

FCP de droit français

AVANTAGE IMMOBILIER
COTE

RAPPORT ANNUEL

au 31 décembre 2025

Société de Gestion : DOM FINANCE
Dépositaire : Caceis Bank
Commissaire aux Comptes : KPMG Audit

SOMMAIRE

1. Changements intéressant l'OPC	3
2. Rapport de gestion	4
3. Informations réglementaires	8
4. Certification du Commissaire aux Comptes	12
5. Comptes de l'exercice	16
6. Annexe(s)	44
Caractéristiques de l'OPC	45

1. CHANGEMENTS INTÉRESSANT L'OPC

Aucun changement substantiel n'est intervenu sur l'exercice.

Politique de gestion

a. L'année 2025 : Disparité des performances et volatilité

L'année 2025 a été contrastée pour les principaux actifs financiers. Alors que les actions européennes et plus globalement mondiales réalisaient une performance élevée et que les cours de l'or et des métaux précieux battaient des records, le dollar reculait nettement tout comme les marchés de dettes souveraines malgré des politiques monétaires toujours accommodantes. L'année a également été marquée par des épisodes de forte volatilité dont l'origine réside largement dans le caractère erratique de la politique de la nouvelle administration américaine dans 3 domaines cruciaux, les relations commerciales, le dollar, la géopolitique mondiale.

- Forte performance des actions européennes malgré la guerre commerciale

Les indices européens d'actions ont entamé l'année 2025 sur une note très positive, portés principalement par des résultats et des perspectives des sociétés mettant en lumière leur valorisation relative attractive, mais aussi par l'anticipation de plans de relance massifs en Allemagne.

Cet élan allait être coupé net par la montée des craintes relatives à la politique commerciale américaine et son tournant protectionniste. Amorcé dès le mois de mars, par l'annonce de taxes douanières sur l'acier et l'aluminium ainsi que sur les importations en provenance du Canada et du Mexique, ce virage vers le protectionnisme allait trouver son point culminant le 2 avril, décrété « Liberation Day » par Donald Trump qui annonçait des tarifs douaniers exorbitants frappant l'ensemble des partenaires commerciaux, par exemple, 25% sur les importations en provenance de l'Union européenne, du Japon et de la Corée, 54% pour celles venant de Chine. S'ensuivait un mini séisme financier alimenté par la crainte d'un choc à la fois inflationniste par la répercussion sur les prix des augmentations des tarifs et récessif par le ralentissement du commerce mondial : le SnP et la plupart des indices mondiaux plongeaient de plus de 10% en quelques séances, le dollar chutait dans les mêmes proportions, le taux 10 ans s'envolait de 50 bps témoignant de la défiance des investisseurs internationaux envers les actifs américains. Face à la pression des marchés, le Président américain faisait rapidement volteface et suspendait l'application des hausses de tarifs au-delà de 10pc ouvrant la période des négociations, permettant un fort rebond des indices qui se poursuivait en mai.

Les négociations avec l'Union européenne se soldaient au mois d'août par un accord instaurant un tarif général de 15% sur les exportations vers les USA, accord peu favorable mais qui laissait mutiques des marchés fatalistes.

- Les banques centrales à la rescousse

Comme l'année précédente, les actions européennes ont été soutenues, au moins au premier semestre par la poursuite par la BCE de sa politique de baisse de ses taux directeurs. Permise par le ralentissement de l'inflation et favorisée par une croissance plutôt faible notamment en Allemagne, elle s'est traduite par 4 baisses de 25 bps pour ramener le taux de dépôts à 2%, niveau considéré comme le taux neutre et justifiant une pause prolongée.

Mais l'action la plus favorable pour les marchés actions est venue de la FED qui a non seulement ré-enclenché en septembre un nouveau cycle de baisse de ses taux directeurs (3 baisses de 25 bps réalisées fin 2025) mais a également repris la politique d'expansion de son bilan.

La conjonction de ce contexte monétaire favorable et d'un environnement macroéconomique en amélioration avec notamment des perspectives de croissance revues à la hausse, favorisait les actions européennes qui terminaient l'année 2025 sur un tempo haussier soutenu, particulièrement pour le secteur bancaire et les secteurs cycliques semis conducteurs, construction, métaux, énergie, tandis que le secteur automobile, celui du luxe ou encore des logiciels accentuaient leur baisse.

- Hausse des rendements des taux longs souverains.

2025 a en revanche été négative pour les marchés européens de dettes souveraines. Ils ne se sont jamais véritablement remis du double choc causé au mois de mars par les craintes inflationnistes avivées par les premières hausses des tarifs douaniers américains et surtout par l'annonce de 2 plans de relance massifs en Allemagne pour un montant cumulé de près de 1000 milliards d'euros. Voir l'Allemagne s'affranchir de ses propres règles de limitation de l'endettement et quitter le camp de la discipline budgétaire a provoqué une envolée des rendements du Bund 10 qui se tendait de plus de 50 bps dont 30 le jour de l'annonce pour approcher les 3%, entraînant une tension sur l'ensemble des taux des dettes d'Etat. Malgré une détente à la

mi-avril avec la marche arrière sur les tarifs opérés par D Trump, ce thème de l'augmentation des besoins de financement continuait de résonner toute l'année, d'autant que l'arrêt de la dynamique de baisse des taux directeurs de la BCE privait les marchés d'un facteur de soutien.

Les marchés du crédit corporate étaient mieux orientés grâce au resserrement des spreads.

- Baisse du dollar, hausse de l'or

2025 a également été marquée par l'accélération du mouvement de dédollarisation du monde financier. Ce mouvement structurel lié à la remise en cause de l'hégémonie américaine par la montée en puissance d'économies concurrentes dont la Chine a été amplifié par un certain nombre de facteurs particuliers qui ont pour point commun le caractère erratique de la politique menée par le nouveau Président : annonces spectaculaires suivies de volte-face sur les tarifs douaniers, déclarations intempestives en faveur de la baisse du dollar, politique assumée d'augmentation des déficits, attaques répétées contre la FED, illisibilité de la politique extérieure, tout cela contribue à l'installation d'un climat de défiance et d'une prime de risque négative sur la devise américaine.

Dans ce contexte d'incertitudes commerciales, de tensions persistantes en Ukraine, à Gaza et en Iran, de politiques monétaires et budgétaires toujours plus accommodantes, les actifs refuges ont fortement progressé. L'or a enregistré une performance historique, soutenue par la baisse du dollar, les achats des banques centrales et la recherche de protection face aux risques géopolitiques et commerciaux.

Au total, 2025 a été une année heurtée, marquée par le retour du protectionnisme américain, la faiblesse du dollar et des marchés de taux, dans un environnement de marchés actions performants mais durablement plus volatils.

Au terme de son exercice, le fonds AVANTAGE IMMOBILIER COTE augmente de +4.55% pour la part R et +3.69% pour la part RX. Sur la période, l'indice IEIF Europe Continentale DNR augmente de +12.47%.

L'actif net du fonds au 31/12/2025 s'élève à 2 499 099 euros.

b. Perspectives 2026 : un environnement international instable

L'année 2026 s'ouvre dans un contexte international caractérisé par une incertitude politique élevée et par une volatilité accrue sur les marchés financiers. Les dynamiques économiques demeurent globalement résilientes, mais les facteurs géopolitiques, commerciaux et budgétaires jouent désormais un rôle déterminant dans l'orientation des marchés.

D'abord, les relations commerciales internationales constituent l'une des principales sources d'instabilité. La multiplication de mesures tarifaires et la renégociation de certains accords commerciaux, notamment sous l'impulsion de l'administration Trump, contribuent à modifier progressivement les équilibres de la mondialisation. Dans le même temps, plusieurs initiatives diplomatiques (notamment autour de zones stratégiques comme le Groenland) illustrent un climat international plus tendu. La poursuite du conflit en Ukraine demeure un facteur d'incertitude majeur pour l'Europe, tant sur le plan énergétique que sur le plan sécuritaire, tandis que d'autres tensions régionales continuent d'alimenter l'instabilité mondiale.

Dans cet environnement, l'évolution des politiques monétaires restera un élément central pour les marchés. Courant 2025 de nombreuses banques centrales ont entamé un mouvement d'assouplissement. La BCE a été active avec 4 baisses des taux de 25 points de base entre février et juin, tandis que la Fed aura attendu septembre pour réaliser 3 baisses de taux consécutives. Néanmoins, les taux longs ont clôturé l'année à des niveaux relativement élevés : le taux d'État allemand 10 ans s'établissait autour de 2,855% à fin décembre, tandis que le taux américain de même maturité était à 4,167%. Ces niveaux reflètent à la fois des besoins de financement publics élevés et une vigilance des investisseurs sur les perspectives d'inflation.

Sur le plan économique et sectoriel, plusieurs tendances structurantes devraient continuer à influencer l'allocation d'actifs. En Europe, les politiques visant à renforcer l'autonomie industrielle et énergétique du continent devraient soutenir l'investissement. Le programme budgétaire engagé par l'Allemagne, notamment orienté vers les infrastructures et les capacités de défense, pourrait contribuer à dynamiser certains secteurs industriels et technologiques européens. Parallèlement, la thématique de l'intelligence artificielle demeure l'un des principaux moteurs des marchés actions mondiaux. Les dépenses engagées par les grandes entreprises technologiques ont été particulièrement importantes l'année dernière. Toutefois, l'ampleur de ces investissements soulève désormais des interrogations quant à leur rentabilité à moyen terme, ce qui pourrait entraîner une différenciation plus marquée entre les entreprises capables de transformer ces dépenses en croissance bénéficiaire et celles dont les perspectives restent plus incertaines.

