



ODDO BHF IMMOBILIER

Fonds Commun de Placement de droit français

Rapport Annuel au 31 décembre 2025

Edition pour la Suisse

Le prospectus de vente détaillé, des documents intitulés "Informations clés pour l'investisseur", les statuts, les rapports annuels et semestriels sont disponibles sans frais auprès du Représentant et Service de Paiement pour la Suisse, CACEIS Bank, Montrouge, succursale Zurich / Suisse, Bleicherweg 7, CH-8027 Zurich. La liste des variations du portefeuille est gratuitement à la disposition de l'investisseur auprès du représentant pour la Suisse.

Société de Gestion : ODDO BHF Asset Management SAS

Dépositaire : ODDO BHF SCA

Gestionnaire Administratif et Comptable par délégation : EFA

Commissaire aux Comptes : Mazars

TABLE DES MATIERES

1. INFORMATIONS CONCERNANT LE PLACEMENT ET LA GESTION DE L'OPCVM	3
2. RAPPORT DE GESTION	10
3. COMPTES ANNUELS DE L'OPCVM	13
RAPPORT SUR LES REMUNERATIONS EN APPLICATION DE LA DIRECTIVE OPCVM V	109
ANNEXE SFDR	111

1. INFORMATIONS CONCERNANT LE PLACEMENT ET LA GESTION DE L'OPCVM

1.1 Classification

Le fonds est classé OPCVM « Actions internationales »

1.2 Objectif de gestion

L'objectif de gestion consiste à surperformer l'indice MSCI EMU IMI Core RE 10/40 Index, calculé dividendes nets réinvestis, sur une durée de placement de 5 ans minimum en étant investi principalement en actions foncières ou immobilières de la zone euro, tout en prenant en compte des critères ESG.

Cet objectif est fondé sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la Société de Gestion de portefeuille. Il ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance de l'OPCVM.

1.3 Régime fiscal

Le Fonds peut servir de support à des contrats d'assurance vie libellés en unités de compte.

Le présent Rapport annuel n'a pas vocation à résumer les conséquences fiscales attachées, pour chaque investisseur, à la souscription, au rachat, à la détention ou à la cession de part(s) du Fonds. Ces conséquences varieront en fonction des lois et des usages en vigueur dans le pays de résidence, de domicile ou de constitution du porteur de part(s) ainsi qu'en fonction de sa situation personnelle.

Selon votre régime fiscal, votre pays de résidence, ou la juridiction à partir de laquelle vous investissez dans ce Fonds, les plus-values et revenus éventuels liés à la détention de parts du Fonds peuvent être soumis à taxation. Nous vous conseillons de consulter un conseiller fiscal sur les conséquences possibles de l'achat, de la détention, de la vente ou du rachat des parts du Fonds d'après les lois de votre pays de résidence fiscale, de résidence ordinaire ou de votre domicile.

La Société de gestion et les commercialisateurs n'assument aucune responsabilité, à quelque titre que ce soit, eu égard aux conséquences fiscales qui pourraient résulter pour tout investisseur d'une décision d'achat, de détention, de vente ou de rachat des parts du Fonds.

1.4 Informations réglementaires

- Le Fonds ne détient aucun instrument financier émis par les sociétés liées au groupe Oddo BHF SCA.
- Le Fonds ne détient aucun OPCVM géré par la société de gestion à la date d'arrêté du Fonds.
- **Méthode de calcul du risque global de l'OPCVM** : la méthode choisie par Oddo BHF Asset Management pour mesurer le risque global de l'OPCVM est la méthode du calcul de l'engagement.
- **Critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance** :
L'OPCVM est un produit financier promouvant des caractéristiques environnementales et sociales au sens de l'article 8⁽¹⁾ du règlement SFDR 2019/2088 du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (le règlement SFDR) dont la politique ESG (Environnement et/ou Social et/ou Gouvernance) mise en œuvre est décrite ci-dessous.
La taxonomie de l'Union européenne (règlement (UE) 2020/852) (ci-après la « Taxonomie ») vise à identifier les activités économiques considérées comme durables sur le plan environnemental. La Taxonomie identifie ces activités en fonction de leur contribution à six grands objectifs environnementaux :
 - atténuation du changement climatique ;
 - adaptation au changement climatique
 - utilisation durable et protection des ressources en eau et des ressources marines ;
 - transition vers une économie circulaire (déchets, prévention et recyclage) ;
 - prévention et la réduction de la pollution
 - protection et la restauration de la biodiversité et des écosystèmes.

