UFF GLOBAL FONCIÈRES

FONDS COMMUN DE PLACEMENT(FCP) DE DROIT FRANCAIS

RAPPORT ANNUEL

Exercice clos le 31 décembre 2020

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 **16**

- **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 2020**

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	*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.*
Risque actions	*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.*
Risque de taux	*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.*
Risque en capital	*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.*
Risque lié à la gestion discrétionnaire	*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*
Risque lié aux marchés des pays émergents non OCDE	*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.*
Risque de surexposition	*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.*
Risque de crédit	*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.*
Risque de contrepartie	*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.*

- ***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
Néant.

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 2020.

Éléments qualitatifs :
Conformément à la politique de rémunération de la Société de Gestion, la décision d'attribution des

rémunérations est prise collégialement 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 2020, 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 2020 : 12, dont 5 preneurs de risque et 1 alternant.
Rémunération brute totale versée au titre de l'année 2020 : 997 milliers d'euros, ventilée de la façon suivante :
1. en fonction des catégories de personnel :
   - 558 milliers d'euros versés aux preneurs de risque,
   - 439 milliers d'euros versés aux autres collaborateurs,
2. en fonction de la nature de la rémunération : (Toutes typologies de collaborateurs confondues)
   - 808 milliers d'euros de rémunérations fixes,
   - 188 milliers d'euros de rémunérations variables versées à 10 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 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 2020 est de 0,19%.

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'affection 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

<u>LE RAPPORT DE GESTION DE AXA FUNDS MANAGEMENT S.A</u>
JANVIER 2020 - DECEMBRE 2020

La crise du COVID-19 a eu un impact démesuré sur le secteur immobilier coté. Il y a eu une nette divergence entre les gagnants et les perdants. Les sous-secteurs alternatifs/résilients tels que la logistique, le self-stockage, le logement étudiant et le résidentiel se sont très bien comportés. D'un autre côté, les sous-secteurs traditionnels tels que le commerce de détail, les bureaux et l'hôtellerie ont subi une énorme pression. Il est important de noter que le commerce de détail et les bureaux sont sous pression depuis plusieurs années en raison de la révolution numérique, les consommateurs préférant faire leurs achats en ligne et les entreprises adoptant une culture de travail flexible. Néanmoins, la COVID-19 a accéléré la tendance numérique. Compte tenu de la crise sanitaire, de nombreux investisseurs craignaient que les REITs ne soient plus en mesure de percevoir des loyers auprès des locataires, en particulier dans les sous-secteurs de la vente au détail et des bureaux, ce qui aurait en retour une incidence sur l'évaluation de leurs actifs sous-jacents. De plus, les hôtels fermés pendant la période de confinement perdent en fait les revenus qu'ils auraient autrement gagnés avant les confinements. La classe d'actifs est tombée en disgrâce, en raison du manque de visibilité sur le recouvrement des loyers et des valorisations potentiellement plus faibles.

Il est important de noter que l'immobilier coté a performé en ligne avec le marché lorsque l'on compare les rendements au niveau des secteurs. Pour les indices boursiers « généraux » (c'est-à-dire le S&P 500), il y a eu une nette différentiation entre les secteurs qui ont surperformé (c'est-à-dire la technologie et la santé), et ceux qui ont pris du retard (c'est-à-dire la finance et l'énergie). Ce niveau de divergence sectorielle est le même pour l'immobilier coté, comme mentionné précédemment (alternatives vs traditionnelles).

La plupart des principaux indices immobiliers cotés ont terminé l'année sur une note négative en raison de la pandémie de santé mondiale, qui a contraint les pays du monde entier à mettre en œuvre des mesures de confinement afin de contenir la propagation du virus. Sur l'année, l'indice FTSE EPRA NAREIT Developed Total Return Net a enregistré un rendement de respectivement -9,04% et -16,55% en USD et en EUR. Le Royaume-Uni (-18,15%), le Japon (-14,75%), Hong Kong (-12,60%), les États-Unis (-10,66%), l'Europe continentale (-10,52%), Singapour (-2,53%) ont tous perdu du terrain (en devise locale).

