avérés.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Risques opérationnels : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Ouvertures de comptes titres ou espèces sans accord opérationnel.</li> <li>o Saisie tardive : toute transaction saisie après la date d'opération (sauf US ou primaire); non- respect des cut off OPC.</li> <li>o O.S.T : Toute position vendue, alors que celle-ci est bloquée pour cause de participation à une O.S.T.</li> <li>o Toute opération effectuée qui entraîne un découvert titre en date de règlement.</li> </ul> </li> <li>• Risques fiscaux : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Incident fiscal généré par une méconnaissance de la réglementation ou bien de la fiscalité locale.</li> </ul> </li> <li>• Risques de durabilité : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Respect des process extra-financier</li> <li>o Respect des critères extra-financiers prévus dans les stratégies d'investissement le cas échéant, des fonds et des mandats.</li> </ul> </li> </ul> <p>Cette information devra comporter une analyse détaillée pour chaque gérant ou fonds à fréquence au moins annuelle</p>
Dirigeants	<p>Les critères d'attribution de bonus pour les dirigeants (présentés ci-dessous) s'apprécient sur la durée, il s'agit à la fois des performances de l'année et de leur tendance d'évolution à moyen terme, notamment pour ce qui relève de la satisfaction des clients, de la performance des produits et de l'amélioration des services fournis à la clientèle. Les critères retenus se rapportent à la performance globale de l'entreprise :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Evolution du bénéfice d'exploitation ;</li> <li>• Réalisation d'objectifs stratégiques : <ul style="list-style-type: none"> <li>o croissance des actifs ;</li> <li>o parts de marché ;</li> <li>o amélioration du mix produit ;</li> <li>o diversification produits ;</li> <li>o diversifications géographique...</li> </ul> </li> <li>• Respect des valeurs du groupe</li> <li>• Critères RSE</li> <li>• Image, notoriété...</li> </ul>	<p>Evaluation ad hoc (360 ou autre)</p> <p>Ces critères sont ceux repris dans le rapport RSE à savoir les quatre piliers Social, Gouvernance, Environnement et Sociétal.</p>
Resp. fonctions de contrôle	<p>Sur le plan quantitatif, l'approche par les KRI (Key Risk Indicators) pourra être retenue, fondés sur des objectifs propres, indépendant des métiers qu'ils contrôlent.</p>	<p>Les critères retenus sont sous l'angle des risques opérationnels, réglementaires et réputationnels.</p>
Les commerciaux	<p>Collecte ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Evolution du chiffre d'affaires ;</li> <li>• Taux de pénétration ;</li> <li>• Réussites de campagne ;</li> <li>• Nouveaux clients...</li> </ul>	

## Modalités de versement

Part de rémunération variable versée en numéraire et en instruments financiers	<p>Pour les personnes dont la rémunération variable est inférieure à 200k€ ou bien à 30% du salaire fixe, celle-ci est versée immédiatement et en totalité en cash.</p> <p>Pour les autres :</p> <p>Une part (60%) est versée immédiatement en cash et en instruments, selon les modalités suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 50% de la rémunération variable est versée en numéraire en année 0 (à la fin du premier trimestre par exemple) sur la base des résultats de l'année précédente ;</li> <li>• 10% est alloué sous forme « d'instrument ». La période de rétention est fixée à six mois (déblocage donc à la fin du troisième trimestre)</li> </ul>
Proportion de rémunération variable reportée	<p>Les 40% restant seront versés sous forme d'instrument, et libérés par tranches égales, au cours des trois années suivantes, sans période de rétention. Cette allocation pourra faire l'objet de révision à la baisse en fonction de l'évolution des critères quantitatifs et qualitatifs au cours des années suivantes (notion de malus).</p> <p>Le principe d'un ajustement ex post à la hausse (notion de bonus) est exclu par le régulateur</p>
Durée de report	3 ans.
Politique de rétention / restitution (claw back)	<p>La durée de rétention des instruments versés en année 0 est fixée à six mois.</p> <p>Il n'existe pas de durée de rétention pour les instruments versés au cours des trois années suivantes.</p>