Pour plus d'information, nous vous invitons à vous reporter aux annexes SFDR du présent rapport.

- Dans le cadre de sa politique de gestion des risques, la société de gestion de portefeuille établit, met en œuvre et maintient opérationnelles une politique et des procédures de gestion des risques efficaces, appropriées et documentées qui permettent d'identifier les risques liés à ses activités, processus et systèmes.
Pour plus d'information veuillez consulter le DICI de cet OPC et plus particulièrement la rubrique « Profil de risque et de rendement » ou son prospectus complet, disponibles sur simple demande auprès de la société de gestion ou sur le site www.am.oddo-bhf.com.

1.5 Déontologie

- **Contrôle des intermédiaires**
La société de gestion a mis en place une politique de sélection et d'évaluation des intermédiaires et contreparties. Les critères d'évaluation sont le coût d'intermédiation, la qualité d'exécution eu égard aux conditions de marché, la qualité du conseil, la qualité des documents de recherche et d'analyse ainsi que la qualité de l'exécution post-marché. Cette politique est disponible sur le site de la société de gestion www.am.oddo-bhf.com.
- **Frais d'intermédiation**
Les porteurs de parts du FCP peuvent consulter le document « Compte-rendu relatif aux frais d'intermédiation » sur le site de la société de gestion www.am.oddo-bhf.com.
- **Droits de vote**
Aucun droit de vote n'est attaché aux porteurs de parts, les décisions étant prises par la Société de Gestion. Les droits de vote attachés aux titres détenus par le Fonds sont exercés par la Société de Gestion, laquelle est seule habilitée à prendre les décisions conformément à la réglementation en vigueur. La politique de vote de la Société de Gestion peut être consultée au siège de la Société de Gestion et sur le site internet sur www.am.oddo-bhf.com, conformément à l'article 314-100 du Règlement Général de l'AMF.
- **Informations sur la politique de rémunération**
Les éléments réglementaires sur les rémunérations sont insérés en annexe du présent rapport.

1.6 Information sur les techniques de gestion efficaces et les instruments dérivés présents dans le fonds

Le Fonds peut intervenir sur des instruments financiers à terme fermes ou conditionnels, négociés sur des marchés réglementés, organisés, ou de gré à gré français ou étrangers, à des fins de couverture et d'exposition du risque action et de couverture du risque de change.

Dans ce cadre, le gérant pourra prendre des positions sur futures, options, change à terme, et swap sur devises.

Les instruments seront détenus sans recherche de surexposition dans la limite de 100 % de l'actif net du Fonds.

Titres intégrant des dérivés : Le Fonds pourra intervenir sur les warrants, les bons de souscription négociés sur des marchés réglementés, et les obligations convertibles à hauteur de 5 % de l'actif, à des fins d'exposition du portefeuille au risque action, sans recherche de surexposition dans la limite de 100 % de l'actif net du Fonds.

Des stratégies de gestion de change à terme et d'opérations de financement sur titres ont été mise en place durant l'exercice.

1.7 Changements intervenus au cours de l'exercice

04/12/2025 :

- Modification de la répartition des frais : la suppression définitive des commissions de mouvements à compter du 1er janvier 2026, laquelle entraîne un équilibrage des frais de gestion financière et des frais de fonctionnement et autres services associés.
- Modification de la méthodologie ESG : révision et remplacement du modèle de notation interne par l'outil MSCI ESG Research.

1.8 Reporting SFTR

Montant des titres et matières premiers prêtés en proportion des actifs

	Prêts de titres	Emprunts de titres	Mises en pension	Prises en pension	Total Return Swap
Montant des actifs prêtés	0,00				
% des actifs pouvant être prêtés	0,00				

Actifs engagés pour chaque type d'opérations de financement sur titres et Total Return Swaps exprimés en valeur absolue et en pourcentage de l'actif net du fonds

	Prêts de titres	Emprunts de titres	Mises en pension	Prises en pension	Total Return Swap
Montant	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
% de l'actif net total	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