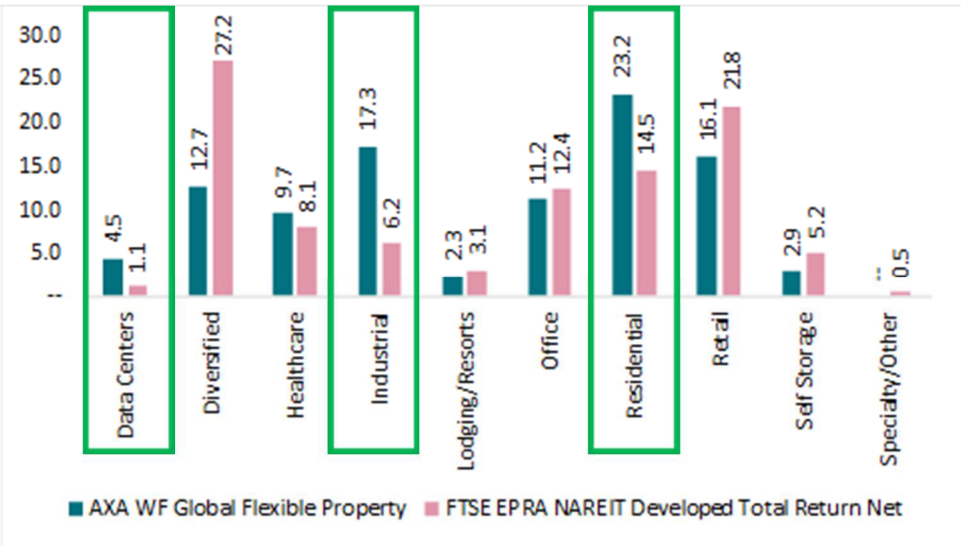
Malgré la forte correction amorcée mi-février et qui s'est terminée mi-mars, notre fonds a largement surperformé l'indice immobilier global côté, le FTSE EPRA NAREIT Developed Total Return Net (en EUR), de +18,45% net de frais de gestion (-24,17% contre -42,63%), grâce à une très bonne sélection de titres.

Source: AXA IM – Real Assets, Thomson Reuters from 17/02/2020 to 23/03/2020. Orange line: AXA WF Global Flexible Property I EUR. Purple line: FTSE EPRA NAREIT Developed Total Return Net EUR. The fund does not have a reference index. The FTSE EPRA NAREIT Developed Total Return Net index is given as a basis for comparison only. Past performance is not a reliable indicator of future performance.

Poche actions

L'Asie et l'Europe ont contribué positivement, tandis que l'Amérique du Nord a légèrement contribué négativement à la performance. En termes de pays, l'Australie, la Belgique et la Suisse ont été les principaux contributeurs, tandis que le Japon, le Royaume-Uni et la France ont pesé sur la performance. En termes d'actions, Goodman, Prologis, Equinix ont été les premiers contributeurs, tandis que Boston Properties, Icade et AvalonBay Communities ont contribué négativement à la performance du fonds.