Malus	<p>Le malus résulte d'un ajustement au risque explicite a posteriori.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La répartition faite en « Année 0 » sur la base des résultats de l'année écoulée peut être modifiée ex post en Année 1, 2 et 3 si les des résultats obtenus viennent effacer tout ou partie des performances observées en Année 0.</li> <li>• La méthode retenue consiste à mesurer les performances du fonds sur les deux années, puis les trois et quatre années écoulées de la période de report en utilisant la même méthode que celle appliquée à la première année.</li> <li>• Le malus dépendra alors de l'évolution du classement (changement de quantile) par rapport à la situation initiale, au sein de l'univers concurrentiel.</li> <li>• Un malus sera par ailleurs appliqué dans les cas suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Comportement frauduleux ou erreur grave ;</li> <li>o Non- respect des limites de risques ;</li> <li>o Non-respect des process ;</li> <li>o Départ de la personne.</li> </ul> </li> </ul> <p>Le principe d'un ajustement ex post à la hausse (notion de bonus) est exclu.</p>
-------	---

## Instruments

La part non versée en numéraire est versée sous forme d'« instruments ». Ces instruments varient selon les catégories de personnel et permettent de réaliser l'alignement des risques entre les différentes parties (OPC, SGP et preneurs de risques) :

### ✓ Instruments pour les preneurs de risques et personnels assimilés

Les instruments doivent refléter l'évolution du (ou des) OPC(s) gérés ou, plus largement, l'évolution de la classe d'actif à laquelle il appartient. Pour les preneurs de risques (et assimilés), la part versée en instrument sera ainsi constituée d'une provision d'un montant indexé sur l'alpha moyen pondéré par les encours des fonds du panier déterminé. Dans tous les cas, le montant de ces enveloppes évolue donc à la hausse ou à la baisse en fonction des performances relatives des fonds.

### ✓ Instruments pour les dirigeants et autres personnels assimilés

Pour les autres catégories de personnel, les instruments seront constitués de provisions dont le montant sera indexé sur un panier global.

## Un plan d'incitation Long Terme

C'est un plan de rémunération variable à 3 ans qui peut permettre de reconnaître, via l'octroi d'un certain nombre de « Phantom stock », pour les cadres identifiés, la performance long terme de ces bénéficiaires, qui, « du fait de leurs responsabilités, contribuent de manière directe au développement de la valeur du groupe et à ses résultats sur le moyen/long terme ». Les Phantom Stocks sont des actions virtuelles miroirs de la valeur réelle de l'action de la société. Elles donnent aux attributaires l'opportunité de bénéficier de l'appréciation des actions de leur société, sans pour autant en devenir, à aucun moment, actionnaire.

## Partie quantitative :

Au titre de l'exercice 2022, le montant des sommes versées par Abeille Asset Management à ses collaborateurs au titre de leur rémunération fixe s'élevait à 14 616 399 euros, hors charges patronales. Le montant global de rémunération variable alloué au titre de l'exercice 2022 à l'ensemble des 157 salariés d'Abeille Asset Management (et payable postérieurement à la clôture de cet exercice aux conditions et modalités fixées par la Politique de Rémunération) s'élevait à 4 389 933 euros, hors charges patronales.

Le montant de rémunération variable alloué au titre de ce même exercice à des salariés entrant dans le cadre du dispositif de rémunération variable, mis en place en application de la directive 2014/91/UE (Directive OPCVM V), et de la directive 2011/61/UE (Directive AIFM), et soumis à différé partiel, s'élevait à 0 euros.

Sur le total des rémunérations (fixes et variables) versées sur l'exercice 2022, 2 171 123 euros concernaient les « cadres Supérieurs » (soit 9 personnes au 31 décembre 2022), 3 397 173 euros concernaient les « Gérants et Responsables de Gestion » dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risques des fonds gérés (soit 27 personnes au 31 décembre 2022).

## 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 29 septembre 2023**



**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES  
SUR LES COMPTES ANNUELS  
Exercice clos le 29 septembre 2023**

**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 29 septembre 2023, 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 30/09/2022 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](http://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**

### **Justification des appréciations**

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 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](http://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 L.823-10-1 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 ;