Dans ce contexte, la diversification géographique conserve toute son importance. Les économies émergentes, bien que sensibles aux tensions commerciales, présentent des caractéristiques favorables notamment en termes de démographie et de croissance potentielle. Elles peuvent ainsi constituer un facteur de diversification pertinent au sein des portefeuilles. Certaines classes d'actifs alternatives devraient également continuer à jouer un rôle stabilisateur. L'or, dont la progression a été remarquable en 2025, pourrait demeurer un instrument de diversification intéressant si les tensions internationales persistent.

Enfin, l'évolution des taux d'intérêt restera déterminante pour les actifs immobiliers. L'orientation plus accommodante des politiques monétaires, en particulier en zone euro, pourrait progressivement améliorer les perspectives du secteur. Les baisses de taux attendues au cours de l'année devraient contribuer à alléger les conditions de financement et à soutenir la valorisation des actifs immobiliers.

Dans ce cadre, l'année 2026 pourrait s'avérer plus exigeante pour les investisseurs. L'environnement macroéconomique et géopolitique impose une approche de gestion disciplinée, reposant sur une sélection rigoureuse des actifs, une diversification adaptée aux différents scénarios de marché avec une attention particulière portée à la solidité des fondamentaux économiques des entreprises.

Situation Guerre en Ukraine

Dans le cadre de la situation russo-ukrainienne, nous n'avons eu aucune exposition aux actifs russes, biélorusses et ukrainiens dans les fonds gérés par Dôm Finance.

Performances du fonds

L'objectif du fonds est de battre la performance de son indicateur de référence IEIF Europe Continentale dividendes nets réinvestis

	PART R *	PART RX **	Indice
2025	4.55 %	3.69%	12.47%
Création	-21.33%	-24.10%	ND*/-16.98%**
Annualisé	-6.22%	-7.12%	ND*/-4.86%**

**depuis le 22/10/1999*

***depuis le 28/05/2015*

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Principaux mouvements dans le portefeuille au cours de l'exercice

Titres	Mouvements ("Devise de comptabilité")	
	Acquisitions	Cessions
R-CO THEMATIC REAL ESTATE C	202 992,43	
CM-AM SICAV - CM-AM Pierre RC		175 614,60
IMMOBILIER 21 IC	31 060,15	131 766,68
COHEN EUROP.RE.EST.SEC.CL.I C.	27 817,60	110 942,15
JAN HND HRZN PAN EU PE-A2EUR	55 146,50	48 527,00
GROUPAMA EUROPE ACTIONS IMMOBILIER - ZC	44 395,83	22 851,73
DPAM B - Real Estate Europe Sustainable W Cap		59 161,64
ODDO BHF IMMOBILIER CI EUR		49 716,01
AXA Aedificandi I		32 295,63

3. INFORMATIONS RÉGLEMENTAIRES

TECHNIQUES DE GESTION EFFICACE DE PORTEFEUILLE ET INSTRUMENTS FINANCIERS DERIVES (ESMA) EN EUR

a) Exposition obtenue au travers des techniques de gestion efficace du portefeuille et des instruments financiers dérivés

- **Exposition obtenue au travers des techniques de gestion efficace :**

- o Prêts de titres :
- o Emprunt de titres :
- o Prises en pensions :
- o Mises en pensions :

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

- o Change à terme :
- o Future :
- o Options :
- o Swap :

b) Identité de la/des contrepartie(s) aux techniques de gestion efficace du portefeuille et instruments financiers dérivés

Techniques de gestion efficace	Instruments financiers dérivés (*)
NEANT	NEANT

(*) Sauf les dérivés listés.

c) Garanties financières reçues par l'OPCVM afin de réduire le risque de contrepartie

Types d'instruments	Montant en devise du portefeuille
Techniques de gestion efficace . Dépôts à terme . Actions . Obligations . OPCVM . Espèces (*)	
Total	
Instruments financiers dérivés . Dépôts à terme . Actions . Obligations . OPCVM . Espèces	
Total	

(*) Le compte Espèces intègre également les liquidités résultant des opérations de mise en pension.

d) Revenus et frais opérationnels liés aux techniques de gestion efficace

Revenus et frais opérationnels	Montant en devise du portefeuille
. Revenus (*) . Autres revenus	
Total des revenus	
. Frais opérationnels directs . Frais opérationnels indirects . Autres frais	
Total des frais	

(*) Revenus perçus sur prêts et prises en pension.

TRANSPARENCE DES OPÉRATIONS DE FINANCEMENT SUR TITRES ET DE LA RÉUTILISATION DES INSTRUMENTS FINANCIERS - RÈGLEMENT SFTR - en devise de comptabilité de l'OPC (EUR)
Au cours de l'exercice, l'OPC n'a pas fait l'objet d'opérations relevant de la réglementation SFTR.

DESCRIPTION DE LA PROCÉDURE DU CHOIX DES INTERMÉDIAIRES

Une sélection d'intermédiaires est établie par produits traités (actions, taux). Pour chaque intermédiaire, un montant maximum est accordé correspondant au cumul des opérations traitées et dont le dénouement n'est pas encore intervenu (période comprise entre la date d'opération et la date de règlement-livraison). Ce montant maximum est fonction de l'appréciation de la solidité financière de l'établissement (ou de son compensateur) et de la nature des produits traités.

La sélection des intermédiaires s'effectue principalement sur la base des critères suivants :

- Objectif : recherche des meilleures conditions de prix ;
- Critères discriminants : coût et sécurité du règlement / livraison et qualité du traitement back-office ;
- Critères niveau 1 : niveaux des courtages payés aux intermédiaires ; qualité d'exécution ;
- Critères niveau 2 : qualité du service vente ; services spécifiques d'exécution (paniers ...) ; qualité du reporting périodique sur les transactions réalisées. Des critères supplémentaires interviendront en fonction de la classe d'actifs concernée.

Revue périodique par le comité de sélection des intermédiaires de DÔM FINANCE.

Semestriellement, le comité de sélection des intermédiaires passe en revue l'ensemble des intermédiaires.

COMPTE RENDU RELATIF AUX FRAIS D'INTERMÉDIATION

DÔM Finance n'est pas tenue d'élaborer le présent document intitulé « Compte rendu relatif aux frais d'intermédiation » dans la mesure où elle a recours à des services de recherche externe et des services d'exécution d'ordres et que les frais d'intermédiation, versés aux intermédiaires de marché ont représenté pour l'exercice 2025 un montant inférieur à 500 000€.

POLITIQUE DE VOTE

Conformément aux dispositions de l'article L533-22 du Code monétaire et financier, la politique d'engagement actionnarial, la politique de vote et le rapport rendant compte des conditions dans lesquelles DOM FINANCE a exercé ses droits de vote sont accessibles sur le site de la société de gestion.

INSTRUMENTS FINANCIERS DÉTENUS EN PORTEFEUILLE ÉMIS PAR LE PRESTATAIRE OU ENTITÉ DU GROUPE

Les mouvements intervenus dans la composition du portefeuille titres au cours de l'exercice n'ont pas concerné d'instruments financiers détenus en portefeuille émis par la société de gestion ou par les entités de son groupe.

Au 31 décembre 2025, le fonds AVANTAGE IMMOBILIER COTE ne détenait aucun OPC émis par la société de gestion.

UTILISATION D'INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS

Le FCP intervient sur les futures et options des marchés de taux et actions sur les marchés réglementés, à des fins de couverture et d'exposition.

Au 31 décembre 2025, l'exposition nette obtenue à travers l'utilisation des instruments financiers dérivés se montait à 0%.

COMMUNICATION DES CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE QUALITÉ DE GOUVERNANCE (ESG)

Ce Fonds ne prend pas en compte les critères ESG.

RÈGLEMENTS SFDR ET TAXONOMIE

Article 6

Cet OPCVM relève de l'article 6 du règlement SFDR.

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

MÉTHODE DE CALCUL DU RISQUE GLOBAL

L'OPCVM utilise la méthode du calcul de l'engagement pour calculer le risque global de l'OPC sur les contrats financiers.

POLITIQUE DE REMUNERATIONS

La politique de rémunération est cohérente et promeut une gestion saine et efficace du risque et n'encourage pas une prise de risque qui serait incompatible avec les profils de risque, le règlement ou les documents constitutifs de l'OPC que les gérants gèrent. Un rapport sur la politique de rémunération est disponible auprès de la société de gestion.

DOM FINANCE a versé des rémunérations à 33 personnes en 2025, dont la rémunération globale brute salarié s'élevait à 3 994 K€ sur l'année 2025.

La partie variable (primes et gratifications) s'est élevée à un montant global de 274 K€ sur l'année 2025.

Tableau de suivi des rémunérations : Effectif 33 personnes

	Rémunérations fixes	Rémunérations variables	Nombre de bénéficiaires	
Montant total des rémunérations versées pour l'exercice 2025	3 994 K€	274 k€	33	

	Preneurs de risques	Nombre de bénéficiaires	Membres du personnel ayant une incidence sur le profil de risque des OPC	Nombre de bénéficiaires
Montant agrégé des rémunérations versées pour l'exercice 2025 (fixes et variables)	3 037 k€	17	1 770 k€	11

AUTRES INFORMATIONS

Le prospectus complet de l'OPCVM et les derniers documents annuels et périodiques sont adressés dans un délai d'une semaine sur simple demande écrite du porteur auprès de :

SDG : DÔM FINANCE

Adresse : 39, rue Mstislav Rostropovitch – 75017 PARIS

Site internet : www.dom-finance.fr

4. CERTIFICATION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES



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

Fonds Commun de Placement AVANTAGE IMMOBILIER COTE

39, rue Mstislav Rostropovitch - 75017 Paris

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

Aux porteurs de parts,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par la société de gestion, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de l'organisme de placement collectif AVANTAGE IMMOBILIER COTE constitué sous forme de fonds commun de placement relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine du fonds commun de placement à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

KPMG S.A., société d'expertise comptable et de commissaires aux comptes inscrite au Tableau de l'Ordre des experts comptables de Paris sous le n° 14-30080101 et rattachée à la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles et du Centre.
Société française membre du réseau KPMG constitué de

Société anonyme à conseil d'administration
Siège social :
Tour EQHO
2 avenue Gambetta
CS 60055

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, notamment pour ce qui concerne les instruments financiers en portefeuille, et sur la présentation d'ensemble des comptes, au regard du plan comptable des organismes de placement collectif à capital variable.

