

ODDO BHF Immobilier

28 MARS 2024

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

Actif net du fonds	210 M€	Catégorie Morningstar™:	1 2 3 4 5 6 7
Valeur liquidative	71 709,22€	Immobilier - Indirect Zone Euro	Echelle de risque (1)
Evolution vs M-1	5 914,21€	★★★ Notation au 29/02/2024	6 8 9
		Notation au 31/01/2024	Classification SFDR ²

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) : 04/10/2017

Date de création du fonds : 14/09/1989

Statut juridique	FCP
Code ISIN	FR0013267085
Code Bloomberg	ODDIDIE FP
Affectation des résultats	Distribution
Souscription min. (initiale)	250000 EUR
Société de gestion (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 société de gestion	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	03/18	03/19	03/20	03/21	03/22	03/23			
au	03/19	03/20	03/21	03/22	03/23	03/24			
FONDS	7,1%	-15,7%	16,4%	6,5%	-31,4%	16,7%			
Indicateur de référence	7,2%	-20,1%	19,7%	5,6%	-34,0%	16,5%			
Performances calendaires (du 01 janvier au 31 décembre)									
	2018	2019	2020	2021	2022	2023			
FONDS	-7,2%	24,2%	-8,2%	8,3%	-31,6%	17,2%			
Indicateur de référence	-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	Création	1 mois	Début d'année	1 an	3 ans	5 ans	Création
FONDS	-5,2%	-3,5%	-1,0%	9,0%	-4,3%	16,7%	-14,8%	-16,3%	-6,4%
Indicateur de référence	-6,7%	-4,9%	-2,2%	9,1%	-4,4%	16,5%	-18,8%	-22,4%	-13,4%
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
FONDS				25,2%			22,4%		23,1%
Indicateur de référence				24,8%			22,4%		23,9%

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 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.

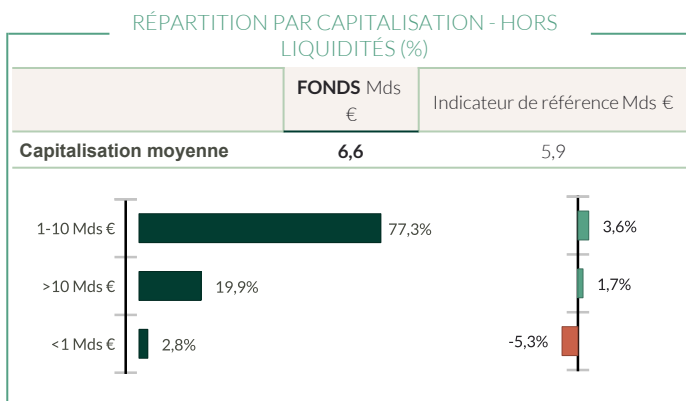
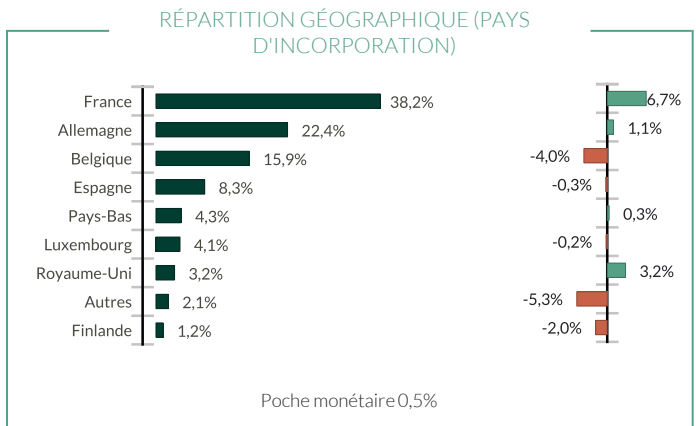
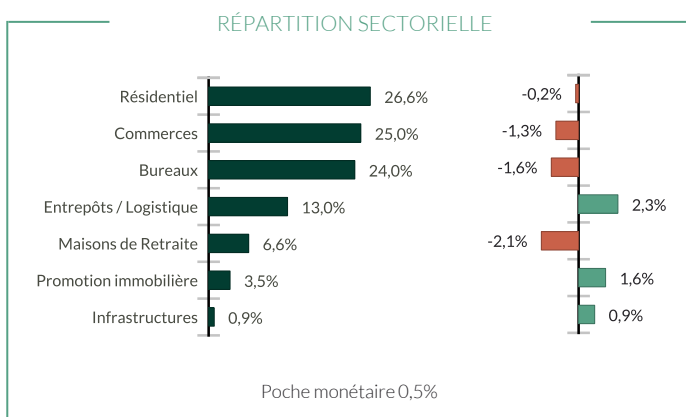
(2) Les informations relatives au règlement européen sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (SFDR) sont consultables dans la rubrique Classification SFDR(2) du document.