10 Principaux émetteurs de garanties reçues (hors liquidités) pour tous les types d'opérations de financement

1. Nom	
Volume des garanties reçues	
2. Nom	
Volume des garanties reçues	
3. Nom	
Volume des garanties reçues	
4. Nom	
Volume des garanties reçues	
5. Nom	
Volume des garanties reçues	
6. Nom	
Volume des garanties reçues	
7. Nom	
Volume des garanties reçues	
8. Nom	
Volume des garanties reçues	
9. Nom	
Volume des garanties reçues	
10. Nom	
Volume des garanties reçues	

ODDO BHF IMMOBILIER

10 Principales contreparties en valeur absolue des actifs et des passifs sans compensation

	Prêts de titres	Emprunts de titres	Mises en pension	Prises en pension	Total Return Swap
1. Nom					
Montant					
Domicile					
2. Nom					
Montant					
Domicile					
3. Nom					
Montant					
Domicile					
4. Nom					
Montant					
Domicile					
5. Nom					
Montant					
Domicile					
6. Nom					
Montant					
Domicile					
7. Nom					
Montant					
Domicile					
8. Nom					
Montant					
Domicile					
9. Nom					
Montant					
Domicile					
10. Nom					
Montant					
Domicile					

ODDO BHF IMMOBILIER

Type et qualité des garanties (collatéral)

	Prêts de titres	Emprunts de titres	Mises en pension	Prises en pension	Total Return Swap
Type et qualité de la garantie					
Liquidité	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Instrument de dette					
Notation de bonne qualité	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Notation de moyenne qualité	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Notation de faible qualité	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Actions					
Notation de bonne qualité	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Notation de moyenne qualité	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Notation de faible qualité	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Parts de fonds					
Notation de bonne qualité	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Notation de moyenne qualité	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Notation de faible qualité	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Monnaie de la garantie					
EUR					
Pays de l'émetteur de la garantie					

Règlement et compensation des contrats

	Prêts de titres	Emprunts de titres	Mises en pension	Prises en pension	Total Return Swap
Contrepartie centrale	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bilatéraux	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Triparties	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Échéance de la garantie

	Prêts de titres	Emprunts de titres	Mises en pension	Prises en pension	Total Return Swap
Moins d'1 jour	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1 jour à 1 semaine	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1 semaine à 1 mois	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1 à 3 mois	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3 mois à 1 an	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Plus d'1 an	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ouvertes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

ODDO BHF IMMOBILIER

Échéance des opérations de financement sur titres et total return swaps ventilés en fonction des tranches

	Prêts de titres	Emprunts de titres	Mises en pension	Prises en pension	Total Return Swap
Moins d'1 jour	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1 jour à 1 semaine	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1 semaine à 1 mois	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1 à 3 mois	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3 mois à 1 an	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Plus d'1 an	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ouvertes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Données sur la réutilisation des garanties

Montant maximal (%)

Montant utilisé (%)

Revenus pour l'OPC suite au réinvestissement des garanties espèces des opérations de financement sur titres et TRS

Espèces	Titres
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00

Données sur la conservation des garanties reçues par l'OPC

1. Nom

Montant conservé

Données sur la conservation des garanties fournies par l'OPC

Montant total du collatéral versé

En % de toutes les garanties versées

Comptes séparés

Comptes groupés

0,00
0,00
0,00

Données sur les coûts ventilés

	Prêts de titres	Emprunts de titres	Mises en pension	Prises en pension	Total Return Swap
OPC					
Montant	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gestionnaire					
Montant					
Tiers					
Montant					

ODDO BHF IMMOBILIER

Données sur les revenus ventilées

	Prêts de titres	Emprunts de titres	Mises en pension	Prises en pension	Total Return Swap
OPC					
Montant	0,00	0,00	0,00	5 899,79	0,00
En % du revenus	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
Gestionnaire					
Montant					
En % du revenus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Tiers					
Montant					
En % du revenus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

1.9 Retenues à la source

Les porteurs du fonds Oddo BHF Immobilier sont informés qu'Oddo BHF AM SAS, soucieuse de l'intérêt des porteurs de parts, a demandé à certains Etats de l'Union européenne le remboursement des retenues à la source sur les dividendes versés aux OPC gérés par ODDO BHF AM SAS. Ces demandes sont fondées sur le principe de non-discrimination entre OPCVM posé par plusieurs arrêts de la Cour de Justice de l'Union Européenne.