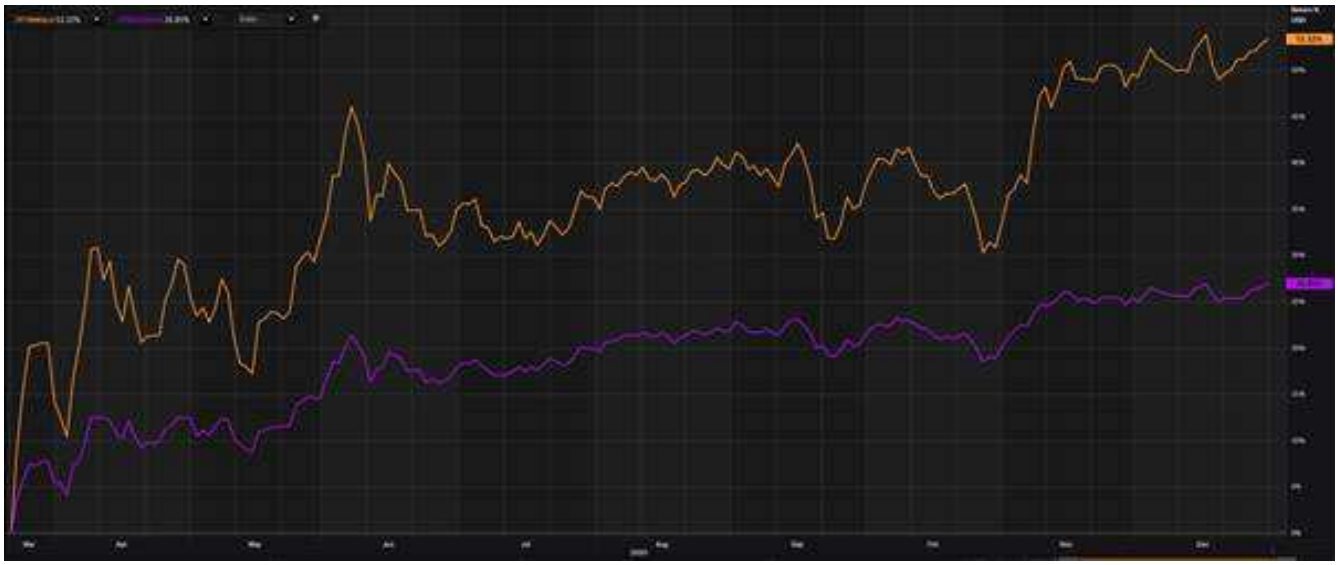
Dans le compartiment actions, notre exposition sectorielle a joué un rôle très important car notre fonds avait une exposition limitée aux secteurs qui ont le plus souffert (le commerce de détail et l'hôtellerie). Nous avions par contre une allocation importante aux secteurs alternatifs, à croissance rapide tels que les datas centers, la logistique et le résidentiel, comme indiqué ci-dessous.



*Source: AXA IM – Real Assets, as at 31/12/2020. *Equity bucket only. The fund does not have a reference index. The FTSE EPRA NAREIT Developed Total Return Net index is given as a basis for comparison only. For illustrative purpose only.*

Il est important de noter que notre fonds avait déjà surpondéré les secteurs dits alternatifs et sous-pondéré les secteurs traditionnels avant la correction du marché de début 2020, car nous avions déjà identifié des changements structurels de long terme. Après la correction du marché au 1T2020, les

secteurs alternatifs ont continué de surperformer notamment grâce à la tendance favorable de la numérisation. Après le rebond du marché, notre fonds a continué de surperformer l'indice immobilier mondial coté de + 11,05% (+ 53,32% contre + 26,85%), du fait de notre sélection de titres et à notre allocation sectorielle.



Source: AXA IM – Real Assets, Thomson Reuters from 23/03/2020 to 31/12/2020. Orange line: AXA WF Global Flexible Property I USD. Purple line: FTSE EPRA NAREIT Developed Total Return Net USD. The fund does not have a reference index. The FTSE EPRA NAREIT Developed Total Return Net index is given as a basis for comparison only. Past performance is not a reliable indicator of future performance.

Les Earnings

Goodman a annoncé de solides résultats pour l'année complète (au 30 juin 2020) avec un bénéfice d'exploitation en hausse de + 12,5% (A1,1 milliard de dollars) et un bénéfice d'exploitation par action (57,5 cents) de + 11,4%. Par ailleurs, la croissance des revenus nets de l'immobilier à périmètre constant s'établit à + 3,0% et avec une occupation de 98% de leurs installations logistiques mondiales. Le PDG Greg Goodman a déclaré que « c'était une année extraordinaire, la pandémie mondiale continuant d'avoir un impact profond sur le monde. Tout au long de cette période, Goodman est resté résilient, poursuivant sa stratégie de long terme, nos employés s'adaptant au nouvel environnement opérationnel avec des perturbations limitées ».

Data center REIT, Equinix, a publié de solides résultats au 3T2020 avec des fonds provenant des opérations totalisant 580 millions de dollars, en hausse d'environ + 4% par rapport au trimestre précédent. Les revenus ont augmenté d'environ + 9% par rapport au même trimestre de l'année dernière à 1,52 milliard de dollars. En dépit de la pandémie mondiale, les stocks des centres de données continuent de produire de solides résultats, étant donné que les entreprises sont passées au travail à domicile.

