

# ODDO BHF Immobilier

30 AOÛT 2024

CI-EUR - Eur | *Actions Thématiques - Immobilier - Zone Euro*

Actif net du fonds	<b>210 M€</b>	Catégorie Morningstar™:	① ② ③ ④ <b>⑤</b> ⑥ ⑦
Valeur liquidative	<b>194 566,51€</b>	Immobilier - Indirect Zone Euro	Echelle de risque (1)
Evolution vs M-1	<b>8 184,00€</b>	★★★★ Notation au 31/07/2024	6 8 9
		🌐🌐🌐🌐 Notation au 30/06/2024	Classification SFDR <sup>2</sup>

Pays dans lesquels le fonds est autorisé à la commercialisation auprès du grand public :

FR IT CHE DEU PRT ESP SWE

## GÉRANTS

Véronique GOMEZ, Pierre TOUSSAIN

## SOCIÉTÉ DE GESTION

ODDO BHF AM SAS

## CARACTÉRISTIQUES

Durée d'investissement conseillée : 5 ans

Date de création de la part (1ère VL) : 14/09/1989

Date de création du fonds : 14/09/1989

Statut juridique	FCP
Code ISIN	FR0010251124
Code Bloomberg	ODDIMMB FP
Affectation des résultats	Capitalisation
Souscription min. (initiale)	250000 EUR
SDG (par délégation)	-
Souscriptions / Rachats	11h15 à J
Valorisation	Quotidienne
Frais de gestion fixes	0,90% TTC maximum Actif net OPC exclus
Commission de surperformance	10 % maximum de la surperformance du Fonds par rapport à son indicateur de référence (calculé dividendes nets réinvestis), une fois les sous-performances passées, sur les cinq derniers exercices, toutes compensées.
Commission de souscription	4 % (maximum)
Commission de rachat	Néant
Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	0,9 %
Com. de mouvement perçue par la SDG	Des commissions de mouvement, définies dans le prospectus, peuvent être prélevées en plus des frais affichés ci-dessus.

## STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

Investi principalement en actions foncières ou immobilières de la Communauté Européenne, le fonds ODDO BHF Immobilier a pour objectif de surperformer l'indice MSCI EMU IMI Core RE 10/40 Index (calculé dividendes nets réinvestis), sur un horizon de placement minimum de 5 ans. La gestion de convictions "bottom-up" vise à sélectionner les valeurs positionnées sur les meilleurs segments de l'immobilier coté (centres commerciaux, bureaux, immobilier résidentiel) de la Communauté Européenne.

Indicateur de référence : MSCI EMU IMI Core Real Estate Capped 10/40 NR

Performances annuelles nettes (en glissement sur 12 mois)										
du	08/14	08/15	08/16	08/17	08/18	08/19	08/20	08/21	08/22	08/23
au	08/15	08/16	08/17	08/18	08/19	08/20	08/21	08/22	08/23	08/24
<b>FONDS</b>	<b>19,0%</b>	<b>16,4%</b>	<b>2,9%</b>	<b>13,7%</b>	<b>-0,8%</b>	<b>-5,6%</b>	<b>22,4%</b>	<b>-29,7%</b>	<b>-7,3%</b>	<b>19,8%</b>
Indicateur de référence	14,1%	17,1%	3,1%	13,0%	-1,1%	-12,3%	27,0%	-29,2%	-10,8%	20,3%
Performances calendaires (du 01 janvier au 31 décembre)										
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
<b>FONDS</b>	<b>19,3%</b>	<b>2,6%</b>	<b>17,9%</b>	<b>-7,2%</b>	<b>24,2%</b>	<b>-8,2%</b>	<b>8,3%</b>	<b>-31,6%</b>	<b>17,2%</b>	
Indicateur de référence	17,0%	3,8%	17,6%	-7,5%	22,2%	-10,9%	6,9%	-32,0%	15,6%	
Performances nettes cumulées et annualisées										
	Performances annualisées			Performances cumulées						
	3 ans	5 ans	10 ans	1 mois	Début d'année	1 an	3 ans	5 ans	10 ans	
<b>FONDS</b>	<b>-7,9%</b>	<b>-2,0%</b>	<b>3,8%</b>	<b>4,4%</b>	<b>4,3%</b>	<b>19,8%</b>	<b>-21,9%</b>	<b>-9,8%</b>	<b>45,1%</b>	
Indicateur de référence	-8,7%	-3,3%	2,7%	5,0%	4,5%	20,3%	-24,0%	-15,3%	30,4%	
Les performances passées ne présagent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.										
Volatilité annualisée										
	1 an	3 ans	5 ans	10 ans						
<b>FONDS</b>	<b>23,2%</b>	<b>23,0%</b>	<b>23,5%</b>	<b>19,3%</b>						
Indicateur de référence	22,4%	22,9%	24,3%	19,9%						