Oddo BHF AM SAS a estimé, après une étude approfondie que le fonds pouvait envisager un remboursement significatif, sans pour autant être garanti. Dans le cadre de ces procédures, les porteurs sont informés que la société de gestion a utilisé les services d'un cabinet d'avocat spécialisé et d'Oddo BHF SCA, rémunérés à ce titre.

2. RAPPORT DE GESTION

2.1 Contexte macroéconomiques et performances des marchés actions

L'année 2025 avait bien démarré pour les marchés européens, portés par les annonces du chancelier allemand Mr Merz d'un plan massif d'investissements sur les infrastructures et la défense avec à l'horizon, le potentiel d'une amélioration de la croissance économique en Allemagne et en Europe. Cependant, début avril, l'annonce de nouveaux droits de douane par le président Trump a créé un choc sur les marchés, mais, les multiples reports et possibilités de négociations ont contribué à leur rapide rebond, malgré une baisse du dollar qui a pénalisé les sociétés exportatrices européennes. Les politiques monétaires accommodantes (avec notamment la FED qui s'est décidé à baisser ses taux), la résilience de l'économie mondiale (malgré les conflits commerciaux) ainsi que le potentiel lié au développement de l'Intelligence Artificielle ont néanmoins contribué à la bonne performance des marchés.

L'immobilier coté a connu également une année correcte avec une performance de +9,44% (indice de référence du fonds), malgré les mouvements sur les taux d'intérêt qui continuent à agir comme des vents contraires, particulièrement pour les sociétés allemandes de résidentiel. Cependant, la performance du fonds a été pénalisée d'une part par l'offre d'Aedifica (Santé ; Belgique) sur sa compatriote Cofinimmo (sous pondéré dans le fonds) et d'autre part par un investissement sur la foncière britannique de résidences étudiantes Unite.

Toutefois, pour les foncières cotées, même si les mouvements sur les taux longs continuent à créer de la volatilité sur le secteur, l'amélioration de l'opérationnel, s'est déroulée comme nous l'avions prévu :

- L'ajustement des valorisations se termine car la prime de risque (différence entre le rendement d'un actif immobilier et le taux sans risque) s'est reconstituée.
- L'absence de récession marquée est aussi une bonne nouvelle pour l'immobilier car il y a moins de risques d'augmentation de la vacance locative et cela permettra donc de conserver des loyers bien orientés, alors même que l'indexation liée à l'inflation se modère.
- Les financements ont repris avec un coût raisonnable, permettant le renouveau des stratégies de croissance et de création de valeur.

2.2 Mouvements

Dans le portefeuille, nous avons continué à renforcer, sur opportunités, les foncières allemandes de résidentiel, comme Vonovia, qui a fait état d'une évolution stratégique axée sur l'augmentation de ses revenus non locatifs et l'augmentation de ses dépenses d'investissement. Nous avons une position de sous pondération versus notre indice de référence sur les foncières allemandes de résidentiel et nous avons, par ailleurs, un investissement sur un promoteur, Instone, qui devrait bénéficier des aides à la création de logements locatifs neufs, lancées par le gouvernement allemand depuis quelques mois. Nous avons continué à privilégier aussi la foncière Tag Immobilien qui bénéficie d'une croissance plus importante grâce à son développement en Pologne. Parallèlement, nous restons sous pondéré sur LEG Immobilien même si sa forte sous performance, nous a conduits à faire quelques renforcements opportunistes face à un allègement sur Grand City. Nous avons également privilégié un investissement alternatif au résidentiel classique, les résidences étudiantes via le renforcement de la position sur la société britannique UNITE Group. Cependant, au dernier trimestre, nous avons acté les difficultés rencontrées par cette foncière en allégeant notre position.

