



EQUIGEST

EQUI-PROPERTY

rapport
annuel

FONDS COMMUN DE PLACEMENT - FCP DE DROIT FRANÇAIS

EXERCICE CLOS LE : 30.06.2022

■ sommaire

informations concernant les placements et la gestion.....	3
rapport d'activité	7
rapport du commissaire aux comptes.....	12
comptes annuels	15
bilan	16
actif	16
passif	17
hors-bilan.....	18
compte de résultat.....	19
annexes	20
règles & méthodes comptables	20
évolution actif net	23
compléments d'information	24
inventaire.....	34

Société de gestion	EQUIGEST 153, rue du Faubourg Saint Honoré – 75008 Paris
Dépositaire et Conservateur	SOCIETE GENERALE SA 75886 Paris Cedex 18
Commissaire aux comptes	KPMG AUDIT SA Tour Eqho - 2, avenue Gambetta - 92066 Paris La Défense Représenté par Mme Séverine ERNEST
Commercialisateur	EQUIGEST

Informations concernant les placements et la gestion

Classification

Actions Internationales.

Modalités de détermination et d'affectation des revenus

Résultat net :

Part F : distribution des revenus.

Part I : capitalisation des revenus.

Plus-Values nettes réalisées :

Part F : capitalisation des revenus.

Part I : capitalisation des revenus.

Fréquence de distribution :

Part F : distribution annuelle.

Part I : sans objet.

Objectif de gestion

Le FCP a pour objectif de réaliser une performance supérieure au marché des actions du secteur de l'immobilier sur un horizon de placement d'au moins cinq ans. Le FPC n'a pas d'indicateur de référence en raison d'une gestion totalement discrétionnaire.

Indicateur de référence

Le FCP n'a pas pour objectif de reproduire la performance d'un indice car le processus de gestion est fondé sur une sélection de titres par des critères fondamentaux en dehors de toute appartenance à un indice de marché. Les choix s'appuient sur des ratios fondamentaux de valorisation ou sur la détection de situations spéciales.

Aucun indice ne reflète exactement l'objectif de gestion mis en œuvre.

Stratégie d'investissement

Stratégie utilisée pour atteindre l'objectif de gestion

Le FCP est exposé en permanence à 60% minimum aux actions, de toutes capitalisations, du secteur immobilier ou aux secteurs en lien avec l'immobilier en Europe. L'investissement porte sur des sociétés qui offrent, selon le gérant, une visibilité satisfaisante, une structure financière saine et un potentiel d'appréciation du capital sur le long terme.

Le gestionnaire porte une attention particulière à la liquidité du titre.

L'exposition au risque de change pour les devises autres que celle de la zone euro sera systématiquement couverte au moyen de contrats de change à terme.

Dans la limite d'une fois l'actif, le gérant se réserve la possibilité d'utiliser des futures sur indice pour couvrir ou dynamiser le portefeuille en cas de fortes variations des marchés boursiers. De même, le gérant pourra utiliser des options sur actions afin de réduire ou augmenter l'exposition sur un titre en fonction de ses anticipations sur l'évolution du cours du sous-jacent dans la limite de 10% maximum de l'actif.

Le FCP peut être investi jusqu'à 40% maximum de son actif dans tout type d'instruments monétaires et d'obligations émises par des entreprises publiques ou privées de toutes notations.

Le process de gestion de l'OPCVM respecte la politique d'investissement responsable d'Equigest. Il applique d'une part une politique d'exclusions ciblées sur certains secteurs d'activité et une sélection de titres en évitant ceux émis par des groupes présentant des risques extra-financiers importants (le détail de cette politique d'investissement responsable est disponible sur le site www.equigest.fr)

L'OPCVM est soumis à un risque en matière de durabilité tel que défini dans le profil de risque.

Principales catégories d'actifs utilisés (hors dérivés intégrés)

Actions

Le FCP investit au minimum 60% de son actif dans des titres de sociétés du secteur immobilier ou en lien avec le secteur immobilier en Europe de toutes capitalisations. L'exposition aux petites capitalisations boursières (<1 milliard) est limitée à 50% maximum de l'actif net.

Titres de créances et instruments du marché monétaire

Le FCP peut être investi jusqu'à 40% maximum de son actif dans tout type d'instruments monétaires et d'obligations émises par des entreprises publiques ou privées de toutes notations: obligations à taux fixes, à taux variables ou révisables, obligations indexées et obligations convertibles.

La société de gestion ne recourt pas exclusivement ou mécaniquement à des notations de crédit émises par des agences de notation de crédit pour évaluer la qualité de crédit des actifs en portefeuille.

Actions ou parts d'autres OPCVM ou FIA

Le FCP peut investir jusqu'à 10% de son actif net en parts ou actions d'OPCVM suivants :

- OPCVM européens dont français ;
- FIA français ou étrangers répondant aux 4 critères définis par l'article R 214-13 du COMOFI.

Le FCP peut notamment souscrire dans des OPCVM ou FIA français gérés par Equigest pour la gestion de sa trésorerie ou pour la diversification du risque.

Instruments dérivés

Dans la limite d'une fois l'actif, le gestionnaire pourra investir sur les instruments de dérivés suivants :

Nature des marchés d'intervention :

- Réglementés ;
- Organisés ;
- De gré à gré.

Risques sur lesquels le gérant désire intervenir :

- Action ;
- Taux ;
- Change ;
- Crédit.

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

- Couverture ;
- Exposition.

Nature des instruments utilisés :

- Futures ;
- Options ;
- Change à terme.

Titres intégrant des dérivés

Le FCP peut détenir des obligations convertibles, OBSAR, ORA et autres instruments dérivés.

Dépôts

Le FCP n'effectuera pas de dépôts.

Emprunts d'espèces

Dans le cas de son fonctionnement normal, le FCP peut se trouver ponctuellement en position débitrice et avoir recours dans ce cas à l'emprunt d'espèces, dans la limite de 10% de son actif net.

Opérations d'acquisition et de cession temporaire de titres

Néant.

Profil de risque

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

Risque de perte en capital

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

Risque action

La variation du cours des actions peut avoir un impact négatif sur la valeur liquidative du FCP. En période de baisse du marché des actions, la valeur liquidative de l'OPCVM pourra être amenée à baisser.

Par ailleurs, la performance du fonds dépendra des sociétés choisies par le gérant. Il existe un risque que le gérant ne sélectionne pas les sociétés les plus performantes.

Risque sectoriel

Il s'agit du risque lié à la concentration du portefeuille dans le secteur des valeurs immobilières. En cas de baisse de ce secteur, la valeur liquidative du FCP pourra baisser en conséquence.

Risque lié aux petites et moyennes capitalisations

Sur ces marchés, le volume des titres cotés en bourse est réduit, les mouvements de marché sont donc plus marqués à la baisse, et plus rapides que sur les grandes capitalisations. La valeur liquidative du FCP peut donc baisser plus rapidement et plus fortement.