ODDO BHF Immobilier

28 MARS 2024

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

Mesure de risque	3 ans	5 ans
Ratio de Sharpe	-0,33	-0,20
Ratio d'information	0,76	0,44
Tracking Error (%)	2,07	3,29
Bêta	1,00	0,95
Coefficient de corrélation (%)	99,57	99,09
Alpha de Jensen (%)	1,53	1,17



Intensité carbone pondérée (tCO2e / CA m€)		
	FONDS	Indicateur de référence
Intensité carbone pondérée	67,8	70,0
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

■ Fonds ■ Sur-pondération ■ Sous-pondération par rapport à l'indice

Principales lignes du portefeuille					
	POIDS DANS LE FONDS (%)	Poids dans l'indicateur de référence (%)	Pays	Secteur	Notation ESG*
Unibail-Rodamco-Westfield	9,65	9,21	France	Commerces	5
Vonovia Se	9,65	8,95	Allemagne	Résidentiel	3
Klepierre	7,34	6,06	France	Commerces	5
Leg Immobilien Ag	6,65	6,93	Allemagne	Résidentiel	4
Gecina Sa	5,69	4,40	France	Bureaux	4
Merlin Properties Socimi Sa	4,96	4,75	Espagne	Bureaux	4
Tag Immobilien Ag	4,85	4,23	Allemagne	Résidentiel	2
Covivio	4,64	4,58	France	Bureaux	5
Warehouses De Pauw Sca	3,94	5,45	Belgique	Entrepôts / Logistique	4
Aedifica	3,66	4,49	Belgique	Maisons de Retraite	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).

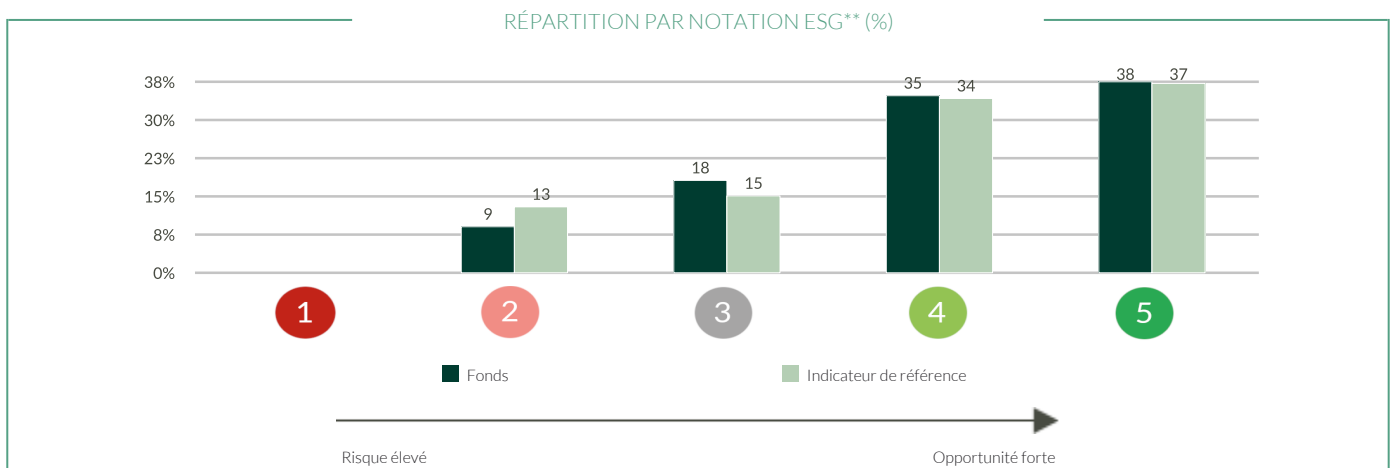
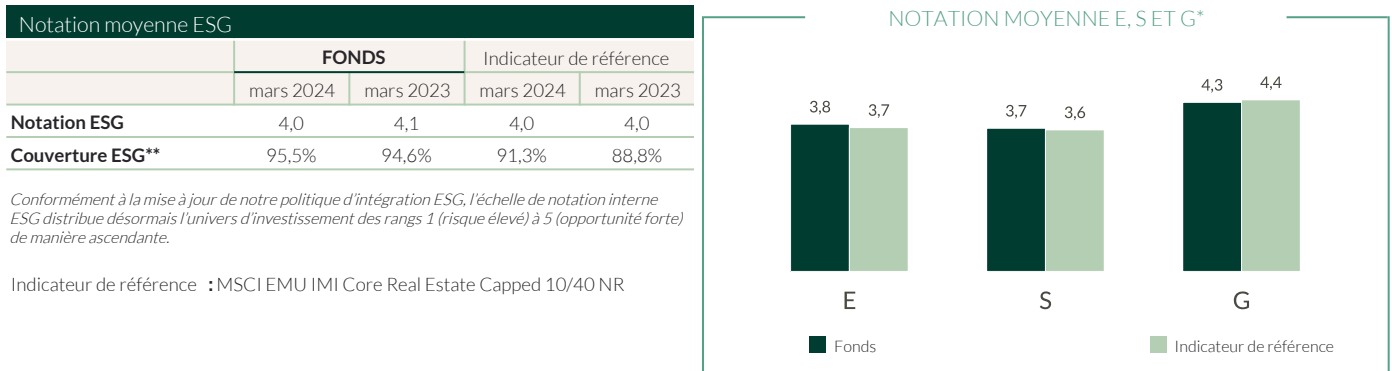
Les performances passées ne présagent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

