

COVEA MULTI IMMOBILIER

<i>informations concernant les placements et la gestion.....</i>	<i>3</i>
<i>rapport de gestion du conseil d'administration.....</i>	<i>9</i>
<i>rapport de gouvernance</i>	<i>26</i>
<i>résolutions.....</i>	<i>28</i>
<i>rapport du commissaire aux comptes.....</i>	<i>29</i>
<i>rapport spécial du commissaire aux comptes.....</i>	<i>33</i>
<i>comptes annuels</i>	<i>35</i>
<i>bilan</i>	<i>36</i>
<i>actif.....</i>	<i>36</i>
<i>passif</i>	<i>37</i>
<i>hors-bilan.....</i>	<i>38</i>
<i>compte de résultat.....</i>	<i>39</i>
<i>annexes</i>	<i>40</i>
<i>règles & méthodes comptables</i>	<i>40</i>
<i>évolution actif net</i>	<i>43</i>
<i>compléments d'information</i>	<i>44</i>
<i>inventaire.....</i>	<i>54</i>

Société de gestion	COVEA FINANCE SASU 8-12, rue Boissy d'Anglas - 75008 Paris
Dépositaire et conservateur	CACEIS BANK 89-91 rue Gabriel Péri - 92120 Montrouge
Établissement placeur	CACEIS BANK 89-91 rue Gabriel Péri - 92120 Montrouge
Commissaire aux Comptes	KPMG AUDIT Tour Egho - 2, avenue Gambetta - 92066 Paris la Défense Cedex Représenté par M. Pascal Lagand
Commercialisateur	COVEA FINANCE SASU (Entité du groupe COVEA) 8-12, rue Boissy d'Anglas - 75008 Paris
Conseil d'Administration de la Sicav	
Président-Directeur Général :	M. Francis JAISSON
Administrateurs :	COVEA Immobilier, représenté par Rémi LOT MMA IARD Assurances Mutuelles, représenté par Jean-François BECAR MMA Vie Assurances Mutuelles, représenté par Michael JOUSSEAUME

informations concernant les placements et la gestion

Classification : Actions des pays de l'Union Européenne.

Affectation des sommes distribuables : Capitalisation des parts A et I ainsi que des plus-values nettes.

Objectif de gestion : L'objectif de gestion de l'OPCVM est de chercher à obtenir une plus-value des investissements sur le marché actions sur un horizon d'investissement d'au moins 5 ans, en privilégiant des valeurs des pays de l'Union européenne liées au secteur immobilier ou des secteurs proches ou liés.

Indicateur de référence : L'objectif de gestion n'est pas compatible avec l'existence d'un indicateur de référence. Une telle comparaison ne pourrait qu'entraîner une mauvaise compréhension du porteur.

Stratégie d'investissement :

Description des stratégies utilisées :

La stratégie du fonds est active et discrétionnaire.

La stratégie d'investissement mise en œuvre par l'équipe de gestion se décompose en deux phases successives :

Pour établir la stratégie d'investissement, l'équipe de gestion s'appuie, dans un premier temps, sur les Perspectives Economiques et Financières (« PEF ») qui présente trois fois par an les scénarios macro- économiques par zone ou par pays (taux de chômage, inflation, croissance du PIB, taux d'intérêt) retenus par la société de gestion ainsi que sur les conclusions des comités de gestion mis en place par la société de gestion, notamment dans le cadre de la sélection de titres en direct.

Dans un deuxième temps, l'équipe de gestion du fonds décide à travers le comité de gestion de la répartition entre les différentes classes d'actifs et plus particulièrement du degré d'exposition aux différents marchés afin de répondre aux objectifs géographiques ou thématiques.

L'équipe de gestion choisit de façon discrétionnaire ses investissements parmi différents OPC selon un processus de sélection de sociétés de gestion partenaires y compris les OPC de la société de gestion.

Pour réaliser son objectif de gestion, Covéa Multi Immobilier est en permanence exposée principalement en actions ou parts d'OPC européens avec comme secteur privilégié d'investissement celui de l'immobilier au sens large (notamment les foncières

cotées et pouvant inclure le BTP, les sociétés qui exercent une activité de production et/ou de distribution de matériaux de construction...).

L'OPC ne tient actuellement pas compte des risques de durabilité ou des incidences négatives en matière de durabilité dans le processus de décision d'investissement car ils ne font pas partie de la stratégie principale du Fonds. Toutefois, l'OPC peut tenir compte des facteurs de durabilité au sens du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (dit « Règlement Disclosure ») dans son processus d'investissement même si cet OPC n'atteint pas les standards minimaux de l'approche extra-financière non engageante à travers d'une part, la politique d'exclusion normative et sectorielle de la Société de gestion applicable à tous les OPC qu'elle gère, pour tout investissement direct en actions et/ou en obligations, et d'autre part, un système d'appréciations extra-financières en fonction de la disponibilité des données des OPC sous-jacents dans lesquels l'OPC investit. Les politiques d'exclusion et ESG sont disponibles sur le site internet de la Société de gestion à l'adresse www.covea-finance.fr.

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.

L'exposition du fonds aux différents risques est la suivante :

- Exposition au risque actions (via des titres en direct, des OPC et des futures): jusqu'à 120 % maximum de l'actif net ;
- Exposition au risque de taux (via des titres en directs et des OPC) : jusqu'à 20% maximum de l'actif net ;
- Exposition au risque de change : jusqu'à 10% de l'actif net.

Les stratégies utilisées

Les stratégies utilisées, visant à réaliser l'objectif de gestion de l'OPCVM, sont principalement les suivantes :

- Allocation tactique : degré d'exposition au marché actions ;
- Allocation géographique actions, fondée sur des critères macro-économiques et/ou de marché ;
- Sélection de fonds externes, basée sur des critères quantitatifs et qualitatifs.

L'OPCVM bénéficie indirectement des différentes stratégies de gestion mises en œuvre par les OPC dans lesquels il investit.

Description des catégories d'actifs :

- Actions ou parts d'organismes de placement collectifs et de fonds d'investissement :

Le fonds pourra détenir jusqu'à 100% de l'actif net en actions ou parts d'organismes de placement collectifs, dont les fonds indiciels cotés (ETF) comprenant :

- Jusqu'à 100% de l'actif net en parts ou actions d'OPCVM de droit français ou européen, dont 50% minimum en parts ou actions d'OPCVM du secteur immobilier,
- Jusqu'à 15% de l'actif net en parts ou actions de FIA de droit français respectant les 4 conditions énoncées à l'article R 214-13 du Code Monétaire et Financier.

Le fonds pourra investir dans des OPC de toutes classifications de la gamme Covéa Finance, permettant ainsi de profiter indirectement des différentes stratégies de gestion mises en œuvre par la société de gestion.

Le fonds peut être investi en totalité en parts ou actions d'autres OPC, y compris des OPC gérés par la société de gestion.

- Actions et/ou valeurs assimilées :

L'OPCVM peut être investi à hauteur maximale de 40% de son actif net en actions et/ou valeurs assimilées.

La sélection s'effectue sur des titres donnant ou pouvant donner accès directement ou indirectement, au capital ou aux droits de vote de sociétés ayant leur siège social dans l'Union européenne dont la zone euro, sans a priori sur la taille ou le secteur.

L'investissement en dehors de l'Union européenne est limité à 10% de l'actif net.

Le fonds ne pourra pas investir plus de 40% de son actif net dans des sociétés de petites et/ou moyennes capitalisations.

Le fonds n'a pas vocation d'investir plus de 10% de son actif net dans des pays émergents.

- Titres de créance et instruments du marché monétaire :

Le portefeuille du fonds peut être investi à hauteur maximale de 20% de l'actif net dans des titres de créances et instruments du marché monétaire émis par des émetteurs publics ou supranationaux et assimilés ou par des émetteurs privés, sans clé de répartition prédéfinie, des Etats membres de l'OCDE, sur tout type de maturité, de devise et de notation minimale à l'acquisition de BBB- (agence Standard & Poor's et équivalent Moody's ou Fitch ou de notation jugée équivalente par la société de gestion). En cas de divergence sur la notation du titre par ces trois agences de notation, la notation la moins favorable sera retenue.

Le fonds pourra investir notamment dans des obligations, des titres de créances négociables ou équivalents étrangers dont des obligations convertibles dans une limite maximale de 15 % de l'actif net.

La société de gestion ne recourt pas exclusivement et mécaniquement aux notations émises par les agences de notation et met en œuvre sa propre analyse interne. En cas de dégradation de notation, l'appréciation des contraintes de notation prendra en compte l'intérêt des porteurs, les conditions de marché et la propre analyse de la société de gestion sur la notation de ces produits de taux.

La fourchette de sensibilité du fonds sera comprise entre 0 et 5.

Le fonds pourra notamment investir dans des obligations, des titres de créances négociables ou équivalents étrangers (dont des obligations convertibles dans une limite maximale de 15 % de l'actif net)

- Instruments dérivés :

Nature des marchés d'intervention :

- Réglementé
- Organisés
- De gré à gré

Risques sur lesquels le gérant désire intervenir :

- Actions
- Change
- Taux
- Crédit

Nature des interventions :

- Couverture
- Exposition

Nature des instruments dérivés simples utilisés :

- Futures sur actions/indices/taux d'intérêts/devises
- Options sur actions/indices/taux d'intérêts
- Swaps de taux/change
- Change à terme

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

Les opérations portant sur les instruments dérivés seront effectuées dans la limite d'engagement de 100% maximum de l'actif net de l'OPCVM.

Les instruments financiers à terme et/ou conditionnels font partie du processus d'investissement en raison de leur liquidité et de leur rapport coût/efficacité. Leurs sous-jacents relèvent des catégories d'actifs utilisés en direct.

Les futures sur actions/ indices liés aux marchés actions sont utilisés en ajustement de l'exposition actions (exposition ou bien couverture), afin de réaliser l'objectif de gestion.

Les futures sur devises, contrats à terme liés aux marchés des changes, sont utilisés en achat ou vente comme substituts, peu onéreux et liquides, aux devises. Ils permettent d'ajuster l'exposition devises (ou en couverture), afin de réaliser l'objectif de gestion.

Les options sur actions/ indices liés aux marchés actions sont utilisées en ajustement de l'exposition actions, en couverture d'un risque action (par exemple élimination de la composante action d'une obligation convertible) ou en couverture du risque crédit (par exemple en exploitant la corrélation entre la variation des indices boursiers et celle des spreads de crédit). Les options sur actions/ indices liés aux marchés actions permettent aussi de tirer profit d'une hausse/baisse de la volatilité.

Les futures sur taux d'intérêts (contrats à terme) sont utilisés en achat ou vente comme substituts, peu onéreux et liquides, aux titres vifs pour ajuster l'exposition globale du portefeuille au risque de taux.

Les options sur taux d'intérêts permettent de tirer profit d'une hausse/baisse de la volatilité et/ou d'ajuster l'exposition globale du portefeuille au risque de taux.

Les swaps de taux peuvent être utilisés, de manière occasionnelle, comme substituts aux titres vifs pour exposer ou couvrir le portefeuille face à l'évolution des taux d'intérêts lorsqu'ils se révèlent plus intéressants financièrement que ces derniers. Ils peuvent aussi permettre de passer d'une obligation à taux variable à une obligation à taux fixe (ou réciproquement) en fonction des anticipations de taux du gérant, tout en conservant le spread de crédit offert par l'émetteur de l'obligation.

Les swaps de change sont utilisés pour couvrir le risque de change d'une obligation en devise (par exemple quand pour un émetteur donné et une maturité donnée, les obligations de cet émetteur offrent un meilleur rendement en devise swapée en euro que directement en euro).

Le change à terme est utilisé en couverture d'une exposition en devise.

Le risque actions de ces instruments est pris en compte dans la fourchette autorisée d'exposition au risque actions.

Le risque de taux des instruments mentionnés ci-dessus est pris en compte dans la fourchette de sensibilité au risque de taux.

- Titres intégrant des dérivés :

Risques sur lesquels le gérant désire intervenir :

- Actions
- Taux
- Change

Nature des interventions :

- Couverture
- Exposition

Nature des instruments utilisés :

- Obligations convertibles
- Bons de souscription de titres financiers
- Warrants
- Autres titres de capital ou de créance comportant un contrat financier

Stratégie d'utilisation des titres intégrant des dérivés :

Le fonds pourra avoir recours sur des marchés réglementés, organisés ou de gré à gré, à titre accessoire, à des titres intégrant des dérivés à hauteur maximale de 15% de l'actif net dans un esprit d'optimisation de la performance. Ces titres intégrant des dérivés seront utilisés dans un but de couverture et/ou d'exposition sur des risques actions et/ou change et/ou taux.

- Emprunts d'espèces :

Dans l'objectif d'un investissement en anticipation de hausse des marchés ou de façon plus temporaire dans le cadre de rachats importants, l'équipe de gestion peut effectuer des emprunts d'espèces dans la limite de 10% de l'actif net.

- Dépôts :

Les dépôts effectués auprès d'un établissement de crédit dont le siège est établi dans un Etat membre de l'Union européenne ou d'un Etat partie à l'Espace Economique Européen dont le terme est inférieur à 12 mois peuvent être utilisés afin de rémunérer de la trésorerie dans la limite maximale de 10% de l'actif net.