Risques liés aux investissements en obligations convertibles

La valeur des obligations convertibles dépend de plusieurs facteurs : niveau de taux d'intérêt, évolution du prix des actions sous-jacentes, évolution du prix du dérivé intégré dans l'obligation convertible. Ces différents éléments peuvent entraîner une baisse de la valeur liquidative du FCP.

Risque de crédit

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

Risque de taux

Il correspond au risque lié à une remontée des taux des marchés obligataires, qui provoque une baisse des cours des obligations et par conséquent une baisse de la valeur liquidative du FCP.

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.

Risque de change

Le risque de change est lié à l'exposition, via ses investissements et par ses interventions sur les instruments financiers à terme, à une devise autre que celle de valorisation du fonds.

Risque lié aux produits dérivés

Le FCP peut avoir recours à des instruments dérivés. Le recours aux contrats financiers pourra induire un risque de baisse de la valeur liquidative plus significative et rapide que celle des marchés sur lesquels le fonds est investi.

Risque en matière de durabilité

Il s'agit du risque lié à un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement. La valeur des investissements tant de taux qu'actions pourra baisser si un de ces événements se réalise.

Souscripteurs concernés et profil de l'investisseur type

Tous souscripteurs et notamment les souscripteurs souhaitant bénéficier des évolutions du marché de la zone internationale de l'immobilier coté et qui sont conscients des risques inhérents aux marchés actions.

La Part F est réservée au fondateur du fonds.

La Part I est destinée à tous souscripteurs.

Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans ce FCP dépend de la situation personnelle de l'investisseur. Pour le déterminer, il doit tenir compte de son patrimoine personnel, de ses besoins actuels et de la durée recommandée de placement mais également de son souhait de prendre des risques ou au contraire de privilégier un investissement prudent. Il est fortement recommandé aux souscripteurs de diversifier leurs investissements afin de ne pas les exposer uniquement aux risques de ce fonds commun de placement.

Durée de placement recommandée : Supérieure à cinq ans.

Indications sur le régime fiscal

La présente note détaillée n'a pas pour ambition de résumer les conséquences fiscales attachées, pour chaque investisseur, à la souscription, au rachat, à la détention ou à la cession de parts du FCP. Celles-ci varieront en fonction des lois et des usages en vigueur dans le pays de résidence, de domicile ou de constitution du porteur ainsi qu'en fonction de sa situation personnelle.

Les investisseurs sont tenus de s'informer eux-mêmes et, le cas échéant, de prendre tout conseil approprié auprès de leur conseil fiscal quant aux conséquences fiscales éventuellement attachés à la souscription, au rachat, à la détention ou à la cession de parts du FCP en vertu des lois applicables dans leur pays de résidence, de domicile ou de constitution du porteur.

Le FCP n'est pas assujéti à l'impôt sur les sociétés en France. En application du principe de transparence fiscale, l'administration fiscale considère que le porteur est directement détenteur d'une fraction des instruments financiers et liquidités détenues dans le FCP. Les plus ou moins-values sont imposables, le cas échéant, entre les mains des porteurs du FCP.

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

- *La valeur liquidative est disponible auprès de la société de gestion ou du site internet : www.equigest.fr*
- *Le prospectus de l'OPCVM, les derniers documents annuels et périodiques sont adressés sur simple demande écrite auprès d'Equigest - 153, rue du Faubourg Saint Honoré - 75008 Paris ainsi que sur le site internet : www.equigest.fr*
- *Date de création du Fonds : 20 août 2019.*

rapport d'activité

Environnement global

1. Le problème d'inflation est devenu central

La reprise après la crise sanitaire du Covid-19 permettait a priori d'attendre deux belles années de croissance en 2022 et 2023. Quelques problèmes d'approvisionnement étaient encore à régler et la croissance serait au mieux !

En fait, si la protection des consommateurs par les gouvernements a permis de garder un fort pouvoir d'achat qui s'est exprimé par des investissements immobiliers, des achats de crypto-monnaies, d'actions, et de biens de consommation courante. Ces mouvements ont été en déphasage avec la disponibilité des produits et des biens et ont généré une inflation en croissance rapide.

Cette inflation n'a pas été uniforme. Des pays comme la Chine, qui ont maintenu une politique dure de confinement, ont vu une modération de leur indice des prix. Il est resté à 2,5% au 30 juin 2022, à l'identique de celui d'un an auparavant.

A l'inverse, ce qui était vu en fin d'année 2021 comme une inflation passagère aux Etats-Unis et en Europe dans l'attente de la remontée du niveau d'activité, est devenu un problème d'inflation durable.

La boucle prix-salaire s'est déjà enclenchée aux Etats-Unis et nécessite une action forte du gouvernement et de la Fed pour en sortir. Les prix à la consommation sont passés de 1,7% en février 2021 à 9,1% en juin 2022, avec un poids prépondérant des composantes énergie, alimentation et services.

En Eurozone, l'inflation est passée de -0,3% en décembre 2021 à +8,6% en juin 2022. Les composantes principales ont été l'alimentation, l'énergie et les transports. Ces facteurs sont largement externes à l'eurozone et on a pu espérer un effet plus transitoire. Mais cette inflation bien que moins structurelle qu'aux Etats-Unis, demande également des mesures significatives pour être stoppée.

2. Les banques centrales doit agir même au risque de générer un ralentissement ou une récession

Alors que les banques centrales étaient au chevet des économies début 2020 pour obtenir une relance, elles se sont retrouvées en 2021-2022 dans la recherche d'un effet inverse !

En effet, pour se protéger des effets pervers d'une inflation durable, elles doivent casser les anticipations des acteurs économiques et ramener le pouvoir d'achat à un niveau plus adapté à la production disponible. Les mesures sont de deux ordres : hausse des taux à court terme et réduction de la politique quantitative (retrait de la masse monétaire apportée à l'économie au travers de rachats d'obligations d'états ou de sociétés privées).

Au cours du premier semestre 2022, la Fed a ainsi annoncé l'arrêt de son programme de quantitative easing avec pour échéance juillet 2022. Elle a monté ses taux directeurs de 150pb. La BCE a maintenu ses taux tout en annonçant une première hausse en juillet 2022. Elle a également annoncé la fin de l'augmentation de son programme de quantitative easing, mais pas sa suppression.

Ces mouvements peuvent avoir pour conséquence de « casser » la croissance. En fin de période, on observait un premier trimestre de croissance négative aux Etats-Unis et un ralentissement en zone euro. Ces craintes sont en partie responsables de la défiance observée sur les marchés boursiers.

3. La guerre en Ukraine et le Covid en Chine ont perturbé les marchés des matières premières

Comme si cette sortie difficile de crise Covid ne suffisait pas, la Russie est venue assombrir le schéma sur les matières premières et l'énergie en envahissant l'Ukraine.