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

Vérification du rapport de gestion établi par la société de gestion

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par 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 commun de placement à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider le fonds commun de placement ou de cesser son activité.

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

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

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

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre fonds commun de placement.

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

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

Paris La Défense

KPMG S.A.



Date :
2026.04.28
11:04:28
+02:00

Amaury Couplez
Associé

5. COMPTES DE L'EXERCICE

Bilan Actif au 31/12/2025 en EUR	31/12/2025	31/12/2024
Immobilisations corporelles nettes		
Titres financiers		
Actions et valeurs assimilées (A)		
Négociées sur un marché réglementé ou assimilé		
Non négociées sur un marché réglementé ou assimilé		
Obligations convertibles en actions (B)		
Négociées sur un marché réglementé ou assimilé		
Non négociées sur un marché réglementé ou assimilé		
Obligations et valeurs assimilées (C)		
Négociées sur un marché réglementé ou assimilé		
Non négociées sur un marché réglementé ou assimilé		
Titres de créances (D)		
Négociés sur un marché réglementé ou assimilé		
Non négociés sur un marché réglementé ou assimilé		
Parts d'OPC et de fonds d'investissements (E)	2 470 185,13	2 575 665,60
OPCVM	2 470 185,13	2 575 665,60
FIA et équivalents d'autres Etats membres de l'Union Européenne		
Autres OPC et fonds d'investissements		
Dépôts (F)		
Instruments financiers à terme (G)		
Opérations temporaires sur titres (H)		
Créances représentatives de titres financiers reçus en pension		
Créances représentatives de titres donnés en garantie		
Créances représentatives de titres financiers prêtés		
Titres financiers empruntés		
Titres financiers donnés en pension		
Autres opérations temporaires		
Prêts (I) (*)		
Autres actifs éligibles (J)		
Sous-total actifs éligibles I = (A+B+C+D+E+F+G+H+I+J)	2 470 185,13	2 575 665,60
Créances et comptes d'ajustement actifs		
Comptes financiers	32 962,58	14 057,66
Sous-total actifs autres que les actifs éligibles II	32 962,58	14 057,66
Total de l'actif I+II	2 503 147,71	2 589 723,26

(*) L'OPC sous revue n'est pas concerné par cette rubrique.

Bilan Passif au 31/12/2025 en EUR	31/12/2025	31/12/2024
Capitaux propres :		
Capital	2 397 771,45	2 739 052,31
Report à nouveau sur revenu net		
Report à nouveau des plus et moins-values réalisées nettes		
Résultat net de l'exercice	101 327,58	-153 455,26
Capitaux propres I	2 499 099,03	2 585 597,05
Passifs de financement II (*)		
Capitaux propres et passifs de financement (I+II)	2 499 099,03	2 585 597,05
Passifs éligibles :		
Instruments financiers (A)		
Opérations de cession sur instruments financiers		
Opérations temporaires sur titres financiers		
Instruments financiers à terme (B)		
Emprunts (C) (*)		
Autres passifs éligibles (D)		
Sous-total passifs éligibles III = (A+B+C+D)		
Autres passifs :		
Dettes et comptes d'ajustement passifs	4 048,68	4 126,21
Concours bancaires		
Sous-total autres passifs IV	4 048,68	4 126,21
Total Passifs : I+II+III+IV	2 503 147,71	2 589 723,26

(*) L'OPC sous revue n'est pas concerné par cette rubrique.

Compte de résultat au 31/12/2025 en EUR	31/12/2025	31/12/2024
Revenus financiers nets		
Produits sur opérations financières :		
Produits sur actions		
Produits sur obligations		
Produits sur titres de créances		
Produits sur parts d'OPC		
Produits sur instruments financiers à terme		
Produits sur opérations temporaires sur titres		
Produits sur prêts et créances		
Produits sur autres actifs et passifs éligibles		
Autres produits financiers		384,04
Sous-total produits sur opérations financières		384,04
Charges sur opérations financières :		
Charges sur opérations financières		
Charges sur instruments financiers à terme		
Charges sur opérations temporaires sur titres		
Charges sur emprunts		
Charges sur autres actifs et passifs éligibles		
Charges sur passifs de financement		
Autres charges financières	-36,71	
Sous-total charges sur opérations financières	-36,71	
Total revenus financiers nets (A)	-36,71	384,04
Autres produits :		
Rétrocession des frais de gestion au bénéfice de l'OPC		
Versements en garantie de capital ou de performance		
Autres produits		
Autres charges :		
Frais de gestion de la société de gestion	-46 145,73	-50 811,51
Frais d'audit, d'études des fonds de capital investissement		
Impôts et taxes		
Autres charges		
Sous-total autres produits et autres charges (B)	-46 145,73	-50 811,51
Sous-total revenus nets avant compte de régularisation (C = A-B)	-46 182,44	-50 427,47
Régularisation des revenus nets de l'exercice (D)	1 136,96	2 124,40
Sous-total revenus nets I = (C+D)	-45 045,48	-48 303,07
Plus ou moins-values réalisées nettes avant compte de régularisations :		
Plus ou moins-values réalisées	-53 178,14	-145 141,57
Frais de transactions externes et frais de cession	-9 642,55	-10 355,01
Frais de recherche		
Quote-part des plus-values réalisées restituées aux assureurs		
Indemnités d'assurance perçues		
Versements en garantie de capital ou de performance reçus		
Sous-total plus ou moins-values réalisées nettes avant compte de régularisations (E)	-62 820,69	-155 496,58
Régularisations des plus ou moins-values réalisées nettes (F)	1 178,13	10 032,32
Plus ou moins-values réalisées nettes II = (E+F)	-61 642,56	-145 464,26

Compte de résultat au 31/12/2025 en EUR	31/12/2025	31/12/2024
Plus ou moins-values latentes nettes avant compte de régularisations :		
Variation des plus ou moins-values latentes y compris les écarts de change sur les actifs éligibles	217 160,60	46 926,59
Écarts de change sur les comptes financiers en devises		
Versements en garantie de capital ou de performance à recevoir		
Quote-part des plus-values latentes à restituer aux assureurs		
Sous-total plus ou moins-values latentes nettes avant compte de régularisation (G)	217 160,60	46 926,59
Régularisations des plus ou moins-values latentes nettes (H)	-9 144,98	-6 614,52
Plus ou moins-values latentes nettes III = (G+H)	208 015,62	40 312,07
Acomptes :		
Acomptes sur revenus nets versés au titre de l'exercice (J)		
Acomptes sur plus ou moins-values réalisées nettes versés au titre de l'exercice (K)		
Total Acomptes versés au titre de l'exercice IV = (J+K)		
Impôt sur le résultat V (*)		
Résultat net I + II + III + IV + V	101 327,58	-153 455,26

(*) L'OPC sous revue n'est pas concerné par cette rubrique.

ANNEXES COMPTABLES

A. Informations générales

A1. Caractéristiques et activité de l'OPC à capital variable

A1a. Stratégie et profil de gestion

Le Fonds est un OPCVM investissant dans d'autres OPCVM ou FIA ou Fonds d'investissement de droit étranger du secteur immobilier européen dont l'objectif de gestion est de battre la performance de son indicateur de référence IEIF Europe Continentale dividendes nets réinvestis, sur sa période d'investissement recommandée, en ciblant plus particulièrement le secteur immobilier, avec une exposition minimum de 80% à ce secteur, sur un ou plusieurs marchés des actions émises dans un ou plusieurs pays de la zone euro, dont éventuellement le marché français.

Le prospectus / règlement de l'OPC décrit de manière complète et précise ces caractéristiques.

A1b. Eléments caractéristiques de l'OPC au cours des 5 derniers exercices

	31/12/2021	30/12/2022	29/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
Actif net Global en EUR	5 162 148,05	3 021 731,87	3 072 712,90	2 585 597,05	2 499 099,03
Part AVANTAGE IMMOBILIER COTE R en EUR					
Actif net	3 270 692,70	1 951 381,97	1 954 675,92	1 665 068,66	1 562 195,18
Nombre de titres	1 282	1 156	1 007	906	813
Valeur liquidative unitaire	2 551,24	1 688,04	1 941,08	1 837,82	1 921,51
Capitalisation unitaire sur plus et moins-values nettes	341,08	35,35	-101,18	-103,18	-47,33
Capitalisation unitaire sur revenu	0,74	-15,96	-25,44	-28,57	-28,62
Part AVANTAGE IMMOBILIER COTE RX en EUR					
Actif net	1 891 455,35	1 070 349,90	1 118 036,98	920 528,39	936 903,85
Nombre de titres	11 843	10 280	9 416	8 257	8 105
Valeur liquidative unitaire	159,71	104,11	118,73	111,48	115,59
Capitalisation unitaire sur plus et moins-values nettes	21,49	2,22	-6,21	-6,29	-2,85
Capitalisation unitaire sur revenu	-2,32	-2,93	-2,42	-2,71	-2,68

A2. Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels sont présentés sous la forme prévue par le règlement ANC n° 2020-07 modifié par le règlement ANC 2022-03.

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 instruments financiers sont enregistrés en comptabilité selon la méthode des coûts historiques et inscrits au bilan à leur valeur actuelle qui est déterminée par la dernière valeur de marché connue ou à défaut d'existence de marché par tous moyens externes ou par recours à des modèles financiers.