Prologis, le fournisseur mondial de services logistiques basé à San Francisco, a publié de solides résultats au 3T2020 avec des revenus en hausse de + 20%, à 984 millions de dollars par rapport à la même période de l'année dernière et a facilement dépassé l'estimation consensuelle de 935 millions de dollars. Le PDG Hamid Moghadam a déclaré : « L'activité de notre portefeuille est robuste et en expansion - un reflet de la demande accrue au cours du trimestre dans plusieurs secteurs, de l'adoption du commerce électronique et du besoin de niveaux de stocks plus élevés. Nous restons concentrés sur la résolution des problèmes des clients grâce à nos investissements dans les données, les solutions de main-d'œuvre, la technologie et l'innovation. »

La société américaine Boston Properties, qui est le plus grand développeur, propriétaire et gestionnaire d'immeubles de bureaux de catégorie A, coté en bourse aux États-Unis, a déclaré 244 millions de dollars de fonds provenant de l'exploitation, en baisse de -3,8% par rapport à la même période un an plus tôt. Malgré l'impact du COVID-19, Boston Properties a collecté 99% de ses loyers auprès des locataires de

bureaux et 97% auprès de tous les locataires commerciaux, y compris le loyer de base des locataires commerciaux.

Les promoteurs immobiliers japonais se négocient sur la plus haute décote par rapport à leur valeur liquidative. Mitsui Fudosan (MF) se concentre toujours sur la croissance des bénéfices afin de combler cet écart. Néanmoins, il souhaite également un meilleur équilibre entre les investissements pour la croissance future et les rendements pour les actionnaires. Malgré l'incertitude causée par COVID-19, son dividende a été maintenu et MF a annoncé un rachat d'actions, qu'il a même augmenté par rapport à l'année dernière. À notre avis, la taille du rachat d'actions est encore modeste, mais comme la société est également prête à vendre des actifs pour réaliser de la valeur, nous pensons qu'elle augmentera le budget.

Welltower a indiqué que ses revenus étaient en baisse de -18,1% au 3T2020 par rapport à la même période en 2019, étant donné qu'elle exploite des logements pour personnes âgées et des établissements de soins de santé. La pandémie de santé a eu un impact sur les fournisseurs de logements pour personnes âgées, car le risque de maladie grave due au virus augmente avec l'âge. En outre, sa part des dépenses au niveau des biens associée à la pandémie de COVID-19 a totalisé environ 61 millions de dollars pour neuf mois se terminant le 30 septembre 2020. Ces coûts comprenaient des coûts de main-d'œuvre plus élevés associés aux dépenses liées à l'achat d'équipements de protection individuelle et d'autres fournitures, ce qui impacté son bénéfice net attribuable aux actionnaires ordinaires.

Transactions

Le courtier immobilier, Savills a indiqué que le sous-secteur de la logistique était le troisième investissement le plus populaire derrière les bureaux et le résidentiel, avec des investissements de 75 milliards de dollars, soit 20% des investissements immobiliers commerciaux mondiaux pour le premier semestre 2020. Des sociétés telles que Prologis, Segro , et Goodman ont énormément bénéficié du changement continu des habitudes de consommation, qui s'est encore accéléré avec la crise de la COVID19.

Americold Realty, le plus grand opérateur mondial d'entrepôts à température contrôlée, a annoncé avoir conclu un accord définitif pour l'achat de la société privée Agro Merchants Group, quatrième plus grande entreprise d'entrepôts à température contrôlée au monde, pour 1,74 milliard de dollars. L'achat augmentera la présence d'Americold Realty en Europe et renforcera sa position sur le marché en Australie et en Amérique du Sud, tout en offrant une croissance attrayante à long terme et des opportunités de synergie.

Prologis a finalisé son acquisition cash, de 3,99 milliards de dollars d'Industrial Property Trust IPT qui exploite 37,5 millions de square feet d'espace couvrant 236 propriétés, aidant Prologis à développer son empreinte dans des endroits clés du sud de la Californie, la région de la baie de San Francisco, Chicago, Atlanta, Dallas, Seattle, et New Jersey.

