

UFF GLOBAL FONCIÈRES

FONDS COMMUN DE PLACEMENT(FCP) DE DROIT FRANCAIS

RAPPORT ANNUEL

Exercice clos le 31 décembre 2019

Myria Asset Management
GROUPE Uff

MYRIA ASSET MANAGEMENT

Siège social : 32 avenue d'Iéna 75116 PARIS
Société par Actions Simplifiée à Conseil de Surveillance au capital de 1 500 000 € - RCS Paris 804 047 421
Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers sous le numéro GP 1400039

SOMMAIRE

Acteurs	3
Caractéristiques de votre FCP et Informations concernant les placements et la gestion...	4
Autres informations.....	9
Rapport d'activité de l'OPCVM maître « AXA World Funds - Global Flexible Property, compartiment de la SICAV AXA WORLD FUNDS.....	10
Rapport certifié du commissaire aux comptes	12

- **Comptes annuels**

- Bilan Actif
- Bilan Passif
- Hors-Bilan
- Compte de Résultat

- **Annexes aux comptes annuels**

- Règles et méthodes comptables
- Évolution de l'actif net
- Compléments d'information

- **Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels au 31 décembre 2019**

Acteurs

Société de gestion : MYRIA ASSET MANAGEMENT

Société par Actions Simplifiée à Conseil de surveillance au capital de 1 500 000 euros
Immatriculée au Régistre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 804 047 421
Société de gestion agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF) le 14 octobre 2014 sous le numéro GP – 14000039
Siège social : 32 Avenue d'Iéna 75116 Paris - France

Dépositaire : CACEIS Bank

Société Anonyme à Conseil d'Administration au capital de 350. 000 000 euros
Immatriculée au Régistre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 692 024 722
Établissement de crédit agréé par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR)
Siège social : 1-3, place Valhubert 75013 Paris - France

Gestionnaire Comptable par délégation de la Société de gestion : CACEIS Fund Administration

Société Anonyme au capital de 5.800 000 euros
Immatriculée au Régistre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 420 929 481
Siège social : 1-3, place Valhubert 75013 Paris - France

Commissaire aux comptes : PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, représenté par Frédéric SELLAM

63, rue de Villiers - 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex - FRANCE

Caractéristiques de votre FCP et Informations concernant les placements et la gestion

FORME JURIDIQUE : Fonds Commun de Placement (FCP) de droit Français, nourricier en part de classe M en EURO du fonds Axa World Funds - Global Flexible Property, compartiment de la SICAV d'AXA WORLD FUNDS, SICAV de droit luxembourgeois autorisé à la commercialisation en France depuis le 04 août 1998.

FONDS MULTI-PARTS : Non

CODE ISIN : FR0010801266

FONDS NOURRICIER : Oui

CLASSIFICATION : Le FCP est classé dans la catégorie suivante : néant.

AFFECTATION DES RÉSULTATS : Capitalisation

OBJECTIF DE GESTION

Le FCP est un OPCVM nourricier investi à hauteur de 90% minimum de son actif net en parts de classe M en euro d'Axa World Funds - Global Flexible Property, compartiment de la SICAV AXA WORLD FUNDS. Le reste sera investi en liquidités. L'objectif de gestion est identique à celui du fonds Axa World Funds-Global Flexible Property, c'est-à-dire « *de chercher à générer de la performance mesurée en dollars en investissant de manière dynamique dans des actions cotées et des titres de créance émis sur le marché immobilier mondial* ».

STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

Le FCP qui est un OPCVM nourricier sera investi en totalité dans la classe M en euro de Axa WF Global Flexible Property compartiment de la SICAV AXA WORLD FUNDS et dont la stratégie d'investissement est décrite ci-dessous et à titre accessoire, en liquidité.

Stratégie d'investissement

À travers une approche de gestion active et discrétionnaire, le Gestionnaire financier s'efforcera d'atteindre les objectifs du Compartiment en investissant principalement dans des instruments émis sur des marchés de capitaux publics par des entreprises (y compris des sociétés de placement immobilier) du monde entier faisant partie du secteur immobilier. Ces instruments pourront inclure, par exemple, des actions, des obligations, des actions privilégiées et des obligations convertibles. Le secteur immobilier comprend des entreprises qui réalisent des activités telles que la location, l'achat, la vente, le développement, la gestion ou le courtage dans le domaine immobilier.

Les décisions d'investissement reposent sur une combinaison d'analyse macro-économique, sectorielle et spécifique à la société. L'allocation tactique entre les actions et les obligations sera guidée par une analyse économique et des considérations en matière de structure du portefeuille. Le processus de sélection d'émetteurs s'appuie principalement sur une analyse rigoureuse du modèle d'affaires de la société, de sa gouvernance et de son profil général de risque/rendement.

Cette stratégie combine une sélection de titres de type « bottom-up » et, dans une moindre mesure, une analyse « top-down » portant sur la répartition géographique et thématique des actifs.

PROFIL DE RISQUE du FCP

Votre argent sera investi dans des instruments financiers sélectionnés par le gestionnaire financier par délégation. Ces instruments connaîtront les évolutions et les aléas des marchés financiers.

Ce Compartiment est essentiellement investi en actions et/ou titres assimilés aux obligations qui présentent un risque de perte du capital investi.

Au travers des investissements du FCP, les risques pour le porteur sont les suivants :