Au-delà du drame humain qui est toujours en cours, c'est l'approvisionnement en gaz et pétrole de l'Europe, l'approvisionnement en blé de nombreux pays (Egypte, pays africains...), l'approvisionnement en autres matières premières nécessaires à l'industrie qui ont été profondément perturbés.

L'ensemble constitue une autre forme de choc récessionniste significatif sur l'ensemble de l'Europe et également sur la Russie également suite aux sanctions. Il est plus une aubaine pour certains pays producteurs d'énergie qui ont pu par ce phénomène augmenter leurs revenus...

Par ailleurs la Chine dont on avait pu attendre une capacité de relance complémentaire en tant que seconde économie mondiale dans le cadre de la sortie de crise sanitaire, a subi des ralentissements internes suite au choix d'une politique de Covid zéro appliqué de façon très stricte quand la majorité des autres pays réduisaient progressivement toutes les contraintes.

4. La réforme climatique en difficulté provisoire

Ces différents chocs conjoncturels sont venus challenger la volonté de réduction des émissions de gaz à effet de serre de deux façons au moins en Europe :

- Par la nécessité de remplacer les pertes de livraisons de gaz russe par, entre autres, du charbon.
- Par des retards créés sur les investissements colossaux à réaliser pour réaliser la transition climatique.

Aucun engagement n'est remis en cause sur le long terme, mais les gouvernements étant en difficulté sur les priorités énergétiques, les nouvelles dépenses militaires à mettre en place et le financement de la transition, la période 2021-2022 n'aura pas été favorable pour une accélération des efforts.

Environnement de marché

1. Les actions

Les marchés actions ont eu une évolution très favorable au deuxième semestre 2021, avant de subir différents chocs en début d'année 2022, inflation, guerre en Ukraine...

La progression des marchés qui avait commencé lors du second trimestre 2020 s'est poursuivie grâce aux signes de sortie de la pandémie de Covid 19 jusqu'à fin 2021. Le soutien des états et la masse monétaire mise à disposition pour la reprise économique ont pu maintenir les investisseurs dans l'espoir d'un rebond économique fort.

Mais cette croissance s'est accompagnée comme mentionné ci-dessus d'une reprise de l'inflation, l'activité en reprise n'étant pas capable de justifier une telle augmentation de masse monétaire dès que la vitesse de circulation de la monnaie est repartie à la hausse.

Une première baisse des marchés actions plus marquée pour les titres dont la valorisation était sensible aux taux d'intérêt (technologiques, immobilières...) a eu lieu dès le début de 2022. Puis après un renforcement de la baisse avec l'invasion de l'Ukraine jusqu'au début du mois de mars, une phase de rebond a laissé un peu d'espoir, mais la baisse a repris à partir de fin mars jusqu'à la fin du semestre.

Sur 2021-2022, les marchés américains ont pu éviter la baisse sur l'indice général, +1,0% pour le S&P 500, dividendes réinvestis en euros. Par contre, le NASDAQ dont les valeurs sont très chères a subi la défiance et une baisse de 13,4% dividendes réinvestis en euros.

Sur la même période, le Nikkei dividendes réinvestis en euros perdait 13,5% dans un pays dont le marché boursier est considéré comme cyclique, les hausses étant en phase avec les périodes de croissance. Pour les pays émergents, l'indice MSCI dividendes réinvestis en euros a progressé de 4,58%.

En zone euro, L'Eurostoxx 50 dividendes réinvestis a progressé de 6,6% sur la première moitié de la période avant de perdre 17,5% début 2022, soit -12,1% sur l'exercice 2021-2022.

2. Les taux

En 2021-2022, l'accélération de l'inflation et l'anticipation des politiques restrictives des banques centrales ont conduit à une remontée des taux à long terme, de 1,47% à 3,01% pour le taux d'état à 10 ans américain, de 0,13% à 1,92% pour le taux d'état français.

La hausse a été progressive et relativement lente sur la fin 2021. Puis avec la publication de chiffres d'inflation de plus en plus élevés, les taux ont réagi beaucoup plus rapidement en 2022 pour atteindre jusqu'à 3,47% pour le 10 ans américain et 2,39% pour le 10 ans français. Ce mouvement s'est légèrement calmé en fin de semestre avec l'apparition de signe de ralentissement de la croissance.

Ces évolutions haussières au total sur les taux entre septembre 2020 et septembre 2021 ont entraîné une perte historique sur les différents indices d'obligations gouvernementales. L'indice Bloomberg Barclays des obligations d'état de la zone euro toutes durées a perdu 12,7% sur l'exercice du fonds. Et l'indice d'obligations d'état de la zone euro restreint aux maturités 5-7 ans, a également perdu 11,1%.

3. Le crédit

L'écart entre le taux sans risque (taux de swap) et le taux des obligations privées, appelé « spread de crédit » ou « prime de risque obligataire », était sur des niveaux très serrés en juin 2021. Les investisseurs à la recherche de rendements positifs, dans un monde de taux négatifs sur les emprunts d'états, avaient en effet privilégié les obligations privées et fait par la même occasion baisser leurs spreads de crédit.

Ces mêmes investisseurs ont continué leurs achats d'obligations privées jusqu'à fin 2021. Puis la hausse des taux d'état a fait comprendre que les entreprises privées pourraient être rapidement dans une situation moins faste, en cas de ralentissement ou récession. La réorientation relative des investissements obligataires vers des emprunts d'états aux dépens des obligations privées a accentué la perte subie par les titres privés.

La prime de risque moyenne des obligations privées 5-7 en euros de l'indice Bloomberg Corporate est ainsi passée de 0,9% à 2,4% sur l'exercice, alors qu'elle avait culminé à 2,5% au plus fort de la crise de mars 2020. De la même façon la prime de risque sur des obligations à haut rendement en euros notées BB de l'indice Bloomberg High Yield est passée de 2,1% à 5,0% sur l'exercice. En termes de performance, l'indice Bloomberg Corporate a perdu 12,6% sur l'exercice et l'indice high-yield a perdu 14,0%, à comparer au 11,1% de perte mentionnés ci-dessus à propos des emprunts d'états de la zone euro de durées équivalentes.

4. Les devises

Sur l'exercice, l'euro a perdu 11,6% contre dollar : que ce soit à cause de la crise ukrainienne très localisée en Europe, où les perspectives de ralentissement à venir, plusieurs éléments ont plaidé pour un retour des investisseurs vers le dollar..

L'euro s'est également dévalorisé de 8,7% contre franc suisse, toujours pour des raisons de faiblesse économique relative.

Par contre, l'euro est monté contre yen de 8,0%, l'économie japonaise étant plus sensible que l'Europe à l'absence de croissance. Par ailleurs le taux d'intérêt japonais ayant très peu suivi le mouvement de hausse généralisé, la devise devait mécaniquement s'ajuster.