Welltower, un REITs de santé basée aux États-Unis, a annoncé qu'elle céderait 1,3 milliard de dollars de logements pour personnes âgées et d'actifs médicaux ambulatoires à des acheteurs non divulgués, via deux transactions. Welltower vendra six actifs de logement pour personnes âgées pour un total de 300 millions de dollars et un portefeuille de 1 milliard de dollars composé de sept actifs de logement pour personnes âgées et de 29 établissements médicaux ambulatoires. Les deux transactions devraient être conclues rapidement (dans un délai de 45 jours), ce qui met en évidence une forte demande où la liquidité prévaut pour le sous-secteur pendant la pandémie. En outre, Elliot Management, le vénérable fonds spéculatif activiste, a révélé qu'il avait initié une position de 3,65 millions d'euros dans Welltower via un dépôt auprès de la SEC.

US Retail REIT, Simon Property a annoncé avoir conclu un accord avec les centres Taubman réduisant son prix d'achat par rapport à l'accord initial de 52,50 $ par action Taubman à 43 $ par action. La réduction de prix permettra à Simon d'économiser 800 millions de dollars. De plus, les deux sociétés ont accepté de régler leur litige en cours. En décembre, les actionnaires de Taubman Centers ont

approuvé l'accord de fusion avec Simon Property lors d'une assemblée générale extraordinaire à la fin du mois, marquant la fin d'une fusion tumultueuse entre les deux REITs retail.

Poche Fixed Income

Au premier semestre 2020, la pandémie de la COVID-19 s'est progressivement étendue aux pays développés, incitant les gouvernements à prendre des mesures de confinement. Les marchés financiers ont réagi de manière agressive avec de fortes ventes, partout dans le monde. Pour ces raisons, les marchés obligataires ont connu un élargissement important des spreads de crédit à la fin du premier trimestre (environ +205 points de base d'élargissement sur le secteur du crédit immobilier global). Grâce au soutien continu des gouvernements, des banques centrales et au développement d'un nouveau vaccin, les spreads de crédit se sont progressivement resserrés pendant le reste de l'année. En 2020, les spreads de crédit immobilier en euro et aux États-Unis se sont respectivement élargis de +10 et +14 points de base, mais la volatilité des marchés a atteint de nouveaux sommets. En raison du faible niveau absolu des spreads de crédit américains après coût de couverture, nous avons privilégié le marché euro. À la fin de l'année, l'indice des spreads immobiliers en euros s'est stabilisé à 126 points de base et l'indice des spreads immobiliers américains à 114 points de base sur les spreads gouvernementaux.

Dans ce contexte incertain et volatil, nous avons réalisé 73% de nos investissements sur le marché primaire afin de bénéficier de primes de crédit attractives par rapport au marché secondaire. En 2020, près de 262 millions de dollars de transactions ont été réalisées (dont 83% au premier semestre) en réallouant le portefeuille vers des secteurs plus résilients au détriment de secteurs gravement touchés par la pandémie. Sur une base annuelle, le fonds était vendeur net de 9M$.

En termes d'investissements, nous avons entrepris un certain repositionnement de notre portefeuille en réduisant (i) les secteurs qui seraient les plus touchés par la COVID-19 sur le long terme et en réduisant (ii) nos titres à valeur relative inférieure au profit de titres plus solides et plus résilients. En conséquence, nous avons réduit notre exposition aux data centers, aux soins de santé (soins infirmiers qualifiés, logements pour personnes âgées et hôpitaux aux États-Unis), aux hôtels, à la logistique (en Europe), aux bureaux (aux États-Unis, dans les pays nordiques, en Espagne) et au commerce de détail (centres commerciaux). Ces fonds ont été réaffectés à des secteurs plus résilients : santé (hôpitaux privés en Europe et life science aux États-Unis), logistique (aux États-Unis), bureaux (en Allemagne et en France), résidentiel (aux États-Unis et dans les pays nordiques) et diversifiés (à Hong Kong).

Au cours du second semestre, l'activité de crédit immobilier a ralenti en raison du manque de nouvelle offre sur le marché primaire. En octobre, suite à l'annonce de plusieurs vaccins, les émetteurs immobiliers sont revenus sur le marché obligataire et les acteurs du marché sont devenus de gros acheteurs sur ce secteur. Dans l'euphorie du marché, deux nouveaux émetteurs ont fait appel au marché obligataire (Cofinimmo dans le secteur de la santé en Europe sur une obligation à 10 ans émise à ms + 120 pb et Rexford Industrial dans le secteur logistique américain sur une obligation à 10 ans émise à T + 125 pb). Nous avons participé aux deux nouvelles émissions compte tenu de (i) l'exposition à une classe d'actifs alternative et (ii) la valeur relative offerte.