Changement d'indice au 31 décembre 2020, le nouvel indicateur de référence est MSCI EMU IMI Core RE 10/40 Index (dividendes nets réinvestis). Auparavant, FTSE EPRA/NAREIT Eurozone Capped Index (Net TRI) au 26/07/2010 et FTSE EPRA Eurozone Index précédemment. Le Fonds n'est plus éligible au PEA pour les nouvelles souscriptions à compter du 1er janvier 2012.

\*Le glossaire des indicateurs utilisés est disponible en téléchargement sur [www.am.oddo-bhf.com](http://www.am.oddo-bhf.com) dans la rubrique «FONDS». | Sources : ODDO BHF AM SAS, Bloomberg, Morningstar®

Sustainalytics fournit une analyse au niveau de l'entreprise, utilisée dans le calcul du score de durabilité de Morningstar.

(1) L'indicateur synthétique de risque (SRI) 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. Il s'échelonne dans une fourchette de 1 (risque faible) à 7 (risque élevé). Cet indicateur n'est pas constant et changera en fonction du profil de risque du fonds. La catégorie la plus faible ne signifie pas sans risque. Les données historiques, telles que celles utilisées pour calculer le SRI, pourraient ne pas constituer une indication fiable du profil de risque futur du Fonds. L'atteinte des objectifs de gestion en termes de risque ne peut être garantie.

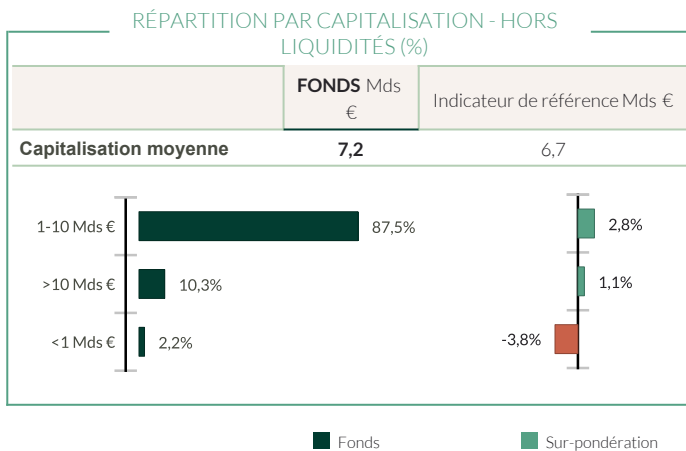
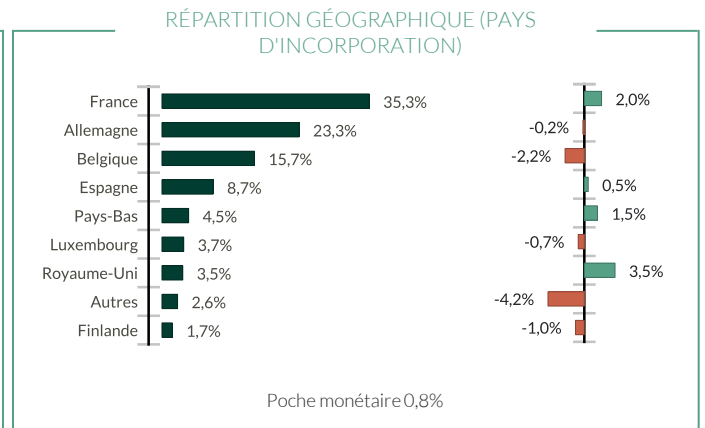
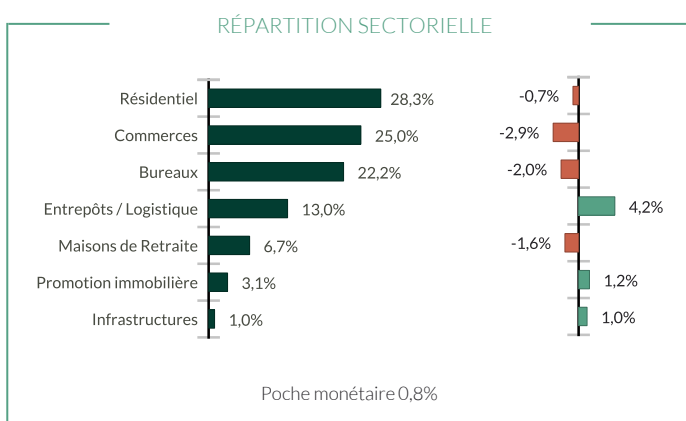
(2) Les informations relatives au règlement européen sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (SFDR) sont consultables dans la rubrique Classification SFDR(2) du document.