Politique d'investissement

Le portefeuille du FCP a souffert de la remontée des taux d'intérêt importante et rapide, ainsi que de l'écartement des spreads de crédit des valeurs financières qui est venu augmenter le coût de leur refinancement sur le seul mois de juin 2022. Le Stock 600 Real Estate a reculé de 16,40% et de 25,02% au deuxième trimestre 2022.

La promotion immobilière a été touchée par le manque d'octroi de permis de construire, l'augmentation des prix des matériaux de construction et les goulets d'étranglement.

Dans ce contexte très difficile, nous avons maintenu nos positions sur nos titres dont les fondamentaux nous paraissaient solides et réalisé quelques opérations à la marge comme des achats d'Icade, de Deutsch Wohnen et de Mercialys et nous avons apporté nos titres Alstria à l'OPA.

Sur l'exercice, les trois meilleurs contributeurs à la performance sont Alstria Office, Eurocommercial et Immofinanz pour une progression respective de +0,55%, +0,43% et +0,41%.

Les trois principaux détracteurs à la performance sont Vonovia, Instone et Gecina pour respectivement -3,17%, -3,14% et -2,04%.

Informations relatives aux instruments financiers détenus en portefeuille émis par les entités liées à la société de gestion

Détention d'OPC gérés par la société de gestion : Equi-Trésorerie Plus

Performance sur l'exercice

Sur l'exercice, la part F réalise une performance de -25,05%, la part I réalise une performance de -25,26% contre -23,68% pour le Stoxx 600 Real Estate*.

Les performances passées sur la période ne préjugent pas des résultats futurs.

*indice net à dividendes réinvestis

Principaux mouvements dans le portefeuille au cours de l'exercice

Titres	Acquisitions	Cessions
Icade		-543 463,77 €
Alstria Office		-376 155,00 €
Unibail-Rodamco	289 023,07 €	
Altearea		-245 466,11 €
Deutsche Wohnen	235 832,82 €	
Korian	149 068,35 €	
Mercialys	77 930,52 €	
Vonovia		-58 854,85 €

Classement

Le fonds ayant été lancé en septembre 2019, le manque d'historique de performance ne permet pas à Lipper d'établir une notation.

Droits de vote

Au cours de l'année, le Fonds, par l'intermédiaire de son gérant a participé aux décisions des assemblées générales dans le respect de la politique de vote de la société de gestion.

Les gérants d'Equigest ou par délégation les assistants-gérants sont responsables du vote aux assemblées générales des titres dont ils assurent la gestion. Ils sont en charge d'analyser et d'instruire les résolutions présentées.

La participation au vote s'exercera systématiquement pour les sociétés dont le pourcentage de détention dans l'ensemble des OPCVM de la gestion institutionnelle est supérieur à 0.5% des actions existantes de la société.

Equigest se réserve la possibilité de voter pour les autres sociétés au cas par cas.

La « politique de vote » est consultable sur le site d'Equigest.

Commissions de mouvement

Le total des frais de négociation s'est élevé à 14 148,21 euros TTC pour un encours moyen de 13 657 755,40 euros. Il correspond à la somme des commissions de mouvement (4 614,08 HT revenant à Equigest), des frais de broker sur la poche actions, la taxe sur les transactions financières et des coûts de transaction du dépositaire, Société Générale (9 534,13 TTC).

Il est tenu à la disposition des porteurs un rapport relatif aux frais d'intermédiation. Ce rapport est consultable à l'adresse internet suivante : www.equigest.fr.

Sélection et évaluation des intermédiaires et contreparties

Les intermédiaires retenus pour l'exécution des ordres de bourse sont choisis par les gérants de manière objective et documentée, et approuvés collégialement par l'ensemble de la gestion et de la direction ; cette sélection est faite sous le contrôle du Comité d'Audit.

Ils sont notés selon différents critères (tarification, back-office, analyse, relation, exécution, relation avec le dépositaire, capacité à donner des prix en bloc).

Le FCP calcule son risque global via la méthode du calcul de l'engagement (anciennement méthode linéaire).

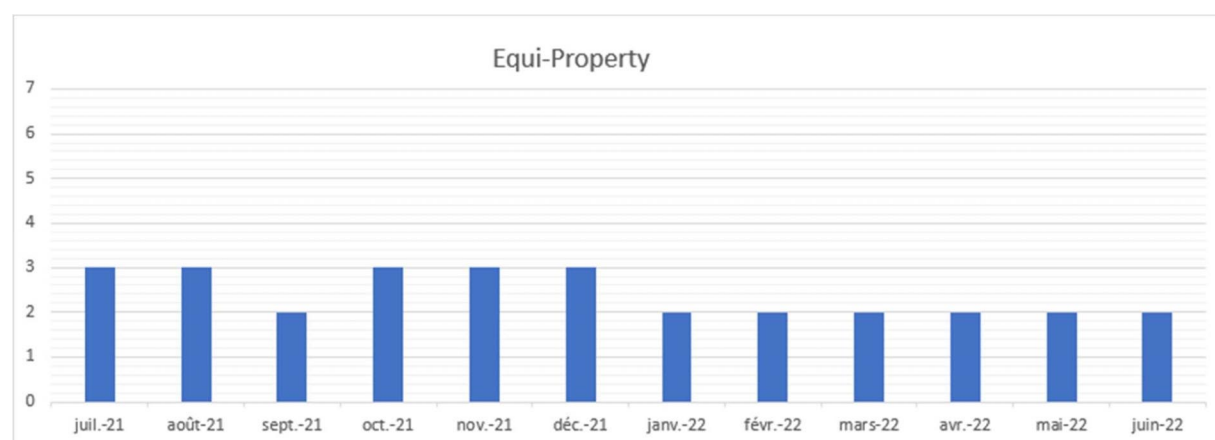
Critères sociaux environnementaux et de qualité de gouvernance dans leur politique d'investissement (ESG)

Les analyses fournies par MSCI-ESG permettent d'intégrer les critères ESG dans les choix d'investissement au travers d'une notation. Cette notation est la traduction d'un score global, moyenne pondérée des scores attribués aux enjeux clés choisis parmi 33 pour chaque secteur d'activité puis faisant l'objet d'un ajustement pour être neutre d'un secteur à l'autre.

La politique d'investissement (cf. ci-dessus) permet ainsi d'écarter les sociétés qui se comportent moins bien en ce qui concerne l'environnement (changement climatique, capital naturel, pollution et déchets, opportunités environnementales), le sociétal (engagement produit, capital humain, prise en compte des parties prenantes, opportunités sociétales), ou la gouvernance (comportement de l'entreprise et gouvernance de l'entreprise).