- 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

2024.01.16 10:11:47 +0100





## Bilan au 29 septembre 2023 (en euros)

### BILAN ACTIF

	29/09/2023	30/09/2022
<b>Immobilisations nettes</b>	-	-
<b>Dépôts</b>	-	-
<b>Instruments financiers</b>	<b>60 113 959,51</b>	<b>74 431 199,60</b>
<b>Actions et valeurs assimilées</b>	<b>25 227 371,61</b>	<b>35 456 925,19</b>
Négoziées sur un marché réglementé ou assimilé	25 227 371,61	35 456 925,19
Non négociées sur un marché réglementé ou assimilé	-	-
<b>Obligations et valeurs assimilées</b>	<b>28 247 527,08</b>	<b>30 008 624,99</b>
Négoziées sur un marché réglementé ou assimilé	28 247 527,08	30 008 624,99
Non négociées sur un marché réglementé ou assimilé	-	-
<b>Titres de créances</b>	-	-
Négoziés sur un marché réglementé ou assimilé	-	-
Titres de créances négociables	-	-
Autres titres de créances	-	-
Non négociés sur un marché réglementé ou assimilé	-	-
<b>Organismes de placement collectif</b>	<b>6 639 060,82</b>	<b>8 926 672,56</b>
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 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	-	-
<b>Opérations temporaires sur titres financiers</b>	-	-
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	-	-
<b>Contrats financiers</b>	-	<b>38 976,86</b>
Opérations sur un marché réglementé ou assimilé	-	-
Autres opérations	-	38 976,86
<b>Autres instruments financiers</b>	-	-
<b>Créances</b>	<b>33 919 362,66</b>	<b>53 353 152,03</b>
Opérations de change à terme de devises	31 104 634,46	50 619 475,04
Autres	2 814 728,20	2 733 676,99
<b>Comptes financiers</b>	<b>298 120,42</b>	<b>491 003,32</b>
Liquidités	298 120,42	491 003,32
<b>Total de l'actif</b>	<b>94 331 442,59</b>	<b>128 275 354,95</b>

## Bilan au 29 septembre 2023 (en euros)

### BILAN PASSIF

	29/09/2023	30/09/2022
<b>Capitaux propres</b>		
<b>Capital</b>	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
<b>Résultat de l'exercice (a, b)</b>	428 586,85	393 781,73
<b>Total des capitaux propres</b>	59 091 651,97	74 433 854,74
(= Montant représentatif de l'actif net)		
<b>Instruments financiers</b>	-	-
<b>Opérations de cession sur instruments financiers</b>	-	-
<b>Opérations temporaires sur titres financiers</b>	-	-
Dettes représentatives de titres financiers donnés en pension	-	-
Dettes représentatives de titres financiers empruntés	-	-
Autres opérations temporaires	-	-
<b>Contrats financiers</b>	-	-
Opérations sur un marché réglementé ou assimilé	-	-
Autres opérations	-	-
<b>Dettes</b>	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
<b>Comptes financiers</b>	2 714 533,27	1 353 331,47
Concours bancaires courants	2 714 533,27	1 353 331,47
Emprunts	-	-
<b>Total du passif</b>	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
<b>OPÉRATIONS DE COUVERTURE</b>		
<b>Engagements sur marchés réglementés ou assimilés</b>	-	-
<b>Engagements de gré à gré</b>	-	<b>1 200 000,00</b>
TAUX	-	1 200 000,00
- SWAP - BAV5A7AC8 28-10-24	-	200 000,00
- SWAP - BAV5A7AF1 17/05/24	-	1 000 000,00
<b>Autres engagements</b>	-	-
<b>AUTRES OPÉRATIONS</b>		
<b>Engagements sur marchés réglementés ou assimilés</b>	-	-
<b>Engagements de gré à gré</b>	-	-
<b>Autres engagements</b>	-	-

## Compte de résultat (en euros)

	29/09/2023	30/09/2022
<b>Produits sur opérations financières</b>		
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	-	-
<b>Total (I)</b>	<b>1 531 377,18</b>	<b>1 576 823,09</b>
<b>Charges sur opérations financières</b>		
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
<b>Total (II)</b>	<b>22 786,34</b>	<b>27 694,14</b>
<b>Résultat sur opérations financières (I - II)</b>	<b>1 508 590,84</b>	<b>1 549 128,95</b>
Autres produits (III)	-	-
Frais de gestion et dotations aux amortissements (IV)	741 794,21	896 653,96
<b>Résultat net de l'exercice (L. 214-17-1) (I - II + III - IV)</b>	<b>766 796,63</b>	<b>652 474,99</b>
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
<b>Résultat (I - II + III - IV +/- V - VI)</b>	<b>428 586,85</b>	<b>393 781,73</b>

## 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
<b>Actif net en début d'exercice</b>	<b>74 433 854,74</b>	<b>96 436 052,91</b>
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	-	-
<b>Actif net en fin d'exercice</b>	<b>59 091 651,97</b>	<b>74 433 854,74</b>



## Répartition par nature juridique ou économique

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

## Répartition par nature de taux

	Taux fixe	%	Taux variable	%	Taux révisable	%	Autres	%
<b>Actif</b>								
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
<b>Passif</b>								
Opérations temporaires sur titres financiers	-	-	-	-	-	-	-	-
Comptes financiers	-	-	-	-	-	-	2 714 533,27	4,59
<b>Hors-bilan</b>								
Opérations de couverture	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres opérations	-	-	-	-	-	-	-	-

