



■ Valeur liquidative : 842,29 €

■ Actif net du fonds : 57 270 049 €

## ■ Évolution de la performance



## ■ Evolution de la performance (%)

	1M	Da*	1 an	3 ans	5 ans	8 ans	10 ans
Fonds	-2,1%	-2,1%	0,4%	-13,3%	-12,7%	-	-
Indice de référence	-1,8%	-1,8%	1,1%	-6,6%	-6,1%	-	-
Relatif	-0,3%	-0,3%	-0,8%	-6,6%	-6,6%	-	-

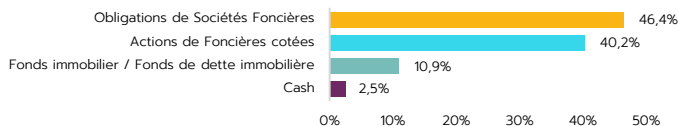
\* Da : Début d'année

## ■ Evolution annuelle de la performance (%)

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Fonds	-	3,0%	-0,6%	7,5%	-22,6%	6,3%
Indice de référence	-	13,0%	-5,6%	10,6%	-21,6%	9,1%
Relatif	-	-10,0%	5,0%	-3,1%	-1,0%	-2,9%

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

## ■ Répartition par type d'instrument



## ■ Principaux indicateurs de risques

	Fonds	Indice de référence				
Sensibilité	2,38	-				
Taux de rendement	2,09	-				
Ratios	1 an	3 ans	5 ans	8 ans	10 ans	
Volatilité *	Fonds	9,09	9,06	7,16	-	-
	Indice	10,02	10,13	13,19	-	-
Perte maximale *	Fonds	-10,13	-26,61	-26,61	-	-
	Indice	-11,03	-25,83	-25,83	-	-
Délai de recouvrement **	Fonds	50	-	-	-	-
	Indice	50	-	-	-	-
Ratio de Sharpe *	-0,40	-0,65	-0,45	-	-	
Ratio d'information *	-0,56	-1,01	-0,16	-	-	
Ecart de suivi *	1,73	2,54	9,66	-	-	

\* Source : Six Financial Information Pas hebdomadaire (arrêté au dernier vendredi du mois)

\*\* - Recouvrement en cours.

## ■ Date de création

4 avril 2018

## ■ Date de lancement

25 avril 2018

## ■ Forme juridique

FCP de droit français

## ■ Catégorisation SFDR

Article 6

## ■ Frais de gestion max TTC

2,2%

## ■ Devise

EUR (€)

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

1,25% (Arrêté comptable au 30/09/23)

## ■ Intensité carbone

Fonds 66,29  
Indice 74,17

## ■ Couverture intensité carbone

Fonds 96,26%  
Indice 97,31%

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

## ■ Score ESG

Fonds 6,77  
Indice 6,49

## ■ Couverture score ESG

Fonds 92,14%  
Indice 95,96%

## ■ Orientation de gestion

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

## ■ Indice de référence

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

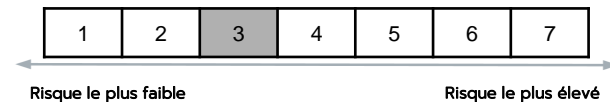
## ■ Durée de placement minimum recommandée