Sur le segment du stockage pour particuliers, nous avons continué à réduire nos positions par la vente de la foncière UK Safestore, préférant privilégier la logistique traditionnelle, segment sur lequel nous sommes restés surpondérés mais aussi sélectifs. Nous sommes restés prudents sur la foncière belge WDP pour privilégier son compatriote, le promoteur investisseur VGP qui a renoué avec sa stratégie de croissance, même si au cours de l'année, nous avons renforcé WDP compte tenu de son cours de bourse redevenu attractif. Nous avons aussi ouvert une position sur SEGRO, la foncière britannique qui a souffert du ralentissement de la hausse des loyers et de son activité locative en 2024. Toutefois, le management a annoncé de nouvelles initiatives sur ses investissements en data center. Pour tous les acteurs de la logistique, la possibilité de développer ce type d'actifs est une alternative attractive aux entrepôts, en fonction des emplacements et de la demande. Nous avons aussi ouvert une position sur sa compatriote LondonMetric principalement investie dans des centres logistiques de distribution et dans la logistique urbaine (45%). La foncière cherche à investir dans des actifs bénéficiant de macro-tendances structurelles avec de bons emplacements favorisant une forte satisfaction des occupants et des perspectives de croissance des loyers. Elle investit également dans des biens commerciaux de « proximité », 15,7% du portefeuille en valeur (Marks and Spencer par exemple) ; des centres de loisirs, 20,8% et des actifs de santé, 15,9% (loués à Ramsay Heath Care par exemple). Nous apprécions cette diversification qui lui permet d'être agile dans sa rotation d'actifs.

Sur les foncières de centres commerciaux, nous avons continué à renforcer nos positions principalement sur la société néerlandaise Eurocommercial properties et continué à privilégier les sociétés françaises Klepierre et Unibail-Rodamco-

ODDO BHF IMMOBILIER

Westfield. Ce segment a continué à afficher les meilleures performances : nous avons donc aussi été amenés à prendre des bénéfices sur les deux sociétés françaises.

Nous avons ouvert une position sur la foncière britannique British Land. Son premier semestre à fin septembre (son exercice fiscal se termine en mars 2026) a confirmé les bonnes tendances de la demande locative pour ses bureaux et ses « retail park » (99% taux d'occupation). Ses revenus sont en hausse de 4% sur les six mois tout comme les valeurs d'actifs. La foncière a fait état d'un dynamisme locatif lié au développement de sociétés dans le domaine de l'Intelligence Artificielle.

Nous avons continué à avoir une sous pondération sur les foncières de bureaux, malgré une bonne activité locative dans les quartiers centraux d'affaires. Nous avons privilégié des renforcements sur la foncière espagnole Colonial qui avait été spécifiquement pénalisée par les investisseurs pour son niveau d'endettement, jugé trop élevé. Avec la fin des baisses de valeur d'actifs, son cours de bourse nous avait semblé particulièrement attractif. Cependant, nous sommes devenus plus prudents au second semestre. Par ailleurs, nous avons continué à surpondérer sa compatriote Merlin Properties, notamment pour ses projets de développement dans les centres de données. Avec le fort rebond de son cours de bourse, nous avons également pris des bénéfices sur la foncière allemande diversifiée Aroundtown. Parallèlement, nous sommes restés prudents sur la foncière parisienne Gecina, qui malgré une activité locative solide et des arbitrages d'actifs intéressants, semble polariser la défiance des investisseurs sur la France en raison du risque politique.

Par ailleurs, nous sommes restés prudents sur les foncières belges de santé. Cependant, nous avons juste commencé à alléger Aedifica pour renforcer Cofinimmo compte tenu de l'importante sous performance de cette dernière lorsque Aedifica a proposé une offre d'échange en actions. Cette offre a permis au cours de bourse de Cofinimmo de s'apprécier très fortement. Un regroupement des deux sociétés présente une forte logique stratégique, car elles ont des empreintes géographiques complémentaires et un focus sur l'immobilier de santé, une taille de portefeuille, un profil de revenus et une structure de capital comparables.

Principales opérations d'achat et de vente au cours du dernier exercice fiscal :

Titre	Acquisition	Cession	Devise
Unibail-Rodamco-Westfield	2 004 438.90	6 839 880.09	EUROS
LEG Immobilien SE Reg	1 458 007.69	5 013 620.51	EUROS
Merlin Properties SOCIMI SA	4 969 969.76	2 422 892.97	EUROS
Klepierre Dist	585 565.95	3 915 877.49	EUROS
Vonovia SE	3 694 710.87	1 938 223.01	EUROS
Aroundtown SA Bearer	610 725.92	2 689 642.41	EUROS
Covivio SA Dist	893 776.10	2 455 623.91	EUROS
Warehouses De Pauw NV Reg	2 398 393.72	1 484 097.55	EUROS
Inmobiliaria Colo SOCIMI SA Dist	838 943.55	2 143 083.97	EUROS
TAG Immobilien AG	2 091 483.98	1 725 761.97	EUROS