Risque de marché	<i>La fluctuation du cours des actions peut avoir une influence positive ou négative sur la valeur liquidative de l'OPCVM. Le risque de marché est le risque d'une baisse générale du cours des actions. L'OPCVM peut présenter un risque actions en raison notamment de son investissement indirect en petites et moyennes capitalisations. Cependant, ce type d'investissement ne sera pas prédominant dans la gestion de ce fonds.</i>
Risque actions	<i>Il s'agit du risque de baisse, des actions et/ou des indices, lié à l'investissement et/ou à l'exposition du portefeuille en actions ou à des indices. En cas de forte hausse des marchés actions, la hausse de la valeur liquidative du FCP sera moindre que celle du marché. Risque lié aux sociétés de petites et moyennes capitalisations : les investissements de l'OPCVM sont possibles sur les actions de petites capitalisations. Le volume de ces titres cotés en bourse est réduit, les mouvements de marché sont donc plus marqués, à la hausse comme à la baisse, et plus rapides que sur les grandes capitalisations. La valeur liquidative du fonds pourra donc avoir le même comportement.</i>
Risque de taux	<i>En raison de sa composition, l'OPCVM est soumis à un risque de taux. En effet, une partie du portefeuille peut être investi en produits de taux d'intérêt. La valeur des titres peut diminuer après une évolution défavorable du taux d'intérêt. En général, les prix des titres de créance augmentent lorsque les taux d'intérêt baissent, et baissent lorsque les taux d'intérêt augmentent.</i>
Risque en capital	<i>Le risque en capital résulte d'une perte lors de la vente d'une part à un prix inférieur à celui payé à l'achat.</i>
Risque lié à la gestion discrétionnaire	<i>Le style de gestion discrétionnaire de l'OPCVM repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés (actions, obligations). Il existe un risque que l'OPCVM ne soit pas investi à tout moment sur les marchés les plus performants</i>
Risque lié aux marchés des pays émergents non OCDE	<i>Le portefeuille peut investir en titres sur les marchés des pays émergents non OCDE. Les investisseurs potentiels sont avisés que l'investissement dans ces pays amplifie les risques de marché et de crédit. Les mouvements de marché à la hausse comme à la baisse peuvent être plus forts et plus rapides sur ces marchés que sur les grandes places internationales. En outre, l'investissement dans ces marchés implique un risque de restrictions imposées aux investissements étrangers, un risque de contrepartie ainsi qu'un risque de manque de liquidité de certaines lignes du FCP. Les conditions de fonctionnement et de surveillance de ces marchés peuvent s'écarter des standards prévalant sur les grandes places internationales. La situation politique et économique de ces pays peut affecter la valeur des investissements.</i>
Risque de surexposition	<i>Compte tenu notamment de l'utilisation de produits dérivés, le portefeuille de l'OPCVM pourra être en situation de surexposition (jusqu'à 110% de l'actif) sur les marchés sur lesquels intervient le gérant, la valeur liquidative du fonds peut par conséquent baisser de manière plus importante que les marchés sur lesquels il est exposé.</i>
Risque de crédit	<i>Une partie du portefeuille peut être investi en obligations et autres titres à taux fixe. En cas de dégradation de la qualité des émetteurs (par exemple de leur notation par les agences de notations financière), la valeur des obligations peut baisser. Le risque de crédit est le risque de défaillance de l'emprunteur. En conséquence, l'OPCVM est soumis au risque de défaut de paiement sur ses titres par certains émetteurs.</i>
Risque de contrepartie	<i>Le FCP utilise des instruments financiers à terme, et/ou de gré à gré. Ces opérations conclues avec une ou plusieurs contreparties éligibles, exposent potentiellement le FCP à un risque de défaillance de l'une de ces contreparties pouvant la conduire à un défaut de paiement.</i>

➤ **Risques associés aux opérations de financement sur titres et à la gestion des garanties financières**

L'utilisation des opérations d'acquisitions et cessions temporaires de titres peut augmenter ou baisser la valeur liquidative de l'OPCVM. Les risques associés à ces opérations et à la gestion des garanties financières sont :

- *Le risque de crédit : tel que défini ci-dessus.*
- *Le risque de contrepartie tel que défini ci-dessus.*
- *Le risque juridique en lien avec la documentation juridique, l'application des contrats et les limites de ceux-ci.*
- *Le risque lié à la réutilisation des espèces reçues en garantie : La valeur liquidative du FCP peut évoluer en fonction de la fluctuation de la valeur des titres acquis par l'investissement des espèces reçues en garantie.*

La description des risques, ci-dessus, ne prétend pas être exhaustive et les investisseurs potentiels doivent prendre connaissance du présent prospectus dans son intégralité et consulter des conseillers professionnels si nécessaire.

Facteurs de risque spécifiques

➤ **Risque des produits dérivés et endettement**

Le Compartiment peut utiliser les produits dérivés cotés et de gré à gré à des fins d'investissement ou de couverture, mais peut également procéder à des mises en pension ou conclure des accords de prêt de titres. Ces instruments sont volatils et peuvent être exposés à divers types de risques, dont le risque de marché, le risque de liquidité, le risque de crédit, le risque de contrepartie, le risque juridique et les risques opérationnels. Le recours aux produits dérivés peut en outre impliquer un endettement économique substantiel, ce qui peut engendrer dans certains cas des risques de perte non négligeables. Par ailleurs, les investissements dans les produits de gré à gré peuvent avoir une liquidité limitée sur les marchés secondaires et il peut être difficile d'estimer la valeur d'une telle position et son exposition au risque. Ce sont les raisons pour lesquelles rien ne garantit que les stratégies qui utilisent les produits dérivés atteignent leur objectif prévisionnel.

➤ **Risques associés aux investissements internationaux**

Les investissements dans les titres émis ou cotés dans différents pays peuvent nécessiter l'application de normes et réglementations différentes (normes comptables, d'audit et normes d'information financière, procédures de compensation et de dénouement, taxes sur les dividendes, etc.). Les investissements peuvent être affectés par l'évolution des taux de change, des lois ou des restrictions applicables à ces investissements, des réglementations de contrôle des changes ou de la volatilité des cours.

➤ **Risques inhérents aux investissements dans des secteurs ou classes d'actifs spécifiques**

Le Compartiment est exposé au risque de concentration de l'immobilier.

GARANTIE OU PROTECTION

Le FCP ne fait l'objet d'aucune garantie ou protection.

DESCRIPTIF DES CATEGORIES D'ACTIF ET DE CONTRATS FINANCIERS

Le Compartiment investira dans des titres de créance négociables essentiellement notés « investment grade » et émis par des gouvernements, des sociétés, des entreprises publiques ou privées et des entités supranationales, y compris des warrants et des titres adossés à des actifs. Le Compartiment pourra également investir dans de tels titres de créance négociables de catégorie « sub-investment grade ».

Les titres de catégorie « investment grade » auront une notation au moins égale à BBB- chez Standard & Poor's, ou équivalente chez Moody's ou Fitch, et s'ils ne sont pas notés, seront considérés d'une qualité équivalente par le Gestionnaire financier.

Les titres de catégorie « sub-investment grade » auront une notation située entre BB+ et B- chez Standard & Poor's ou équivalente chez Moody's ou Fitch, et s'ils ne sont pas notés, seront considérés d'une qualité équivalente par le Gestionnaire financier. En cas de déclassement des titres au-dessous de B- chez Standard & Poor's ou d'une notation équivalente chez Moody's ou Fitch, ou s'ils ne sont pas notés, mais considérés d'une qualité équivalente par le Gestionnaire financier, les titres seront vendus dans un délai de 6 mois.

Si deux agences de notation différentes indiquent une notation différente, la notation la plus faible sera prise en compte. Si plus de deux agences de notation indiquent une notation différente, la deuxième notation la plus élevée sera prise en compte.

La sélection d'instruments de crédit ne repose pas exclusivement et mécaniquement sur la notation de crédit à disposition du public pour de tels instruments, mais aussi sur une analyse de crédit interne ou une analyse des risques du marché. La décision d'acheter ou de vendre des actifs dépend également d'autres critères d'analyse du Gestionnaire financier.