- Liquidités :

Afin de répondre à l'objectif de gestion, l'OPC peut détenir des liquidités dans la limite de 10% maximum de l'actif net. Toutefois, lorsque des conditions exceptionnelles sur le marché le justifient, l'OPC peut porter cette limite à 20% sans que ces liquidités cumulées avec l'exposition aux éléments mentionnés au III de l'article R.214-21 et de l'article R.214-32-29 du code monétaire et financier ne dépassent 30% de l'actif net.

- Opérations d'acquisition et cession temporaire de titres :

Aucune opération d'acquisition ou de cession temporaire de titres ne sera effectuée sur le portefeuille.

- Informations sur les garanties financières :

Dans le cadre de la réalisation des transactions sur instruments dérivés de gré à gré, l'OPC peut recevoir des actifs financiers considérés comme des garanties et ayant pour but de réduire son exposition au risque de contrepartie.

Il n'y a pas de politique de corrélation dans la mesure où l'OPC recevra uniquement des espèces en garantie financière (collatéral).

A cet égard, toute garantie financière reçue respectera les éléments suivants : Les garanties financières reçues en espèces seront :

- placées en dépôt auprès d'entités éligibles,
- investies dans des obligations d'Etat de haute qualité,
- utilisées dans une prise en pension livrée,
- investies dans des organismes de placement collectif (OPC) Monétaire.

Les risques associés aux réinvestissements des espèces dépendent du type d'actifs ou du type d'opérations et peuvent consister en des risques de liquidité ou des risques de contrepartie.

Niveau d'utilisation maximum des différents instruments :

L'exposition globale en titres vifs, parts ou actions d'OPC ainsi qu'en instruments financiers à terme pourra porter sur 200% de l'actif net (soit jusqu'à 100 % de l'actif net en titres vifs et parts ou actions d'OPC et jusqu'à 100 % de l'actif net en instruments dérivés) dans le respect des limites des catégories d'exposition prédéfinies. Cette limite d'engagement prend en compte, le cas échéant, les instruments intégrant des dérivés.

Profil de risque : Votre argent sera principalement investi dans des instruments financiers sélectionnés par la Société de gestion. Ces instruments connaîtront les évolutions et les aléas des marchés.

Les risques auxquels s'expose l'investisseur sont les suivants :

Risque lié à la gestion discrétionnaire

Le style de gestion appliqué au fonds repose sur la sélection de valeurs. Il existe donc un risque que les valeurs sélectionnées ne soient pas les plus performantes. La performance du fonds peut donc être inférieure à l'objectif de gestion. La valeur liquidative du fonds peut en outre avoir une performance négative.

Risque de perte en capital

Le fonds ne bénéficie d'aucune garantie, ni protection. Il se peut donc que le capital initialement investi ne soit pas intégralement restitué.

Risque actions

Il correspond au risque lié aux variations des marchés actions qui peuvent avoir un impact négatif sur l'évolution de la valeur liquidative du fonds en cas de baisse des marchés actions.

Risque de surexposition du fonds

Le fonds peut utiliser des instruments dérivés et rechercher une éventuelle surexposition. En cas de baisse du Marché, la valeur liquidative du fonds peut donc baisser de manière plus importante que sur les marchés sur lesquels le fonds est exposé.

Risque de taux

Il correspond au risque lié à une remontée des taux d'intérêt ayant pour conséquence une baisse des cours des titres de créance et/ou des instruments du marché monétaire pouvant ainsi entraîner une baisse de la valeur liquidative du fonds.

Risque de crédit

Il correspond au risque pouvant résulter du défaut ou de la dégradation de la qualité de crédit d'un émetteur d'instruments de taux. La valeur des instruments de taux peut baisser et entraîner une baisse de la valeur liquidative du fonds.

Risque de change

Il correspond au risque de baisse des devises d'investissement par rapport à la devise de référence du fonds qui est l'Euro. Ce risque sera représenté par la part du portefeuille non investie en Euro. La fluctuation des devises par rapport à l'Euro peut avoir une influence négative sur la valeur liquidative du fonds (dans le cas où l'exposition à ces devises n'est pas couverte).

Risque lié à des investissements dans des pays émergents

Il correspond au risque lié aux investissements en titres et/ou devises des pays émergents qui se caractérisent par un cours plus volatile et une liquidité des titres plus réduite. Ces marchés peuvent présenter par ailleurs des risques particuliers dus à des conditions de fonctionnement et de surveillance de ces marchés pouvant s'écarter des standards prévalant sur les grandes places internationales, ce qui peut entraîner une baisse de la valeur liquidative du fonds.

Risque lié à l'investissement dans des petites et/ou moyennes capitalisations

Il correspond au risque lié à des investissements en actions de sociétés de petites et/ou moyennes capitalisations dont le cours peut être plus volatile et la liquidité des titres plus réduite que ceux de sociétés de grande capitalisation, ce qui peut entraîner une baisse de la valeur liquidative du fonds.

Risque lié à l'investissement dans des instruments dérivés et/ou titres intégrant des dérivés

Le fonds peut avoir recours à des instruments dérivés et/ou à des titres intégrant des dérivés. L'utilisation de ces instruments en cas de stratégie d'exposition dans un marché baissier ou de stratégie de couverture dans un marché haussier peut entraîner un impact négatif sur la valeur liquidative du fonds.

Risque de contrepartie

Il correspond au risque de pertes encourues en raison de la défaillance d'un intervenant de marché ou de son incapacité à faire face à ses obligations contractuelles et à honorer ses engagements. Cette défaillance peut faire baisser la valeur liquidative du fonds. Ce risque découle des opérations de gré à gré conclues avec les contreparties.

Souscripteurs concernés et profil de l'investisseur type :

Action I : Réservée aux personnes morales et OPC

Action A : Tous souscripteurs

La durée recommandée de ce placement est au minimum de 5 ans.

Cet OPCVM ne peut être offert, vendu, commercialisé ou transféré aux Etats-Unis (y compris ses territoires et possessions) ni bénéficier directement ou indirectement à une personne physique ou morale américaine, à des citoyens américains ou à une « US Person » au sens du dispositif FATCA de 2010.

Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans cet OPCVM dépend de la situation personnelle du porteur qui, pour la déterminer, doit prendre en compte son patrimoine personnel, ses besoins actuels et à cinq ans ainsi que son aversion au risque. Il est recommandé de diversifier suffisamment ses investissements afin de ne pas les exposer uniquement aux risques de cet OPCVM.

Il est également fortement recommandé au souscripteur de diversifier suffisamment ses investissements afin de ne pas les exposer uniquement au risque de cet OPCVM.

Régime fiscal : L'OPCVM n'est pas assujéti à l'impôt sur les sociétés en France. Le principe de la transparence fiscale s'applique au porteur.

La fiscalité du porteur dépend de la qualité de résident ou non résident de la personne morale ou physique.

Les revenus distribués sont soumis à l'impôt sur les revenus pour les personnes physiques résidentes, sauf cas particulier de prélèvement libératoire ou à l'impôt sur les sociétés pour les personnes morales.

Les plus-values latentes dégagées par les personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés sont à intégrer dans le résultat imposable selon les modalités fiscales applicables à leur catégorie.

Les dividendes reçus par un porteur non-résident sont soumis à la retenue à la source sous réserve de l'existence d'une convention fiscale avec le pays du porteur de parts.

D'une manière générale, les porteurs de parts du Fonds sont invités à se rapprocher de leur conseiller fiscal.

Pour plus de détails, le prospectus est disponible sur simple demande auprès de la société de gestion.

- La valeur liquidative est disponible auprès de Covéa Finance et sur le site www.covea-finance.fr.
- Le prospectus, les rapports annuels et les derniers documents périodiques sont adressés gratuitement dans un délai de huit jours ouvrés sur simple demande écrite du porteur adressée à : Covéa Finance, 8-12 rue Boissy d'Anglas - 75008 Paris.
Courriel : communication@covea-finance.fr
- Date de création de l'OPCVM : 27 novembre 1988.

rapport de gestion du conseil d'administration

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale pour vous rendre compte de l'activité de votre Société et pour soumettre à votre approbation les comptes arrêtés au 30 décembre 2022.

Environnement Economique

En 2022, la dissipation progressive du risque sanitaire dans la plupart des économies (à l'exception notable de la Chine) a laissé place à d'autres périls. L'escalade des tensions géopolitiques s'est matérialisée par l'invasion de l'Ukraine par la Russie. Un événement qui a mis en lumière la polarisation du monde, accentué les incertitudes géopolitiques et creusé les déséquilibres économiques causés par la crise sanitaire. La hausse des prix de l'énergie et des matières premières ainsi que les tensions sur les chaînes d'approvisionnement ont entraîné une très forte accélération des prix. Les pressions inflationnistes domestiques ont progressivement pris le relais des pressions extérieures, amenant à un large resserrement des politiques monétaires de la plupart des grandes banques centrales tout au long de l'année. Restriction monétaire et hausse des prix se sont toutefois répercutées sur la demande au deuxième semestre 2022. Le ralentissement économique, couplé à un moindre accès à la liquidité, fait peser un risque financier de plus en plus tangible sur les passifs accumulés avant et pendant la crise sanitaire par les acteurs publics et privés. Sur le marché des changes, l'euro s'est déprécié contre dollar de 5,8% et termine à 1,066 dollars pour un euro. Le prix du baril de pétrole Brent augmente de 10,45% et termine l'année à 85,91 dollars.

Aux Etats-Unis, la Réserve Fédérale (Fed) a entamé un nouveau cycle de resserrement monétaire face aux tensions inflationnistes. La hausse des prix s'est intensifiée sous l'effet de la persistance des déséquilibres entre offre et demande, et l'inflation a atteint un pic à 9,1% au mois de juin. La consommation s'est maintenue, en large partie du fait du surplus d'épargne après les soutiens budgétaires exceptionnels en 2020. Néanmoins, le nouveau contexte inflationniste pèse sur le pouvoir d'achat des ménages et érode ce surplus d'épargne. Du côté du marché du travail, la demande de main d'œuvre est restée forte tout au long de l'année, et a conduit à une croissance des salaires, qui ne montre pas de signes de ralentissement pour le moment. Dans ce contexte, la Fed a procédé à une hausse rapide de ses taux directeurs, avec 425 points de base de hausse sur l'année. Le mouvement de resserrement devrait se poursuivre. Les prévisions individuelles des membres du Comité de politique monétaire (FOMC) durant la réunion de décembre indiquent en effet que le taux directeur pourrait être porté à [5,00 ; 5,25%] d'ici la fin d'année 2023, soit une augmentation de 50 pb par rapport à la trajectoire présentée en septembre dans le précédent jeu de prévisions. Ce resserrement des conditions de financement a fortement pénalisé le secteur immobilier américain. Sur le plan budgétaire, les sénateurs ont adopté le plan de l'administration Biden intitulé « Inflation Reduction Act » qui vise à diminuer l'impact de la hausse des prix et permettre une réduction du déficit public d'environ 300 Mds\$ à horizon 10 ans. Enfin, les élections de mi-mandat au mois de novembre ont permis aux républicains de reprendre la majorité à la Chambre des Représentants alors que les démocrates ont conservé la majorité au Sénat. Cette nouvelle configuration laisse présager un statu quo législatif pour la fin du mandat du président Biden, chaque camp neutralisant les projets de l'autre.

Au Royaume-Uni, les perturbations politiques se sont ajoutées au ralentissement économique. Arrivée au pouvoir durant l'été 2022, à la suite de la démission de Boris Johnson, Liz Truss a connu le plus court mandat de l'histoire britannique au poste de Premier ministre. L'annonce de sa politique budgétaire a entraîné des tensions sur les taux souverains et sur la livre britannique. La Banque d'Angleterre est intervenue afin de mettre fin à ce début de panique financière en achetant, sur une très courte période, des titres souverains. Ces événements ont conduit à la démission de L. Truss, remplacée par Rishi Sunak. En parallèle, les difficultés économiques se sont accumulées, particulièrement pour les ménages qui ont vu leur pouvoir d'achat reculer fortement en raison de l'inflation. Dans ce contexte, la Banque d'Angleterre a procédé à plusieurs hausses de son taux directeur, et a souligné lors de sa dernière réunion que le marché du travail reste tendu et que les pressions inflationnistes sont de plus en plus alimentées par des facteurs domestiques, ce qui justifie la poursuite du durcissement de la politique monétaire.

En Zone euro, le conflit en Ukraine a mis en lumière la dépendance énergétique des pays européens. Le contexte géopolitique ainsi que la volonté européenne de réduire les importations d'énergie russe ont conduit à une envolée des prix de l'énergie. Les tensions inflationnistes se sont peu à peu diffusées à l'ensemble de l'économie, et la Zone euro a connu une inflation record de 10,6% au mois d'octobre. Le choc énergétique, conjugué aux fortes incertitudes liées au conflit, ont conduit à une modération de l'activité économique et à une dégradation des indicateurs d'enquête, particulièrement marquée en Allemagne. Dans ce contexte, la Banque centrale européenne a emboîté le pas à ses homologues et a procédé à plusieurs hausses de ses taux directeurs à partir de l'été 2022. Le cycle de resserrement devrait se poursuivre au moins au premier semestre 2023. Du côté budgétaire, de nombreux gouvernements ont annoncé des mesures de soutien aux ménages et aux entreprises face à la hausse des prix de l'énergie. Par ailleurs, les pays membres de l'Union européenne se sont accordés sur un certain nombre de mesures pour réduire leur dépendance à l'énergie russe et limiter la hausse des coûts énergétiques, notamment des achats groupés de gaz et l'instauration d'un prix plafond sur le gaz à 180€/MWh. Du côté politique, l'année a été marquée par l'arrivée au pouvoir en Italie du parti eurosceptique « Frère d'Italie », mené par Georgia Meloni.