2.3 Performances annuelles

Parts	Performance annuelle	Indicateur de référence
ODDO BHF Immobilier CI-EUR	8,35%	9,44%
ODDO BHF Immobilier CN-EUR	8,35%	
ODDO BHF Immobilier CR-EUR	7,38%	
ODDO BHF Immobilier DI-EUR	8,35%	
ODDO BHF Immobilier DR-EUR	7,38%	
ODDO BHF Immobilier GC-EUR	8,35%	

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

2.4 Perspectives

La hausse modérée de la valeur des actifs immobiliers depuis plusieurs trimestres a été portée par la croissance des loyers comme nous l'avions anticipé. La stabilisation des rendements immobiliers permet aux foncières d'envisager une accélération

de leur croissance car leur endettement n'est plus un obstacle. L'accès aux financements à un coût raisonnable a fait son grand retour en 2025. Nous envisageons que les volumes d'investissement en immobilier européen vont aussi accélérer en 2026. Les investisseurs privés et institutionnels vont continuer leurs réinvestissements dans l'immobilier. La logistique devrait voir sa croissance repartir notamment en Allemagne comme en Europe centrale et de l'Est. La demande des locataires s'est reprise en 2025 et devrait encore s'amplifier, nous voyons donc davantage de raisons d'être positifs en 2026, et nous allons continuer à privilégier ce segment dans le portefeuille. Par ailleurs, le rendement moyen du dividende du fonds devrait continuer à progresser compte tenu de la hausse des revenus. Celle-ci va également permettre aux valeurs d'actifs de s'apprécier. Nous sommes donc résolument optimistes pour la nouvelle année, malgré des mouvements sur les taux d'intérêt long terme qui vont probablement encore créer de la volatilité sur le secteur.

FCP ODDO BHF IMMOBILIER

12, boulevard de la Madeleine

75009 Paris

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

Aux porteurs de parts du FCP ODDO BHF IMMOBILIER,

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 constitué sous forme de fonds commun de placement (FCP) ODDO BHF IMMOBILIER 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 FCP 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.

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 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 donc pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Vérifications spécifiques

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

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

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

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

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

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 direction, 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 FCP 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.

Le Commissaire aux comptes

Forvis Mazars SA

Levallois-Perret, date de la signature électronique

Document authentifié et daté par signature électronique

24/4/2026

DocuSigned by:

F03E23C213CF452...

Gilles DUNAND-ROUX

Associé

3. COMPTES ANNUELS DE L'OPCVM

ODDO BHF IMMOBILIER

Comptes annuels au 31/12/2025

Bilan actif au 31/12/2025 en EUR

	31/12/2025	31/12/2024
Immobilisations corporelles nettes	0,00	0,00
Titres financiers		
Actions et valeurs assimilées (A)	193 447 511,03	197 322 403,56
Négociées sur un marché réglementé ou assimilé	193 447 511,03	197 322 403,56
Non négociées sur un marché réglementé ou assimilé	0,00	0,00
Obligations convertibles en actions (B)	0,00	0,00
Négociées sur un marché réglementé ou assimilé	0,00	0,00
Non négociées sur un marché réglementé ou assimilé	0,00	0,00
Obligations et valeurs assimilées (C)	0,00	0,00
Négociées sur un marché réglementé ou assimilé	0,00	0,00
Non négociées sur un marché réglementé ou assimilé	0,00	0,00
Titres de créances (D)	0,00	0,00
Négociées sur un marché réglementé ou assimilé	0,00	0,00
Non négociées sur un marché réglementé ou assimilé	0,00	0,00
Parts d'OPC et de fonds d'investissements (E)	0,00	0,00
OPCVM	0,00	0,00
FIA et équivalents d'autres États membres de l'Union Européenne	0,00	0,00
Autres OPC et fonds d'investissements	0,00	0,00
Dépôts (F)	0,00	0,00
Instruments financiers à terme (G)	0,00	37 711,84
Opérations temporaires sur titres (H)	0,00	0,00
Créances représentatives de titres financiers reçus en pension	0,00	0,00
Créances représentatives de titres donnés en garantie	0,00	0,00
Créances représentatives de titres financiers prêtés	0,00	0,00
Titres financiers empruntés	0,00	0,00
Titres financiers donnés en pension	0,00	0,00
Autres opérations temporaires	0,00	0,00
Prêts (I)	0,00	0,00
Autres actifs éligibles (J)	0,00	0,00
Sous-total actifs éligibles I = (A + B + C + D + E + F + G + H + I + J)	193 447 511,03	197 360 115,40
Créances et comptes d'ajustement actifs	383 041,85	185 350,67
Comptes financiers	1 388 283,97	1 039 407,21
Sous-total actifs autres que les actifs éligibles II'	1 771 325,82	1 244 757,88
Total Actif I + II	195 218 836,85	198 584 873,28