# ODDO BHF Immobilier

30 AOÛT 2024

CI-EUR - Eur | Actions Thématiques - Immobilier - Zone Euro

Mesure de risque	3 ans	5 ans
Ratio de Sharpe	-0,43	-0,13
Ratio d'information	0,38	0,37
Tracking Error (%)	2,21	3,36
Bêta	1,00	0,96
Coefficient de corrélation (%)	99,54	99,07
Alpha de Jensen (%)	0,84	1,05



	FONDS	Indicateur de référence
Intensité carbone pondérée (tCO2e / CA m€)		
Intensité carbone pondérée	72,9	75,4
Taux de couverture	100,0%	100,0%

Source MSCI. nous retenons les scopes 1 (émissions directes) et 2 (émissions indirectes liées à la consommation d'électricité, de chaleur ou de vapeur) pour le calcul de l'intensité carbone, exprimée en tonnes CO2 par million d'€ de chiffres d'affaires. Le cash et produits dérivés ne sont pas couverts. Méthodologie de calcul de l'intensité carbone : voir les détails dans la page 3

### Principales lignes du portefeuille

	POIDS DANS LE FONDS (%)	Poids dans l'indicateur de référence (%)	Pays	Secteur	Notation ESG*
Vonovia Se	9,67	9,21	Allemagne	Résidentiel	3
Unibail-Rodamco-Westfield	8,82	9,21	France	Commerces	5
Klepierre	8,11	8,95	France	Commerces	5
Leg Immobilien Ag	7,67	9,15	Allemagne	Résidentiel	4
Merlin Properties Socimi Sa	5,75	4,56	Espagne	Bureaux	4
Tag Immobilien Ag	4,84	4,33	Allemagne	Résidentiel	2
Covivio	4,83	4,52	France	Bureaux	5
Gecina Sa	4,61	4,55	France	Bureaux	4
Aedifica	3,88	4,39	Belgique	Maisons de Retraite	4
Warehouses De Pauw Sca	3,76	4,36	Belgique	Entrepôts / Logistique	4

\*le poids des titres couverts est rebasé à 100 | Conformément à la mise à jour de notre politique d'intégration ESG, l'échelle de notation interne ESG distribue désormais l'univers d'investissement des rangs 1 (risque élevé) à 5 (opportunité forte) de manière ascendante.