En Chine, l'activité économique a souffert de la politique sanitaire « zéro-covid » du gouvernement. Les restrictions liées aux différentes vagues épidémiques en 2022 ont entravé à la fois la demande interne mais également la capacité à produire. Les autorités ont toutefois décidé d'abandonner cette politique sanitaire en fin d'année, mais la forte montée des contaminations qui en résulte ne devrait pas permettre la normalisation de l'activité à court terme. En parallèle, le secteur immobilier chinois a poursuivi sa dégradation, malgré les soutiens gouvernementaux.

Au Japon, la politique monétaire est restée à contre-courant des autres grandes économies développées. Ce différentiel de politique monétaire s'est traduit par une forte dépréciation du yen qui a amené les autorités à intervenir sur le marché des changes. Néanmoins, la Banque du Japon a surpris durant sa dernière réunion de l'année, en annonçant un assouplissement de sa politique de contrôle de la courbe des taux, en faisant passer la fourchette de fluctuation des taux sur les obligations souveraines à 10 ans de $\pm 0,25$ pt autour de 0% à $\pm 0,5$ pt autour de 0%. Du côté de l'activité, l'économie peine à retrouver son niveau d'avant crise mais a montré des signes de redressement sur les derniers mois de l'année.

Sources des données: Refinitiv, Bloomberg, US Bureau of Labor Statistics, US Bureau of Economic Analysis, Eurostat, BCE, S&P Global, Statistics Bureau of Japan, Japan Cabinet Office, National Bureau of Statistics of China.

Présentation de la gestion réalisée sur la Multigestion

Marchés Financiers

Sur le plan des performances, des différents types d'actifs à l'échelon international, l'exercice 2022 contraste avec le très bon millésime précédent : même si les indices globaux de matières premières parviennent à maintenir leur tendance positive, la plupart des autres actifs risqués corrigent sensiblement.

En effet, actions et d'obligations reculent nettement, dans des proportions relativement similaires, tout en étant inhabituellement corrélés. Dans le même temps, les investisseurs se réfugient sur les liquidités, qui deviennent de mieux en mieux rémunérés, d'autant plus exprimées en USD. La tendance de cette devise favorise la résistance des cours de l'or exprimé en euros. Ce métal prend sa revanche sur les nombreuses cryptomonnaies qui s'effondrent, notamment dans le sillage de la faillite du courtier spécialisé FTX.

Reflet d'une forte agitation et de pics de volatilité, les indices mondiaux d'actions suivent en termes graphiques une sinusoïde descendante : ils passent par des creux qui laissent presque craindre l'entrée en marchés durablement baissiers - comme en juin et septembre -, et lorsqu'ils se ressaisissent, plafonnent - comme en août - à des niveaux pas toujours si éloignés de ceux de début d'année. En revanche, l'évolution baissière des marchés obligataires se déploie de manière plus linéaire.

Sur le plan géographique, les seuls indices d'actions significatifs, qui parviennent à afficher une performance positive, se situent en Amérique latine (Argentine, Chili et Brésil), en Asie (Thaïlande, Indonésie, Inde et Singapour) ou en Europe (Royaume Uni, Portugal, Norvège et Grèce). La Turquie connaît aussi un puissant retour de flammes. Par ailleurs, les indices d'actions japonaises et européens limitent leur retrait, alors que les Chinois et Américains dévissent sévèrement, d'autant plus s'agissant du Nasdaq (-28,9%), à forte composantes valeurs technologiques.

En fait, la hiérarchie de performance géographique des indices actions dérive en grande partie cette année, de leur structure sectorielle : présence des valeurs énergétiques et de défense, poids des valeurs endettées et degré de sensibilité de leurs composantes aux variations des taux longs en fonction de leur durée ; ce dernier facteur contribue fortement aux rotations sectorielles et de styles, à la réduction générale des coefficients de capitalisation observée et au plongeon de nombreuses valeurs de croissance.

De fait, cette orientation des valeurs mobilières dérive du retournement du cycle des taux, initié par les principales banques centrales – hors celle du Japon –, dans l’optique de refroidir des économies en surchauffe, au sortir de la crise covid, sans craindre d’installer au final la récession. Elle vient aussi du contexte géopolitique dégradé (invasion de l’Ukraine par la Russie le 24 février, tensions sino-américaines accentuées, accompagnées de menaces de guerres atomiques), et sanitaire en Chine. En effet, les institutions prises de vitesse se donnent pour objectif de combattre, prioritairement et à marche forcée (à partir de mi-mars, la FED cumule pour prendre cet exemple une hausse de ses taux directeurs de 4,25%), une flambée inflationniste, pas connue depuis une quarantaine d’année, et visiblement pas anticipée par elles ; pratiquement, ces autorités monétaires impactent la partie courte et longue de leur courbe de taux, en relevant leurs taux directeurs et en réduisant leur taille de bilan.

Cette poussée inflationniste vient initialement de déséquilibres conjoncturels, déjà connus en 2021 - entre offres (désorganisations logistiques et déficits de main d’œuvre post covid, pénuries de matières premières et de composants électroniques) et demandes (consommations renouées post covid, déficits budgétaires massifs, créations monétaires) selon les zones - qui s’ajoutent à des déséquilibres structurels entre offres (démographie impactant le marché du travail, investissements miniers jugés insuffisants), et demandes (plans massifs de relocalisations ou de transitions énergétiques). La hausse des prix trouve son second souffle, au travers de l’entrée en guerre de la Russie avec l’Ukraine, car elle se traduit en outre par une profonde crise énergétique digne des années 1970 (flambée du prix du gaz) en Europe, qui propulse le prix des hydrocarbures dans le monde en première partie d’année, et à la relance des budgets militaires ; s’ajoute en Chine, la paralysie quasi continue d’activités, étant donné l’échec de la politique autoritaire zéro-covid-19.

Tout au long de l’année, la volatilité des valeurs mobilières se nourrit en particulier de l’incertitude de la majorité des investisseurs face aux modalités d’application de la hausse des taux par les principales banques centrales (rythme de progression et plafonds objectifs en fin de leurs taux directeurs) et aux effets tangibles de leur politique sur l’économie: la lecture des données macro-statistiques par les opérateurs de marchés se révèle d’autant plus complexe, qu’il existe de traditionnels effets retards de la hausse de taux sur l’économie, et d’impacts différenciés fonction de l’origine de l’inflation. Parallèlement, l’impact de la variation de taux des banques centrales se trouve quasi direct sur les marchés, comme ceux des changes par exemple, comme le démontre le renforcement de l’USD, dès lors que la FED prend de l’avance par rapport aux autres banques centrales - en l’occurrence la première annonce de la BCE n’intervient que quatre mois après elle, en juillet – ; ce qui ne manque pas de ralentir les prix des importations américaines.

Dans ce cadre, la majorité des investisseurs accueillent favorablement des signaux de ralentissement économique même modéré, alors qu'au contraire, toute variation jugée un peu excessive, leur fait craindre le pire scénario de stagflation.

Néanmoins, face à ses vents contraires, les marchés ont pu compter tout au long de l'exercice sur un solide soutien micro-économique : de nombreuses entreprises réussissent à transmettre la hausse de leurs coûts à leurs clients.

Recul sévère des bourses mondiales au cours du premier semestre :

Au cours de cette période, la qualité des publications et perspectives d'entreprises ne suffit pas à contrecarrer les puissants vents contraires qui pèsent sur l'orientation des bourses. En guise d'illustration, le S&P 500 enregistre sa plus mauvaise performance semestrielle des 52 dernières années. Le sentiment des investisseurs se détériore au fur et à mesure qu'ils anticipent et constatent les nouvelles conditions monétaires engagées par les principales banques centrales, face aux pressions inflationnistes.

L'avance prise par la FED dans son cycle de relèvement de taux par rapport aux autres banques centrales facilite l'appréciation de l'USD face aux principales devises : il s'approche de la parité avec l'euro, tandis que le yen japonais poursuit sa chute jusqu'à atteindre un plus bas depuis 1998.

Dès les premiers jours de janvier, la FED laisse entendre son intention de contrer plus rapidement qu'anticipé les pressions inflationnistes inhabituelles qui ressortent des statistiques, au travers des mesures suivantes : arrêt de ses achats d'actifs en mars, augmentations répétées de ses taux directeurs et réduction de son bilan en juillet sont annoncés ou anticipés par les investisseurs. Cette perspective commence à alimenter la hausse des courbes de taux.

Progression de la hausse des prix et des taux trouvent une nouvelle dynamique, avec les troubles, qui se transforment en guerre le 24 février entre la Russie et l'Ukraine. Cette confrontation se traduit en Europe par de nouvelles perturbations d'approvisionnements, tant alimentaires, qu'industrielles et énergétiques : le prix des hydrocarbures et de l'électricité flambe, notamment du fait de la dépendance allemande aux ressources russes.

En conséquence, les marchés obligataires consolident lourdement en mars, face à l'apparition de pressions inflationnistes, hors normes, en quarante années. Les marchés d'actions occidentaux font preuve de résilience, grâce à des statistiques macroéconomiques de bonne facture, et à leur perception favorable, du premier relèvement de taux monétaire qu'effectue la FED depuis 2008 ; en revanche, avec la mise en place d'un embargo occidental sur le pétrole russe, qui propulse le Brent jusqu'à 140 USD, des marchés d'actions des pays émergents, les plus dépendants aux importations de matières premières reculent ; comme en Chine, qui confine à nouveau. Néanmoins, une détente passagère sur le prix du pétrole intervient à l'annonce de la mise sur le marché d'une partie du stock stratégique américain.

Jusqu'à fin juin, les marchés restent mal orientés, même avec le maintien, dans l'ensemble de bonnes publications des sociétés ; la nervosité reste palpable, car des titres soient lourdement sanctionnés, au moindre ralentissement de leur dynamique d'activité.

Le conflit russo-ukrainien participe aux désorganisations persistantes de chaînes d'approvisionnements et à l'élévation du prix des matières premières. De plus, prévisions du FMI et macro statistiques laissent craindre un ralentissement économique plus élevé qu'attendu ; dans ce contexte la crainte de stagflation s'installe : les courbes de taux s'élèvent et se pentifient rapidement, tandis que les investisseurs craignent une sur réaction de la politique monétaire de la FED.

Cette dernière relève pour la première fois depuis 2000 ses taux de 50 points de base, début mai, ce qui accentue la tendance très haussière de l'USD observée depuis le début de l'année ; parallèlement, les statistiques chinoises traduisent l'impact des confinements stricts. Les marchés d'actions internationaux limitent leur retrait alors que le sentiment des investisseurs vire à la peur d'une récession.

La chute des marchés devient brutale ; ceux d'actions internationales atteignent leur point bas annuel. Pour contrer l'inflation, la BCE communique en effet sur une hausse de ses taux de 0,25% prévue le mois suivant et une autre possible de 0,5% à la rentrée. Dans son sillage, la FED relève cette fois ces taux de 75 points de base. Les opérateurs de marchés craignent une récession généralisée. Dans le même temps, le prix du gaz sur la référence européenne juin se hausse de 50%.

Au second semestre, la hausse des taux se poursuit mais n'entrave pas complètement la progression des marchés d'actions :

En début d'été, la BCE réalise comme annoncé sa première augmentation de taux directeur depuis 2011, ce qui pèse sur les taux longs ; ce qui facilite l'atteinte par l'euro de la parité avec l'USD, pour la première fois depuis 20 ans. Un rebond des actions internationales s'enclenche jusqu'à mi-août grâce aussi à la bonne dynamique des résultats déclarés et attendus des entreprises.

Le retournement des bourses vient de nouvelles statistiques qui traduisent un ralentissement économique et du net recul des actions chinoises, pénalisées par la poursuite de la politique interne zéro covid. BCE et FED augmentent de 75 points de base leurs taux directeurs : la baisse s'accélère jusqu'à fin septembre, car la majorité des investisseurs craint une entrée brutale de l'économie mondiale en récession ; ce que traduit par exemple la plus forte inversion de courbe de taux américaine, depuis 40 ans. En Europe, la crise énergétique s'avive avec le sabotage des réseaux Nord Stream 1 et 2, qui prive l'Allemagne de gaz russe, et en Asie, la décision des autorités chinoises de confiner cette fois Shenzhen contre la Covid. Ce qui n'empêche pas BCE et FED de relever leur taux directeur de 0.75% le 8 et le 21 du mois.

Rebond des actions jusqu'à fin novembre et consolidation des obligations.

Les marchés d'actions occidentaux parviennent à enrayer leur recul et bénéficient de deux forces motrices pour se relancer : l'espérance d'un infléchissement de la politique de hausse des taux engagée par les principales banques centrales, au vu de statistiques traduisant un ralentissement économique ; ainsi que la qualité des publications trimestrielles et des perspectives d'entreprises. A cette occasion, le Dow Jones grimpe de 14,3%, sa plus forte hausse mensuelle en 46 ans.