Reporting SFDR Article 8

- Au 30/06/22, en respect des critères de notation ESG, la note globale du portefeuille est de AA Sur une échelle de AAA à CCC



Avec la table de correspondance suivante :

AAA	1
AA	2
A	3
BBB	4
BB	5
B	6
CCC	7

Le principe consistant à "ne pas causer de préjudice important" s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Calcul du risque global : Non applicable

Information sur la gestion des garanties financières relatives aux transactions sur instruments financiers dérivés de gré à gré et aux techniques de gestion efficace de portefeuille : Non applicable

Instruments financiers dérivés : Néant

Politique de Rémunération

La politique de rémunération mise en place au sein d'Equigest est conforme aux 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 la directive 2014/91/UE du 23 juillet 2014 concernant les OPCVM (ci-après la « Directive UCITS V»).

- Montant des rémunérations versées en 2021 :

Sur l'exercice 2021, le montant total des rémunérations (incluant les rémunérations fixes et variables non différées) versées par Equigest à l'ensemble de son personnel (soit 12 personnes bénéficiaires au 31 décembre 2021) s'est élevé à 1 709 094 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Equigest sur l'exercice : 1 331 094 euros, soit 77,88% du total des rémunérations l'ont été sous la forme de rémunération fixe.
- Montant total des rémunérations variables versées par Equigest sur l'exercice : 378 000 euros, 22,12% du total des rémunérations versées par Equigest.

Sur le total des rémunérations (fixes et variables non différées) versées sur l'exercice, 1 113 294 euros concernaient les «cadres dirigeants et cadres supérieurs», 533 800 euros concernaient les gérants et autres personnes dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des OPCVM gérés.

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

Règlement SFTR (Securities Financing Transaction Regulation)

Aucun instrument SFTR.

Décret n°2015-1850 du 29 décembre 2015 relatif à la transition énergétique pour la croissance verte – Article L.533-22-1 code monétaire et financier

Non concerné car l'actif net est inférieur à 500 millions d'euros.

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

Fonds Commun de Placement EQUI-PROPERTY

153, rue du Faubourg Saint-Honoré - 75008 Paris

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 30 juin 2022

Aux porteurs de parts,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par la société de gestion, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de l'organisme de placement collectif EQUI-PROPERTY constitué sous forme de fonds commun de placement relatifs à l'exercice clos le 30 juin 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 du fonds commun de placement 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} juillet 2021 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



**Fonds Commun de Placement
EQUI-PROPERTY**

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.

Vérification du rapport de gestion établi par la société de gestion

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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

Responsabilités de la société de gestion relatives aux comptes annuels

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

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

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

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

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.



**Fonds Commun de Placement
EQUI-PROPERTY**

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

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 fonds commun de placement.

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité du fonds commun de placement à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris La Défense

KPMG S.A.

Signature numérique de
Severine Ernest
KPMG le 03/11/2022 21:39:18

Séverine Ernest
Associée



comptes annuels

BILANactif

	30.06.2022	30.06.2021
Devise	EUR	EUR
Immobilisations nettes	-	-
Dépôts	-	-
Instruments financiers	9 648 884,92	15 746 184,51
• ACTIONS ET VALEURS ASSIMILÉES		
Négoziées sur un marché réglementé ou assimilé	9 619 353,38	15 019 975,51
Non négociées sur un marché réglementé ou assimilé	-	-
• OBLIGATIONS ET VALEURS ASSIMILÉES		
Négoziées sur un marché réglementé ou assimilé	-	-
Non négociées sur un marché réglementé ou assimilé	-	-
• TITRES DE CRÉANCES		
Négoziés 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	29 531,54	726 209,00
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	-	-
Autres opérations	-	-
• AUTRES INSTRUMENTS FINANCIERS	-	-
Créances	440 598,74	614 360,61
Opérations de change à terme de devises	358 363,66	593 202,61
Autres	82 235,08	21 158,00
Comptes financiers	122 690,07	838 885,48
Liquidités	122 690,07	838 885,48
Autres actifs	-	-
Total de l'actif	10 212 173,73	17 199 430,60

BILAN passif

	30.06.2022	30.06.2021
Devise	EUR	EUR
Capitaux propres		
• Capital	9 412 360,18	16 271 416,39
• Plus et moins-values nettes antérieures non distribuées	-	-
• Report à nouveau	0,86	0,22
• Plus et moins-values nettes de l'exercice	91 895,15	-866 487,33
• Résultat de l'exercice	332 266,96	308 821,39
Total des capitaux propres <i>(montant représentatif de l'actif net)</i>	9 836 523,15	15 713 750,67
Instruments financiers	-	-
• OPÉRATIONS DE CESSION SUR INSTRUMENTS FINANCIERS	-	-
• OPÉRATIONS TEMPORAIRES SUR TITRES FINANCIERS		
Dettes représentatives de titres financiers donnés en pension	-	-
Dettes représentatives de titres financiers empruntés	-	-
Autres opérations temporaires	-	-
• CONTRATS FINANCIERS		
Opérations sur un marché réglementé ou assimilé	-	-
Autres opérations	-	-
Dettes	375 650,58	1 399 615,43
Opérations de change à terme de devises	368 501,62	593 569,73
Autres	7 148,96	806 045,70
Comptes financiers	-	86 064,50
Concours bancaires courants	-	86 064,50
Emprunts	-	-
Total du passif	10 212 173,73	17 199 430,60

HORS-bilan

30.06.2022

30.06.2021

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)	-	-
- 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

	30.06.2022	30.06.2021
Devise	EUR	EUR
Produits sur opérations financières		
• Produits sur dépôts et sur comptes financiers	1,92	0,09
• Produits sur actions et valeurs assimilées	427 440,46	451 000,96
• Produits sur obligations et valeurs assimilées	-	6 750,00
• Produits sur titres de créances	-	-
• Produits sur acquisitions et cessions temporaires de titres financiers	-	-
• Produits sur contrats financiers	-	-
• Autres produits financiers	-	-
Total (I)	427 442,38	457 751,05
Charges sur opérations financières		
• Charges sur acquisitions et cessions temporaires de titres financiers	-	-
• Charges sur contrats financiers	-	-
• Charges sur dettes financières	-4 352,16	-2 108,02
• Autres charges financières	-	-
Total (II)	-4 352,16	-2 108,02
Résultat sur opérations financières (I - II)	423 090,22	455 643,03
Autres produits (III)	-	-
Frais de gestion et dotations aux amortissements (IV)	-82 589,34	-148 794,19
Résultat net de l'exercice (L.214-17-1) (I - II + III - IV)	340 500,88	306 848,84
Régularisation des revenus de l'exercice (V)	-8 233,92	1 972,55
Acomptes sur résultat versés au titre de l'exercice (VI)	-	-
Résultat (I - II + III - IV +/- V - VI) :	332 266,96	308 821,39

1 règles & méthodes comptables

Les comptes annuels sont présentés sous la forme prévue par le Règlement ANC 2014-01 abrogeant le Règlement CRC 2003-02 modifié.