8 ans

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

BBB

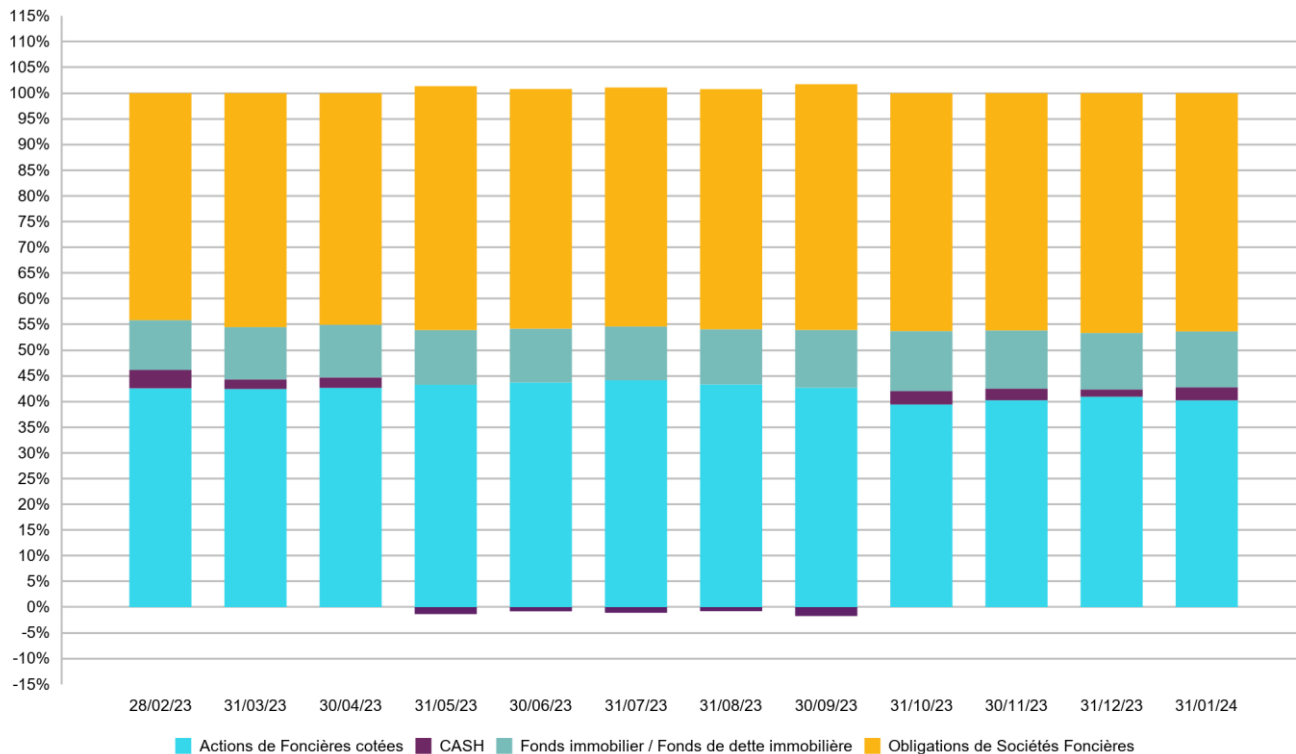
## ■ Profil de risque



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



## Allocation historique



## Commentaire allocation

Les marchés financiers mondiaux ont entamé l'année avec un optimisme généralisé, stimulés par les attentes d'une politique monétaire accommodante de la part des grandes banques centrales. La Réserve fédérale américaine (Fed) et la Banque centrale européenne (BCE) ont alimenté cette confiance en laissant entrevoir des baisses de taux dans les mois à venir. Cette perspective a eu un impact positif sur les marchés boursiers, avec Wall Street et les bourses européennes atteignant de nouveaux sommets. La solidité de l'économie américaine, qui a enregistré une croissance de 3,3% au quatrième trimestre 2023 malgré une politique monétaire restrictive, a renforcé cette tendance haussière. De plus, la décélération de l'inflation, mesurée par l'indice des dépenses de consommation personnelle (PCE) retombant à l'objectif de 2%, a conforté les anticipations de baisses de taux. En Asie, le Japon a profité de la dépréciation du yen, favorisant ses exportations, tandis que la Chine a été confrontée à des défis, avec la poursuite de la baisse des actions, exacerbée par la liquidation d'Evergrande, un géant de l'immobilier. Initialement, les rendements obligataires ont augmenté en raison des craintes d'un resserrement monétaire tardif, mais ils se sont stabilisés avec des signes de ralentissement de l'inflation. Cette perspective de baisses de taux a stimulé le marché du crédit, les investisseurs se tournant vers les obligations à haut rendement dans un contexte de regain d'appétit pour le risque. Malgré les défis persistants, notamment sur le plan géopolitique, l'optimisme domine sur les marchés financiers mondiaux en ce début d'année 2024.