Sur fond de moindre volatilité, les bourses mondiales progressent sensiblement en novembre. Statistiques d'activité et d'inflation, discours et décisions officiels exaucent en effet, deux principales attentes de la majorité des investisseurs : le ralentissement des économies, du brutal retournement du marché immobilier américain, et de l'inflation de part et d'autre de l'Atlantique induisant une modération attendue du rythme de progression des taux de la FED (portés à 4,5%) et de la BCE (son taux de dépôt atteint 2%) ; ainsi qu'un allègement de la politique zéro covid en Chine. A noter l'effritement du prix du pétrole, malgré la revalorisation de l'USD, du fait notamment d'un début d'hiver plus doux en Europe.

Les principales bourses reculent continument à travers le monde, en décembre, sur fond de hausse des taux longs. Au vu de statistiques contradictoires, FED et BCE limitent le relèvement de leur taux à 50 points de base, en milieu de mois. Néanmoins, les deux banques centrales communiquent sur la durabilité de leur politique restrictive pour contrer l'inflation. L'incertitude gagne alors la majorité des investisseurs sur l'intensité de la récession qui en résultera. Parallèlement, le net desserrement de la politique zéro covid en Chine, laisse craindre un regain d'inflation, notamment via le prix des matières premières. A noter le renforcement de l'euro vis-à-vis de l'USD.

Politique de gestion

Covéa Multi Immobilier s'expose majoritairement aux fonds de foncières cotées.

Dans la limite de 40%, il a aussi la faculté d'investir dans des titres en direct, y compris de secteurs connexes à l'immobilier, comme par exemple, les producteurs de matériaux (en matière de solutions d'isolation, ciment, tuiles...), les promoteurs / constructeurs, producteurs d'équipements / de solutions pour la gestion des données ou de l'énergie du bâtiment

L'exposition actions peut évoluer sur une plage autorisée comprise entre 50 et 120%.

Votre fonds ne dispose pas d'indice de référence ; néanmoins cette année, nous constatons que l'évolution des indices de foncières de la zone euro ressemble au « rebond d'une balle, descendant le long des escaliers ».

Nous distinguons cinq phases :

- Une baisse jusqu'au 7/3, suivi d'un rebond jusqu'au 29/3.
- Recul jusqu'au 9/5, suivi d'un rebond jusqu'au 23/5.
- Une baisse jusqu'au 4/7, suivi d'un rebond jusqu'au 12/8.
- Recul jusqu'au 12/10, suivi d'un rebond jusqu'au 30/11.
- Décembre signe une dernière baisse.

Plus encore que les actions en général, les foncières / valeurs d'immobilier ressortent particulièrement impactés par la hausse des taux courts et longs dans le monde cette année, étant donné la volonté de la FED et de la BCE de ralentir leurs économies ; sans tirer réel bénéfice de leur nature d'actifs réels dans un contexte très inflationniste.

Les positions prises, par les fonds sous-jacents de votre portefeuille, reflètent que :

- La majorité des investisseurs privilégie l'immobilier résidentiel, en particulier allemand.
- Les foncières de centres commerciaux bénéficient de contrats d'indexation sur les chiffres d'affaires des locataires, plutôt favorisés par l'inflation.
- Le prix des bureaux résiste mieux dans les hypers centres qu'en périphéries.

Nous constatons aussi le maintien de l'intérêt porté par les gestions – dans la limite de leurs contraintes de prospectus – sur les actifs alternatifs (immobilier de maison de retraite / pour les étudiants, entreposage pour les particuliers en manque d'espace, centres de données, tours télécoms).

L'exposition actions se situe en début d'année au niveau de 93,1% et termine vers 80% fin décembre ; elle évolue au sein d'une bande de fluctuation comprise entre 78 et 98%.

Les indices d'actions de foncières européennes reculent jusqu'au 7 mars, car elles affrontent une forte progression des taux, partiellement alimentée par la volonté de la FED de contrecarrer des pressions inflationnistes inédites depuis 40 ans, de l'autre côté de l'Atlantique. Les hausses de rendement monétaires et obligataires s'accroissent aussi sur le continent européen, du fait des progressions de prix résultant des perturbations d'approvisionnements, notamment énergétiques, inhérentes au conflit entre l'Ukraine et la Russie.

Dans ce contexte, nous décidons d'écarter le poids croissant de la première ligne d'actions en direct, Schneider Electric.

Aussi, nous effectuons trois arbitrages partiels successifs avec cette valeur :

- Fin janvier en faveur de Sika AG, à hauteur de 0,35% du portefeuille.
- Début février en faveur de Spie à hauteur de 0,45%.
- Fin février en faveur de Sika AG, à hauteur de 0,35%.

Du 7 mars au 29 mars, les indices d'actions de foncières européennes rebondissent. Ils font preuve de résilience car la majorité des investisseurs intègre de facto des statistiques macroéconomiques de bonne facture, la poursuite de la politique agressive de remontée des taux qu'engage la FED - qui soutient l'USD au bénéfice des entreprises exportatrices européennes - ainsi que la relative stabilisation du prix du pétrole, du fait entre autres de la mise sur le marché d'une partie du stock stratégique américain.

Fin mars, nous procédons à la perception du dividende de Kingspan Group ; l'exposition actions de votre fonds ressort à 96,3%.

La tendance baissière des marchés du 29 mars au 9 mai, vient de nouveaux confinements sans concession en Chine contre la Covid 19, de désorganisations accrues d'approvisionnements en Europe du fait du conflit russo-ukrainien et de craintes de stagflation de l'économie. De plus, la hausse de l'USD, stimulée par la politique de remontée de taux de la FED, participe au renchérissement de la facture énergétique des européens.

En avril, nous procédons à la perception de dividendes des valeurs Sika, Vinci et Vicat. A la fin de ce mois, l'exposition actions de votre fonds ressort à 95,9%.

Début mai, nous procédons à la perception de dividendes, en provenance de la valeur autrichienne Wienerberger.

Pendant ce laps de temps nous n'effectuons pas d'opération.

Le marché européen des actions de foncières européennes enregistre un rebond court, du 9 au 23 mai, qui s'explique principalement par de meilleures publications d'entreprises qu'attendues.

Nous procédons à la perception des dividendes des valeurs Eiffage, Schneider et Spie.

La baisse des marchés de foncières européennes du 23 mai au 4 juillet vient de la crainte des opérateurs de marché que les perspectives économiques s'assombrissent avec le spectre d'une récession généralisée. D'autant plus que le prix du gaz augmente de plus de 50% en Europe.

Vers fin mai, nous procédons à la perception de dividendes de la valeur Legrand et de l'ETF Easy ETF EPRA Eurozone ; à la fin de ce mois, l'exposition actions de votre fonds ressort à 94,8%.

En fin de semestre, l'exposition actions s'établit à 94,1%.

Les bourses européennes de foncières européennes se valorisent nettement du 4 juillet au 12 août. Le premier moteur de la hausse vient du recul marqué des taux longs, alimenté par les politiques restrictives des principales banques centrales - en lutte contre l'inflation la plus élevée depuis 1981 – qui résulte de statistiques traduisant un ralentissement économique. La seconde force de traction de cette progression résulte de publications trimestrielles et de perspectives d'entreprises meilleures qu'attendues.

Pendant ce laps de temps nous n'effectuons pas d'opération.

Les marchés se retournent cette fois de mi-août à mi-octobre.

Malgré des publications d'entreprises meilleures qu'attendues, la majorité des investisseurs craint l'accentuation des signes de récession. Ce d'autant plus que les principales banques centrales continuent à indiquer, que leur objectif premier consiste à juguler l'inflation. En réaction courant septembre la courbe de taux américaine s'inverse le plus fortement en 40 ans. En Europe, la crise énergétique s'avive avec le sabotage des réseaux Nord Stream 1 et 2, qui prive l'Allemagne de gaz russe. Les investisseurs se réfugient nettement sur l'USD, et délaissent le GBP, étant donné des craintes de futurs déficits budgétaires excessifs au Royaume-Uni.

Fin août, nous procédons à la perception de dividendes de l'ETF BNP Paribas Easy FTSE EPRA/NAREIT Eurozone Capped.

En septembre, nous procédons à la perception des dividendes de Spie et Kingspan.

En fin de troisième trimestre, votre fonds s'expose aux actions à hauteur de 93,6%.

Les marchés de foncières européennes connaissent un rebond du 12/10 au 30/11/2022. Ils tirent leur dynamique de premiers signes de ralentissement de l'économie et de l'inflation, qui s'accompagne de l'espérance d'un infléchissement de la politique de hausse des taux engagée par les principales banques centrales ; d'un allègement relatif de la politique zéro covid en Chine ; ainsi que de la qualité des publications trimestrielles et des perspectives d'entreprises.

En novembre, nous procédons à la perception des dividendes de Vinci et de l'ETF BNP Paribas Easy FTSE EPRA/NAREIT Eurozone Capped.

Les principales bourses reculent continument à travers le monde, en décembre, sur fond de hausse des taux longs. Au vu de statistiques contradictoires, FED et BCE limitent le relèvement de leur taux à 50 points de base, en milieu de mois. Néanmoins, les deux banques centrales communiquent sur la durabilité de leur politique restrictive pour contrer l'inflation. L'incertitude gagne alors la majorité des investisseurs sur l'intensité de la récession qui en résultera. Parallèlement, le net desserrement de la politique zéro covid en Chine, laisse craindre un regain d'inflation, notamment via le prix des matières premières.

Dans l'intention d'élever le taux de liquidités au niveau de 20%, nous cédon respectivement 2,2M€ et 1,8M€, d'ETF BNP Easy FTSE EPRA/NAREIT Eurozone Capped et BNP Easy FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe ex UK Green. Nous pratiquons aussi la vente de titres de cinq lignes en direct, comme Somfy et Legrand.

En définitive, l'année s'achève avec une expositions actions de 80%.

Perspectives

L'évolution des bourses au cours des prochains mois, dérive en premier lieu, du niveau de résolution des problématiques rencontrées en 2022, qui impactent particulièrement l'inflation : guerre en Ukraine participant aux difficultés d'approvisionnements - en particulier énergétiques en Europe -, épidémie de covid en Chine – dont la résolution relancerait l'économie et les échanges du pays, mais induirait une augmentation du prix des matières premières -, ou encore niveau du ralentissement économique mondial induit par les politiques monétaires restrictives des principales banques centrales; sur ce dernier plan, le degré d'asynchronie décisionnelle de la FED sur la BCE conditionne l'évolution de la parité du change. En second lieu, le maintien de la résilience des publications et perspectives d'entreprises - en particulier dans les secteurs les plus inflationnistes - constitue le second facteur déterminant. Au-delà, les marchés porteront certainement attention au degré de soutenabilité des dettes des agents, à la mise en place de barrières non tarifaires dans les grandes régions, et pour les actions, aux effets des plans d'investissements à travers le monde, concernant des rapatriements d'activités ou de transition énergétique.

Performances OPC

En 2022, la performance de COVEA MULTI IMMOBILIER a été de -28,57 % pour la part COVÉA MULTI IMMOBILIER (AC), de -28,00 % pour la part COVÉA MULTI IMMOBILIER (IC).

La performance obtenue sur la période ne préjuge pas des résultats futurs de l'OPC.
Le risque global de l'OPC est mesuré par la méthode de calcul de l'engagement.

Techniques de gestion efficace de portefeuille

Le fonds n'a pas eu recours pour l'exercice 2022, à des techniques de gestion efficace de portefeuille (par le biais d'opérations de cessions d'acquisitions temporaires de titres ou par le recours à des instruments financiers dérivés de gré à gré) et aucune garantie financière (autrement qu'en espèces), n'a été reçue à ce titre.

Exposition sous-jacentes atteintes au travers des instruments financiers dérivés:

Change à terme : néant

Future : 751 294,81 EUR

Options : néant

Swap : néant

Sur la partie devises, le fonds est légèrement sur couvert en CHF contre EUR via une position longue sur des futures EUR/CHF d'échéance mars 2023 pour le montant de 751 294,81 euros, soit 1,73% du portefeuille.

Informations complémentaires (PEA, autres ...)

Néant.

INFORMATIONS RÉGLEMENTAIRES

Informations sur la politique de sélection des intermédiaires d'exécution et la politique d'exécution

Conformément à ses obligations professionnelles telles que définies par le Code Monétaire et Financier et le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers dans le cadre de ses activités de Société de gestion de portefeuille, Covéa Finance publie et réexamine annuellement des politiques décrivant l'organisation et les critères retenus pour veiller à la protection des intérêts de ses clients lors de l'exécution d'un ordre issu de ses décisions de gestion.

Ces politiques de meilleure sélection des intermédiaires en exécution et de meilleure exécution (ci-après dénommées les « Politiques ») sont disponibles sur le site internet de

Covéa Finance dans la rubrique « Nos rapports et politiques ».

Conformément à ces Politiques, les équipes de négociation de la Société de gestion sont tenues de réaliser leurs transactions sur les marchés financiers avec des intermédiaires figurant sur une liste autorisée définie par un comité de référencement.

Un comité de sélection et d'évaluation se réunit une fois par an pour évaluer la qualité d'exécution des intermédiaires sélectionnés selon plusieurs critères quantitatifs. Ce dernier comité se tient en présence des équipes de négociation en charge de la sélection et de l'évaluation des intermédiaires d'exécution mais également des responsables de gestion, du middle office, du juridique et du contrôle interne.