Le Compartiment pourra investir dans des instruments du marché monétaire.

Le Compartiment pourra, à titre accessoire, investir dans des actions émises en dehors du marché immobilier.

Le Compartiment n'investira pas plus de 10 % de ses actifs nets dans des parts d'OPCVM ou autres OPC.

Les positions obligataires du Compartiment non libellées en dollars américains seront partiellement couvertes contre le dollar.

Aux fins de gestion efficace de portefeuille, tant dans un objectif de couverture que d'investissement, le Compartiment pourra également être exposé à de tels actifs via l'utilisation de produits dérivés, dans les limites fixées dans la section « Restrictions d'investissement ».

La Devise de référence du Compartiment est l'euro.

➤ **Recours aux produits dérivés**

À des fins de couverture, le Compartiment peut négocier des contrats financiers du type CDS sur indices, avec ou sans rééquilibrage de l'indice sous-jacent. En cas de rééquilibrage de l'indice sous-jacent, les coûts ne seront pas importants. L'indice sous-jacent de ces CDS sur indices peut contenir un élément qui représente à lui seul plus de 20%, avec un maximum de 35% dans des circonstances de marché exceptionnelles, en particulier si, par exemple, sur un marché réglementé ou un marché monétaire spécifique, l'indice de référence est concentré, et si un émetteur dudit indice de référence est largement prédominant sur son marché de référence.

CHANGEMENTS INTERVENUS

• **Pour le fonds maître : « AXA WORLD FUNDS - Global Flexible Property, »**

14 janvier 2019 : absorption par le fonds **AXA WORLD FUNDS - Global Flexible Property**, du fonds nourricier « UFF GLOBAL FONCIERES I ».

• **Pour le fonds nourricier : « UFF SELECTION PREMIUM I »**

14 janvier 2019 : absorption par le fonds **AXA WORLD FUNDS - Global Flexible Property**, du fonds nourricier « UFF GLOBAL FONCIERES I ».

CHANGEMENTS ENVISAGÉS

Néant.

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

Préambule :

Conformément aux Directives UCITS V et AIFM, MYRIA ASSET MANAGEMENT a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des OPCVM et FIA gérés.

Le présent document est établi dans le prolongement de cette politique et vise à détailler les éléments quantitatifs et qualitatifs relatifs aux rémunérations versées au titre de l'exercice comptable 2018.

Éléments qualitatifs :

Conformément à la politique de rémunération de la Société de Gestion, la décision d'attribution des rémunérations est prise collégalement par le Conseil de Surveillance de MYRIA ASSET MANAGEMENT et présentée au comité des nominations et rémunérations du groupe UFF.

Le montant de ces rémunérations est apprécié sur la base des critères qualitatifs tels que déterminés dans la politique de rémunération (exemples : évaluation qualitative des résultats et performances individuels, appréciation du respect des procédures et de l'environnement de contrôle et de conformité...).

S'agissant des rémunérations variables, elles prennent exclusivement la forme de primes exceptionnelles ayant la nature de traitements et salaires. Compte tenu des montants déterminés au titre de l'exercice 2018, aucun versement en parts d'OPCVM ou de FIA ni report de versement n'ont été mis en œuvre.

Le Conseil de Surveillance procède annuellement à une revue indépendante de la politique de rémunération et veille à son respect par la Société de Gestion et à sa conformité à la réglementation.

Éléments quantitatifs :

Le personnel concerné ainsi que les rémunérations afférentes sont détaillés ci-dessous :

Effectif total sur l'année 2018 : 11, dont 7 preneurs de risque.

Rémunération brute totale versée au titre de l'année 2018 : 867 milliers d'euros, ventilée de la façon suivante :

1. en fonction des catégories de personnel :

- 689 milliers d'euros versés aux preneurs de risque,
- 177 milliers d'euros versés aux autres collaborateurs,

2. en fonction de la nature de la rémunération : (Toutes typologies de collaborateurs confondues)

- 694 milliers d'euros de rémunérations fixes,
- 172 milliers d'euros de rémunérations variables versées à 9 bénéficiaires.

POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

Le fonds étant nourricier de l'OPCVM maître « d'Axa World Funds - Global Flexible Property, compartiment de la SICAV AXA WORLD FUNDS », les actifs ont été intégralement investis aux liquidités près en parts de ce fonds.

Pour mémoire et conformément à ce qui est indiqué dans le prospectus complet le fait d'investir dans un fonds maître fait supporter indirectement au fonds nourricier 0,50% maximum TTC de frais de gestion.

Le taux de frais de gestion appliqué à chaque type de part du fonds nourricier, pour l'exercice sur la base de l'actif net TTC est de 2,00%.

Le taux de frais prélevés par le fonds maître au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2019 est de 2,43%.

Autres informations

Les commissions de mouvement sont perçues par la société de gestion. Des frais forfaitaires sont prélevés sur chaque transaction par le conservateur.

EXERCICE DU DROIT DE VOTE AUX ASSEMBLÉES POUR LES TITRES DÉTENUS EN PORTEFEUILLE

L'exercice du droit de vote pour les titres détenus dans le portefeuille est effectué en toute indépendance dans l'intérêt exclusif des porteurs de parts. Le gérant financier par délégation exerce au fil de l'eau les droits de vote attachés aux titres détenus en portefeuille selon sa propre politique d'exercice.

LA SÉLECTION ET L'ÉVALUATION DES INTERMÉDIAIRES ET CONTREPARTIES

Conformément au Règlement Général de l'AMF, la société de gestion a mis en place une « Politique de Meilleure Sélection / Meilleure exécution » des intermédiaires et contreparties, tenue à disposition des investisseurs sur le site internet de la société de gestion www.myria-am.com.

L'objectif de cette politique est de sélectionner, selon différents critères prédéfinis, les négociateurs et les intermédiaires dont la politique d'exécution permettra d'assurer le meilleur résultat possible lors de l'exécution des ordres.

Pour toute information complémentaire, les porteurs de parts peuvent se reporter au rapport annuel du Fonds.

RISQUE GLOBAL

La méthode de calcul du risque global de l'OPCVM sur les instruments financiers à terme est celle du calcul de l'engagement telle que définie à l'article 411-73 et suivants du Règlement général de l'AMF.

CRITÈRES ESG

Les informations sur les critères environnementaux, sociaux, et de qualité de gouvernance dans la politique d'investissement de cet OPCVM sont disponibles sur le site Internet de la société de gestion : www.myria-am.com

POLITIQUE DE DISTRIBUTION

Le FCP a opté pour le mode d'affectation des sommes distribuables suivant : la capitalisation. La société de gestion décide à chaque clôture d'exercice de l'affectation du résultat distribuable.