Malgré les incertitudes du marché liées à la pandémie de la Covid-19, nous avons quand même réussi à identifier des opportunités d'investissement intéressantes dans les pays et les secteurs. Néanmoins, compte tenu de la volatilité persistante et de l'incertitude du marché, nous restons prudents et très sélectifs dans nos investissements.

Performances :

Sur l'exercice arrêté au 31 décembre 2020, le fonds a réalisé une performance de -3,60%

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.

La crise sanitaire liée à la pandémie de Covid 19, n'a eu aucun impact opérationnel sur la gestion et sur la valorisation des fonds. Myria AM dispose de procédures « Risque de liquidité », « Risque de contrepartie », « Risque de marché » ; les risques liés à l'activité sont maîtrisés et aucun incident n'a été relevé.
Compte tenu de l'épidémie de la Covid-19 qui a sévit toute l'année 2020, le portefeuille a été géré selon l'objectif de gestion défini dans le prospectus. Ainsi, si des adaptations ont pu être réalisées au cours de l'année, elles ont consisté à réduire les marges de manœuvre autorisées pour se rapprocher de l'indice de comparaison du fonds. La gestion a donc pris en compte en temps réel les diverses annonces des gouvernements, des banquiers centraux et des sociétés pharmaceutiques pour tirer parti au mieux des informations disponibles et adapter en conséquence le niveau de risque

Rapport certifié du commissaire aux comptes

UFF GLOBAL FONCIERES

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS
Exercice clos le 31 décembre 2020

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS
Exercice clos le 31 décembre 2020

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 2020, 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 prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 01/01/2020 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les Organismes de Placements Collectifs, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des Organismes de Placements Collectifs et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance que les appréciations qui, selon notre jugement professionnel ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués ainsi que sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

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

Vérifications spécifiques

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

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

Responsabilités de la société de gestion relatives aux comptes annuels

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

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

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

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

Objectif et démarche d'audit

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité du fonds à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

En application de la loi, nous vous signalons que nous n'avons pas été en mesure d'émettre le présent rapport dans les délais réglementaires compte tenu de la réception tardive de certains documents nécessaires à la finalisation de nos travaux.

Neuilly sur Seine, date de la signature électronique

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

BILAN ACTIF AU 31/12/2020 EN EUR

	31/12/2020	31/12/2019
INSTRUMENTS FINANCIERS	**5 685 505,20**	**5 947 555,90**
OPC MAÎTRE	**5 685 505,20**	**5 947 555,90**
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	**12 568,26**	**77 050,72**
Liquidités	12 568,26	77 050,72
TOTAL DE L'ACTIF	**5 698 073,46**	**6 024 606,62**

BILAN PASSIF AU 31/12/2020 EN EUR

	31/12/2020	31/12/2019
CAPITAUX PROPRES		
Capital	5 785 130,01	6 051 234,95
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)	23 022,90	32 974,53
Résultat de l'exercice (a,b)	-134 044,63	-130 614,09
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES *	**5 674 108,28**	**5 953 595,39**
** Montant représentatif de l'actif net*		
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	**23 965,18**	**71 011,23**
Opérations de change à terme de devises	0,00	0,00
Autres	23 965,18	71 011,23
COMPTES FINANCIERS	**0,00**	**0,00**
Concours bancaires courants	0,00	0,00
Emprunts	0,00	0,00
TOTAL DU PASSIF	**5 698 073,46**	**6 024 606,62**

(a) Y compris comptes de régularisation

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

HORS-BILAN AU 31/12/2020 EN EUR

	31/12/2020	31/12/2019
OPÉRATIONS DE COUVERTURE	0,00	0,00
Engagement sur marchés réglementés ou assimilés	0,00	0,00
Engagement sur marché de gré à gré	0,00	0,00
Autres engagements	0,00	0,00
AUTRES OPÉRATIONS	0,00	0,00
Engagement sur marchés réglementés ou assimilés	0,00	0,00
Engagement sur marché de gré à gré	0,00	0,00
Autres engagements	0,00	0,00