Des comités ad hoc mensuels peuvent également se réunir notamment en cas de changement notable dans la qualité de service d'un intermédiaire autorisé, d'une modification des conditions de marché ou d'une évolution propre à Covéa Finance.

Le respect de la liste des intermédiaires fait l'objet d'un contrôle par le RCCI.

Conformément aux dispositions du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers en vigueur, un compte rendu relatif aux frais d'intermédiation figure sur le site de Covéa

Finance dans la rubrique « Nos rapports et politiques ».

Exercice des droits de vote

En application des dispositions de l'article L533-22 du Code Monétaire et Financier, les droits attachés à la qualité d'actionnaire des OPCVM et notamment les droits de vote ont été exercés librement dans l'intérêt des porteurs de parts conformément à la politique d'engagement actionnarial disponible sur le site de Covéa Finance dans la rubrique « Nos rapports et politiques ».

Informations en matière extra-financière

Informations sur la prise en compte des risques de durabilité (Article 6)

En application de la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte modifiée et codifiée aux articles L533-22-1 et D533-16-1 du Code monétaire et financier et de l'article 3 du Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement et du Conseil du 27.11.2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (« Règlement SFDR ») et du Règlement (UE) 2020/852 du 18 juin 2020 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables et modifiant le règlement (UE) 2019/2088) (Règlement « Taxonomie »), l'OPC est tenu de publier des informations en matière extra-financière.

S'agissant des informations sur la durabilité issues du Règlement européen « SFDR », cette réglementation européenne vise à améliorer et harmoniser la transparence des acteurs des marchés financiers sur la responsabilité sociale et environnementale.

Transparence en matière de durabilité au niveau des produits financiers :

Afin de permettre aux investisseurs d'identifier plus facilement les produits financiers qui leurs correspondent en termes d'attentes sur les enjeux environnementaux et sociaux, la réglementation Durabilité (« SFDR ») demande à chaque entité de placer chacun de ses produits dans l'une des trois catégories suivantes :

- article 9 : produits qui ont pour objectif l'investissement durable,
- article 8 : produits qui répondent aux enjeux environnementaux et/ou sociaux,
- article 6 : les autres produits qui ne font pas de la promotion de caractéristiques environnementales et/ou sociales leur objectif principal et dont l'objectif de gestion ne porte pas sur un investissement durable.

Les informations relatives au principe de double matérialité lié 1) aux risques de durabilité et 2) aux incidences négatives de durabilité sont accessibles dans la Déclaration relative à la prise en compte du risque de durabilité disponible sur le site internet de la Société de gestion dans la rubrique « Nos rapports et politiques ».

Depuis le 10 mars 2021, l'OPC a été rattaché à la classification SFDR de l'article 6 (autres produits qui ne font pas de la promotion de caractéristiques environnementales et/ou sociales leur objectif principal et dont l'objectif de gestion ne porte pas sur un investissement durable).

La prise en compte des risques et des facteurs de durabilité, tels que définis dans le règlement UE 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019, est pleinement intégrée dans la politique relative aux Risques de durabilité et à l'ESG de Covéa Finance.

Le suivi des risques en matière de durabilité est intégré dans la chaîne de valeur et de décision d'investissement de Covéa Finance.

La politique d'investissement de Covéa Finance vise à limiter le risque de durabilité à travers un dispositif s'articulant principalement autour de la mise en place de filtres d'exclusions (normatives, sectorielles et/ou thématiques) applicables à tout investissement direct en actions ou en obligations et accessible sur le site internet et de la mise en place de critères de sélection extra-financiers en complément des critères de sélection financiers.

L'ensemble des informations sur la prise en compte par la société de gestion des critères relatifs au respect des objectifs environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance (ESG) dans son processus d'investissement sont accessibles sur le site internet de Covéa Finance dans la rubrique « Nos rapports et politiques ».

Compte tenu des évolutions et travaux en cours, la catégorisation des OPC de la gamme pourrait être amenée à évoluer selon les OPC.

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.

Informations sur la prise en compte des risques associés au changement climatique et liés à la biodiversité

Conformément à l'article 29 de la loi n°2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat, un rapport retraçant la politique de la société de gestion sur la prise en compte dans sa stratégie d'investissement des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance et des moyens mis en œuvre pour contribuer à la transition énergétique et écologique ainsi que la stratégie de mise en œuvre de cette politique sont disponibles sur le site internet de Covéa Finance dans la rubrique « Engagements et ESG ».

Rapport 2022 relatif à la politique de rémunération de Covéa Finance

Covéa Finance, en tant que gestionnaire, attache une importance particulière au respect de l'ensemble des dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement Européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (ci-après la « Directive AIFM ») et dans de la directive 2014/91/UE du 23 juillet 2014 sur les gestionnaires d'OPCVM (ci-après désignée la « Directive OPCVM V »). Ces règles, portant sur les structures, les pratiques et la politique de rémunération du gestionnaire ont notamment pour but de contribuer à renforcer la gestion saine, efficace et maîtrisée des risques pesant tant sur la société de gestion que sur le fonds.

1. Montant des rémunérations versées par le gestionnaire à son personnel

Au cours de l'exercice 2022, le montant total des rémunérations annoncées par Covéa Finance à l'ensemble de son personnel (personnes au 31/12/2022) s'est élevé à 15 293 424 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- 12 245 120 euros soit 80% du total des rémunérations versées par la société à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous la forme de rémunérations fixes ; et
- 3 048 304 euros, soit 20% du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous la forme de rémunérations variables totale. Le versement de rémunérations variables a concerné pour l'exercice 2022, 164 personnes. Un collaborateur a été concerné par un différé de rémunération variable sur 3 ans.

Sur le total des rémunérations annoncées par le gestionnaire au titre de l'exercice, 8 314 762 euros concernaient les cadres salariés de Covéa Finance dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds, tels que définis dans notre Politique de Rémunération 2022.

2. Montant des rémunérations versées par le fonds au personnel du gestionnaire

Covéa Finance ne pratique pas d'intéressement aux plus-values réalisées (ou carried interest) et aucune rémunération (fixe ou variable) à destination des gérants n'est versée par le fond.

3. Incidence de la politique et des pratiques de rémunération sur le profil de risque du fonds et sur la gestion des conflits d'intérêt

En février 2017, Covéa Finance a mis en conformité avec la Directive 2014/91/UE du 23 juillet 2014 (directive OPCVM V) sa politique de rémunération existante, revue le règlement intérieur de sa Commission de Rémunération et a mis en œuvre des pratiques de rémunération conformes aux dernières évolutions législatives, réglementaires et doctrinales issues des autorités de régulation tout en procédant à un travail d'identification des collaborateurs de son personnel impactés par les nouvelles dispositions en matière de rémunération issues de la Directive AIFM et de la Directive OPCVM V et de ses textes de transposition (ci-après la « Population Identifiée »). Il s'agit des collaborateurs respectant les deux conditions cumulatives suivantes :

- (i) appartenant à une catégorie de personnel bénéficiant d'une rémunération variable et susceptible d'avoir un impact sur le profil de risque du gestionnaire ou du fonds géré et
- (ii) ayant une rémunération variable supérieure à 200 000 euros traduisant le niveau de responsabilité sur le profil de risque.

Lorsque la rémunération de la Population Identifiée varie en fonction de performances, son montant total, qui est plafonné à un niveau inférieur à sa rémunération fixe, est établi par le gestionnaire en combinant l'évaluation des performances du collaborateur concerné, de l'unité opérationnelle à laquelle il appartient et/ ou du panier de portefeuille (OPC, FIA et Mandat) avec celles des résultats d'ensemble du gestionnaire. Cette évaluation des performances individuelles prend en compte aussi bien des critères financiers que non financiers.

L'ensemble des principes sont décrits dans la Politique de Rémunération de Covéa Finance, disponible sur son site Internet.

4. Gouvernance et contrôle de la politique de rémunération

La politique de rémunération est revue annuellement par la Commission de Rémunération définie par les statuts de Covéa Finance, composée de :

- un représentant du Comité de Surveillance de Covéa Finance,
- deux représentants du Groupe Covéa, indépendant de Covéa Finance, dont au moins un d'entre eux participe au comité des Rémunérations du Groupe Covéa, et
- la Présidente de Covéa Finance.

Conformément à la réglementation, la majorité des membres de la Commission de Rémunération n'exerce pas de fonctions exécutives au sein de Covéa Finance et n'en est pas salarié.

Transparence des opérations de financement sur titres et de la réutilisation des instruments financiers (Règlement SFTR)

L'OPC n'a pas eu recours aux opérations entrant dans le cadre du règlement SFTR au cours de l'exercice clos au 30 décembre 2022.

Principaux mouvements dans le portefeuille au cours de l'exercice

Titres	Mouvements ("Devise de comptabilité")	
	Acquisitions	Cessions
COVEA FINANCE SECURITE C	6 499 934,10	2 344 990,50
BNP PARIBAS EASYETF FTSE EPRA EUROZONE	-	2 157 039,48
BNP PARIBAS EASY SICAV FTSE EPRA NARIET DEVELOPED EUR EX UK	-	1 808 277,19
SCHNEIDER ELECTRIC SA	-	1 232 020,61
SOMFY SA	-	790 325,53
LEGRAND	-	715 821,47
CIMENTS VICAT SA	-	508 148,16
SIKA LTD	414 101,44	-
KAUFMAN & BROAD	-	294 864,07
SPIE SA	272 786,25	-

rapport de gouvernance

I. Liste des mandats

LISTE DES MANDATS DE FRANCIS JAISSON AU 30/12/2022

Société	Forme juridique	Organe de gestion	Mandat	Mandataire
COVEA FINANCE	SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE	PRESIDENCE	Directeur Général Délégué	
COVEA Multi Immobilier	SOCIETE D'INVESTISSEMENT A CAPITAL VARIABLE	CONSEIL D'ADMINISTRATION	Président Directeur Général	
COVEA Perspectives Entreprises	SOCIETE D'INVESTISSEMENT A CAPITAL VARIABLE	CONSEIL D'ADMINISTRATION	Président Directeur général	

LISTE DES MANDATS DE JEAN-FRANCOIS BECAR AU 30/12/2022

Société	Forme juridique	Organe de gestion	Mandat	Mandataire
COVEA Multi Immobilier	SOCIETE D'INVESTISSEMENT A CAPITAL VARIABLE	CONSEIL D'ADMINISTRATION	Administrateur	MMA IARD ASSURANCES MUTUELLES

LISTE DES MANDATS DE MICHAEL JOUSSEAUME AU 30/12/2022

Société	Forme juridique	Organe de gestion	Mandat	Mandataire
COVEA Multi Immobilier	SOCIETE D'INVESTISSEMENT A CAPITAL VARIABLE	CONSEIL D'ADMINISTRATION	Administrateur	MMA VIE ASSURANCES MUTUELLES

LISTE DES MANDATS DE REMI LOT AU 30/12/2022

Société	Forme juridique	Organe de gestion	Mandat	Mandataire
BOISSY ROYALE	SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE	GERANCE	Gérant	ASSURANCES MUTUELLES DE FRANCE
SILVERSEINE	SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE	GERANCE	Gérant	GMF VIE
BOULOGNE AILES MDM	SOCIETE A RESPONSABILITE LIMITEE	GERANCE	Gérant	
BRETEUIL-SEGUR	SOCIETE CIVILE DE CONSTRUCTION VENTE	GERANCE	Gérant non associé	
CIBAIL	GROUPEMENT INTERET ECONOMIQUE	CONSEIL D'ADMINISTRATION	Président du C.A.	
COVEA IMMOBILIER	SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE	DIRECTION	Président	
COVEA IMMOBILIER SUPPORT	GROUPEMENT INTERET ECONOMIQUE	CONSEIL D'ADMINISTRATION	Président du C.A.	
DALLE 1 SCI	SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE	GERANCE	Gérant	
DALLE 2 SCI	SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE	GERANCE	Gérant	
LYON MDM	SOCIETE A RESPONSABILITE LIMITEE	GERANCE	Gérant	
MDM KELLERMANN	SOCIETE A RESP. LIMITEE ASSOCIE UNIQUE	GERANCE	Gérant	
PRONY HABITATIONS	SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE	DIRECTION	Président	
PRONY IMMOBILIER	SOCIETE A RESPONSABILITE LIMITEE	GERANCE	Gérant	
SCI 36 BOULEVARD SAINT MARCEL	SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE	GERANCE	Gérant	
SCI CALIFIMMO	SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE	GERANCE	Gérant	
SCI CITAL WACKEN	SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE	GERANCE	Gérant	
SCI DE PLACEMENTS DE COVEA PROTECTION JURIDIQUE	SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE	GERANCE	Gérant	