RÈGLES D'INVESTISSEMENT

Le fonds respecte les règles d'investissement et les ratios réglementaires définis par la Code Monétaire et Financier et par le Règlement Général de l'AMF.

RÈGLEMENT SFTR

Au cours de l'exercice, le Fonds maître s'est conformé aux règles telles que définies dans le règlement SFTR pour le ré emploi des sommes reçues en collatéral des opérations de cessions temporaires.

Rapport d'activité de l'OPCVM maître « AXA WORLD FUND GLOBAL

LE RAPPORT DE GESTION DE AXA FUNDS MANAGEMENT S.A **JANVIER 2019 - DECEMBRE 2019**

La plupart des principaux indices immobiliers cotés ont fortement progressé au cours de l'année grâce aux politiques accommodantes des principales banques centrales: Royaume-Uni (+ 29,83%), Europe continentale (+ 28,52%), Singapour (+ 27,09%), États-Unis (+ 22,88%), Le Japon (+ 20,38%), tandis que Hong Kong (+ 4,08%) est à la traîne en raison des troubles civils persistants.

Pour les actions, les trois régions ont contribué positivement à la bonne performance du portefeuille. En termes de pays, les États-Unis, la France et l'Australie ont été les principaux contributeurs, tandis que Hong Kong et les Pays-Bas ont sous-performé.

En termes de valeurs, Terreïs, Prologis, Goodman ont été les principaux contributeurs tandis que Link, ADO Properties et Deutsche Wohnen ont sous-performé.

Au premier trimestre, Swiss Life AG a accepté d'acheter à Terreïs un portefeuille de 28 immeubles d'une valeur de 1,7 milliard d'euros. Terreïs a acheté toutes les actions détenues par des investisseurs minoritaires à 60 euros la pièce, offrant une prime de 39% au-dessus du cours de clôture la veille de l'annonce. L'opération a été finalisée en juin, ce qui a donné un rendement exceptionnel de + 59,60% pour le titre au premier semestre 2019. Terreïs a été l'une de nos premières convictions, représentant environ 5% du portefeuille actions.

Le secteur de la logistique a continué de générer de solides rendements. Lors de la publication des résultats du deuxième trimestre, Prologis a annoncé qu'elle avait signé un accord de fusion définitif pour acheter Industrial Property Trust pour 3,99 milliards de dollars dans le cadre d'une opération entièrement en cash qui devrait être finalisée fin T4 2019 / T1 2020. Quelques mois plus tard, Prologis a accepté de conclure une coentreprise avec le fonds souverain norvégien pour acheter un portefeuille logistique de 1,9 milliard de dollars composé de 127 propriétés. Prologis détiendra une participation de 55% et gèrera les propriétés, les 45% restants étant détenus par Norges Bank Investment Management.

Au deuxième semestre 2019, les FPI de Hong Kong ont souffert de la poursuite des manifestations à Hong Kong qui ont commencé en juin, déclenchées par le projet de loi d'extradition proposé par le gouvernement local. Link REIT ne faisait pas exception. Néanmoins, nous pensons que la baisse du cours de l'action de Link est exagérée étant donné qu'elle exploite des installations de vente au détail qui s'adressent à des achats non discrétionnaires, présentant de fortes caractéristiques défensives. Link a une solide croissance des bénéfices de 9% et un rendement de dividende attractif de 4%.

Les valeurs résidentielles allemandes ont souffert au deuxième trimestre en raison de la proposition de législation du gouvernement local de Berlin de geler les loyers pendant cinq ans. Les actions telles que ADO Properties et Deutsche Wohnen ont le plus souffert étant donné leur exposition à 100% et 85% à Berlin, respectivement. Les actions résidentielles allemandes ont finalement obtenu un sursis au troisième trimestre après l'annonce que le gel des loyers proposé à Berlin pourrait être moins onéreux qu'initialement prévu.

Malgré les rumeurs, ADO Properties a publié de solides chiffres au 1 semestre 2019 avec une croissance annuelle des loyers à périmètre constant + 4% et des revenus locatifs à + 9,9%. Par ailleurs, la valeur du portefeuille immobilier d'ADO a augmenté de + 282,2 millions d'euros à 4,4 milliards d'euros.

Pendant ce temps, Deutsche Wohnen a annoncé une augmentation de 12% des fonds provenant des opérations (FFO) pour les neuf premiers mois de 2019 malgré des revenus en baisse de 16% à 634,7 millions d'euros par rapport à la même période l'an dernier. En tant qu'investisseurs à long terme, nous pensons toujours qu'ADO Properties et Deutsche Wohnen sont d'excellentes sociétés avec des équipes de gestion solides, des bilans solides et opérant dans un secteur très attractif.

Après une correction massive des spreads en 2018 (+ 95bps par rapport aux spreads gouvernementaux), la tendance a commencé à s'inverser en janvier 2019. Les spreads de crédit immobilier en euro se sont resserrés de 83bps sur l'année en raison du fort appétit des investisseurs pour le niveau attractif des spreads sur le marché de l'euro par rapport au dollar américain. Nous avons observé la même tendance sur le marché américain (notamment au cours du T4), qui s'est terminé sur une note positive (resserrement des spreads de -56 bps sur 2019). Malgré le resserrement des spreads sur le marché mondial du crédit, 2019 a été marquée par une forte volatilité due aux tensions géopolitiques et aux incertitudes du marché.

Dans ce contexte, nous avons été actifs sur le marché du crédit euro en début d'année afin de capter ces écarts: 40% de nos investissements en euro ont été réalisés sur les deux premiers mois de l'année et 90% sur le marché secondaire. Nous avons ensuite orienté nos investissements vers le marché primaire, qui offrait une prime attractive par rapport au marché secondaire. En fin d'année, 75% de nos investissements ont été réalisés en euros en raison de l'attractivité du marché du crédit et la plupart des achats en dollars ont été réalisés par le biais de nouvelles émissions. Sur une base annuelle, nous avons réalisé des acquisitions d'environ 130 millions de dollars et des ventes de 100 millions de dollars sur la poche taux.

Nous avons procédé à quelques repositionnements (devise, durration, sous-secteurs et pays). À titre d'exemple, nous avons considérablement réduit notre exposition au Royaume-Uni dans tous les secteurs (Logistique / Distribution / Résidentiel) compte tenu de l'incertitude entourant le Brexit. Dans le même temps, nous avons réaffecté ces fonds à des sociétés immobilières nordiques: (i) Résidentiel avec Akelius, Heimstaden et SATO Oij (ii) Logistique avec SAGAX et (iii) Bureau avec Castellum.