Les différences entre les valeurs actuelles utilisées lors du calcul de la valeur liquidative et les coûts historiques des valeurs mobilières à leur entrée en portefeuille sont enregistrées dans des comptes « Plus ou moins values latentes ».

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 le cours des devises au jour de l'évaluation.

Dépôts :

Les dépôts d'une durée de vie résiduelle inférieure ou égale à 3 mois sont valorisés selon la méthode linéaire.

Actions, obligations et autres valeurs négociées sur un marché réglementé ou assimilé :

Pour le calcul de la valeur liquidative, les actions et autres valeurs négociées sur un marché réglementé ou assimilé sont évaluées sur la base du dernier cours de bourse du jour.

Les obligations et valeurs assimilées sont évaluées au cours de clôture communiqués par différents prestataires de services financiers. Les intérêts courus des obligations et valeurs assimilées sont calculés jusqu'à la date de la valeur liquidative.

Actions, obligations et autres valeurs non négociées sur un marché réglementé ou assimilé :

Les valeurs non négociées sur un marché réglementé sont évaluées sous la responsabilité de la société de gestion en utilisant des méthodes fondées sur la valeur patrimoniale et le rendement, en prenant en considération les prix retenus lors de transactions significatives récentes.

Titres de créances négociables :

Les Titres de Créances 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 défini ci-dessous, majoré le cas échéant d'un écart représentatif des caractéristiques intrinsèques de l'émetteur :

- TCN dont l'échéance est inférieure ou égale à 1 an : Taux interbancaire offert en euros (Euribor) ;
- 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 Titres de Créances Négociables d'une durée de vie résiduelle inférieure ou égale à 3 mois pourront être évalués selon la méthode linéaire.

Les Bons du Trésor sont valorisés au taux du marché communiqué quotidiennement par la Banque de France ou les spécialistes des bons du Trésor.

OPC détenus :

Les parts ou actions d'OPC seront valorisées à la dernière valeur liquidative connue.

Opérations temporaires sur 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 à 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.

Instruments financiers à terme :**Instruments financiers à terme négociés sur un marché réglementé ou assimilé :**

Les instruments financiers à terme négociés sur les marchés réglementés sont valorisés au cours de compensation du jour.

Instruments financiers à terme non négociés sur un marché réglementé ou assimilé :**Les Swaps :**

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

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 ou à une valeur estimée selon les modalités arrêtées par la société de gestion.

Frais de gestion

Les frais de gestion et de fonctionnement recouvrent l'ensemble des frais relatifs 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.

	Frais facturés à l'OPCVM	Assiette	Taux barème
1	Frais de gestion financière	Actif net	Part R : 1,50% TTC par an maximum Part RX : 2.332% TTC par an maximum
	Frais administratifs externes à la société de gestion de portefeuille	Actif net	
2	Frais indirects maximum (Commissions et frais de	Actif net	2,5% TTC par an maximum
3	Commission de mouvement Prestataire percevant les commissions de mouvement : la Société de gestion (100%)	Montant Brut en euros de chaque transaction Montant forfaitaire Forfait par lot	OPCVM ou FIA ou Fonds d'investissement de droit étranger : néant Actions françaises : 0,4 % Actions étrangères : 0,4 % Contrat CAC40 : néant Contrat CME : néant Contrat BUND : néant Contrat DAX : néant TCN : néant Pension : néant Swap : néant
4	Commission de surperformance	Actif net	Part R : Néant Part RX : Lorsque la performance du FCP est positive, la part variable des frais de gestion représentera 23.92% maximum de la différence, si elle est positive, entre la performance du FCP et celle de son indicateur de référence (IEIF EUROPE Continentale dividendes nets réinvestis).

Ces frais recouvrent :

- Les frais de gestion financière ;
- Les frais administratifs externes à la société de gestion ;
- Les frais indirects maximum (commissions et frais de gestion) dans le cas d'OPCVM investissant à plus de 20% dans d'autres OPCVM ou FIA ou Fonds d'investissement de droit étranger ;
- Les commissions de mouvement ;
- Les commissions de surperformance.

Il est précisé qu'une quote-part des frais de gestion financière prélevés pourrait servir à rémunérer les intermédiaires chargés du placement des parts du Fonds dont la liste est tenue à disposition des investisseurs au siège de la société de gestion.

La commission de surperformance, applicable à une catégorie de part donnée est basée sur la comparaison entre l'actif valorisé du FCP et l'actif de référence.

L'indicateur retenu pour le calcul de la commission de surperformance pour la part RX est l'IEIF Europe Continentale dividendes nets réinvestis (calculé par l'Institut d'Epargne Immobilière et Foncière)

La période d'observation correspond à l'exercice comptable :

Première période d'observation : du 28 mai 2015 au 31/12/2016.

Périodes d'observations suivantes : exercice comptable.

L'actif valorisé s'entend comme la quote-part de l'actif correspondant à une catégorie de part, évalué selon les règles de valorisation applicables aux actifs et après prise en compte des frais de fonctionnement et de gestion réels correspondant à ladite catégorie de part.

L'actif de référence représente la quote-part de l'actif correspondant à une catégorie de part donnée, retraité des montants de souscriptions/rachats applicable à ladite catégorie de part à chaque valorisation, et le cas échéant valorisé selon la performance de l'indicateur retenu.

Si, sur la période d'observation, l'actif valorisé est supérieur à celui de l'actif de référence et que la performance est positive, la part variable des frais de gestion représentera 23.92% maximum de l'écart entre ces deux actifs. Cet écart fera l'objet d'une provision au titre des frais de gestion variables lors du calcul de la valeur liquidative, sauf si la performance du fonds devient négative.

Si, sur la période d'observation, l'actif valorisé est inférieur à celui de l'actif de référence, la part variable des frais de gestion sera nulle. Toute provision passée précédemment sera réajustée par une reprise sur provision. Les reprises sur provisions sont plafonnées à hauteur des dotations antérieures.

La commission de surperformance est provisionnée à chaque calcul de la valeur liquidative et est perçue annuellement lors de l'établissement de la dernière valeur liquidative de chaque période d'observation; en cas de mise en place de ces frais en cours d'exercice, la période d'observation retenue sera au minimum de 12 mois.

Il n'y aura prélèvement de frais de gestion variables que si la performance du fonds est supérieure à celle de l'indicateur retenu et que la performance est positive.

En cas de rachat de parts, la part de la commission de surperformance correspondante aux parts rachetées est définitivement acquise à la société de gestion.

À compter de l'exercice ouvert le 01/01/2022, toute sous-performance du fonds par rapport à celle de son actif de référence est compensée avant que des commissions de surperformance ne deviennent exigibles. À cette fin, la durée cible de la période de référence de la performance est fixée à 5 ans.

Si une autre année de sous-performance a eu lieu à l'intérieur de cette première période de 5 ans et qu'elle n'a pas été rattrapée à la fin de cette première période, une nouvelle période de 5 ans maximum s'ouvre à partir de cette nouvelle année en sous-performance.

Affectation des sommes distribuables

Définition des sommes distribuables

Les sommes distribuables sont constituées par :

Le revenu :

Le revenu net 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.

Conformément à la réglementation pour les parts ouvrant droit à distribution :

Les sommes mentionnées « le revenu » et « les plus et moins-values » peuvent être distribuées, en tout ou partie, indépendamment l'une de l'autre.

La mise en paiement des sommes distribuables est effectuée dans un délai maximal de cinq mois suivant la clôture de l'exercice.

Modalités d'affectation des sommes distribuables :

Part(s)	Affectation des revenus nets	Affectation des plus ou moins-values nettes réalisées
Part AVANTAGE IMMOBILIER COTE R	Capitalisation	Capitalisation
Part AVANTAGE IMMOBILIER COTE RX	Capitalisation	Capitalisation

B. Evolution des capitaux propres et passifs de financement

B1. Evolution des capitaux propres et passifs de financement

Evolution des capitaux propres au cours de l'exercice en EUR	31/12/2025	31/12/2024
Capitaux propres début d'exercice	2 585 597,05	3 072 712,90
Flux de l'exercice :		
Souscriptions appelées (y compris la commission de souscription acquise à l'OPC)	19 152,25	74 651,62
Rachats (sous déduction de la commission de rachat acquise à l'OPC)	-213 807,74	-402 770,01
Revenus nets de l'exercice avant comptes de régularisation	-46 182,44	-50 427,47
Plus ou moins-values réalisées nettes avant comptes de régularisation	-62 820,69	-155 496,58
Variation des plus ou moins-values latentes avant comptes de régularisation	217 160,60	46 926,59
Distribution de l'exercice antérieur sur revenus nets		
Distribution de l'exercice antérieur sur plus ou moins-values réalisées nettes		
Distribution de l'exercice antérieur sur plus-values latentes		
Acomptes versés au cours de l'exercice sur revenus nets		
Acomptes versés au cours de l'exercice sur plus ou moins-values réalisées nettes		
Acomptes versés au cours de l'exercice sur plus-values latentes		
Autres éléments		
Capitaux propres en fin d'exercice (= Actif net)	2 499 099,03	2 585 597,05

B2. Reconstitution de la ligne « capitaux propres » des fonds de capital investissement et autres véhicules

Pour l'OPC sous revue, la présentation de cette rubrique est non requise par la réglementation comptable.