SCI DU GROUPE DES MUTUELLES DU MANS ASSURANCES	SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE	GERANCE	Gérant	
SCI ESPACE PERFORMANCE	SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE	GERANCE	Gérant	
SCI FLECHE MIZOLA	SOCIETE CIVILE	GERANCE	Gérant	
SCI IMMOBILIERE GENERALE FRANCAISE	SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE	GERANCE	Gérant	
SCI L'ARRIVEE IGF	SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE	GERANCE	Gérant	
SCI MARBLE HAUSSMANN	SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE	GERANCE	Gérant	
SCI MDM VIE	SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE	GERANCE	Gérant	
SCI MEYERBEER IGF	SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE	GERANCE	Gérant	
SCI MGF IMMOBILIER	SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE	GERANCE	Gérant	
SCI MGF REPUBLIQUE	SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE	GERANCE	Gérant	
SCI PRONY BUREAUX	SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE	GERANCE	Gérant	
SCI REPUBLIQUE IGF	SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE	GERANCE	Gérant	
SCI SECURITE PIERRE	SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE	GERANCE	Gérant	
SECURITE PIERRE INVESTISSEMENTS	SOCIETE ANONYME	CONSEIL D'ADMINISTRATION	Administrateur	
SECURITE PIERRE INVESTISSEMENTS	SOCIETE ANONYME	CONSEIL D'ADMINISTRATION	Président Directeur général	
SEQUANA RIVE GAUCHE	SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE	GERANCE	Gérant	
SCI 6 AVENUE KLEBER	SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE	GERANCE	Gérant	MAAF ASSURANCES SA
SCI MAISON DES QUATRE	SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE	GERANCE	Gérant	MAAF ASSURANCES SA
SCI LE TROPIC	SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE	GERANCE	Gérant	MAAF VIE
IMMOBILIERE DES MMA	SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE	PRESIDENCE	Président	MMA VIE
MIDEPP	SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE	PRESIDENCE	Président	MMA VIE ASSURANCES MUTUELLES
SOCIETE D'AMENAGEMENT DU PARC DE ROISSY (SAPR)	SOCIETE ANONYME	CONSEIL D'ADMINISTRATION	Administrateur	PRIFINANCE
COVEA MULTI IMMOBILIER	SOCIETE D'INVESTISSEMENT A CAPITAL VARIABLE	CONSEIL D'ADMINISTRATION	Administrateur	COVEA IMMOBILIER

II. Conventions visées à l'article L225-37-4 al.2 du code de commerce

La sicav n'a pas été informée de la conclusion de conventions relevant de l'article L225-37-4 al.2 du code de commerce au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

III. Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'assemblée générale visées à l'article L225-37-4 al.3 du code de commerce

Aucune délégation relevant de l'article L225-37-4 al.3 du code de commerce n'a été accordée, ni ne s'est poursuivie au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

IV. Choix de la modalité d'exercice de la direction générale

Le conseil d'administration a opté pour l'unicité des fonctions de président directeur général.

résolutions

Assemblée Générale mixte du 28 avril 2023

Projet de texte des résolutions

Première résolution

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports du Conseil d'Administration et du Commissaire aux Comptes, approuve le rapport de gestion et les comptes de l'exercice clos le 30 décembre 2022.

L'Assemblée Générale donne en conséquence quitus aux administrateurs pour l'exécution de leurs mandats au cours de l'exercice écoulé.

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale constate que le résultat net de l'exercice clos le 30 décembre 2022 est négatif de -193 369,37 euros. Compte tenu de l'absence de report à nouveau et après intégration des régularisations, le bénéfice distribuable s'élève à -191 066,10 euros.

L'Assemblée Générale, sur proposition du Conseil d'Administration et conformément aux dispositions du prospectus, décide de l'affecter comme suit :

- actions A : -191 387,13 euros au compte de capitalisation ;
- actions I : 321,03 euros au compte de capitalisation.

Conformément aux dispositions légales, il est rappelé qu'aucun dividende n'a été distribué au titre des trois derniers exercices.

L'Assemblée Générale constate que les plus et moins-values réalisées nettes de l'exercice clos le 30 décembre 2022 sont négatifs de -1 872 370,28 euros et décide, conformément aux dispositions du prospectus, de les affecter comme suit :

- actions A : -1 869 448,54 euros au compte de capitalisation ;
- actions I : -2 921,74 euros au compte de capitalisation.

Troisième résolution

L'Assemblée Générale après avoir entendu la lecture des rapports spéciaux du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L225-38 du Code de Commerce et sur le gouvernement d'entreprise, approuve les termes desdits rapports.

Quatrième résolution en matière extraordinaire

L'Assemblée Générale, sur proposition du conseil d'administration, décide de modifier l'article 17 des statuts « Réunions et délibérations du Conseil » en y insérant les paragraphes suivants :

Les réunions du conseil d'administration peuvent être organisées, conformément aux dispositions légales et réglementaires, par des moyens de visioconférence ou de télécommunication permettant l'identification des membres et garantissant leur participation effective, hors les cas de décisions expressément écartées par le Code de Commerce. Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité les administrateurs qui participent à la réunion du conseil par le biais de ces procédés.

Les décisions relevant des attributions propres du conseil d'administration prévues à l'article L. 225-24, au dernier alinéa de l'article L. 225-35, au second alinéa de l'article L. 225-36 et au I de l'article L. 225-103 ainsi que les décisions de transfert du siège social dans le même département peuvent être prises par consultation écrite des administrateurs.

Conformément au deuxième alinéa de l'article L. 225-36 du Code de commerce, le conseil d'administration dispose d'une délégation lui permettant d'apporter les modifications nécessaires aux statuts pour les mettre en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires, sous réserve de ratification de ces modifications par la prochaine assemblée générale extraordinaire.

Cette modification sera effective à compter de ce jour.

Cinquième et dernière résolution

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des différents documents soumis à la présente assemblée et du procès-verbal de celle-ci pour l'accomplissement des formalités légales.

rapport du commissaire aux comptes



KPMG S.A.
Tour EQHO
2 avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex
France

Téléphone : +33 (0)1 55 68 86 66
Télécopie : +33 (0)1 55 68 86 60
Site internet : www.kpmg.fr

SICAV COVEA MULTI IMMOBILIER

Siège social : 8-12, rue Boissy d'Anglas - 75008 Paris

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 30 décembre 2022

A l'assemblée générale,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre conseil d'administration, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de l'organisme de placement collectif COVEA MULTI IMMOBILIER constitué sous forme de société d'investissement à capital variable (SICAV) relatifs à l'exercice clos le 30 décembre 2022, 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 de la SICAV 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 1^{er} janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

KPMG S.A.
société française membre du réseau KPMG
constitué de cabinets indépendants adhérents de
KPMG International Limited, une entité de droit anglais.

Société anonyme d'expertise
comptable et de commissariat
aux comptes à directorat et
conseil de surveillance.
Inscrite au Tableau de l'Ordre
à Paris sous le n° 14-30080101
et à la Compagnie Régionale
des Commissaires aux Comptes
de Versailles et du Centre.

Siège social :
KPMG S.A.
Tour Eqho
2 avenue Gambetta
92066 Paris La Défense Cedex
Capital : 5 497 100 €.
Code APE 6920Z
775 726 417 R.C.S. Nanterre
TVA Union Européenne
FR 77 775 726 417



SICAV

COVEA MULTI IMMOBILIER

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

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 vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, notamment pour ce qui concerne les instruments financiers en portefeuille, et sur la présentation d'ensemble des comptes, au regard du plan comptable des organismes de placement collectif à capital variable.

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

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

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 du conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans la section du rapport de gestion du conseil d'administration consacrée au gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L.225-37-4 du code de commerce. .

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction 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 direction d'évaluer la capacité de la SICAV 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 la SICAV ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.



SICAV

COVEA MULTI IMMOBILIER

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

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

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 de votre SICAV.

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 direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction 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 de la SICAV 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 ;



SICAV
COVEA MULTI IMMOBILIER
Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

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.

Paris La Défense

KPMG S.A.

Signature numérique de
Pascal Lagand
KPMG le 07/04/2023 12:10:59



Pascal Lagand
Associé

rapport spécial du commissaire aux comptes



KPMG S.A.
Siège social
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris la Défense Cedex
France

Téléphone : +33 (0)1 55 68 86 66
Télécopie : +33 (0)1 55 68 86 60
Site internet : www.kpmg.fr

SICAV COVEA MULTI IMMOBILIER

Siège social : 8-12, rue Boissy d'Anglas

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 30 décembre 2022

A l'assemblée générale ,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R.225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R.225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.225-38 du code de commerce.

KPMG S.A.,
société française membre du réseau KPMG
constitué de cabinets indépendants adhérents de
KPMG International Limited, une société de droit anglais
(« private company limited by guarantee »).

Société anonyme d'expertise
comptable et de commissariat
aux comptes à directeur et
conseil de surveillance.
Inscrite au Tableau de l'Ordre
à Paris sous le n° 14-30080101
et à la Compagnie Régionale
des Commissaires aux Comptes
de Versailles et du Centre.

Siège social :
KPMG S.A.
Tour Egho
2 avenue Gambetta
92066 Paris la Défense Cedex
Capital : 5 497 100 €
Code APE: 6920Z
775 726 417 R.C.S. Nanterre
TVA Union Européenne
FR 77 775 726 417



SICAV
COVEA MULTI IMMOBILIER

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention déjà approuvée par l'assemblée générale dont l'exécution se serait poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Paris La Défense,

KPMG S.A.

Signature numérique de
Pascal Lagand
KPMG le 07/04/2023 12:10:54

Pascal Lagand
Associé



comptes annuels

BILANactif

	30.12.2022	31.12.2021
Devise	EUR	EUR
Immobilisations nettes	-	-
Dépôts	-	-
Instruments financiers	42 723 522,99	62 718 246,68
• ACTIONS ET VALEURS ASSIMILÉES		
Négociées sur un marché réglementé ou assimilé	10 996 097,76	17 885 010,63
Non négociées sur un marché réglementé ou assimilé	-	-
• OBLIGATIONS ET VALEURS ASSIMILÉES		
Négociées sur un marché réglementé ou assimilé	-	-
Non négociées sur un marché réglementé ou assimilé	-	-
• TITRES DE CRÉANCES		
Négociés sur un marché réglementé ou assimilé		
<i>Titres de créances négociables</i>	-	-
<i>Autres titres de créances</i>	-	-
Non négociés sur un marché réglementé ou assimilé	-	-
• ORGANISMES DE PLACEMENTS COLLECTIFS		
OPCVM et Fonds d'Investissement à Vocation Générale destinés aux non professionnels et équivalents d'autres pays	31 725 978,09	44 831 203,33
Autres Fonds destinés à des non professionnels et équivalents d'autres pays États membres de l'Union européenne	-	-
Fonds professionnels à vocation générale et équivalents d'autres États membres de l'union européenne et organismes de titrisations cotés	-	-
Autres Fonds d'investissement professionnels et équivalents d'autres États membres de l'union européenne et organismes de titrisations non cotés	-	-
Autres organismes non européens	-	-
• OPÉRATIONS TEMPORAIRES SUR TITRES		
Créances représentatives de titres financiers reçus en pension	-	-
Créances représentatives de titres financiers prêtés	-	-
Titres financiers empruntés	-	-
Titres financiers donnés en pension	-	-
Autres opérations temporaires	-	-
• CONTRATS FINANCIERS		
Opérations sur un marché réglementé ou assimilé	1 447,14	2 032,72
Autres opérations	-	-
• AUTRES INSTRUMENTS FINANCIERS	-	-
Créances	30 528,87	54 971,74
Opérations de change à terme de devises	-	-
Autres	30 528,87	54 971,74
Comptes financiers	732 769,26	503 300,23
Liquidités	732 769,26	503 300,23
Autres actifs	-	-
Total de l'actif	43 486 821,12	63 276 518,65

BILAN passif

	30.12.2022	31.12.2021
Devise	EUR	EUR
Capitaux propres		
• Capital	45 496 722,99	62 304 990,88
• Plus et moins-values nettes antérieures non distribuées	-	-
• Report à nouveau	-	-
• Plus et moins-values nettes de l'exercice	-1 872 370,28	1 145 236,08
• Résultat de l'exercice	-191 066,10	-251 554,35
Total des capitaux propres <i>(montant représentatif de l'actif net)</i>	43 433 286,61	63 198 672,61
Instruments financiers	1 447,14	2 032,72
• OPÉRATIONS DE CESSION SUR INSTRUMENTS FINANCIERS	-	-
• OPÉRATIONS TEMPORAIRES SUR TITRES FINANCIERS		
Dettes représentatives de titres financiers donnés en pension	-	-
Dettes représentatives de titres financiers empruntés	-	-
Autres opérations temporaires	-	-
• CONTRATS FINANCIERS		
Opérations sur un marché réglementé ou assimilé	1 447,14	2 032,72
Autres opérations	-	-
Dettes	52 087,37	75 813,32
Opérations de change à terme de devises	-	-
Autres	52 087,37	75 813,32
Comptes financiers	-	-
Concours bancaires courants	-	-
Emprunts	-	-
Total du passif	43 486 821,12	63 276 518,65