Règles d'évaluation des actifs

EQUIGEST a confié les prestations de valorisation relatives au portefeuille géré à Société Générale. EQUIGEST reste responsable de la bonne valorisation des instruments financiers.

Le FCP est valorisé en cours de clôture.

La devise de valorisation du FCP est l'Euro.

Le FCP s'est conformée aux règles et méthodes comptables prescrites par la réglementation en vigueur, et notamment au plan comptable des OPCVM.

Pour la détermination des valeurs liquidatives, le portefeuille est évalué selon les règles suivantes :

Les actions : elles sont valorisées au cours de clôture

Les obligations : elles sont valorisées sur la base de moyennes de prix contribués.

Les parts ou actions d'OPCVM sont évalués à la dernière valeur liquidative connue.

Les titres de créances négociables et assimilés sont évalués

Les titres de créances négociables dont la durée de vie est inférieure à 3 mois sont valorisés au taux de négociation d'achat. Un amortissement de la décote ou de la surcote est pratiqué de façon linéaire sur la durée de vie du TCN. Les titres de créances négociables dont la durée de vie est supérieure à 3 mois sont valorisés au taux de marché, sauf ceux qui sont couverts par des swaps.

Les acquisitions temporaires de titres

Les titres pris en pension sont valorisés selon les conditions du contrat d'origine.

Méthode de comptabilisation

Les revenus sont comptabilisés selon la méthode du coupon encaissé.

Les entrées en portefeuille sont comptabilisées à leur prix d'acquisition, frais exclus, et les sorties à leur prix de cession, frais exclus.

Méthodes d'évaluation des engagements hors-bilan

Les opérations de hors-bilan sont évaluées à la valeur d'engagement.

La valeur d'engagement pour les contrats à terme fermes est égale au cours (en devise de l'opc) multiplié par le nombre de contrats multiplié par le nominal.

La valeur d'engagement pour les opérations conditionnelles est égale au cours du titre sous-jacent (en devise de l'opc) multiplié par le nombre de contrats multiplié par le delta multiplié par le nominal du sous-jacent.

La valeur d'engagement pour les contrats d'échange est égale au montant nominal du contrat (en devise de l'opc).

Frais de fonctionnement et de gestion

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

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

- Des commissions de surperformance. 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 ;
- Des couts liés aux opérations d'acquisitions et cessions temporaires de titres.

Pour plus de précision sur les frais effectivement facturés à l'OPCVM, se reporter à la partie frais du DICI.

Frais facturés à l'OPCVM	Assiette	Taux, barème (TTC)
Frais de gestion financière et frais administratifs externes à la société de gestion	Actif net	Part F : 0,50% TTC maximum Part I : 0,80% TTC maximum
Frais indirects maximum (commissions et frais de gestion)	Actif net	(*)
Commissions de mouvement	Prélèvement sur chaque transaction	0,20% TTC maximum sur les actions rien sur les autres valeurs mobilières
Société de gestion :		
Dépositaire ⁽¹⁾ :		De 4 à 60 € TTC (selon le pays)
Commission de surperformance	Actif net	10% TTC de la surperformance au-delà de 8% annualisé sur la part I uniquement. En cas de sous performance, il y aura une reprise de provisions à hauteur des dotations. Ces frais sont ajustés à chaque calcul de la valeur liquidative et sont prélevés à la clôture de l'exercice du FCP.

(*) Le fonds peut investir jusqu'à 10% de son actif dans d'autres OPC.

⁽¹⁾ Pour l'exercice de sa mission, le dépositaire agissant en sa qualité de conservateur de l'OPCVM pratique une tarification fixe ou forfaitaire par opération selon la nature des titres, des marchés et des instruments financiers traités.

Toute facturation supplémentaire payée à un intermédiaire est répercutée en totalité à l'OPCVM et est comptabilisée en frais de transaction en sus des commissions prélevées par le dépositaire.

Modalités de calcul de la commission de surperformance (pour la part I uniquement)

Des frais de gestion variables seront prélevés au profit de la société de gestion selon les modalités suivantes :

La performance du fonds est calculée selon la méthode indiquée, c'est-à-dire par référence à un fonds indicé réalisant une performance annuelle de 8% et enregistrant les mêmes variations de souscriptions et de rachats que le fonds réel.

- Dès lors que la valeur liquidative du FCP progresse de plus de 8% annualisés, après imputation des frais de gestion fixes, une provision au taux de 10% TTC sera appliquée sur la performance au-delà de 8% ;
- Les frais de gestion variables ne seront perçus que si la valeur liquidative du FCP a progressé de plus de 8% au cours de l'exercice ;
- La provision de frais de gestion variables est ajustée à l'occasion de chaque calcul de la valeur liquidative ; si, au cours d'un exercice, la performance du FCP redevient inférieure à 8%, ou dans le cas d'une moindre performance d'un calcul de valeur liquidative à l'autre, cette provision pour frais de gestion variables est réajustée par le biais d'une reprise de provisions à concurrence des dotations précédemment effectuées dans l'exercice ; les reprises sur provision sont plafonnées à hauteur des dotations antérieures ;
- En cas de rachat, une quote-part de la provision pour frais de gestion variables sur l'encours constatée est, au prorata du nombre de parts rachetées, affectée définitivement à un compte de tiers spécifique. Cette quote-part de frais de gestion variables est acquise à la société de gestion ;
- La valeur liquidative prise en référence pour le second exercice social est la valeur liquidative du 30/06/20 ;
- La valeur liquidative prise en référence pour les exercices suivants est celle de la clôture de l'exercice précédent ;
- La commission de surperformance sera prélevée par la société de gestion la première fois lors de la clôture du deuxième exercice, puis annuellement lors de chaque clôture d'exercice social.

Les frais de fonctionnement et de gestion sont directement imputés au compte de résultat du FCP lors du calcul de chaque valeur liquidative.

Les coûts juridiques exceptionnels liés au recouvrement éventuels de créances sont hors champ des blocs de frais évoqués ci-dessus.

Devise de comptabilité

Euro.

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

- Changement intervenu : Néant.
- Changement à intervenir : Néant.

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

- Changement intervenu : Néant.
- Changement à intervenir : Néant.

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

Néant.

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

Néant.

Indication des droits et conditions attachés à chaque catégorie de parts**Résultat net :**

Part F : distribution des revenus.

Part I : capitalisation des revenus.

Plus-Values nettes réalisées :

Part F : capitalisation des revenus.

Part I : capitalisation des revenus.

Fréquence de distribution :

Part F : distribution annuelle.

Part I : sans objet.