## Gestion

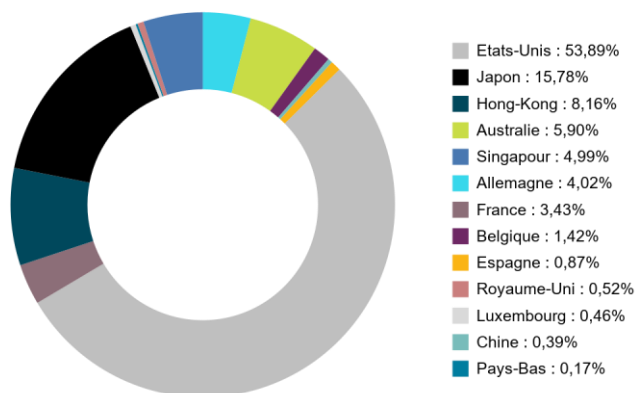
Geoffroy Carteron





■ Poids de la poche actions dans le portefeuille global : 40,23%

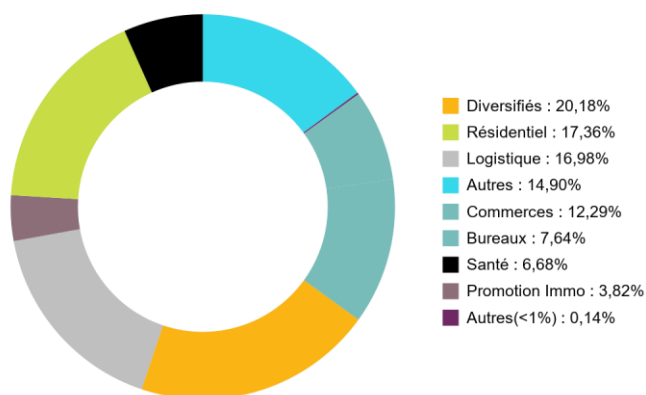
■ Ventilation des actions de sociétés foncières par pays



■ Principales positions - Poche actions

Nom	Pays	Secteur	% Actif
PROLOGIS INC	USA	Logistique	3,3%
EQUINIX INC	USA	Autres	2,2%
EXTRA SPACE STORAGE INC	USA	Autres	1,8%
EQUITY LIFESTYLE PROPERTIES INC	USA	Résidentiel	1,7%
REXFORD INDUSTRIAL REALTY INC	USA	Logistique	1,7%
MITSUI FUDOSAN CO LTD	Japon	Diversifiés	1,6%
AMERICAN TOWER CORPORATION	USA	Autres	1,5%
ALEXANDRIA REAL ESTATE EQUITIES INC	USA	Bureaux	1,4%
WELLTOWER INC	USA	Santé	1,3%
AVALONBAY COMMUNITIES INC	USA	Résidentiel	1,3%

■ Ventilation des actions de sociétés foncières par secteur



■ Commentaire de gestion - Poche actions

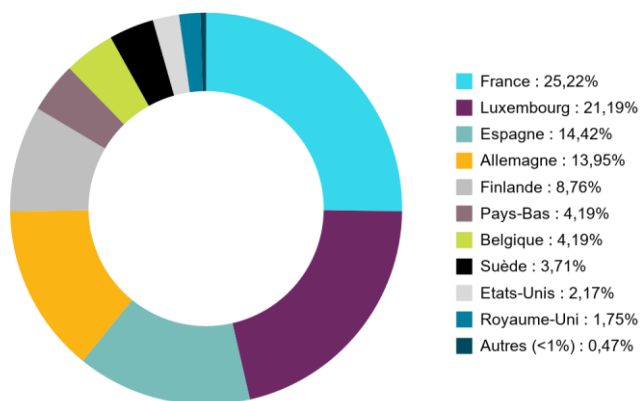
Les actifs à risque ont globalement bien débuté l'année, alors que les investisseurs anticipent une première baisse des taux de la Réserve fédérale (Fed) et de la Banque centrale européenne (BCE) au cours des prochains mois. Wall Street et les principales bourses européennes ont enregistré à la fin du mois de janvier de nouveaux records de clôture, soutenues par la bonne santé de l'économie américaine, dont la croissance est ressortie à 3,3% au quatrième trimestre 2023 malgré une politique monétaire restrictive. Dans le même temps, l'indice PCE, l'indicateur préféré de la Fed en matière d'inflation, a nettement décéléré pour retrouver l'objectif de 2%. Forte de ce constat, la Banque centrale a laissé ses taux inchangés, lors de sa réunion du 31 janvier, mais concédé qu'un assouplissement monétaire était probable dans le courant de l'année. Plus tôt dans le mois, la BCE a, elle aussi, laissé ses taux inchangés mais conforté la prévision du marché d'une baisse des taux en juin au plus tard.