L'approche ESG consiste à sélectionner les entreprises ayant les meilleures pratiques environnementales, sociales ou de gouvernance en privilégiant les émetteurs les mieux notés d'un point de vue extra-financier au sein d'un univers d'investissement (Best-in-Universe) et/ou les émetteurs démontrant une amélioration de leur pratique ESG dans le temps (Best effort).

Les performances passées ne présagent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

# ODDO BHF Immobilier

30 AOÛT 2024

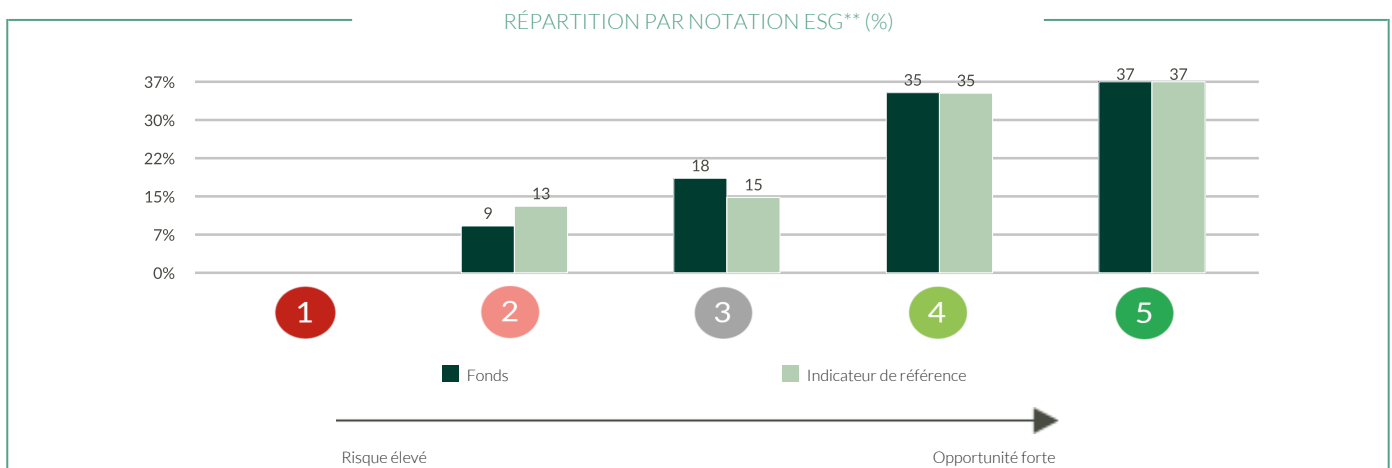
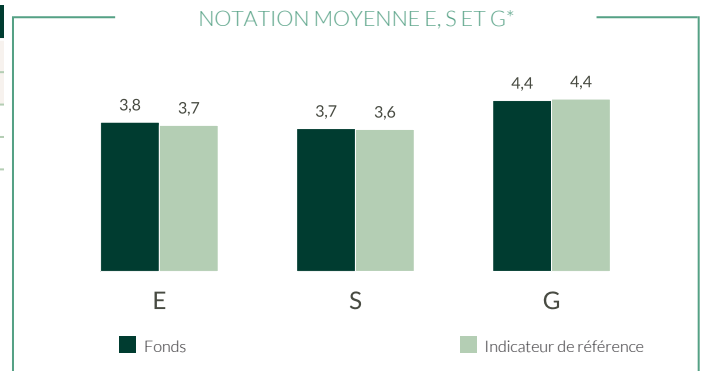
CI-EUR - Eur | *Actions Thématiques - Immobilier - Zone Euro*

## REPORTING INVESTISSEMENT DURABLE - GENERAL

Notation moyenne ESG				
	FONDS		Indicateur de référence	
	août 2024	août 2023	août 2024	août 2023
<b>Notation ESG</b>	4,0	3,9	4,0	3,9
<b>Couverture ESG**</b>	95,3%	95,2%	93,2%	89,2%

Conformément à la mise à jour de notre politique d'intégration ESG, l'échelle de notation interne ESG distribue désormais l'univers d'investissement des rangs 1 (risque élevé) à 5 (opportunité forte) de manière ascendante.