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31/12/2020 EN EUR

	31/12/2020	31/12/2019
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	172,85	324,73
Autres charges financières	0,00	0,00
TOTAL (2)	**172,85**	**324,73**
RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS FINANCIÈRES (1 - 2)	**-172,85**	**-324,73**
Autres produits (3)	0,00	0,00
Frais de gestion et dotations aux amortissements (4)	138 949,58	132 350,44
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE (L. 214-17-1) (1 - 2 + 3 - 4)	**-139 122,43**	**-132 675,17**
Régularisation des revenus de l'exercice (5)	5 077,80	2 061,08
Acomptes sur résultat versés au titre de l'exercice (6)	0,00	0,00
RÉSULTAT (1 - 2 + 3 - 4 + 5 - 6)	**-134 044,63**	**-130 614,09**

ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS

1. Règles et méthodes 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.

Information sur les incidences liées à la crise du COVID-19

Les comptes ont été établis par la société de gestion sur la base des éléments disponibles dans un contexte évolutif de crise liée au Covid-19.

Règles d'évaluation des actifs

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 détenus :

Les parts ou actions d'OPC seront valorisées 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 et de fonctionnement recouvrent l'ensemble des frais relatif à l'OPC : gestion financière, administrative, comptable, conservation, distribution, frais d'audit...
Ces frais sont imputés au compte de résultat de l'OPC.
Les frais de gestion n'incluent pas les frais de transaction. Pour plus de précision sur les frais effectivement facturés à l'OPC, se reporter au prospectus.

Ils sont enregistrés au prorata temporis à chaque calcul de valeur liquidative.

Le cumul de ces frais respecte le taux de frais maximum de l'actif net indiqué dans le prospectus ou le règlement du fonds :

FR0010801266 - UFF GLOBAL FONCIÈRES C : Taux de frais maximum de 2,00% TTC.

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 titres de l'exercice 2020.

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 :

Part(s)	***Affectation du résultat net***	***Affectation des plus ou moins-values nettes réalisées***
Parts UFF GLOBAL FONCIÈRES C	Capitalisation	Capitalisation

2. ÉVOLUTION DE L'ACTIF NET AU 31/12/2020 EN EUR

	31/12/2020	31/12/2019
ACTIF NET EN DÉBUT D'EXERCICE	**5 953 595,39**	**5 773 960,76**
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions acquises à l'OPC)	753 556,92	718 727,78
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPC)	-807 853,90	-1 174 189,51
Plus-values réalisées sur dépôts et instruments financiers	28 488,76	53 418,28
Moins-values réalisées sur dépôts et instruments financiers	-4 097,71	-1 393,01
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	-720,00	-19 134,77
Différences de change	0,00	0,00
Variations de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers	-109 738,75	734 881,03
Différence d'estimation exercice N	*512 406,48*	*622 145,23*
Différence d'estimation exercice N-1	*-622 145,23*	*112 735,80*
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	-139 122,43	-132 675,17
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	**5 674 108,28**	**5 953 595,39**

3. COMPLÉMENTS D'INFORMATION

3.1. VENTILATION PAR NATURE JURIDIQUE OU ÉCONOMIQUE 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 MATURITÉ RÉSIDUELLE 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'ÉVALUATION DES POSTES D'ACTIF, DE PASSIF ET DE HORS-BILAN (HORS EUR)

	Devise 1		Devise 2		Devise 3		Devise N Autre(s)	
	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								
Dettes	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
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

	Nature de débit/crédit	31/12/2020
CRÉANCES		
TOTAL DES CRÉANCES		**0,00**
DETTES		
	Frais de gestion fixe	23 965,18
TOTAL DES DETTES		**23 965,18**
TOTAL DETTES ET CRÉANCES		**-23 965,18**

3.6. CAPITAUX PROPRES

3.6.1. Nombre de titres émis ou rachetés

	En parts	En montant
Part UFF GLOBAL FONCIÈRES C		
Parts souscrites durant l'exercice	7 725,7611	753 556,92
Parts rachetées durant l'exercice	-8 384,4591	-807 853,90
Solde net des souscriptions/rachats	-658,6980	-54 296,98
Nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice	57 480,2451	