## Répartition par maturité résiduelle

	< 3 mois	%	]3 mois - 1 an]	%	]1 - 3 ans]	%	]3 - 5 ans]	%	> 5 ans	%
<b>Actif</b>										
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	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Passif</b>										
Opérations temporaires sur titres financiers	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Comptes financiers	2 714 533,27	4,59	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Hors-bilan</b>										
Opérations de couverture	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres opérations	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

## Répartition par devise

	USD	%	JPY	%	HKD	%	Autres	%
<b>Actif</b>								
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
<b>Passif</b>								
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	%
<b>Hors-bilan</b>								
Opérations de couverture	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres opérations	-	-	-	-	-	-	-	-

## Débiteurs et créditeurs divers

	29/09/2023
<b>Créances</b>	
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
<b>Total créances</b>	<b>33 919 362,66</b>
<b>Dettes</b>	
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
<b>Total dettes</b>	<b>-32 525 257,35</b>
<b>Total</b>	<b>1 394 105,31</b>

## 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)
<b>Valeur actuelle des instruments financiers faisant l'objet d'une acquisition temporaire</b>				
	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	-	-
<b>Total acomptes</b>		<b>276 620,82</b>	<b>3,42</b>	-	-

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

	Date	Montant total	Montant unitaire
<b>Total acomptes</b>		-	-

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

	29/09/2023	30/09/2022
<b>Sommes restant à affecter</b>		
Report à nouveau	235 948,09	752,59
Résultat	428 586,85	393 781,73
<b>Total</b>	<b>664 534,94</b>	<b>394 534,32</b>
<b>Affectation</b>		
Distribution	86 082,44	104 125,32
Report à nouveau de l'exercice	578 452,50	290 409,00
Capitalisation	-	-
<b>Total</b>	<b>664 534,94</b>	<b>394 534,32</b>
<b>Information relative aux actions ou parts ouvrant droit à distribution</b>		
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
<b>Sommes restant à affecter</b>		
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	-	-
<b>Total</b>	<b>-3 027 583,11</b>	<b>-3 835 843,36</b>
<b>Affectation</b>		
Distribution	-	-
Plus et moins-values nettes non distribuées	-	-
Capitalisation	-3 027 583,11	-3 835 843,36
<b>Total</b>	<b>-3 027 583,11</b>	<b>-3 835 843,36</b>
<b>Information relative aux actions ou parts ouvrant droit à distribution</b>		
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 <sup>(1)</sup>
<b>Actif net</b>					
en EUR	59 091 651,97	74 433 854,74	96 436 052,91	96 436 052,91	125 579 865,48
<b>Nombre de titres</b>					
Parts	74 209,0000	91 338,0000	94 825,0000	94 825,0000	125 288,0000
<b>Valeur liquidative unitaire</b>					
en EUR	796,28	814,92	1 016,98	1 016,98	1 002,32
<b>Distribution unitaire sur plus et moins-values nettes (y compris les acomptes)</b>					
en EUR	-	5,50	-	-	-
<b>Distribution unitaire sur résultat (y compris les acomptes)</b>					
en EUR	4,58	3,86	4,10	1,39	4,17
<b>Crédit d'impôt unitaire transféré au porteur (personnes physiques)</b>					
en EUR	-	-	0,12	0,07	0,28
<b>Capitalisation unitaire</b>					
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
<b>Dépôts</b>			-	-
<b>Instruments financiers</b>				
<b>Actions et valeurs assimilées</b>			<b>25 227 371,61</b>	<b>42,69</b>
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			-	-
<b>Obligations et valeurs assimilées</b>			<b>28 247 527,08</b>	<b>47,80</b>
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 WOHUNGS 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 LYONNAI 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			-	-
<b>Titres de créances</b>			-	-
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
<b>Organismes de placement collectif</b>			<b>6 639 060,82</b>	<b>11,24</b>
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			-	-
<b>Opérations temporaires sur titres financiers</b>			-	-
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			-	-
<b>Opérations de cession sur instruments financiers</b>			-	-
<b>Contrats financiers</b>			-	-
Opérations sur un marché réglementé ou assimilé			-	-
Autres opérations			-	-
<b>Autres instruments financiers</b>			-	-
<b>Créances</b>			<b>33 919 362,66</b>	<b>57,40</b>
<b>Dettes</b>			<b>-32 525 257,35</b>	<b>-55,04</b>
<b>Comptes financiers</b>			<b>-2 416 412,85</b>	<b>-4,09</b>
<b>ACTIF NET</b>			<b>59 091 651,97</b>	<b>100,00</b>