B3. Evolution du nombre de parts au cours de l'exercice

B3a. Nombre de parts souscrites et rachetées pendant l'exercice

	En parts	En montant
Part AVANTAGE IMMOBILIER COTE R		
Parts souscrites durant l'exercice	10	19 152,25
Parts rachetées durant l'exercice	-103	-196 418,36
Solde net des souscriptions/rachats	-93	-177 266,11
Nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice	813	
Part AVANTAGE IMMOBILIER COTE RX		
Parts souscrites durant l'exercice		
Parts rachetées durant l'exercice	-152	-17 389,38
Solde net des souscriptions/rachats	-152	-17 389,38
Nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice	8 105	

B3b. Commissions de souscription et/ou rachat acquises

	En montant
Part AVANTAGE IMMOBILIER COTE R	
Total des commissions de souscription et/ou rachat acquises	
Commissions de souscription acquises	
Commissions de rachat acquises	
Part AVANTAGE IMMOBILIER COTE RX	
Total des commissions de souscription et/ou rachat acquises	
Commissions de souscription acquises	
Commissions de rachat acquises	

B4. Flux concernant le nominal appelé et remboursé sur l'exercice

Pour l'OPC sous revue, la présentation de cette rubrique est non requise par la réglementation comptable.

B5. Flux sur les passifs de financement

Pour l'OPC sous revue, la présentation de cette rubrique est non requise par la réglementation comptable.

B6. Ventilation de l'actif net par nature de parts

Libellé de la part Code ISIN	Affectation des revenus nets	Affectation des plus ou moins- values nettes réalisées	Devise de la part	Actif net par part	Nombre de parts	Valeur liquidative
AVANTAGE IMMOBILIER COTE R FR0007034525	Capitalisation	Capitalisation	EUR	1 562 195,18	813	1 921,51
AVANTAGE IMMOBILIER COTE RX FR0012498020	Capitalisation	Capitalisation	EUR	936 903,85	8 105	115,59

C. Informations relatives aux expositions directes et indirectes sur les différents marchés

C1. Présentation des expositions directes par nature de marché et d'exposition

C1a. Exposition directe sur le marché actions (hors obligations convertibles)

Montants exprimés en milliers EUR	Exposition	Ventilation des expositions significatives par pays				
		Pays 1	Pays 2	Pays 3	Pays 4	Pays 5
	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-
Actif						
Actions et valeurs assimilées						
Opérations temporaires sur titres						
Passif						
Opérations de cession sur instruments financiers						
Opérations temporaires sur titres						
Hors-bilan						
Futures		NA	NA	NA	NA	NA
Options		NA	NA	NA	NA	NA
Swaps		NA	NA	NA	NA	NA
Autres instruments financiers		NA	NA	NA	NA	NA
Total						

C1b. Exposition sur le marché des obligations convertibles - Ventilation par pays et maturité de l'exposition

Montants exprimés en milliers EUR	Exposition	Décomposition de l'exposition par maturité			Décomposition par niveau de deltas	
		<= 1 an	1<X<=5 ans	> 5 ans	<= 0,6	0,6<X<=1
Total						

C1c. Exposition directe sur le marché de taux (hors obligations convertibles) - Ventilation par nature de taux

Montants exprimés en milliers EUR	Exposition +/-	Ventilation des expositions par type de taux			
		Taux fixe +/-	Taux variable ou révisable +/-	Taux indexé +/-	Autre ou sans contrepartie de taux +/-
Actif					
Dépôts					
Obligations					
Titres de créances					
Opérations temporaires sur titres					
Comptes financiers	32,96				32,96
Passif					
Opérations de cession sur instruments financiers					
Opérations temporaires sur titres					
Emprunts					
Comptes financiers					
Hors-bilan					
Futures	NA				
Options	NA				
Swaps	NA				
Autres instruments financiers	NA				
Total					32,96

C1d. Exposition directe sur le marché de taux (hors obligations convertibles) - Ventilation par durée résiduelle

Montants exprimés en milliers EUR	[0 - 3 mois] (*) +/-	[3 - 6 mois] (*) +/-	[6 - 12 mois] (*) +/-	[1 - 3 ans] (*) +/-	[3 - 5 ans] (*) +/-	[5 - 10 ans] (*) +/-	>10 ans (*) +/-
Actif							
Dépôts							
Obligations							
Titres de créances							
Opérations temporaires sur titres							
Comptes financiers	32,96						
Passif							
Opérations de cession sur instruments financiers							
Opérations temporaires sur titres							
Emprunts							
Comptes financiers							
Hors-bilan							
Futures							
Options							
Swaps							
Autres instruments							
Total	32,96						

(*) L'OPC peut regrouper ou compléter les intervalles de durées résiduelles selon la pertinence des stratégies de placement et d'emprunts.

C1e. Exposition directe sur le marché des devises

Montants exprimés en milliers EUR	Devise 1 +/-	Devise 2 +/-	Devise 3 +/-	Devise 4 +/-	Devise N +/-
Actif Dépôts Actions et valeurs assimilées Obligations et valeurs assimilées Titres de créances Opérations temporaires sur titres Créances Comptes financiers Passif Opérations de cession sur instruments financiers Opérations temporaires sur titres Emprunts Dettes Comptes financiers Hors-bilan Devises à recevoir Devises à livrer Futures options swaps Autres opérations					
Total					

C1f. Exposition directe aux marchés de crédit

Montants exprimés en milliers EUR	Invest. Grade +/-	Non Invest. Grade +/-	Non notés +/-
Actif Obligations convertibles en actions Obligations et valeurs assimilées Titres de créances Opérations temporaires sur titres Passif Opérations de cession sur instruments financiers Opérations temporaires sur titres Hors-bilan Dérivés de crédits			
Solde net			

C1g. Exposition des opérations faisant intervenir une contrepartie

Contreparties (montants exprimés en milliers EUR)	Valeur actuelle constitutive d'une créance	Valeur actuelle constitutive d'une dette
Opérations figurant à l'actif du bilan Dépôts Instruments financiers à terme non compensés Créances représentatives de titres financiers reçus en pension Créances représentatives de titres donnés en garantie Créances représentatives de titres financiers prêtés Titres financiers empruntés Titres reçus en garantie Titres financiers donnés en pension Créances Collatéral espèces Dépôt de garantie espèces versé Opérations figurant au passif du bilan Dettes représentatives des titres donnés en pension Instruments financiers à terme non compensés Dettes Collatéral espèces		

C2. Expositions indirectes pour les OPC de multi-gestion

Code ISIN	Dénomination de l'OPC	Société de gestion	Orientation des placements / style de gestion	Pays de domiciliation de l'OPC	Devise de la part d'OPC	Montant de l'exposition
FR0010201897	AXA Aedificandi I	AXA INVESTMENT MANAGERS PARIS	Fonds / Actions	France	EUR	348 187,02
LU0185943239	COHEN EUROP.RE.EST.SEC. CL.I C.	COHEN & STEERS CAPITAL MANAGEMENT INC	Fonds / Actions	Luxembourg	EUR	346 374,69
BE6246059354	DPAM B - Real Estate Europe Sustainable W Cap	DEGROOF PETERCAM ASSET MANAGEMENT	Fonds / Actions	Belgique	EUR	356 619,23
FR0010540716	IMMOBILIER 21 IC	GESTION 21	Actions Euro	France	EUR	319 005,21
FR0011051622	GROUPAMA EUROPE ACTIONS IMMOBILIER - ZC	GROUPAMA ASSET MANAGEMENT	Actions internationales	France	EUR	253 597,14
LU0088927925	JAN HND HRZN PAN EU PE-A2EUR	JANUS HENDERSON INVESTORS EUROPE S.A.	Fonds / Actions	Luxembourg	EUR	345 536,50
FR0010251124	ODDO BHF IMMOBILIER CI EUR	ODDO BHF SCA	Fonds / Immobilier	France	EUR	246 585,49
FR0007457890	R-CO THEMATIC REAL ESTATE C	Rothschild & Co Asset Management	Actions Euro	France	EUR	254 279,85
Total						2 470 185,13

C3. Exposition sur les portefeuilles de capital investissement

Pour l'OPC sous revue, la présentation de cette rubrique est non requise par la réglementation comptable.

C4. Exposition sur les prêts pour les OFS

Pour l'OPC sous revue, la présentation de cette rubrique est non requise par la réglementation comptable.

D. Autres informations relatives au bilan et au compte de résultat

D1. Créances et dettes : ventilation par nature

	Nature de débit/crédit	31/12/2025
Créances		
Total des créances		
Dettes		
	Frais de gestion fixe	4 048,68
Total des dettes		4 048,68
Total des créances et des dettes		-4 048,68

D2. Frais de gestion, autres frais et charges

	31/12/2025
Part AVANTAGE IMMOBILIER COTE R	
Commissions de garantie	
Frais de gestion fixes	24 151,10
Pourcentage de frais de gestion fixes	1,50
Frais de gestion variables provisionnés	
Pourcentage de frais de gestion variables provisionnés	0,00
Frais de gestion variables acquis	
Pourcentage de frais de gestion variables acquis	0,00
Rétrocessions des frais de gestion	
Part AVANTAGE IMMOBILIER COTE RX	
Commissions de garantie	
Frais de gestion fixes	21 994,63
Pourcentage de frais de gestion fixes	2,33
Frais de gestion variables provisionnés	
Pourcentage de frais de gestion variables provisionnés	0,00
Frais de gestion variables acquis	
Pourcentage de frais de gestion variables acquis	0,00
Rétrocessions des frais de gestion	

D3. Engagements reçus et donnés

Autres engagements (par nature de produit)	31/12/2025
Garanties reçues - dont instruments financiers reçus en garantie et non-inscrits au bilan Garanties données - dont instruments financiers donnés en garantie et maintenus dans leur poste d'origine Engagements de financement reçus mais non encore tirés Engagements de financement donnés mais non encore tirés Autres engagements hors bilan	
Total	

D4. Autres informations

D4a. Valeur actuelle des instruments financiers faisant l'objet d'une acquisition temporaire

	31/12/2025
Titres pris en pension livrée Titres empruntés	

D4b. Instruments financiers détenus, émis et/ou gérés par le Groupe

	Code ISIN	Libellé	31/12/2025
Actions Obligations TCN OPC Instruments financiers à terme			
Total des titres du groupe			