HORS-bilan

30.12.2022

31.12.2021

Devise	EUR	EUR
Opérations de couverture		
• Engagements sur marchés réglementés ou assimilés		
- Marché à terme ferme (Futures)	-	-
- Marché à terme conditionnel (Options)	-	-
- Dérivés de crédit	-	-
- Swaps	-	-
- Contracts for Differences (CFD)	-	-
• Engagements de gré à gré		
- Marché à terme ferme (Futures)	-	-
- Marché à terme conditionnel (Options)	-	-
- Dérivés de crédit	-	-
- Swaps	-	-
- Contracts for Differences (CFD)	-	-
• Autres engagements		
- Marché à terme ferme (Futures)	-	-
- Marché à terme conditionnel (Options)	-	-
- Dérivés de crédit	-	-
- Swaps	-	-
- Contracts for Differences (CFD)	-	-
Autres opérations		
• Engagements sur marchés réglementés ou assimilés		
- Marché à terme ferme (Futures)	751 294,81	627 540,90
- Marché à terme conditionnel (Options)	-	-
- Dérivés de crédit	-	-
- Swaps	-	-
- Contracts for Differences (CFD)	-	-
• Engagements de gré à gré		
- Marché à terme ferme (Futures)	-	-
- Marché à terme conditionnel (Options)	-	-
- Dérivés de crédit	-	-
- Swaps	-	-
- Contracts for Differences (CFD)	-	-
• Autres engagements		
- Marché à terme ferme (Futures)	-	-
- Marché à terme conditionnel (Options)	-	-
- Dérivés de crédit	-	-
- Swaps	-	-
- Contracts for Differences (CFD)	-	-

COMPTE de résultat

	30.12.2022	31.12.2021
Devise	EUR	EUR
Produits sur opérations financières		
• Produits sur dépôts et sur comptes financiers	1 531,73	-
• Produits sur actions et valeurs assimilées	461 770,24	560 637,16
• Produits sur obligations et valeurs assimilées	-	-
• Produits sur titres de créances	-	-
• Produits sur acquisitions et cessions temporaires de titres financiers	-	-
• Produits sur contrats financiers	-	-
• Autres produits financiers	-	-
Total (I)	463 301,97	560 637,16
Charges sur opérations financières		
• Charges sur acquisitions et cessions temporaires de titres financiers	-	-
• Charges sur contrats financiers	-	-
• Charges sur dettes financières	-2 119,04	-4 147,68
• Autres charges financières	-	-
Total (II)	-2 119,04	-4 147,68
Résultat sur opérations financières (I - II)	461 182,93	556 489,48
Autres produits (III)	-	-
Frais de gestion et dotations aux amortissements (IV)	-654 552,30	-826 579,08
Résultat net de l'exercice (L.214-17-1) (I - II + III - IV)	-193 369,37	-270 089,60
Régularisation des revenus de l'exercice (V)	2 303,27	18 535,25
Acomptes sur résultat versés au titre de l'exercice (VI)	-	-
Résultat (I - II + III - IV +/- V - VI) :	-191 066,10	-251 554,35

1 règles & méthodes comptables

Les comptes annuels sont présentés sous la forme prévue par le règlement ANC n° 2014-01, modifié.

Règles d'évaluation et comptabilisation des actifs

1 - Méthodes d'évaluation :

Le calcul de la valeur liquidative de la part et/ou action est effectué en tenant compte des méthodes d'évaluation précisées ci-dessous :

Règles générales

- Les entrées en portefeuille sont comptabilisées à leur prix d'acquisition frais exclus et les sorties à leur prix de cession frais exclus.
- Les liquidités, dépôts et instruments financiers détenus en portefeuille et libellés en devises sont convertis dans la devise de comptabilité de l'OPC sur la base des taux de change au jour de l'évaluation.

Instruments financiers négociés sur un marché réglementé ou assimilés

- Les valeurs mobilières de type « Actions et valeurs assimilées » négociées sur un marché réglementé français ou étranger sont évaluées au cours de clôture de leur marché principal.
- Les obligations et valeurs assimilées sont évaluées au prix du marché sur la base de cours contribués.

Toutefois : Les valeurs mobilières dont le cours n'a pas été constaté le jour de l'évaluation ou dont le cours a été corrigé sont évaluées 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.

- Les titres de créances négociables (TCN) et valeurs assimilées :
 - i. Les bons du trésor et valeurs assimilées (BTF, T-bill, Letras, BOTS etc...) ainsi que les titres négociables à moyen terme et valeurs assimilées dont l'échéance est supérieure à un an sont évalués selon un prix de marché sur la base de cours contribués.
 - ii. Les titres négociables à court terme et valeurs assimilées (ECP, NEU CP etc...) dont l'échéance est inférieure à un an sont évalués quotidiennement via un spread et une courbe de taux composite représentative de l'univers d'investissement.
- Parts et actions d'OPC : Les actions de SICAV et parts de Fonds Communs de Placement sont évaluées à la dernière valeur liquidative connue.

Contrats financiers

- Opérations portant sur des instruments financiers à terme fermes ou conditionnels négociées sur les marchés organisés :

Les opérations portant sur des instruments financiers à terme, fermes ou conditionnels, négociées sur des marchés organisés français ou étrangers sont valorisées au cours de compensation ou à leur valeur de marché.

- Opérations de gré à gré :

Les opérations à terme, fermes ou conditionnelles ou les opérations d'échange conclues sur les marchés de gré à gré, autorisées par la réglementation applicable aux OPC, sont valorisées aux conditions de marché ou à une valeur estimée selon les modalités arrêtées par la Société de gestion.

Engagements hors bilan

Les contrats à terme fermes sont portés pour leur valeur de marché, en engagement hors bilan, au cours de compensation. Les opérations à terme conditionnelles sont traduites en équivalent sous-jacent.

Garanties financières et appels de marge : Les garanties financières reçues sont évaluées au prix du marché (mark-to-market). Les marges de variation quotidiennes sont calculées par différence entre l'évaluation au prix du marché des garanties constituées et l'évaluation au prix du marché des instruments collatéralisés.

2 - Méthode de comptabilisation :

Méthode de comptabilisation des revenus

Le mode de comptabilisation retenu pour la comptabilisation du revenu est celui du coupon encaissé.

De ces revenus sont déduits :

- les frais de gestion,
- les frais financiers et charges sur prêts et emprunts de titres et autres placements.

Les revenus sont constitués par :

- les revenus des valeurs mobilières,
- les dividendes et intérêts encaissés au taux de la devise, pour les valeurs étrangères,
- la rémunération des liquidités en devises, les revenus de prêts et pensions de titres et autres placements.

Frais de fonctionnement et de gestion financière

Les 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 perçue notamment par le dépositaire.

Aux frais de gestion peuvent s'ajouter :

- Des commissions de surperformances. Celles-ci rémunèrent la société de gestion dès lors que l'OPCVM a dépassé ses objectifs. Elles sont donc facturées à l'OPCVM ;
- Des commissions de mouvement facturées à l'OPCVM ;

Dans le cadre de cette SICAV, la société de gestion ne prélève aucun des frais cités ci-dessus.

Frais facturés à l'OPCVM	Assiette	Taux, barème
Frais de gestion financière TTC	Actif net	Action « I » : 0.50% taux max. Action « A » : 1.30% taux max.
Frais administratifs externes à la Société de gestion	Actif net	Néant
Frais indirects maximum TTC (commission et frais de gestion)	Actif net	2,50%
Commissions de mouvement	Prélèvement sur chaque transaction	Néant
Commission de surperformance	Actif net	Néant

Devise de comptabilité

La comptabilité de l'OPCVM est effectuée en euro.

Indication des changements comptables soumis à l'information particulière des actionnaires

Changements intervenus : Néant.

Changements à intervenir : Néant.

Indication des autres changements soumis à l'information particulière des actionnaires (Non certifiés par le commissaire aux comptes)

Changements intervenus :

- Mise à jour annuelle frais et performances ;
- Mise en conformité avec le Règlement Taxonomie.

Changements à intervenir :

- Publication du DIC PRIIPS remplaçant le DICI.

Indication et justification des changements d'estimation et de modalités d'application

Néant.

exercice annuel

Indication de la nature des erreurs corrigées au cours de l'exercice

Néant.

Indication des droits et conditions attachés à chaque catégorie d'actions

Capitalisation des parts A et I ainsi que des plus-values nettes.



	30.12.2022	31.12.2021
Devise	EUR	EUR
Actif net en début d'exercice	63 198 672,61	63 522 188,52
Souscriptions (y compris la commission de souscription acquise à l'Opc)	5 951 709,31	3 456 550,74
Rachats (sous déduction de la commission de rachat acquise à l'Opc)	-8 151 416,40	-12 626 065,30
Plus-values réalisées sur dépôts et instruments financiers	965 819,75	1 318 580,54
Moins-values réalisées sur dépôts et instruments financiers	-2 779 454,18	-69 480,32
Plus-values réalisées sur contrats financiers	53 613,11	10 478,67
Moins-values réalisées sur contrats financiers	-104 655,74	-30 051,18
Frais de transaction	-6 033,37	-4 272,96
Différences de change	48 960,03	20 921,09
Variations de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers :	-15 554 039,00	7 872 986,60
- Différence d'estimation exercice N	-4 229 806,46	11 324 232,54
- Différence d'estimation exercice N-1	11 324 232,54	3 451 245,94
Variations de la différence d'estimation des contrats financiers :	3 479,86	-3 074,19
- Différence d'estimation exercice N	1 447,14	-2 032,72
- Différence d'estimation exercice N-1	-2 032,72	1 041,47
Distribution de l'exercice antérieur sur plus et moins-values nettes	-	-
Distribution de l'exercice antérieur sur résultat	-	-
Résultat net de l'exercice avant compte de régularisation	-193 369,37	-270 089,60
Acompte(s) versé(s) au cours de l'exercice sur plus et moins-values nettes	-	-
Acompte(s) versé(s) au cours de l'exercice sur résultat	-	-
Autres éléments	-	-
Actif net en fin d'exercice	43 433 286,61	63 198 672,61

3 compléments d'information

3.1. Instruments financiers : ventilation par nature juridique ou économique d'instrument

3.1.1. Ventilation du poste "Obligations et valeurs assimilées" par nature d'instrument

	Négociées sur un marché réglementé ou assimilé	Non négociées sur un marché réglementé ou assimilé
Obligations indexées	-	-
Obligations convertibles	-	-
Obligations à taux fixe	-	-
Obligations à taux variable	-	-
Obligations zéro coupons	-	-
Titres participatifs	-	-
Autres instruments	-	-

3.1.2. Ventilation du poste "Titres de créances" par nature juridique ou économique d'instrument

	Négociées sur un marché réglementé ou assimilé	Non négociées sur un marché réglementé ou assimilé
Bons du Trésor	-	-
Titres de créances à court terme (NEU CP) émis par des émetteurs non financiers	-	-
Titres de créances à court terme (NEU CP) émis par des émetteurs bancaires	-	-
Titres de créances à moyen terme NEU MTN	-	-
Autres instruments	-	-

3.1.3. Ventilation du poste "Opérations de cession sur instruments financiers" par nature d'instrument

	Titres reçus en pension cédés	Titres empruntés cédés	Titres acquis à réméré cédés	Ventes à découvert
Actions	-	-	-	-
Obligations	-	-	-	-
Titres de créances	-	-	-	-
Autres instruments	-	-	-	-

3.1.4. Ventilation des rubriques de hors-bilan par type de marché (notamment taux, actions)

	Taux	Actions	Change	Autres
Opérations de couverture				
Engagements sur les marchés réglementés ou assimilés	-	-	-	-
Engagements de gré à gré	-	-	-	-
Autres engagements	-	-	-	-
Autres opérations				
Engagements sur les marchés réglementés ou assimilés	-	-	751 294,81	-
Engagements de gré à gré	-	-	-	-
Autres engagements	-	-	-	-

3.2. Ventilation par nature de taux des postes d'actif, de passif et de hors-bilan

	Taux fixe	Taux variables	Taux révisable	Autres
Actif				
Dépôts	-	-	-	-
Obligations et valeurs assimilées	-	-	-	-
Titres de créances	-	-	-	-
Opérations temporaires sur titres financiers	-	-	-	-
Comptes financiers	-	-	-	732 769,26
Passif				
Opérations temporaires sur titres financiers	-	-	-	-
Comptes financiers	-	-	-	-
Hors-bilan				
Opérations de couverture	-	-	-	-
Autres opérations	-	-	-	-

3.3. Ventilation par maturité résiduelle des postes d'actif, de passif et de hors-bilan

	0 - 3 mois	3 mois - 1 an	1 - 3 ans	3 - 5 ans	> 5 ans
Actif					
Dépôts	-	-	-	-	-
Obligations et valeurs assimilées	-	-	-	-	-
Titres de créances	-	-	-	-	-
Opérations temporaires sur titres financiers	-	-	-	-	-
Comptes financiers	732 769,26	-	-	-	-
Passif					
Opérations temporaires sur titres financiers	-	-	-	-	-
Comptes financiers	-	-	-	-	-
Hors-bilan					
Opérations de couverture	-	-	-	-	-
Autres opérations	-	-	-	-	-

3.4. Ventilation par devise de cotation ou d'évaluation des postes d'actif, de passif et de hors-bilan

Cette ventilation est donnée pour les principales devises de cotation ou d'évaluation, à l'exception de la devise de tenue de la comptabilité.

Par devise principale	CHF	USD	-	Autres devises
Actif				
Dépôts	-	-	-	-
Actions et valeurs assimilées	741 176,40	-	-	-
Obligations et valeurs assimilées	-	-	-	-
Titres de créances	-	-	-	-
OPC	-	-	-	-
Opérations temporaires sur titres financiers	-	-	-	-
Créances	21 935,61	-	-	-
Comptes financiers	75 047,34	1 374,78	-	-
Autres actifs	-	-	-	-
Passif				
Opé. de cession sur inst. financiers	-	-	-	-
Opérations temporaires sur titres financiers	-	-	-	-
Dettes	-	-	-	-
Comptes financiers	-	-	-	-
Hors-bilan				
Opérations de couverture	-	-	-	-
Autres opérations	751 294,81	-	-	-

3.5. Créances et Dettes : ventilation par nature

Détail des éléments constitutifs des postes "autres créances" et "autres dettes", notamment ventilation des opérations de change à terme par nature d'opération (achat/vente).