3.6.2. Commissions de souscription et/ou rachat

	En montant
Part UFF GLOBAL FONCIÈRES C	
Total des commissions de souscription et/ou rachat acquises	0,00
Commissions de souscription acquises	0,00
Commissions de rachat acquises	0,00

3.7. FRAIS DE GESTION

	31/12/2020
Parts UFF GLOBAL FONCIÈRES C	
Commissions de garantie	0,00
Frais de gestion fixes	138 949,58
Pourcentage de frais de gestion fixes	2,45
Frais de gestion variables	0,00
Rétrocessions des frais de gestion	0,00

3.8. ENGAGEMENTS REÇUS ET DONNÉS

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 instruments financiers faisant l'objet d'une acquisition temporaire

	31/12/2020
Titres pris en pension livrée	0,00
Titres empruntés	0,00

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

	31/12/2020
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 détenus, émis et/ou gérés par le Groupe

	Code ISIN	Libellé	31/12/2020
Actions			0,00
Obligations			0,00
TCN			0,00
OPC			0,00
Instruments financiers à terme			0,00
Total des titres du groupe			**0,00**

3.10. TABLEAU D'AFFECTATION DES SOMMES DISTRIBUABLES

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

	31/12/2020	31/12/2019
Sommes restant à affecter		
Report à nouveau	0,00	0,00
Résultat	-134 044,63	-130 614,09
Total	**-134 044,63**	**-130 614,09**

	31/12/2020	31/12/2019
Parts UFF GLOBAL FONCIÈRES C		
Affectation		
Distribution	0,00	0,00
Report à nouveau de l'exercice	0,00	0,00
Capitalisation	-134 044,63	-130 614,09
Total	**-134 044,63**	**-130 614,09**

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

	31/12/2020	31/12/2019
Sommes restant à affecter		
Plus et moins-values nettes antérieures non distribuées	0,00	0,00
Plus et moins-values nettes de l'exercice	23 022,90	32 974,53
Acomptes versés sur plus et moins-values nettes de l'exercice	0,00	0,00
Total	**23 022,90**	**32 974,53**

	31/12/2020	31/12/2019
Parts UFF GLOBAL FONCIÈRES C		
Affectation		
Distribution	0,00	0,00
Plus et moins-values nettes non distribuées	0,00	0,00
Capitalisation	23 022,90	32 974,53
Total	**23 022,90**	**32 974,53**

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

	30/12/2016	29/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020
Actif net Global en EUR	**5 278 169,23**	**6 425 028,30**	**5 773 960,76**	**5 953 595,39**	**5 674 108,28**
Parts UFF GLOBAL FONCIÈRES C EUR					
Actif net	5 073 422,90	6 203 956,70	5 587 096,36	5 953 595,39	5 674 108,28
Nombre de titres	52 563,0762	61 975,1367	60 754,1328	58 138,9431	57 480,2451
Valeur liquidative unitaire	96,52	100,10	91,96	102,40	98,71
Capitalisation unitaire sur +/- values nettes	-1,03	-8,66	-0,25	0,56	0,40
Capitalisation unitaire sur résultat	-0,30	-1,89	-1,96	-2,24	-2,33
Parts UFF GLOBAL FONCIÈRES I EUR					
Actif net	204 746,33	221 071,60	186 864,40	0,00	0,00
Nombre de titres	196,0000	202,0000	184,0000	0,00	0,00
Valeur liquidative unitaire	1 044,62	1 094,41	1 015,56	0,00	0,00
Capitalisation unitaire sur +/- values nettes	-11,18	-93,91	-2,76	0,00	0,00
Capitalisation unitaire sur résultat	-0,50	-9,79	-10,82	0,00	0,00

3.12. INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES INSTRUMENTS FINANCIERS 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	48 445	5 685 505,20	100,20
TOTAL LUXEMBOURG			**5 685 505,20**	**100,20**
TOTAL OPCVM et FIA à vocation générale destinés aux non professionnels et équivalents d'autres pays			**5 685 505,20**	**100,20**
TOTAL Organismes de placement collectif			**5 685 505,20**	**100,20**
Dettes			**-23 965,18**	**-0,42**
Comptes financiers			**12 568,26**	**0,22**
Actif net			**5 674 108,28**	**100,00**

Parts UFF GLOBAL FONCIÈRES C	**EUR**	**57 480,2451**	**98,71**