D5. Détermination et ventilation des sommes distribuables

D5a. Affectation des sommes distribuables afférentes aux revenus nets

Affectation des sommes distribuables afférentes aux revenus nets	31/12/2025	31/12/2024
Revenus nets	-45 045,48	-48 303,07
Acomptes sur revenus nets versés au titre de l'exercice		
Revenus de l'exercice à affecter	-45 045,48	-48 303,07
Report à nouveau		
Sommes distribuables au titre du revenu net	-45 045,48	-48 303,07

Part AVANTAGE IMMOBILIER COTE R

Affectation des sommes distribuables afférentes aux revenus nets	31/12/2025	31/12/2024
Revenus nets	-23 268,10	-25 888,76
Acomptes sur revenus nets versés au titre de l'exercice (*)		
Revenus de l'exercice à affecter (**)	-23 268,10	-25 888,76
Report à nouveau		
Sommes distribuables au titre du revenu net	-23 268,10	-25 888,76
Affectation :		
Distribution		
Report à nouveau du revenu de l'exercice		
Capitalisation	-23 268,10	-25 888,76
Total	-23 268,10	-25 888,76
* Information relative aux acomptes versés		
Montant unitaire		
Crédits d'impôt totaux		
Crédits d'impôt unitaires		
** Information relative aux actions ou parts ouvrant droit à distribution		
Nombre de parts		
Distribution unitaire restant à verser après règlement des acomptes		
Crédits d'impôt attachés à la distribution du revenu		

Part AVANTAGE IMMOBILIER COTE RX

Affectation des sommes distribuables afférentes aux revenus nets	31/12/2025	31/12/2024
Revenus nets	-21 777,38	-22 414,31
Acomptes sur revenus nets versés au titre de l'exercice (*)		
Revenus de l'exercice à affecter (**)	-21 777,38	-22 414,31
Report à nouveau		
Sommes distribuables au titre du revenu net	-21 777,38	-22 414,31
Affectation :		
Distribution		
Report à nouveau du revenu de l'exercice		
Capitalisation	-21 777,38	-22 414,31
Total	-21 777,38	-22 414,31
* Information relative aux acomptes versés		
Montant unitaire		
Crédits d'impôt totaux		
Crédits d'impôt unitaires		
** Information relative aux actions ou parts ouvrant droit à distribution		
Nombre de parts		
Distribution unitaire restant à verser après règlement des acomptes		
Crédits d'impôt attachés à la distribution du revenu		

D5b. Affectation des sommes distribuables afférentes aux plus et moins-values réalisées nettes

Affectation des sommes distribuables afférentes aux plus et moins-values réalisées nettes	31/12/2025	31/12/2024
Plus ou moins-values réalisées nettes de l'exercice	-61 642,56	-145 464,26
Acomptes sur plus et moins-values réalisées nettes versées au titre de l'exercice		
Plus ou moins-values réalisées nettes à affecter	-61 642,56	-145 464,26
Plus et moins-values réalisées nettes antérieures non distribuées		
Sommes distribuables au titre des plus ou moins-values réalisées	-61 642,56	-145 464,26

Part AVANTAGE IMMOBILIER COTE R

Affectation des sommes distribuables afférentes aux plus et moins-values réalisées nettes	31/12/2025	31/12/2024
Plus ou moins-values réalisées nettes de l'exercice	-38 484,62	-93 481,44
Acomptes sur plus et moins-values réalisées nettes versées au titre de l'exercice (*)		
Plus ou moins-values réalisées nettes à affecter (**)	-38 484,62	-93 481,44
Plus et moins-values réalisées nettes antérieures non distribuées		
Sommes distribuables au titre des plus ou moins-values réalisées	-38 484,62	-93 481,44
Affectation :		
Distribution		
Report à nouveau des plus ou moins-values réalisées nettes		
Capitalisation	-38 484,62	-93 481,44
Total	-38 484,62	-93 481,44
* Information relative aux acomptes versés		
Acomptes unitaires versés		
** Information relative aux actions ou parts ouvrant droit à distribution		
Nombre de parts		
Distribution unitaire restant à verser après règlement des acomptes		

Part AVANTAGE IMMOBILIER COTE RX

Affectation des sommes distribuables afférentes aux plus et moins-values réalisées nettes	31/12/2025	31/12/2024
Plus ou moins-values réalisées nettes de l'exercice	-23 157,94	-51 982,82
Acomptes sur plus et moins-values réalisées nettes versées au titre de l'exercice (*)		
Plus ou moins-values réalisées nettes à affecter (**)	-23 157,94	-51 982,82
Plus et moins-values réalisées nettes antérieures non distribuées		
Sommes distribuables au titre des plus ou moins-values réalisées	-23 157,94	-51 982,82
Affectation :		
Distribution		
Report à nouveau des plus ou moins-values réalisées nettes		
Capitalisation	-23 157,94	-51 982,82
Total	-23 157,94	-51 982,82
* Information relative aux acomptes versés		
Acomptes unitaires versés		
** Information relative aux actions ou parts ouvrant droit à distribution		
Nombre de parts		
Distribution unitaire restant à verser après règlement des acomptes		

E. Inventaire des actifs et passifs en EUR

E1. Inventaire des éléments de bilan

Désignation des valeurs par secteur d'activité (*)	Devise	Quantité ou Nominal	Valeur actuelle	% Actif Net
TITRES D'OPC			2 470 185,13	98,84
OPCVM			2 470 185,13	98,84
Gestion collective			2 470 185,13	98,84
AXA Aedificandi I	EUR	564,35	348 187,02	13,93
COHEN EUROP.RE.EST.SEC.CL.I C.	EUR	7 672	346 374,69	13,86
DPAM B - Real Estate Europe Sustainable W Cap	EUR	739	356 619,23	14,27
GROUPAMA EUROPE ACTIONS IMMOBILIER - ZC	EUR	16,55	253 597,14	10,15
IMMOBILIER 21 IC	EUR	18,74	319 005,21	12,76
JAN HND HRZN PAN EU PE-A2EUR	EUR	6 425	345 536,50	13,83
ODDO BHF IMMOBILIER CI EUR	EUR	1,24	246 585,49	9,87
R-CO THEMATIC REAL ESTATE C	EUR	165	254 279,85	10,17
Total			2 470 185,13	98,84

(*) Le secteur d'activité représente l'activité principale de l'émetteur de l'instrument financier ; il est issu de sources fiables reconnues au plan international (GICS et NACE principalement).

E2. Inventaire des opérations à terme de devises

Type d'opération	Valeur actuelle présentée au bilan		Montant de l'exposition (*)			
	Actif	Passif	Devises à recevoir (+)		Devises à livrer (-)	
			Devise	Montant (*)	Devise	Montant (*)
Total						

(*) Montant déterminé selon les dispositions du règlement relatif à la présentation des expositions exprimé dans la devise de comptabilisation.

E3. Inventaire des instruments financiers à terme

E3a. Inventaire des instruments financiers à terme - actions

Nature d'engagements	Quantité ou Nominal	Valeur actuelle présentée au bilan		Montant de l'exposition (*)
		Actif	Passif	+/-
1. Futures				
Sous-total 1.				
2. Options				
Sous-total 2.				
3. Swaps				
Sous-total 3.				
4. Autres instruments				
Sous-total 4.				
Total				

(*) Montant déterminé selon les dispositions du règlement relatif à la présentation des expositions.

E3b. Inventaire des instruments financiers à terme - taux d'intérêts

Nature d'engagements	Quantité ou Nominal	Valeur actuelle présentée au bilan		Montant de l'exposition (*)
		Actif	Passif	+/-
1. Futures				
Sous-total 1.				
2. Options				
Sous-total 2.				
3. Swaps				
Sous-total 3.				
4. Autres instruments				
Sous-total 4.				
Total				

(*) Montant déterminé selon les dispositions du règlement relatif à la présentation des expositions.

E3c. Inventaire des instruments financiers à terme - de change

Nature d'engagements	Quantité ou Nominal	Valeur actuelle présentée au bilan		Montant de l'exposition (*)
		Actif	Passif	+/-
1. Futures				
Sous-total 1.				
2. Options				
Sous-total 2.				
3. Swaps				
Sous-total 3.				
4. Autres instruments				
Sous-total 4.				
Total				

(*) Montant déterminé selon les dispositions du règlement relatif à la présentation des expositions.

E3d. Inventaire des instruments financiers à terme - sur risque de crédit

Nature d'engagements	Quantité ou Nominal	Valeur actuelle présentée au bilan		Montant de l'exposition (*)
		Actif	Passif	+/-
1. Futures				
Sous-total 1.				
2. Options				
Sous-total 2.				
3. Swaps				
Sous-total 3.				
4. Autres instruments				
Sous-total 4.				
Total				

(*) Montant déterminé selon les dispositions du règlement relatif à la présentation des expositions.

E3e. Inventaire des instruments financiers à terme - autres expositions

Nature d'engagements	Quantité ou Nominal	Valeur actuelle présentée au bilan		Montant de l'exposition (*)
		Actif	Passif	+/-
1. Futures				
Sous-total 1.				
2. Options				
Sous-total 2.				
3. Swaps				
Sous-total 3.				
4. Autres instruments				
Sous-total 4.				
Total				

(*) Montant déterminé selon les dispositions du règlement relatif à la présentation des expositions.

E4. Inventaire des instruments financiers à terme ou des opérations à terme de devises utilisés en couverture d'une catégorie de part

L'OPC sous revue n'est pas concerné par cette rubrique.