Au cours du troisième trimestre, la valeur relative entre les émetteurs en euros et en dollars a diminué et nous en avons profité pour augmenter nos investissements en dollars grâce à de nouvelles émissions. En conséquence, nous avons pu accroître notre exposition à l'un de nos principaux émetteurs dans le secteur des bureaux: Hudson Pacific Properties (HPP), qui possède des bureaux et des studios de premier ordre sur la côte ouest des États-Unis.

Au cours du dernier trimestre, en raison du faible niveau absolu des spreads sur les marchés de l'euro et du dollar, nous avons limité nos investissements à quelques noms sur le marché primaire.

Malgré le faible niveau actuel des spreads et les incertitudes du marché dues aux décisions géopolitiques, nous identifions toujours des opportunités d'investissement attractives. Néanmoins, compte tenu de la volatilité actuelle du marché, nous restons prudents et très sélectifs dans nos investissements.

Performances :

Sur l'exercice arrêté au 31 décembre 2019, le fonds a réalisé une performance de 11,35% sur la part C

Il n'y a pas d'indice de référence pour ce fonds.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Elles ne sont pas constantes dans le temps.

Rapport certifié du commissaire aux comptes



UFF GLOBAL FONCIERES

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS
Exercice clos le 31 décembre 2019**



**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS
Exercice clos le 31 décembre 2019**

UFF GLOBAL FONCIERES
OPCVM CONSTITUE SOUS FORME DE FONDS COMMUN DE PLACEMENT
NOURRICIER
Régi par le Code monétaire et financier

Société de gestion
MYRIA ASSET MANAGEMENT
32, avenue d'Iéna
75116 PARIS

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par la société de gestion, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de l'OPCVM constitué sous forme de fonds commun de placement nourricier UFF GLOBAL FONCIERES relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, 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 l'OPCVM constitué sous forme de fonds commun de placement nourricier 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 qui nous sont applicables, sur la période du 01/01/2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

*PricewaterhouseCoopers Audit, 63, rue de Villiers, 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex
T: +33 (0) 1 56 57 58 59, F: +33 (0) 1 56 57 58 60, www.pwc.fr*



UFF GLOBAL FONCIERES

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 ainsi que sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

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

*PricewaterhouseCoopers Audit, 63, rue de Villiers, 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex
T: +33 (0) 1 56 57 58 59, F: +33 (0) 1 56 57 58 60, www.pwc.fr*

Société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'ordre de Paris - Ile de France. Société de commissariat aux comptes membre de la compagnie régionale de Versailles. Société par Actions Simplifiée au capital de 2 510 460 €. Siège social : 63, rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine. RCS Nanterre 672 006 483. TVA n° FR 76 672 006 483. Siret 672 006 483 00362. Code APE 6920 Z. Bureaux : Bordeaux, Grenoble, Lille, Lyon, Marseille, Metz, Nantes, Nice, Paris, Poitiers, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse.



UFF GLOBAL FONCIERES

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise 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 de l'OPC 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 l'OPC ou de cesser son activité.

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

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

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de l'OPC.

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 ;

*PricewaterhouseCoopers Audit, 63, rue de Villiers, 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex
T: +33 (0) 1 56 57 58 59, F: +33 (0) 1 56 57 58 60, www.pwc.fr*

Société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'ordre de Paris - Ile de France. Société de commissariat aux comptes membre de la compagnie régionale de Versailles. Société par Actions Simplifiée au capital de 2 510 460 €. Siège social : 63, rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine. RCS Nanterre 672 006 483. TVA n° FR 76 672 006 483. Siret 672 006 483 00362. Code APE 6920 Z. Bureaux : Bordeaux, Grenoble, Lille, Lyon, Marseille, Metz, Nantes, Nice, Paris, Poitiers, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse.



UFF GLOBAL FONCIERES

- 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 de l'OPC à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Neuilly sur Seine, date de la signature électronique

Document authentifié par signature électronique
Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Frédéric SELLAM

BILAN ACTIF AU 31/12/2019 EN EUR

	31/12/2019	31/12/2018
Instruments financiers	5 947 555,90	5 713 319,00
OPC Maître	5 947 555,90	5 713 319,00
Instruments financiers à terme	0,00	0,00
Opérations sur un marché réglementé ou assimilé	0,00	0,00
Autres opérations	0,00	0,00
Créances	0,00	0,00
Opérations de change à terme de devises	0,00	0,00
Autres	0,00	0,00
Comptes financiers	77 050,72	70 855,18
Liquidités	77 050,72	70 855,18
Total de l'actif	6 024 606,62	5 784 174,18

BILAN PASSIF AU 31/12/2019 EN EUR

	31/12/2019	31/12/2018
Capitaux propres		
Capital	6 051 234,95	5 911 066,89
Plus et moins-values nettes antérieures non distribuées (a)	0,00	0,00
Report à nouveau (a)	0,00	0,00
Plus et moins-values nettes de l'exercice (a, b)	32 974,53	-15 821,78
Résultat de l'exercice (a, b)	-130 614,09	-121 284,35
Total des capitaux propres (= Montant représentatif de l'actif net)	5 953 595,39	5 773 960,76
Instruments financiers	0,00	0,00
Instruments financiers à terme	0,00	0,00
Opérations sur un marché réglementé ou assimilé	0,00	0,00
Autres opérations	0,00	0,00
Dettes	71 011,23	10 213,42
Opérations de change à terme de devises	0,00	0,00
Autres	71 011,23	10 213,42
Comptes financiers	0,00	0,00
Concours bancaires courants	0,00	0,00
Emprunts	0,00	0,00
Total du passif	6 024 606,62	5 784 174,18

(a) Y compris comptes de régularisation

(b) Diminués des acomptes versés au titre de l'exercice

HORS-BILAN AU 31/12/2019 EN EUR

	31/12/2019	31/12/2018
Opérations de couverture		
Engagement sur marchés réglementés ou assimilés		
Engagement sur marché de gré à gré		
Autres engagements		
Autres opérations		
Engagement sur marchés réglementés ou assimilés		
Engagement sur marché de gré à gré		
Autres engagements		