Indicateur de référence : MSCI EMU IMI Core Real Estate Capped 10/40 NR



TOP 5 PAR NOTATION ESG				
	Secteur	Pays	Poids dans le fonds (%)	Notation ESG*
Unibail-Rodamco-Westfield	Commerces	France	8,82	5
Klepierre	Commerces	France	8,11	5
Covivio	Bureaux	France	4,83	5
Inmobiliaria Colonial Socimi	Bureaux	Espagne	2,95	5
Cofinimmo	Maisons de Retraite	Belgique	2,85	5
<b>Sous-total top 5</b>	-	-	<b>27,56</b>	-

## REPORTING INVESTISSEMENT DURABLE - MÉTHODOLOGIE

ODDO BHF AM considère que la mesure d'impact environnemental, social et de gouvernance d'un investissement est une étape essentielle pour la diffusion des bonnes pratiques en matière d'intégration ESG. Pour cela, il est impératif de disposer de critères quantitatifs fiables, simples (pas de retraitement) et permettant la comparaison d'un portefeuille à l'autre quelle que soit leur composition (large vs midcaps, diversité géographique, diversité sectorielle). Le choix des indicateurs est donc déterminant pour la pertinence de la mesure d'impact.

Nous indiquons systématiquement la disponibilité de la donnée au niveau du portefeuille et de son indice de référence.

Pour plus d'informations sur la méthodologie ESG utilisée par ODDO BHF Asset Management, veuillez consulter le document [Investissement durable & ESG](http://www.am.oddo-bhf.com) disponible sur [www.am.oddo-bhf.com](http://www.am.oddo-bhf.com)

**Méthodologie de calcul de l'intensité carbone :** Nous avons mis à jour notre méthodologie de calcul de l'intensité carbone. À compter du 31 janvier 2023, lorsque les données carbonées reportées des entreprises ne sont pas disponibles ou incohérentes, des données carbonées estimées sont utilisées. Les estimations sont obtenues en calculant une moyenne sectorielle des émissions scope 1 et 2 rapportées aux revenus des entreprises.

\*Notation ESG à la fin de la période. Conformément à la mise à jour de notre politique d'intégration ESG, l'échelle de notation interne ESG distribue désormais l'univers d'investissement des rangs 1 (risque élevé) à 5

\*\* :rebasé sur la partie notée du fonds

# ODDO BHF Immobilier

30 AOÛT 2024

CI-EUR - Eur | *Actions Thématiques - Immobilier - Zone Euro*

## COMMENTAIRE DE GESTION MENSUEL

Ce mois d'août a été marqué par le retour d'une forte volatilité sur les marchés : une forte baisse avec une véritable panique en début de mois provoquée d'une part, par les craintes de récession aux US et d'autre part, par le débouclage brutal de positions spéculatives sur le dollar et le yen. Puis, ces craintes se sont apaisées et les marchés actions se sont redressés pour revenir proches de leurs plus hauts niveaux. Dans ce contexte, les foncières cotées ont continué leur rattrapage, en particulier, les foncières allemandes de résidentiel dont les publications durant le mois d'août ont confirmé la fin de la baisse des valorisations. L'indice de référence du fonds reprend près de 5%.

Cependant, la normalisation de la hausse des loyers pour les foncières de logistique ont pénalisé la performance du segment. Rappelons que les actifs de logistique ont connu une forte demande et une croissance des loyers inégale. La croissance est toujours là mais comme elle connaît une phase de ralentissement, les investisseurs préfèrent prendre des bénéfices. Notre surpondération sur ce segment a donc pénalisé la performance du fonds par rapport à son indice de référence, en particulier, nos investissements dans VGP et TRITAX BIG BOX.