Créances	30 528,87
Opérations de change à terme de devises :	
Achats à terme de devises	-
Montant total négocié des Ventes à terme de devises	-
Autres Créances :	
Dépôts de garantie (versés)	21 935,61
Souscriptions à recevoir	8 593,26
-	-
-	-
-	-
Autres opérations	-
Dettes	52 087,37
Opérations de change à terme de devises :	
Ventes à terme de devises	-
Montant total négocié des Achats à terme de devises	-
Autres Dettes :	
Frais provisionnes	47 089,70
RACHAT à payer	4 997,67
-	-
-	-
-	-
Autres opérations	-

3.6. Capitaux propres

Catégorie d'action émise / rachetée pendant l'exercice :	Souscriptions		Rachats	
	Nombre d'actions	Montant	Nombre d'actions	Montant
Action A / FR0000939860	63 172,0675	5 951 709,31	83 381,7509	8 151 416,40
Action I / FR0010567511	-	-	-	-
Commission de souscription / rachat par catégorie d'action :		Montant		Montant
Action A / FR0000939860		-		-
Action I / FR0010567511		-		-
Rétrocessions par catégorie d'action :		Montant		Montant
Action A / FR0000939860		-		-
Action I / FR0010567511		-		-
Commissions acquises à l'Opc par catégorie d'action :		Montant		Montant
Action A / FR0000939860		-		-
Action I / FR0010567511		-		-

3.7. Frais de gestion

Frais de fonctionnement et de gestion (frais fixes) en % de l'actif net moyen %

Catégorie d'action :	
Action A / FR0000939860	1,30
Action I / FR0010567511	0,50

Commission de surperformance (frais variables) : montant des frais de l'exercice Montant

Catégorie d'action :	
Action A / FR0000939860	-
Action I / FR0010567511	-
Rétrocession de frais de gestion :	
- Montant des frais rétrocédés à l'Opc	-
- Ventilation par Opc "cible" :	
- Opc 1	-
- Opc 2	-
- Opc 3	-
- Opc 4	-

3.8. Engagements reçus et donnés

3.8.1. Description des garanties reçues par l'Opc avec mention des garanties de capitalnéant

3.8.2. Description des autres engagements reçus et/ou donnésnéant

3.9. Autres informations

3.9.1. Valeur actuelle des instruments financiers faisant l'objet d'une acquisition temporaire :

- Instruments financiers reçus en pension (livrée) -

- Autres opérations temporaires -

3.9.2. Valeur actuelle des instruments financiers constitutifs de dépôts de garantie :

Instruments financiers reçus en garantie et non inscrits au bilan :

- actions -

- obligations -

- titres de créances -

- autres instruments financiers -

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

- actions -

- obligations -

- titres de créances -

- autres instruments financiers -

3.9.3. Instruments financiers détenus en portefeuille émis par les entités liées à la société de gestion (fonds) ou aux gestionnaires financiers (Sicav) et opc gérés par ces entités :

- opc 8 002 187,79

- autres instruments financiers -

3.10. Tableau d'affectation du résultat *(En devise de comptabilité de l'Opc)***Acomptes versés au titre de l'exercice**

Date	Catégorie d'action	Montant global	Montant unitaire	Crédit d'impôt totaux	Crédit d'impôt unitaire
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-

	30.12.2022	31.12.2021
Affectation du résultat	EUR	EUR
Sommes restant à affecter		
Report à nouveau	-	-
Résultat	-191 066,10	-251 554,35
Total	-191 066,10	-251 554,35

Action A / FR0000939860	30.12.2022	31.12.2021
Devise	EUR	EUR
Affectation		
Distribution	-	-
Report à nouveau de l'exercice	-	-
Capitalisation	-191 387,13	-251 890,84
Total	-191 387,13	-251 890,84
Information relative aux actions ouvrant droit à distribution		
Nombre d'actions	-	-
Distribution unitaire	-	-
Crédits d'impôt attaché à la distribution du résultat	-	-

Action I / FR0010567511	30.12.2022	31.12.2021
Devise	EUR	EUR
Affectation		
Distribution	-	-
Report à nouveau de l'exercice	-	-
Capitalisation	321,03	336,49
Total	321,03	336,49
Information relative aux actions ouvrant droit à distribution		
Nombre d'actions	-	-
Distribution unitaire	-	-
Crédits d'impôt attaché à la distribution du résultat	-	-

3.11. Tableau d'affectation des sommes distribuables afférentes aux plus et moins-values nettes*(En devise de comptabilité de l'Opc)***Acomptes sur plus et moins-values nettes versés au titre de l'exercice**

Date	Montant global	Montant unitaire
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-

	30.12.2022	31.12.2021
Affectation des plus et moins-values nettes	EUR	EUR
Sommes restant à affecter		
Plus et moins-values nettes antérieures non distribuées	-	-
Plus et moins-values nettes de l'exercice	-1 872 370,28	1 145 236,08
Acomptes versés sur plus et moins-values nettes de l'exercice	-	-
Total	-1 872 370,28	1 145 236,08

Action A / FR0000939860	30.12.2022	31.12.2021
Devise	EUR	EUR
Affectation		
Distribution	-	-
Plus et moins-values nettes non distribuées	-	-
Capitalisation	-1 869 448,54	1 143 539,05
Total	-1 869 448,54	1 143 539,05
Information relative aux actions ouvrant droit à distribution		
Nombre d'actions	-	-
Distribution unitaire	-	-

Action I / FR0010567511	30.12.2022	31.12.2021
Devise	EUR	EUR
Affectation		
Distribution	-	-
Plus et moins-values nettes non distribuées	-	-
Capitalisation	-2 921,74	1 697,03
Total	-2 921,74	1 697,03
Information relative aux actions ouvrant droit à distribution		
Nombre d'actions	-	-
Distribution unitaire	-	-

3.12. Tableau des résultats et autres éléments caractéristiques de la Sicav au cours des 5 derniers exercices

Date de création de la Sicav : 27 novembre 1988.

Devise					
EUR	30.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Actif net	43 433 286,61	63 198 672,61	63 522 188,52	74 644 946,73	74 739 988,75

Action A / FR0000939860	Devise de l'action et de la valeur liquidative : EUR				
	30.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Nombre d'actions en circulation	512 243,7678	532 453,4512	616 159,5969	631 440,1102	672 211,7872
Valeur liquidative	84,65	118,51	102,96	118,06	99,11
Distribution unitaire sur plus et moins-values nettes (y compris acomptes)	-	-	-	-	-
Distribution unitaire (y compris acomptes)*	-	-	-	-	-
Crédit d'impôt unitaire transféré aux porteurs (personne physique) ⁽¹⁾	-	-	-	-	-
Capitalisation unitaire*	-4,02	1,67	-8,81	13,53	12,35

* Les montants de la distribution unitaire, de la capitalisation unitaire et des crédits d'impôt sont indiqués en devise de comptabilité de l'Opc. La capitalisation unitaire correspond à la somme du résultat et des plus et moins-values nettes sur le nombre de parts en circulation. Cette méthode de calcul est appliquée depuis le 1er janvier 2013.

⁽¹⁾ En application de l'Instruction Fiscale du 4 mars 1993 de la Direction Générale des Impôts, le crédit d'impôt unitaire est déterminé le jour du détachement du dividende par répartition du montant global des crédits d'impôt entre les actions en circulation à cette date.

Action I / FR0010567511	Devise de l'action et de la valeur liquidative : EUR				
	30.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Nombre d'actions en circulation	498	498	498	498	53 296
Valeur liquidative	136,	188,89	162,79	185,18	152,27
Distribution unitaire sur plus et moins-values nettes (y compris acomptes)	-	-	-	-	-
Distribution unitaire (y compris acomptes)*	-	-	-	-	-
Crédit d'impôt unitaire transféré aux porteurs (personne physique) ⁽¹⁾	-	-	-	-	-
Capitalisation unitaire*	-5,22	4,08	-12,59	22,42	20,23

* Les montants de la distribution unitaire, de la capitalisation unitaire et des crédits d'impôt sont indiqués en devise de comptabilité de l'Opc. La capitalisation unitaire correspond à la somme du résultat et des plus et moins-values nettes sur le nombre de parts en circulation. Cette méthode de calcul est appliquée depuis le 1er janvier 2013.

⁽¹⁾ En application de l'Instruction Fiscale du 4 mars 1993 de la Direction Générale des Impôts, le crédit d'impôt unitaire est déterminé le jour du détachement du dividende par répartition du montant global des crédits d'impôt entre les actions en circulation à cette date.

4 inventaire au 30.12.2022

Code valeur	Libellé valeur	Statut Valeur	Quantité	Valeur boursière	Devise de cotation	% Actif net
Valeurs mobilières						
Action						
FR0000125007	COMPAGNIE DE SAINT-GOBAIN SA	PROPRE	49 608,00	2 264 605,20	EUR	5,21
FR0000130452	EIFFAGE	PROPRE	13 084,00	1 202 681,28	EUR	2,77
FR0013451044	HOFFMANN GREEN CEMENT TECHNOLOGIES SASU	PROPRE	9 860,00	100 177,60	EUR	0,23
IE0004927939	KINGSPAN GROUP PLC	PROPRE	4 387,00	221 894,46	EUR	0,51
FR0010307819	LEGRAND	PROPRE	22 676,00	1 696 618,32	EUR	3,91
FR0000121972	SCHNEIDER ELECTRIC SA	PROPRE	19 374,00	2 532 569,28	EUR	5,83
CH0418792922	SIKA LTD	PROPRE	3 292,00	741 176,40	CHF	1,71
FR0012757854	SPIE SA	PROPRE	34 453,00	839 275,08	EUR	1,93
FR0000125486	VINCI SA	PROPRE	13 678,00	1 276 020,62	EUR	2,94
AT0000831706	WIENERBERGER	PROPRE	5 367,00	121 079,52	EUR	0,28
Total Action				10 996 097,76		25,32
O.P.C.V.M.						
LU2008763935	BNP PARIBAS EASY SICAV FTSE EPRA NARIET DEVELOPED EUR EX UK	PROPRE	459 015,00	2 934 436,99	EUR	6,76
FR0000931412	COVEA FINANCE SECURITE C	PROPRE	36 536,00	8 002 187,79	EUR	18,42
BE0947577814	DPAM CAPITAL B SICAV REAL ESTATE EMU DIVIDEND SUSTAINABLE	PROPRE	42 510,00	3 561 487,80	EUR	8,20
BE6271655233	DPAM CAPITAL B SICAV REAL ESTATE EMU SUSTAINABLE	PROPRE	107 468,00	6 357 806,88	EUR	14,64
LU1963350308	JPMORGAN FUNDS SICAV GLOBAL REAL ESTATE SECURITIES FUND	PROPRE	31 263,00	3 154 124,07	EUR	7,26
FR0010251124	ODDO ASSET MANAGEMENT IMMOBILIER B CAP EUR	PROPRE	48,473	7 715 934,56	EUR	17,77
Total O.P.C.V.M.				31 725 978,09		73,05
Total Valeurs mobilières				42 722 075,85		98,36
Liquidités						
APPELS DE MARGES						
	APPEL MARGE CHF	PROPRE	-1 425,00	-1 447,14	CHF	-0,00
Total APPELS DE MARGES				-1 447,14		-0,00
BANQUE OU ATTENTE						
	ACH DIFF OP DE CAPI	PROPRE	-4 997,67	-4 997,67	EUR	-0,01
	BANQUE CHF CAI	PROPRE	73 899,12	75 047,34	CHF	0,17
	BANQUE EUR CAI	PROPRE	656 347,14	656 347,14	EUR	1,51

Code valeur	Libellé valeur	Statut Valeur	Quantité	Valeur boursière	Devise de cotation	% Actif net
	BANQUE USD CAI	PROPRE	1 466,34	1 374,78	USD	0,00
	SOUS RECEV EUR CAI	PROPRE	8 593,26	8 593,26	EUR	0,02
Total BANQUE OU ATTENTE				736 364,85		1,70
DEPOSIT DE GARANTIE						
	GAR SUR MAT FERM V	PROPRE	21 600,00	21 935,61	CHF	0,05
Total DEPOSIT DE GARANTIE				21 935,61		0,05
FRAIS DE GESTION						
	PRCOMGESTFIN	PROPRE	-47 061,50	-47 061,50	EUR	-0,11
	PRCOMGESTFIN	PROPRE	-28,20	-28,20	EUR	-0,00
Total FRAIS DE GESTION				-47 089,70		-0,11
Total Liquidites				709 763,62		1,63
Futures						
Change (Livraison du sous-jacent)						
RF1150323	EURO/CHF FUTURE 0323	PROPRE	6,00	1 447,14	CHF	0,00
Total Change (Livraison du sous-jacent)				1 447,14		0,00
Total Futures				1 447,14		0,00
Total COVEA MULTI IMMOBILIER				43 433 286,61		100,00