Comme à son habitude depuis de nombreux trimestres, le secteur immobilier a évolué dans le sens inverse des taux d'intérêt. Ces derniers ont été poussés à la hausse par des publications économiques supérieures aux attentes outre-Atlantique, et des messages des banquiers centraux laissant entendre que les premières baisses de taux n'interviendraient pas avant la fin du premier semestre 2024. Sans surprise, les acteurs les plus endettés du secteur ont poussé l'indice Epra un cran plus bas ce mois-ci. Les foncières de bureaux ont subi les principaux dégagements au cours de la période, les opérateurs préférant in fine se réfugier sur l'immobilier résidentiel jugé plus sûr. Ce mouvement a été amplifié par la publication de la banque américaine New York Community Bank qui a fait état d'une forte remontée des provisions sur l'immobilier de bureaux aux Etats-Unis au cours du trimestre.



▪ Poids de la poche taux dans le portefeuille global : 46,36%

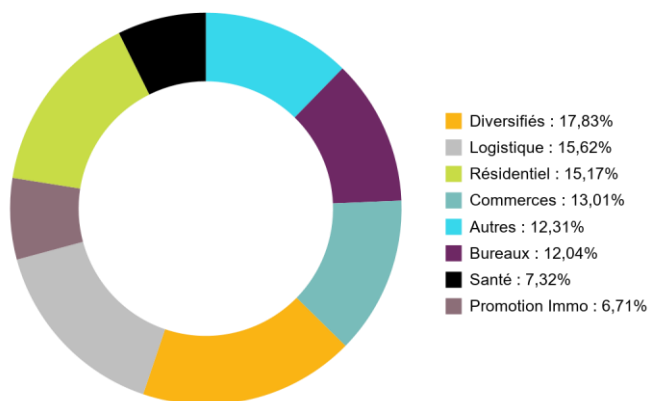
▪ Ventilation des obligations foncières par pays



▪ Principales positions - Poche taux (hors dérivés)

Nom	Pays	Secteur	Rating SII	% Actif
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA 1.875 12/2034 - 04/12/34	Espagne	Diversifiés	BBB	2,5%
DIGITAL DUTCH FINCO BV 1 1/2032 - 15/01/32	Pays-Bas	Autres	BBB	1,9%
AEDIFICA SA 0.75 9/2031 - 09/09/31	Belgique	Santé	BBB	1,9%
KOJAMO OYJ 1.625 3/2025 - 07/03/25	Finlande	Promotion Immo	BBB	1,9%
CARMILA SA 5.5 10/2028 - 09/10/28	France	Commerces	BBB	1,9%

▪ Ventilation des obligations foncières par secteur



▪ Commentaire de gestion - Poche taux

Après une fin d'année 2023 porteuse, le marché obligataire a connu une première semaine difficile avant de repartir de l'avant. Les rendements des Bons du Trésor américain à 10 ans, et des dettes d'Etats européennes de même échéance ont rebondi, pénalisés par la crainte d'une baisse des taux plus tardive que prévu.

Le 31 janvier, la Fed a laissé ses taux inchangés. La BCE a également opté pour le statu quo mais confirmé que la prochaine évolution des taux d'intérêt dans la zone euro se fera à la baisse. Le marché du crédit a poursuivi sa progression, soutenu par la perspective d'une baisse des taux et la résistance de l'économie mondiale. Les obligations spéculatives Haut Rendement (*High Yield*), plus risquées, ont légèrement surperformé les obligations *Investment Grade*, bénéficiant d'une meilleure notation, signe du regain d'appétit pour le risque des investisseurs.



▪ Poids de la poche fonds immobilier / fonds de dette immobilière dans le portefeuille global : 10,89%

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

Nom	Pays	Secteur	% Actif
Standard life invts europ property	Europe	Diversifiés	10,3%
ISHARES UK PROPERTY UCITS ETF GBP (AIMX)	Royaume-Uni	-	0,5%



## Principales caractéristiques

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

\* Hors frais contrat Afer

## Définitions

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Information importante

Ce document d'information ne peut être reproduit sous quelque forme que ce soit ou transmis à une autre personne que celle à qui il est adressé. Il est établi par Ofi Invest Asset Management, société de gestion de portefeuille (APE 6630Z) de droit français agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) sous l'agrément n° GP 92-12 - FR 1384940342, Société Anonyme à Conseil d'Administration au capital de 71957.490 euros, dont le siège social est situé au 22, rue Vernier 75017 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 384 940 342.

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

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

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

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

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

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