Toutefois, durant ce mois, nous avons profité de la sous performance du segment logistique pour renforcer la foncière néerlandaise CTP, dont la croissance des revenus reste la plus élevée parmi toutes les foncières cotées. Celle-ci continue à profiter, notamment pour ses développements en Europe centrale, du mouvement structurel de réindustrialisation dans l'Union Européenne.

Par ailleurs, compte tenu de la sous performance qui nous semble exagérée de la foncière de centres commerciaux Unibail Rodamco Westfield liée à l'annonce d'un dépassement budgétaire pour son opération de développement de Hambourg, nous avons continué à renforcer la position. Parallèlement, nous avons pris des bénéfices sur sa compatriote Klepierre. De même, nous avons pris quelques bénéfices sur la foncière allemande de résidentiel Vonovia pour renforcer nos positions sur Leg Immobilier et Tag Immobilier, tout en conservant notre surpondération sur Vonovia.

Comme pour le mois de juillet, la performance du secteur continue sur sa lancée. Conformément aux attentes du marché, la BoE (Banque centrale de la Grande -Bretagne) a démarré le mois d'août avec sa première baisse de taux depuis début 2020, soit une baisse de 25 points de base à 5 %. Le président de la Fed, Jerome Powell, a déclaré que « le moment est venu » de réduire les taux d'intérêt dans son discours du 23 août à Jackson Hole. Cependant, l'évolution de l'IPC (Indice des prix à la consommation) dans l'ensemble de la zone euro a aussi accru la probabilité d'une baisse en septembre. Nous pouvons donc penser que le secteur immobilier continuera sa tendance haussière.

## RISQUES :

Les risques auxquels le fonds est exposé sont les suivants : risque de perte en capital, risque actions, risque de taux, risque de crédit, risque lié à la gestion discrétionnaire, risque de change, risque de contrepartie, risque lié à la détention de petites et moyennes capitalisations, risques liés à la concentration du portefeuille sur le secteur des valeurs immobilières, risque de durabilité et à titre accessoire : risque lié à l'investissement dans les titres spéculatifs à haut rendement, risque lié à l'investissement dans des obligations convertibles, risque pays émergents

## CLASSIFICATION SFDR<sup>2</sup>

Le règlement européen sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (SFDR) est un ensemble de règles européennes visant à rendre le profil de durabilité des fonds transparent, plus comparable et davantage compréhensible par les investisseurs finaux. Article 6 : L'équipe de gestion ne prend pas en compte les risques de durabilité ou les effets négatifs des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité dans le processus de décision d'investissement. Article 8 : L'équipe de gestion traite les risques de durabilité en intégrant des critères ESG (Environnement et/ou Social et/ou Gouvernance) dans son processus de décision d'investissement. Article 9 : L'équipe de gestion suit un objectif d'investissement durable strict qui contribue de manière significative aux défis de la transition écologique, et traite les risques de durabilité par le biais de notations fournies par le fournisseur externe de données ESG de la société de gestion.

## AVERTISSEMENT

Ce document est établi par ODDO BHF AM SAS. L'investisseur potentiel doit consulter un conseiller en investissement avant de souscrire dans le fonds. L'investisseur est informé que le fonds présente un risque de perte en capital, mais aussi un certain nombre de risques liés aux instruments/stratégies en portefeuille. En cas de souscription, l'investisseur doit obligatoirement prendre connaissance du Document d'information clé (DIC) ou du prospectus de l'OPC pour une présentation exacte des risques encourus et de l'ensemble des frais. La valeur de l'investissement peut évoluer tant à la hausse qu'à la baisse et peut ne pas lui être intégralement restituée. L'investissement doit s'effectuer en fonction de ses objectifs d'investissement, son horizon d'investissement et sa capacité à faire face au risque lié à la transaction. ODDO BHF AM SAS ne saurait également être tenue pour responsable de tout dommage direct ou indirect résultant de l'usage de la présente publication ou des informations qu'elle contient. Les informations sont données à titre indicatif et sont susceptibles de modifications à tout moment sans avis préalable. Les opinions émises dans ce document correspondent à nos anticipations de marché au moment de la publication du document. Elles sont susceptibles d'évoluer en fonction des conditions de marché et ne sauraient en aucun cas engager la responsabilité contractuelle de ODDO BHF AM SAS. Les valeurs liquidatives affichées sur le présent document le sont à titre indicatif uniquement. Seule la valeur liquidative inscrite sur l'avis d'opéré et les relevés de titres fait foi. La souscription et le rachat des OPC s'effectuent à valeur liquidative inconnue.