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31/12/2019 EN EUR

	31/12/2019	31/12/2018
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et sur comptes financiers	0,00	0,00
Produits sur actions et valeurs assimilées	0,00	0,00
Produits sur obligations et valeurs assimilées	0,00	0,00
Produits sur titres de créances	0,00	0,00
Produits sur acquisitions et cessions temporaires de titres	0,00	0,00
Produits sur instruments financiers à terme	0,00	0,00
Autres produits financiers	0,00	0,00
Total (1)	0,00	0,00
Charges sur opérations financières		
Charges sur acquisitions et cessions temporaires de titres	0,00	0,00
Charges sur instruments financiers à terme	0,00	0,00
Charges sur dettes financières	324,73	483,36
Autres charges financières	0,00	0,00
Total (2)	324,73	483,36
Résultat sur opérations financières (1 - 2)	-324,73	-483,36
Autres produits (3)	0,00	0,00
Frais de gestion et dotations aux amortissements (4)	132 350,44	125 684,33
Résultat net de l'exercice (L. 214-17-1) (1 - 2 + 3 - 4)	-132 675,17	-126 167,69
Régularisation des revenus de l'exercice (5)	2 061,08	4 883,34
Acomptes sur résultat versés au titre de l'exercice (6)	0,00	0,00
Résultat (1 - 2 + 3 - 4 + 5 - 6)	-130 614,09	-121 284,35

ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS

1. REGLES ET METHODES COMPTABLES

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

Les principes généraux de la comptabilité s'appliquent :

- image fidèle, comparabilité, continuité de l'activité,
- régularité, sincérité,
- prudence,
- permanence des méthodes d'un exercice à l'autre.

Le mode de comptabilisation retenu pour l'enregistrement des produits des titres à revenu fixe est celui des intérêts encaissés .

Les entrées et les cessions de titres sont comptabilisées frais exclus.

La devise de référence de la comptabilité du portefeuille est en EURO.

La durée de l'exercice est de 12 mois.

Règles d'évaluation des actifs

Les valeurs qui ne sont pas dans la devise du portefeuille sont évaluées conformément au principe énoncé ci-dessous, puis converties dans la devise du portefeuille suivant les cours des devises au jour de l'évaluation publiés par la Banque Centrale Européenne.

Les instruments financiers et valeurs négociés sur un marché réglementé sont évalués selon les règles suivantes :

Instruments financiers cotés :

Les actions et autres valeurs négociées sur un marché réglementé ou assimilé sont valorisées au cours de clôture des marchés du jour
appelé J de calcul de la valeur liquidative, soit en fonction de zone d'appartenance du marché :

Zone Asie : cours d'ouverture (J)

Zone Europe : cours de clôture (J-1)

Zone Amérique : cours de clôture (J-1)

Les obligations et valeurs assimilées sont évaluées à une moyenne de cours de clôture de la veille du jour de l'évaluation communiqués par différents prestataires de services financiers. Les intérêts courus des obligations sont calculés jusqu'à la date de la valeur liquidative.

Les instruments financiers dont le cours n'a pas été constaté le jour de l'évaluation ou dont le cours a été corrigé sont évalués à leur valeur probable de négociation. Ces évaluations et leur justification sont communiquées au commissaire aux comptes à l'occasion de ses contrôles.

Opérations à terme fermes et conditionnelles

Les instruments financiers à terme négociés sur les marchés réglementés ou assimilés sont valorisés pour le calcul de la valeur

liquidative du jour (J) :

Zone Asie : au cours d'ouverture du jour (J)

Zone Europe : au cours de compensation de (J -1)

Zone Amérique : au cours de compensation de (J -1).

OPC et fonds d'investissement non cotés

Les parts ou actions d'OPC sont évaluées à la dernière valeur liquidative connue.

Titres de créance négociables

Les Titres de Créance Négociables et valeurs assimilées seront évalués de façon actuarielle sur la base d'une courbe de taux majorée le cas échéant d'un écart représentatif de la valeur intrinsèque de l'émetteur.

Les Titres de Créance Négociables et assimilés qui ne font pas l'objet de transactions significatives sont évalués de façon actuarielle sur la base d'un taux de référence la veille du jour de l'évaluation, défini ci-dessous, majoré le cas échéant d'un écart représentatif des caractéristiques intrinsèques de l'émetteur :

- Les TCN dont l'échéance est supérieure à 1 an : Taux des Bons du Trésor à intérêts Annuels Normalisés (BTAN) ou taux de l'OAT (Obligations Assimilables du Trésor) de maturité proche pour les durées les plus longues.

- Les TCN dont l'échéance est inférieure ou égale à 1 an : Taux interbancaire offert en euros (Euribor) ou taux équivalent dans la devise considérée.
- Les TCN d'une durée de vie résiduelle inférieure à trois mois pourront être évalués selon la méthode linéaire. Les Bons du Trésor sont valorisés au taux du marché de la veille du jour de l'évaluation communiqué quotidiennement par les Spécialistes en Valeurs du Trésor.

Les instruments financiers non négociés sur un marché réglementé sont évalués selon les règles suivantes :

Ces instruments sont évalués à leur valeur probable de négociation déterminée à partir d'éléments tels que : valeur d'expertise, transactions significatives, rentabilité, actif net, taux de marché et caractéristiques intrinsèques de l'émetteur ou tout élément prévisionnel.

Les produits de taux des émetteurs privés sont valorisés, à partir d'un modèle d'actualisation au prix de marché de la veille du jour de l'évaluation. A partir des cours d'un panel de contributeurs et des relevés des courbes de taux, un écart de signature « spread » est déterminé pour fixer le prix de marché du titre. A défaut de contributeurs, un écart de signature est estimé par la société de gestion à partir de titres comparables du même émetteur.

Dans l'hypothèse où la société de gestion estime que le cours coté n'est pas représentatif de la valeur de marché d'un titre, l'évaluation du titre relève de sa responsabilité en conformité avec les dispositions réglementaires.

Les contrats sont évalués selon les méthodes suivantes :

=> Acquisitions et cessions temporaires de titres :

Les titres reçus en pension sont inscrits à l'actif dans la rubrique « créances représentatives des titres reçus en pension » pour le montant prévu dans le contrat, majoré des intérêts courus à recevoir.

Les titres donnés en pension sont inscrits en portefeuille acheteur pour leur valeur actuelle. La dette représentative des titres donnés en pension est inscrite en portefeuille vendeur à la valeur fixée au contrat majorée des intérêts courus à payer.

Les titres prêtés sont valorisés à leur valeur actuelle et sont inscrits à l'actif dans la rubrique « créances représentatives de titres prêtés » à la valeur actuelle majorée des intérêts courus recevoir.

Les titres empruntés sont inscrits à l'actif dans la rubrique « titres empruntés » pour le montant prévu dans le contrat, et au passif dans la rubrique « dettes représentatives de titres empruntés » pour le montant prévu dans le contrat majoré des intérêts courus à payer.

Les contrats sont évalués à leur valeur de marché de la veille du jour de l'évaluation compte tenu des conditions des contrats d'origine. Toutefois, les contrats d'échange de taux d'intérêts (swaps) dont la durée de vie lors de leur mise en place est inférieure à trois mois sont évalués selon les principes de la méthode « simplificatrice » consistant dans l'évaluation du différentiel d'intérêts sur la période courue.