2 évolution actif net

Devise	30.06.2022	30.06.2021
	EUR	EUR
Actif net en début d'exercice	15 713 750,67	12 342 234,99
Souscriptions (y compris la commission de souscription acquise à l'Opc)	183 220,25	1 991 990,50
Rachats (sous déduction de la commission de rachat acquise à l'Opc)	-2 427 473,56	-1 469 097,87
Plus-values réalisées sur dépôts et instruments financiers	413 904,67	73 187,32
Moins-values réalisées sur dépôts et instruments financiers	-298 218,14	-808 256,52
Plus-values réalisées sur contrats financiers	-	-
Moins-values réalisées sur contrats financiers	-	-
Frais de transaction	-14 148,21	-21 897,03
Différences de change	-4 736,69	19 894,19
Variations de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers :	-3 813 779,72	3 393 078,25
- <i>Différence d'estimation exercice N</i>	-3 092 357,08	721 422,64
- <i>Différence d'estimation exercice N-1</i>	721 422,64	-2 671 655,61
Variations de la différence d'estimation des contrats financiers :	-	-
- <i>Différence d'estimation exercice N</i>	-	-
- <i>Différence d'estimation exercice N-1</i>	-	-
Distribution de l'exercice antérieur sur plus et moins-values nettes	-	-
Distribution de l'exercice antérieur sur résultat	-256 497,00	-114 232,00
Résultat net de l'exercice avant compte de régularisation	340 500,88	306 848,84
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	9 836 523,15	15 713 750,67

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	-	-	-	-
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	-	-	-	122 690,07
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	122 690,07	-	-	-	-
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	GBP	CHF	-	Autres devises
Actif				
Dépôts	-	-	-	-
Actions et valeurs assimilées	191 424,14	126 129,52	-	-
Obligations et valeurs assimilées	-	-	-	-
Titres de créances	-	-	-	-
OPC	-	-	-	-
Opérations temporaires sur titres financiers	-	-	-	-
Créances	-	-	-	-
Comptes financiers	3 717,66	29 555,47	-	-
Autres actifs	-	-	-	-
Passif				
Opé. de cession sur inst. financiers	-	-	-	-
Opérations temporaires sur titres financiers	-	-	-	-
Dettes	232 967,42	135 534,20	-	-
Comptes financiers	-	-	-	-
Hors-bilan				
Opérations de couverture	-	-	-	-
Autres opérations	-	-	-	-

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	440 598,74
Opérations de change à terme de devises :	
Achats à terme de devises	-
Montant total négocié des Ventes à terme de devises	358 363,66
Autres Créances :	
Coupons à recevoir	82 235,08
-	-
-	-
-	-
-	-
Autres opérations	-
Dettes	375 650,58
Opérations de change à terme de devises :	
Ventes à terme de devises	368 501,62
Montant total négocié des Achats à terme de devises	-
Autres Dettes :	
Frais provisionnés	6 941,36
Débiteurs et créiteurs divers	207,60
-	-
-	-
-	-
Autres opérations	-

3.6. Capitaux propres

Catégorie de part émise / rachetée pendant l'exercice :	Souscriptions		Rachats	
	Nombre de parts	Montant	Nombre de parts	Montant
PART F / FR0013435112	-	-	-	-
PART I / FR0013435138	193	183 220,25	2 508	2 427 473,56
Commission de souscription / rachat par catégorie de part :		Montant		Montant
PART F / FR0013435112		-		-
PART I / FR0013435138		1 598,75		4 836,03
Rétrocessions par catégorie de part :		Montant		Montant
PART F / FR0013435112		-		-
PART I / FR0013435138		1 598,75		4 836,03
Commissions acquises à l'Opc par catégorie de part :		Montant		Montant
PART F / FR0013435112		-		-
PART I / FR0013435138		-		-

3.7. Frais de gestion

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

Catégorie de part :	
PART F / FR0013435112	0,50
PART I / FR0013435138	0,80

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

Catégorie de part :	
PART F / FR0013435112	-
PART I / FR0013435138	1 859,85

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 29 531,54

- 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 de part	Montant global	Montant unitaire	Crédit d'impôt totaux	Crédit d'impôt unitaire
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-

	30.06.2022	30.06.2021
Affectation du résultat	EUR	EUR
Sommes restant à affecter		
Report à nouveau	0,86	0,22
Résultat	332 266,96	308 821,39
Total	332 267,82	308 821,61

PART F / FR0013435112	30.06.2022	30.06.2021
Devise	EUR	EUR
Affectation		
Distribution	256 589,00	256 497,00
Report à nouveau de l'exercice	0,02	0,86
Capitalisation	-	-
Total	256 589,02	256 497,86
Information relative aux parts ouvrant droit à distribution		
Nombre de parts	100	100
Distribution unitaire	2 565,89	2 564,97
Crédits d'impôt attaché à la distribution du résultat	-	-

PART I / FR0013435138	30.06.2022	30.06.2021
Devise	EUR	EUR
Affectation		
Distribution	-	-
Report à nouveau de l'exercice	-	-
Capitalisation	75 678,80	52 323,75
Total	75 678,80	52 323,75
Information relative aux parts ouvrant droit à distribution		
Nombre de parts	-	-
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
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-

	30.06.2022	30.06.2021
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	91 895,15	-866 487,33
Acomptes versés sur plus et moins-values nettes de l'exercice	-	-
Total	91 895,15	-866 487,33

PART F / FR0013435112	30.06.2022	30.06.2021
Devise	EUR	EUR
Affectation		
Distribution	-	-
Plus et moins-values nettes non distribuées	-	-
Capitalisation	68 851,81	-556 417,06
Total	68 851,81	-556 417,06
Information relative aux parts ouvrant droit à distribution		
Nombre de parts	-	-
Distribution unitaire	-	-

PART I / FR0013435138	30.06.2022	30.06.2021
Devise	EUR	EUR
Affectation		
Distribution	-	-
Plus et moins-values nettes non distribuées	-	-
Capitalisation	23 043,34	-310 070,27
Total	23 043,34	-310 070,27
Information relative aux parts ouvrant droit à distribution		
Nombre de parts	-	-
Distribution unitaire	-	-

3.12. Tableau des résultats et autres éléments caractéristiques du FCP au cours des 5 derniers exercices

Date de création du Fonds : 20 août 2019.

Devise					
EUR	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2020	-	-
Actif net	9 836 523,15	15 713 750,67	12 342 234,99	-	-

PART F / FR0013435112	Devise de la part et de la valeur liquidative : EUR				
	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2020	-	-
Nombre de parts en circulation	100	100	100	-	-
Valeur liquidative	73 763,55	101 019,36	81 947,19	-	-
Distribution unitaire sur plus et moins-values nettes (y compris acomptes)	-	-	-	-	-
Distribution unitaire (y compris acomptes)*	2 565,89	2 564,97	1 142,32	-	-
Crédit d'impôt unitaire transféré aux porteurs (personne physique) ⁽¹⁾	-	-	-	-	-
Capitalisation unitaire*	688,51	-5 564,17	-1 997,49	-	-

* 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.