Un résumé des droits des investisseurs est disponible gratuitement sous forme électronique en anglais sur le site web à l'adresse suivante : [https://am.oddo-bhf.com/france/fr/investisseur\\_non\\_professionnel/infos\\_reglementaire](https://am.oddo-bhf.com/france/fr/investisseur_non_professionnel/infos_reglementaire). Le fonds peut avoir été autorisé à la distribution dans différents Etats membres de l'UE. L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la société de gestion peut décider de mettre fin aux dispositions qu'elle a prises pour la distribution des parts du fonds conformément à l'article 93 bis de la directive 2009/65/CE et à l'article 32 bis de la directive 2011/61/UE.

Le DIC (DEU, ESP, GB, ITL, POR, SWD) et le prospectus (FR, GB) sont disponibles gratuitement auprès de ODDO BHF AM SAS sur [am.oddo-bhf.com](http://am.oddo-bhf.com) ou auprès des distributeurs autorisés. Le rapport annuel ainsi que le rapport semestriel sont disponibles gratuitement auprès de ODDO BHF AM SAS ou sur le site Internet [am.oddo-bhf.com](http://am.oddo-bhf.com).

La politique de traitement des réclamations est disponible sur notre site Internet [am.oddo-bhf.com](http://am.oddo-bhf.com) dans la rubrique informations réglementaires. Les réclamations clients peuvent être adressées en premier lieu à la messagerie suivante : [service\\_client@oddo-bhf.com](mailto:service_client@oddo-bhf.com). Le fonds est autorisé à la commercialisation en Suisse. Le DIC, le prospectus ainsi que le rapport annuel et le rapport semestriel pour la Suisse du Fonds peuvent être obtenus gratuitement auprès du Représentant et Service de Paiements en Suisse, RBC INVESTOR SERVICES BANK, succursale de Zürich, Bleicherweg 7, 8027 Zürich, Switzerland.

Bien qu'ODDO BHF Asset Management et ses fournisseurs d'informations, y compris, sans limitation, MSCI ESG Research LLC et ses sociétés affiliées (les "Parties ESG"), obtiennent des informations (les "Informations") de sources qu'ils considèrent comme fiables, aucune des Parties ESG ne garantit l'originalité, l'exactitude et/ou l'exhaustivité des données contenues dans le présent document et décline expressément toute garantie expresse ou implicite, y compris celles de qualité marchande et d'adéquation à un usage particulier. Les Informations ne peuvent être utilisées que pour votre usage interne, ne peuvent être reproduites ou rediffusées sous quelque forme que ce soit et ne peuvent être utilisées comme base ou composante de tout instrument ou produit financier ou indice. En outre, aucune des informations ne peut en soi être utilisée pour déterminer quels titres acheter ou vendre ou quand les acheter ou les vendre. Aucune des Parties ESG n'est responsable des erreurs ou omissions liées aux données contenues dans le présent document, ni des dommages directs, indirects, spéciaux, punitifs, consécutifs ou autres (y compris les pertes de bénéfices), même si elle a été informée de la possibilité de tels dommages. ©2021 MSCI ESG Research LLC. Reproduit avec autorisation.

**ODDO BHF AM SAS** Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° d'agrément GP 99011. SAS au capital de 21 500 000€. RCS 340 902 857 Paris.

12 boulevard de la Madeleine - 75440 Paris Cedex 09 France - Tél. : 33(0) 1 44 51 85 00 [WWW.AM.ODDO-BHF.COM](http://WWW.AM.ODDO-BHF.COM)