E5. Synthèse de l'inventaire

	Valeur actuelle présentée au bilan
Total inventaire des actifs et passifs éligibles (hors IFT)	2 470 185,13
Inventaire des IFT (hors IFT utilisés en couverture de parts émises) :	
Total opérations à terme de devises	
Total instruments financiers à terme - actions	
Total instruments financiers à terme - taux	
Total instruments financiers à terme - change	
Total instruments financiers à terme - crédit	
Total instruments financiers à terme - autres expositions	
Inventaire des instruments financiers à terme utilisés en couverture de parts émises	
Autres actifs (+)	32 962,58
Autres passifs (-)	-4 048,68
Passifs de financement (-)	
Total = actif net	2 499 099,03

Libellé de la part	Devise de la part	Nombre de parts	Valeur liquidative
Part AVANTAGE IMMOBILIER COTE R	EUR	813	1 921,51
Part AVANTAGE IMMOBILIER COTE RX	EUR	8 105	115,59

6. ANNEXE(S)

OBJECTIF

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial.

Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

PRODUIT

AVANTAGE IMMOBILIER COTÉ - Part RX- FR0012498020

Initiateur du PRIIP : DÔM FINANCE

Appelez le 0145087750 pour de plus amples informations.

Société de Gestion : DÔM FINANCE - Société de gestion agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) sous le numéro GP 04000059 le 20/07/2004 au capital de 1 024 302 €, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 479 086 472. Siège social : 39, rue Mstislav Rostropovitch – 75017 PARIS. Site internet : www.dom-finance.fr

L'Autorité des marchés financiers (AMF) est chargée du contrôle de DÔM FINANCE en ce qui concerne ce document d'informations clés.

Date de production du Document d'Informations Clés : 11 septembre 2025.

EN QUOI CONSISTE CE PRODUIT ? L'objectif de gestion de l'OPCVM, de classification « actions des pays de l'Union Européenne », est de battre la performance de son indicateur de référence IEIF Europe Continentale dividendes nets réinvestis, sur sa période d'investissement recommandée, en ciblant plus particulièrement le secteur immobilier, avec une exposition minimum de 80% à ce secteur, sur un ou plusieurs marchés des actions émises dans un ou plusieurs pays de la zone euro, dont éventuellement le marché français. Les résultats sont capitalisés et non distribués.

Investisseurs concernés : Ce produit est à destination d'une clientèle non professionnelle et professionnelle, recherchant une durée de placement de long terme conforme à celle du produit. Ce produit pourrait ne pas convenir aux investisseurs qui prévoient de retirer leur apport avant la durée de placement recommandée. Il n'existe pas de droit de résiliation du produit.

Dépositaire : CACEIS

Les derniers prospectus, rapport annuel et document d'information périodique sont disponibles sur le site www.dom-finance.fr ou sont adressés gratuitement dans un délai de huit jours ouvrés sur simple demande du porteur en contactant DÔM FINANCE.

QUELS SONT LES RISQUES ET QU'EST-CE QUE CELA POURRAIT ME RAPPORTER ?



Indicateur de risque



Risque le plus faible

Risque le plus élevé

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 5 ans.

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 5 sur 7, qui est une classe de risque moyenne.

Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est possible que notre capacité à vous payer en soit affectée.

Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

RISQUES IMPORTANTS NON PRIS EN COMPTE DANS L'INDICATEUR :

Risque de perte en capital : L'investisseur est averti que la performance du Fonds peut ne pas être conforme à ses objectifs et que son capital peut ne pas lui être intégralement restitué, le Fonds ne bénéficiant d'aucune garantie ou protection du capital investi.

Risques liés à la concentration du portefeuille sur le secteur des valeurs immobilières : Ce risque est lié à la concentration des investissements dans des instruments financiers sensibles au secteur de l'immobilier coté, dont l'évolution suit celle de l'immobilier « physique ».

Autres risques : D'autres risques peuvent influencer sur la performance du Fonds. Pour cela veuillez-vous reporter au prospectus du Fonds.

SCENARIOS DE PERFORMANCES

Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision. Les scénarios défavorable, intermédiaire et favorable présentés représentent des exemples utilisant les meilleures et pires performances, ainsi que la performance moyenne du Fonds au cours des 10 dernières années. Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

		1 an	5 ans
Scénario de tension	Ce que vous obtenez après déduction des coûts	1 400€	2 730€
	Rendement annuel moyen	-86,05%	-22,85%
Scénario défavorable	Ce que vous obtenez après déduction des coûts	6 140€	5 710€
	Rendement annuel moyen	-38,63%	-10,61%
Scénario intermédiaire	Ce que vous obtenez après déduction des coûts	9 780€	8 420€
	Rendement annuel moyen	-2,20%	-3,39%
Scénario favorable	Ce que vous obtenez après déduction des coûts	12 350€	13 510€
	Rendement annuel moyen	+23,53%	+6,19%

Le scénario défavorable s'est produit pour un investissement dans le produit entre le 29/06/2018 et le 30/06/2023.

Le scénario intermédiaire s'est produit pour un investissement dans le produit entre le 30/10/2015 et le 30/10/2020.

Le scénario favorable s'est produit pour un investissement dans le produit entre le 31/12/2014 et le 31/12/2019.

QUE SE PASSE-T-IL SI L'INITIATEUR N'EST PAS EN MESURE D'EFFECTUER LES VERSEMENTS ?

Le Produit est constitué comme une entité distincte de Dôm Finance. En cas de défaillance de Dôm Finance, les actifs du Produit conservés par le dépositaire ne seront pas affectés. En cas de défaillance du dépositaire, le risque de perte financière du Produit est atténué en raison de la ségrégation légale des actifs du dépositaire de ceux du Produit.

QUE VA ME COUTER CET INVESTISSEMENT ?

La réduction du rendement (RIY - « Reduction in Yield ») montre l'incidence des coûts totaux que vous payez sur le rendement du Produit présenté ci-dessus. Les coûts totaux incluent les coûts ponctuels, récurrents et accessoires. Les montants indiqués ici sont les coûts cumulés liés au Produit lui-même, pour trois périodes de détention différentes. Les chiffres sont présentés pour un investissement de 10 000 euros. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir.

Il se peut que le professionnel qui vous vend ce Produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à ce sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de ces coûts sur votre investissement.

Coûts au fil du temps :

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé :

- qu'au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0 %).
- Que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire ;
- 10 000 EUR sont investis.

Investissement de : 10 000€ Scénario	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans Période de détention recommandée
Coûts totaux	771€	2 155€
Incidence sur le rendement (Réduction du rendement RIY) par an*	7,86%	4,55% chaque année

AVANTAGE IMMOBILIER COTÉ



*Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 1,16% avant déduction des coûts et de -3,39% après cette déduction.

Composition des coûts :

Ces coûts peuvent différer des coûts réels que l'investisseur peut devoir supporter.

Coûts ponctuels à l'entrée et à la sortie		Si vous sortez après 1 an
Coûts d'entrée	4% du montant que vous payez au moment de l'entre dans l'investissement. Il s'agit du montant maximal que vous paierez, il se pourrait que vous payiez moins.	400 €
Coûts de sortie	0% de notre investissement avant qu'il ne vous soit payé.	0 €
Coûts récurrents		
Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	3,86% de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.	386 €
Coûts de transaction	0% de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons ou vendons.	0 €
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions.		
Commissions liées aux résultats*	La société de gestion ne prélève pas de commissions de performance sur ce produit.	0 €

COMBIEN DE TEMPS DOIS-JE LE CONSERVER ET PUIS-JE RETIRER L'ARGENT DE FACON ANTICIPÉE ?

Période de détention recommandée : 5 ans.

Il n'existe pas de période de détention minimale pour cet OPCVM, mais une période de détention recommandée qui a été calculée en adéquation avec les objectifs d'investissement du fonds. Ainsi, il vous sera possible de demander le rachat de vos actions avant le terme de la période de détention recommandée sans avoir à payer d'indemnité. La performance du fonds peut toutefois être impactée.

Si vous êtes un particulier ayant investi dans une unité de compte ayant pour référence le produit, veuillez consulter les conditions de liquidité du contrat d'assurance-vie.

Principe de liquidité : Les ordres de souscription et de rachat doivent être transmis au plus tard avant 10 heures, 1 jour avant la date d'établissement de la valeur liquidative. Si ce jour n'est pas un jour ouvré, ils doivent être transmis au plus tard avant 10 heures le jour ouvré et non férié précédent. Le délai entre la date de centralisation de l'ordre de souscription ou de rachat et la date de règlement de cet ordre par le dépositaire au porteur est de 3 jours dans le cas d'une souscription et de 4 jours dans le cas d'un rachat.

La valeur liquidative est calculée en J+2 et le règlement livraison des ordres de souscription/rachat intervient en J+4.

La valeur liquidative est établie chaque jour ouvré, à l'exception des jours fériés légaux en France et des jours de fermeture des marchés (calendrier officiel Euronext).

COMMENT PUIS-JE FORMULER UNE RÉCLAMATION ?

- Si vous êtes un particulier ayant souscrit à une unité de compte ayant pour référence le produit, vous pouvez adresser votre réclamation auprès de votre conseiller habituel.
- Si vous êtes un investisseur institutionnel vous pouvez contacter : DÔM Finance – Service Commercial – 39, rue Mstislav Rostropovitch - 75017 PARIS

A la suite de votre réclamation et en cas d'absence de réponse dans un délai de deux mois ou en cas de réponse insatisfaisante, vous pouvez saisir le Médiateur de l'AMF prioritairement par formulaire électronique. Il instruira alors votre dossier.