=> Les contrats d'échange de taux d'intérêt et/ou de devises (swaps)

Ces contrats sont valorisés à leur valeur de marché en fonction du prix calculé par actualisation des flux d'intérêts futurs aux taux d'intérêt et/ou de devises de marché. Ce prix est corrigé du risque de signature.

=> Les swaps d'indice et autres swaps

Les swaps d'indice sont évalués de façon actuarielle sur la base d'un taux de référence fourni par la contrepartie.

Les autres swaps sont évalués à leur valeur de marché de la veille du jour de l'évaluation ou à une valeur estimée selon les modalités arrêtées par la société de gestion.

Les dépôts, autres avoirs créances ou dettes sont évalués selon les méthodes suivantes :

La valeur des espèces détenues en compte, des créances en cours et des dépenses payées d'avance ou à payer est constituée par leur valeur nominale convertie, le cas échéant, dans la devise de comptabilisation au cours du jour de valorisation publié par la Banque Centrale Européenne.

Engagements Hors Bilan :

Les contrats à terme ferme sont portés pour leur valeur de marché en engagements hors bilan au cours utilisé dans le portefeuille.

Les opérations à terme conditionnelles sont traduites en équivalent sous-jacent.

Les engagements sur contrats d'échange sont présentés à leur valeur nominale, ou en l'absence de valeur nominale pour un montant équivalent.

Frais de gestion

Les frais de gestion sont calculés à chaque valorisation sur l'actif net.

Ces frais sont imputés au compte de résultat de l'OPC.

Les frais de gestion sont intégralement versés à la société de gestion qui prend en charge l'ensemble des frais de fonctionnement des OPC.

Les frais de gestion n'incluent pas les frais de transaction.

Le taux appliqué sur la base de l'actif net a été de :

- 2 % TTC pour la part C

- 1 % TTC pour la part I

Le FCP UFF **GLOBAL FONCIÈRES** supporte des frais de gestion indirects à hauteur de 0,50 % TTC maximum. Ces frais sont payés directement à la Société de Gestion du fonds maître, ils sont inscrits au compte de résultat sous la rubrique frais de gestion annexes, ils ont représentés 0.45% de l'actif net au tires de l'exercice 2019

Affectation des sommes distribuables

Définition des sommes distribuables :

Les sommes distribuables sont constituées par :

Le résultat :

Le résultat net de l'exercice est égal au montant des intérêts, arrérages, primes et lots, dividendes, jetons de présence et tous autres produits relatifs aux titres constituant le portefeuille, majorés du produit des sommes momentanément disponibles et diminué du montant des frais de gestion et de la charge des emprunts. Il est augmenté du report à nouveau et majoré ou diminué du solde du compte de régularisation des revenus.

Les Plus et Moins-values :

Les plus-values réalisées, nettes de frais, diminuées des moins-values réalisées, nettes de frais, constatées au cours de l'exercice, augmentées des plus-values nettes de même nature constatées au cours d'exercices antérieurs n'ayant pas fait l'objet d'une distribution ou d'une capitalisation et diminuées ou augmentées du solde du compte de régularisation des plus-values.

Modalités d'affectation des sommes distribuables :

Sommes Distribuables	Parts « C » et « I »
Affectation du résultat net	Capitalisation
Affectation des plus ou moins-values nettes réalisées	Capitalisation

2. EVOLUTION DE L'ACTIF NET AU 31/12/2019 EN EUR

	31/12/2019	31/12/2018
Actif net en début d'exercice	5 773 960,76	6 425 028,30
Souscriptions (y compris les commissions de souscription acquises à l'OPC)	718 727,78	903 232,25
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPC)	-1 174 189,51	-1 029 791,10
Plus-values réalisées sur dépôts et instruments financiers	53 418,28	12 212,46
Moins-values réalisées sur dépôts et instruments financiers	-1 393,01	0,00
Plus-values réalisées sur instruments financiers à terme	0,00	0,00
Moins-values réalisées sur instruments financiers à terme	0,00	0,00
Frais de transactions	-19 134,77	-28 699,00
Différences de change	0,00	0,00
Variations de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers	734 881,03	-381 854,46
Différence d'estimation exercice N	622 145,23	-112 735,80
Différence d'estimation exercice N-1	112 735,80	-269 118,66
Variations de la différence d'estimation des instruments financiers à terme	0,00	0,00
Différence d'estimation exercice N	0,00	0,00
Différence d'estimation exercice N-1	0,00	0,00
Distribution de l'exercice antérieur sur plus et moins-values nettes	0,00	0,00
Distribution de l'exercice antérieur sur résultat	0,00	0,00
Résultat net de l'exercice avant compte de régularisation	-132 675,17	-126 167,69
Acompte(s) versé(s) au cours de l'exercice sur plus et moins-values nettes	0,00	0,00
Acompte(s) versé(s) au cours de l'exercice sur résultat	0,00	0,00
Autres éléments	0,00	0,00
Actif net en fin d'exercice	5 953 595,39	5 773 960,76

3. COMPLEMENTS D'INFORMATION

3.1. VENTILATION PAR NATURE JURIDIQUE OU ECONOMIQUE DES INSTRUMENTS FINANCIERS

	Montant	%
Hors-bilan		
Opérations de couverture		
TOTAL Opérations de couverture	0,00	0,00
Autres opérations		
TOTAL Autres opérations	0,00	0,00

3.2. VENTILATION PAR NATURE DE TAUX DES POSTES D'ACTIF, DE PASSIF ET DE HORS BILAN

	Taux fixe	%	Taux variable	%	Taux révisable	%	Autres	%
Hors-bilan								
Opérations de couverture	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres opérations	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

3.3. VENTILATION PAR MATURITE RESIDUELLE DES POSTES D'ACTIF, DE PASSIF ET DE HORS BILAN

	< 3 mois	%]3 mois - 1 an]	%]1 - 3 ans]	%]3 - 5 ans]	%	> 5 ans	%
Hors-bilan										
Opérations de couverture	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres opérations	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Les positions à terme de taux sont présentées en fonction de l'échéance du sous-jacent.