ODDO BHF Immobilier

28 MARS 2024

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

REPORTING INVESTISSEMENT DURABLE - GENERAL



TOP 5 PAR NOTATION ESG				
	Secteur	Pays	Poids dans le fonds (%)	Notation ESG*
Unibail-Rodamco-Westfield	Commerces	France	9,65	5
Klepierre	Commerces	France	7,34	5
Covivio	Bureaux	France	4,64	5
Inmobiliaria Colonial Socimi	Bureaux	Espagne	3,33	5
Cofinimmo	Maisons de Retraite	Belgique	2,93	5
Sous-total top 5	-	-	27,89	-

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](https://www.am.oddo-bhf.com) disponible sur 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 carbone reportées des entreprises ne sont pas disponibles ou incohérentes, des données carbone 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

28 MARS 2024

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

COMMENTAIRE DE GESTION MENSUEL

Les mois se suivent ... mais ne se ressemblent pas, car mars connaît un rebond significatif des cours de bourse des foncières cotées avec la confirmation d'une probable baisse des taux directeurs de la Fed pour le mois de juin. Malgré un dernier chiffre élevé d'inflation, le président de la Fed Mr Powell a annoncé que la Fed déciderait prochainement de réduire le rythme du resserrement quantitatif afin d'éviter toute tension sur le marché monétaire. Les taux longs se sont donc détendus durant ce mois de mars. Mais, jusqu'au moment où la baisse des taux se concrétisera, la volatilité sur le secteur des foncières cotées devrait perdurer. Ainsi, le mois a été favorable aux valeurs les plus sensibles à la baisse des taux comme les foncières allemandes de résidentiel et les foncières de bureaux.

Dans le portefeuille, compte tenu des bonnes performances relatives enregistrées par la foncière allemande de résidentiel Vonovia en début de mois, nous avons allégé la position pour renforcer ses consœurs Leg immobilier et Tag immobilier. Cependant, la publication des résultats de Vonovia a fortement contrarié les investisseurs en raison de changements annoncés dans ses indicateurs de résultats. En 2024, la foncière prévoit d'abandonner sa mesure existante des bénéfices du groupe au profit du bénéfice avant impôts (EBIT ajusté) et du flux de trésorerie disponible opérationnel (OCF). Ceux-ci constitueront la base du dividende futur. Le titre a chuté exagérément sur cette annonce, nous en avons profité pour redevenir acheteur.

Par ailleurs, nous avons réalisé des arbitrages sur les foncières de bureaux françaises en allégeant notre position sur Gecina pour renforcer Covivio. En effet, cette dernière a annoncé se renforcer dans l'hôtellerie avec l'augmentation de la participation du groupe dans Covivio Hotels d'une part, et d'autre part, plus d'établissements en exploitation (vs seulement détenteur des murs). Nous pensons que ses deux opérations devraient créer de la valeur dès la première année. Les hôtels offrent des fondamentaux solides à long terme, l'augmentation de la part des propriétés en exploitation devrait améliorer les rendements pour le groupe et donc sa valorisation. Si toutefois, l'action Covivio est mieux orienté depuis le début d'année, elle enregistre une sous performance importante sur un an glissant de plus de 10% par rapport à la performance boursière de l'action Gecina par exemple.

Nous avons également renforcé la petite foncière belge de résidences étudiantes Xior qui devrait réaliser des cessions cette année pour réaliser ses refinancements à « bon compte », mais aussi pour baisser son levier d'endettement. Le marché du logement étudiant demeure solide car en sous offre et continuera d'offrir à Xior des opportunités de croissance après avoir résolu son problème de bilan. Cependant, si ce problème persistait, la foncière deviendrait une cible attractive pour un investisseur immobilier cherchant à se diversifier.

Comme le mois précédent, nous avons aussi continué à renforcer nos investissements sur la logistique, principalement sur la foncière belge WDP.

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 SFDR²

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. 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 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.

La politique de traitement des réclamations est disponible sur notre site Internet 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. 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