AUTRES INFORMATIONS PERTINENTES

Nom du dépositaire : CACEIS

Lieu et modalité d'obtention d'informations sur l'OPCVM (prospectus/rapport annuel/document semestriel) : Le prospectus de l'OPCVM et les derniers documents annuels et périodiques sont adressés gratuitement en français dans un délai d'une semaine sur simple demande écrite du porteur auprès de : DÔM FINANCE

Ces documents sont également disponibles sur www.dom-finance.fr

Lieu et modalité d'obtention d'autres informations pratiques, notamment la Valeur Liquidative : Dans les locaux de la société de gestion et sur le site Internet : www.dom-finance.fr

Nous révisons et publions ce Document d'Informations Clés au moins une fois par an.

OBJECTIF

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial.

Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

PRODUIT

Fonds Commun de Placement : AVANTAGE IMMOBILIER COTÉ - Part R- FR0007034525

Initiateur du PRIIP : DÔM FINANCE

Appelez le 0145087750 pour de plus amples informations.

Société de Gestion : DÔM FINANCE - Société de gestion agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) sous le numéro GP 04000059 le 20/07/2004 au capital de 1 024 302 €, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 479 086 472. Siège social : 39, rue Mstislav Rostropovitch – 75017 PARIS. Site internet : www.dom-finance.fr

L'Autorité des marchés financiers (AMF) est chargée du contrôle de DÔM FINANCE en ce qui concerne ce document d'informations clés.

Date de production du Document d'Informations Clés : 11 septembre 2025.

EN QUOI CONSISTE CE PRODUIT ?

L'objectif de gestion de l'OPCVM, de classification « actions des pays de l'Union Européenne », est de battre la performance de son indicateur de référence IEIF Europe Continentale dividendes nets réinvestis, sur sa période d'investissement recommandée, en ciblant plus particulièrement le secteur immobilier, avec une exposition minimum de 80% à ce secteur, sur un ou plusieurs marchés des actions émises dans un ou plusieurs pays de la zone euro, dont éventuellement le marché français.

Les résultats sont capitalisés et non distribués.

Investisseurs concernés : Ce produit est à destination d'une clientèle non professionnelle et professionnelle, recherchant une durée de placement de long terme conforme à celle du produit. Ce produit pourrait ne pas convenir aux investisseurs qui prévoient de retirer leur apport avant la durée de placement recommandée. . Les parts ne sont pas ouvertes à la souscription aux investisseurs U.S. Persons.

Dépositaire : CACEIS

Les derniers prospectus, rapport annuel et document d'information périodique sont disponibles sur le site www.dom-finance.fr ou sont adressés gratuitement dans un délai de huit jours ouvrés sur simple demande du porteur en contactant DÔM FINANCE.

QUELS SONT LES RISQUES ET QU'EST-CE QUE CELA POURRAIT ME RAPPORTER ?



Indicateur de risque



Risque le plus faible

Risque le plus élevé

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 5 ans.

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 5 sur 7, qui est une classe de risque moyenne.

Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est possible que notre capacité à vous payer en soit affectée.

Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

RISQUES IMPORTANTS NON PRIS EN COMPTE DANS L'INDICATEUR :

Risque de perte en capital : L'investisseur est averti que la performance du Fonds peut ne pas être conforme à ses objectifs et que son capital peut ne pas lui être intégralement restitué, le Fonds ne bénéficiant d'aucune garantie ou protection du capital investi.

Risques liés à la concentration du portefeuille sur le secteur des valeurs immobilières : Ce risque est lié à la concentration des investissements dans des instruments financiers sensibles au secteur de l'immobilier coté, dont l'évolution suit celle de l'immobilier « physique ».

Autres risques : D'autres risques peuvent influencer sur la performance du Fonds. Pour cela veuillez-vous reporter au prospectus du Fonds.

SCENARII DE PERFORMANCES

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, (selon le cas) mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur/ainsi que les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision. Les scénarios défavorable, intermédiaire et favorable présentés représentent des exemples utilisant les meilleures et pires performances, ainsi que la performance moyenne du Fonds au cours des 10 dernières années. Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

		1 an	5 ans
Scénario de tension	Ce que vous obtenez après déduction des coûts	1 460€	2 840€
	Rendement annuel moyen	-85,42%	-22,23%
Scénario défavorable	Ce que vous obtenez après déduction des coûts	6 490€	6 370€
	Rendement annuel moyen	-35,11%	-8,61%
Scénario intermédiaire	Ce que vous obtenez après déduction des coûts	10 340€	9 460€
	Rendement annuel moyen	+3,41%	-1,10%
Scénario favorable	Ce que vous obtenez après déduction des coûts	12 980€	15 100€
	Rendement annuel moyen	+29,76%	+8,59%

Le scénario défavorable s'est produit pour un investissement dans le produit entre le 29/06/2018 et le 30/06/2023.

Le scénario intermédiaire s'est produit pour un investissement dans le produit entre le 30/10/2015 et le 30/10/2020.

Le scénario favorable s'est produit pour un investissement dans le produit entre le 31/12/2014 et le 31/12/2019.

QUE SE PASSE-T-IL SI L'INITIATEUR N'EST PAS EN MESURE D'EFFECTUER LES VERSEMENTS ?

Le Produit est constitué comme une entité distincte de Dôm Finance. En cas de défaillance de Dôm Finance, les actifs du Produit conservés par le dépositaire ne seront pas affectés. En cas de défaillance du dépositaire, le risque de perte financière du Produit est atténué en raison de la ségrégation légale des actifs du dépositaire de ceux du Produit.

QUE VA ME COUTER CET INVESTISSEMENT ?

La réduction du rendement (RIY - « Reduction in Yield ») montre l'incidence des coûts totaux que vous payez sur le rendement du Produit présenté ci-dessus. Les coûts totaux incluent les coûts ponctuels, récurrents et accessoires. Les montants indiqués ici sont les coûts cumulés liés au Produit lui-même, pour trois périodes de détention différentes. Les chiffres sont présentés pour un investissement de 10 000 euros. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir.

Il se peut que le professionnel qui vous vend ce Produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à ce sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de ces coûts sur votre investissement.

Coûts au fil du temps :

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé :

- qu'au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0 %).
- Que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire ;
- 10 000 EUR sont investis.

Investissement de : 10 000€ Scénario	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans Période de détention recommandée
Coûts totaux	303€	1 523€
Incidence sur le rendement (Réduction du rendement RIY) par an*	3,03%	3,00% chaque année

AVANTAGE IMMOBILIER COTÉ



*Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 1,89% avant déduction des coûts et de -1,10% après cette déduction.

Composition des coûts :

Coûts ponctuels à l'entrée et à la sortie		Si vous sortez après 1 an
Coûts d'entrée	0% du montant que vous payez au moment de l'entre dans l'investissement. Il s'agit du montant maximal que vous paierez, il se pourrait que vous payiez moins.	0 €
Coûts de sortie	0% de notre investissement avant qu'il ne vous soit payé.	0 €
Coûts récurrents		
Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	3,03% de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.	303 €
Coûts de transaction	0% de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons ou vendons.	0 €
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions.		
Commissions liées aux résultats*	La société de gestion ne prélève pas de commissions de performance sur ce produit.	0 €

COMBIEN DE TEMPS DOIS-JE LE CONSERVER ET PUIS-JE RETIRER L'ARGENT DE FACON ANTICIPÉE ?

Période de détention recommandée : 5 ans.

Il n'existe pas de période de détention minimale pour cet OPCVM, mais une période de détention recommandée qui a été calculée en adéquation avec les objectifs d'investissement du fonds. Ainsi, il vous sera possible de demander le rachat de vos actions avant le terme de la période de détention recommandée sans avoir à payer d'indemnité. La performance du fonds peut toutefois être impactée.

Si vous êtes un particulier ayant investi dans une unité de compte ayant pour référence le produit, veuillez consulter les conditions de liquidité du contrat d'assurance-vie.

Principe de liquidité : Les ordres de souscription et de rachat doivent être transmis au plus tard avant 10 heures, 1 jour avant la date d'établissement de la valeur liquidative. Si ce jour n'est pas un jour ouvré, ils doivent être transmis au plus tard avant 10 heures le jour ouvré et non férié précédent. Le délai entre la date de centralisation de l'ordre de souscription ou de rachat et la date de règlement de cet ordre par le dépositaire au porteur est de 3 jours dans le cas d'une souscription et de 4 jours dans le cas d'un rachat. La valeur liquidative est calculée en J+2 et le règlement livraison des ordres de souscription/rachat intervient en J+4. La valeur liquidative est établie chaque jour ouvré, à l'exception des jours fériés légaux en France et des jours de fermeture des marchés (calendrier officiel Euronext).

COMMENT PUIS-JE FORMULER UNE RÉCLAMATION ?

- Si vous êtes un particulier ayant souscrit à une unité de compte ayant pour référence le produit, vous pouvez adresser votre réclamation auprès de votre conseiller habituel.
- Si vous êtes un investisseur institutionnel vous pouvez contacter : DÔM Finance – Service Commercial – 39, rue Mstislav Rostropovitch - 75017 PARIS

A la suite de votre réclamation et en cas d'absence de réponse dans un délai de deux mois ou en cas de réponse insatisfaisante, vous pouvez saisir le Médiateur de l'AMF prioritairement par formulaire électronique. Il instruira alors votre dossier.

AUTRES INFORMATIONS PERTINENTES

Nom du dépositaire : CACEIS

Lieu et modalité d'obtention d'informations sur l'OPCVM (prospectus/rapport annuel/document semestriel) : Le prospectus de l'OPCVM et les derniers documents annuels et périodiques sont adressés gratuitement en français dans un délai d'une semaine sur simple demande écrite du porteur auprès de : DÔM FINANCE

Ces documents sont également disponibles sur www.dom-finance.fr

Lieu et modalité d'obtention d'autres informations pratiques, notamment la Valeur Liquidative : Dans les locaux de la société de gestion et sur le site Internet : www.dom-finance.fr

Nous révisons et publions ce Document d'Informations Clés au moins une fois par an.