3.4. VENTILATION PAR DEVISE DE COTATION OU D'EVALUATION DES POSTES D'ACTIF, DE PASSIF ET DE HORS BILAN

							Autres devises	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Actif								
OPC Maître	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Créances	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Comptes financiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Passif								
Comptes financiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Hors-bilan								
Opérations de couverture	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres opérations	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

3.5. CRÉANCES ET DETTES : VENTILATION PAR NATURE

	31/12/2019
Créances	
Total des créances	0,00
Dettes	
Achats à règlement différé	53 325,00
Frais de gestion	17 686,23
Total des dettes	71 011,23

3.6. CAPITAUX PROPRES

3.6.1. Nombre de titres émis ou rachetés

	En parts	En montant
UFF GLOBAL FONCIÈRES C		
Parts souscrites durant l'exercice	7 135,7787	718 727,78
Parts rachetées durant l'exercice	-9 750,9684	-983 459,86
Solde net des souscriptions/rachats	-2 615,1897	-264 732,08
UFF GLOBAL FONCIÈRES I		
Parts souscrites durant l'exercice	0,0000	0,00
Parts rachetées durant l'exercice	-184,0000	-190 729,65
Solde net des souscriptions/rachats	-184,0000	-190 729,65

3.6.2. Commissions de souscription et/ou rachat

	En montant
Total des commissions acquises	0,00
Commissions de souscription acquises	0,00
Commissions de rachat acquises	0,00

3.7.FRAIS DE GESTION

	31/12/2019
Commissions de garantie	0,00
Frais de gestion fixes	132 350,44
Pourcentage de frais de gestion fixes	2,23
Frais de gestion variables	0,00
Rétrocessions des frais de gestion	0,00

3.8. ENGAGEMENTS REÇUS ET DONNES

3.8.1. Garanties reçues par l'OPC :

Néant

3.8.2. Autres engagements reçus et/ou donnés :

Néant

3.9. AUTRES INFORMATIONS

3.9.1. Valeur actuelle des titres faisant l'objet d'une acquisition temporaire

	31/12/2019
Titres pris en pension livrée	0,00
Titres empruntés	0,00

3.9.2. Valeur actuelle des titres constitutifs de dépôts de garantie

	31/12/2019
Instruments financiers donnés en garantie et maintenus dans leur poste d'origine	0,00
Instruments financiers reçus en garantie et non inscrits au bilan	0,00

3.9.3. Instruments financiers du groupe détenus en portefeuille

	Code Isin	Libellés	31/12/2019
Actions			0,00
Obligations			0,00
TCN			0,00
OPC			0,00
Instruments financiers à terme			0,00

3.10. TABLEAU D'AFFECTION DES SOMMES DISTRIBUABLES

Tableau d'affectation de la quote-part des sommes distribuables afférente au résultat

	31/12/2019	31/12/2018
Sommes restant à affecter		
Report à nouveau	0,00	0,00
Résultat	-130 614,09	-121 284,35
Total	-130 614,09	-121 284,35

	31/12/2019	31/12/2018
UFF GLOBAL FONCIÈRES C		
Affectation		
Distribution	0,00	0,00
Report à nouveau de l'exercice	0,00	0,00
Capitalisation	-130 614,09	-119 292,21
Total	-130 614,09	-119 292,21

	31/12/2019	31/12/2018
UFF GLOBAL FONCIÈRES I		
Affectation		
Distribution	0,00	0,00
Report à nouveau de l'exercice	0,00	0,00
Capitalisation	0,00	-1 992,14
Total	0,00	-1 992,14

Tableau d'affectation de la quote-part des sommes distribuables afférente aux plus et moins-values nettes

	31/12/2019	31/12/2018
Sommes restant à affecter		
Plus et moins-values nettes antérieures non distribuées	0,00	0,00
Plus et moins-values nettes de l'exercice	32 974,53	-15 821,78
Acomptes versés sur plus et moins-values nettes de l'exercice	0,00	0,00
Total	32 974,53	-15 821,78

	31/12/2019	31/12/2018
UFF GLOBAL FONCIÈRES C		
Affectation		
Distribution	0,00	0,00
Plus et moins-values nettes non distribuées	0,00	0,00
Capitalisation	32 974,53	-15 312,24
Total	32 974,53	-15 312,24

	31/12/2019	31/12/2018
UFF GLOBAL FONCIÈRES I		
Affectation		
Distribution	0,00	0,00
Plus et moins-values nettes non distribuées	0,00	0,00
Capitalisation	0,00	-509,54
Total	0,00	-509,54

**3.11. TABLEAU DES RÉSULTATS ET AUTRES ÉLÉMENTS
CARACTÉRISTIQUES DE L'ENTITÉ AU COURS DES CINQ DERNIERS
EXERCICES**

	30/09/2016	30/12/2016	29/12/2017	31/12/2018	31/12/2019
Actif net Global en EUR	5 745 286,79	5 278 169,23	6 425 028,30	5 773 960,76	5 953 595,39
UFF GLOBAL FONCIÈRES C					
Actif net en EUR	5 538 490,82	5 073 422,90	6 203 956,70	5 587 096,36	5 953 595,39
Nombre de titres	57 235,1921	52 563,0762	61 975,1367	60 754,1328	58 138,9431
Valeur liquidative unitaire en EUR	96,76	96,52	100,10	91,96	102,40
Capitalisation unitaire sur plus et moins-values nettes en EUR	-0,58	-1,03	-8,66	-0,25	0,56
Capitalisation unitaire en EUR sur résultat	-1,37	-0,30	-1,89	-1,96	-2,24
UFF GLOBAL FONCIÈRES I					
Actif net en EUR	206 795,97	204 746,33	221 071,60	186 864,40	0,00
Nombre de titres	198,0000	196,0000	202,0000	184,0000	0,0000
Valeur liquidative unitaire en EUR	1 044,42	1 044,62	1 094,41	1 015,56	0,00
Capitalisation unitaire sur plus et moins-values nettes en EUR	-6,26	-11,18	-93,91	-2,76	0,00
Capitalisation unitaire en EUR sur résultat	-2,70	-0,50	-9,79	-10,82	0,00

3.12. INVENTAIRE EN EUR

Désignation des valeurs	Devise	Qté Nbre ou nominal	Valeur actuelle	% Actif Net
Organismes de placement collectif				
OPCVM et FIA à vocation générale destinés aux non professionnels et équivalents d'autres pays				
LUXEMBOURG				
AXA WORLD FUNDS GLOBAL FLEXIBLE PROPERTY MH	EUR	50 110	5 947 555,90	99,90
TOTAL LUXEMBOURG			5 947 555,90	99,90
TOTAL OPCVM et FIA à vocation générale destinés aux non professionnels et équivalents d'autres pays			5 947 555,90	99,90
TOTAL Organismes de placement collectif			5 947 555,90	99,90
Dettes			-71 011,23	-1,19
Comptes financiers			77 050,72	1,29
Actif net			5 953 595,39	100,00

UFF GLOBAL FONCIÈRES C	EUR	58 138,9431	102,40	
UFF GLOBAL FONCIÈRES I	EUR	0,0000	0,00	