PART I / FR0013435138	Devise de la part et de la valeur liquidative : EUR				
	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2020	-	-
Nombre de parts en circulation	3 284	5 599	5 082	-	-
Valeur liquidative	749,13	1 002,28	816,11	-	-
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*	30,06	-46,03	-12,55	-	-

* 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 30.06.2022

Code valeur	Libellé valeur	Statut Valeur	Quantité	Valeur boursière	Devise de cotation	% Actif net
<i>Valeurs mobilières</i>						
<i>Action</i>						
BE0003851681	AEDIFICA REIT	PROPRE	4 424,00	404 796,00	EUR	4,12
FR0010481960	ARGAN RAIT	PROPRE	1 800,00	160 560,00	EUR	1,63
LU1673108939	AROUNDTOWN REIT	PROPRE	86 720,00	263 021,76	EUR	2,67
FR0010828137	CARMILA ACT SAS REIT	PROPRE	18 678,00	252 153,00	EUR	2,56
BE0003593044	COFINIMMO SICAFI REIT	PROPRE	2 275,00	235 690,00	EUR	2,40
FR0000064578	COVIVIO SA REIT	PROPRE	3 600,00	190 620,00	EUR	1,94
DE000A0HN5C6	DEUTSCHE WOHNEN AG REIT	PROPRE	8 500,00	186 490,00	EUR	1,90
NL0015000K93	EUROCOMMERCIAL PROPERTIES NV REIT	PROPRE	33 553,00	689 178,62	EUR	7,01
FR0010040865	GECINA ACT	PROPRE	7 850,00	698 650,00	EUR	7,10
LU0775917882	GRAND CITY PROPERTIES S.A.	PROPRE	15 210,00	195 904,80	EUR	1,99
GB00BK7YQK64	HAMMERSON PLC REIT	PROPRE	866 000,00	191 424,14	GBP	1,95
FR0004159473	HEXAOM SA	PROPRE	13 400,00	339 020,00	EUR	3,45
FR0000035081	ICADE REIT	PROPRE	4 500,00	209 430,00	EUR	2,13
DE000A2NBX80	INSTONE REAL ESTATE GROUP AG	PROPRE	32 044,00	362 738,08	EUR	3,69
FR0004007813	KAUFMAN & BROAD	PROPRE	16 130,00	419 380,00	EUR	4,26
FR0000121964	KLEPIERRE REITS	PROPRE	42 630,00	782 686,80	EUR	7,96
FR0010386334	KORIAN SA	PROPRE	15 594,00	222 838,26	EUR	2,27
DE000LEG1110	LEG IMMOBILIEN SE	PROPRE	3 280,00	259 513,60	EUR	2,64
FR0010241638	MERCIALYS	PROPRE	27 540,00	212 333,40	EUR	2,16
ES0105025003	MERLIN PROPERTIES REIT	PROPRE	35 440,00	326 225,20	EUR	3,32
BE0003853703	MONTEA REIT	PROPRE	4 606,00	420 527,80	EUR	4,28
FR0010112524	NEXITY REIT	PROPRE	7 350,00	187 425,00	EUR	1,91
LU1883301340	SHURGARD SELF STORAGE SA	PROPRE	10 500,00	466 725,00	EUR	4,74
CH0008038389	SWISS PRIME SITE REIT	PROPRE	1 500,00	126 129,52	CHF	1,28
DE0008303504	TAG IMMOBILIEN AG	PROPRE	17 320,00	188 614,80	EUR	1,92

Code valeur	Libellé valeur	Statut Valeur	Quantité	Valeur boursière	Devise de cotation	% Actif net
FR0013326246	UNIBAIL RODAMCO SE REITS	PROPRE	10 300,00	501 095,00	EUR	5,09
DE000A1ML7J1	VONOVIA SE NAMEN AKT REIT	PROPRE	21 979,00	646 182,60	EUR	6,57
BE0974349814	WARAHOUSES DE PAUW NV	PROPRE	16 000,00	480 000,00	EUR	4,88
Total Action				9 619 353,38		97,79
O.P.C.V.M.						
FR0000289886	EQUI TRESORERIE PLUS SICAV EUR	PROPRE	23,00	29 531,54	EUR	0,30
Total O.P.C.V.M.				29 531,54		0,30
Total Valeurs mobilières				9 648 884,92		98,09
Liquidités						
AUTRES						
	PROV COM MVTS EUR	PROPRE	-207,60	-207,60	EUR	-0,00
Total AUTRES				-207,60		-0,00
BANQUE OU ATTENTE						
	BANQUE CHF SGP	PROPRE	29 437,25	29 555,47	CHF	0,30
	BANQUE EUR SGP	PROPRE	89 416,94	89 416,94	EUR	0,91
	BANQUE GBP SGP	PROPRE	3 190,50	3 717,66	GBP	0,04
Total BANQUE OU ATTENTE				122 690,07		1,25
FRAIS DE GESTION						
	PRCOMGESTFIN	PROPRE	-3 313,21	-3 313,21	EUR	-0,03
	PRCOMGESTFIN	PROPRE	-1 768,30	-1 768,30	EUR	-0,02
	PRCOMVARIABLEACQU	PROPRE	-1 859,85	-1 859,85	EUR	-0,02
Total FRAIS DE GESTION				-6 941,36		-0,07
Total Liquidités				115 541,11		1,17
Coupons						
Action						
BE0003851681	AEDIFICA REIT	ACHLIG	4 424,00	6 823,25	EUR	0,07
LU1673108939	AROUNDTOWN REIT	ACHLIG	86 720,00	16 953,76	EUR	0,17
NL0015000K93	EUROCOM PTY RG REIT	ACHLIG	33 112,00	42 217,80	EUR	0,43
LU0775917882	GRAND CITY PROP S.A.	ACHLIG	15 210,00	10 782,37	EUR	0,11
FR0010386334	KORIAN SA	ACHLIG	15 594,00	5 457,90	EUR	0,06
Total Action				82 235,08		0,84
Total Coupons				82 235,08		0,84
Change a terme						
Change a terme						
	OVCT 220707 CHF/EUR	RECU	129 031,64	129 031,64	EUR	1,31

EQUI-PROPERTY

Code valeur	Libellé valeur	Statut Valeur	Quantité	Valeur boursière	Devise de cotation	% Actif net
	OVCT 220707 CHF/EUR	VERSE	-135 000,00	-135 534,20	CHF	-1,38
	OVCT 220707 GBP/EUR	RECU	229 332,02	229 332,02	EUR	2,33
	OVCT 220707 GBP/EUR	VERSE	-200 000,00	-232 967,42	GBP	-2,37
Total Change a terme				-10 137,96		-0,10
Total Change a terme				-10 137,96		-0,10
Total EQUI-PROPERTY				9 836 523,15		100,00