(¹) Les autres actifs sont les actifs autres que les actifs éligibles tels que définis par le règlement ou les statuts de l'OPC à capital variable qui sont nécessaires à leur fonctionnement.

Bilan passif au 31/12/2025 en EUR

	31/12/2025	31/12/2024
Capitaux propres :		
Capital	180 793 832,58	202 971 129,11
Report à nouveau sur revenu net	2,53	244,78
Report à nouveau des plus et moins-values réalisées nettes	0,00	0,00
Résultat net de l'exercice	13 946 307,41	-4 686 639,18
Capitaux propres I	194 740 142,52	198 284 734,71
Passifs éligibles :		
Instruments financiers (A)	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres financiers	0,00	0,00
Opérations de cession sur instruments financiers	0,00	0,00
Instruments financiers à terme (B)	15 971,25	315,25
Emprunts	0,00	0,00
Autres passifs éligibles (C)	0,00	0,00
Sous-total passifs éligibles III = A + B + C	15 971,25	315,25
Autres passifs :		
Dettes et comptes d'ajustement passifs	462 723,06	299 823,30
Concours bancaires	0,02	0,02
Sous-total autres passifs IV	462 723,08	299 823,32
Total Passifs : I + III + IV	195 218 836,85	198 584 873,28

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	6 944 258,82	7 178 270,07
Produits sur obligations	0,00	0,00
Produits sur titres de créance	0,00	0,00
Produits sur des parts d'OPC*	0,00	0,00
Produits sur instruments financiers à terme	0,00	0,00
Produits sur opérations temporaires sur titres	5 899,79	11 929,08
Produits sur prêts et créances	0,00	0,00
Produits sur autres actifs et passifs éligibles	0,00	0,00
Autres produits financiers	37 831,47	51 452,18
Sous-total Produits sur opérations financières	6 987 990,08	7 241 651,33
Charges sur opérations financières		
Charges sur opérations financières	0,00	0,00
Charges sur instruments financiers à terme	0,00	0,00
Charges sur opérations temporaires sur titres	0,00	-455,80
Charges sur emprunts	0,00	0,00
Charges sur autres actifs et passifs éligibles	0,00	0,00
Autres charges financières	-46,61	0,00
Sous-total charges sur opérations financières	-46,61	-455,80
Total Revenus financiers nets (A)	6 987 943,47	7 241 195,53
Autres produits :		
Rétrocession des frais de gestion au bénéfice de l'OPC	0,00	0,00
Versements en garantie de capital ou de performance	0,00	0,00
Autres produits	0,00	0,00
Autres charges :		
Frais de gestion de la société de gestion	-3 076 480,77	-3 180 899,35
Frais d'audit, d'études des fonds de capital investissement	0,00	0,00
Impôts et taxes	0,00	0,00
Autres charges	0,00	0,00
Sous-total Autres produits et Autres charges (B)	-3 076 480,77	-3 180 899,35
Sous total revenus nets avant compte de régularisation C = A + B	3 911 462,70	4 060 296,18
Régularisation des revenus nets de l'exercice (D)	-255 373,02	-7 492,93
Revenus nets I = C + D	3 656 089,68	4 052 803,25
Plus ou moins-values réalisées nettes avant compte de régularisations :		
Plus et moins-values réalisées	-3 126 149,01	-7 693 221,73
Frais de transactions externes et frais de cession	-477 220,68	-766 258,02
Frais de recherche	0,00	0,00
Quote-part des plus-values réalisées restituées aux assureurs	0,00	0,00
Indemnités d'assurance perçues	0,00	0,00
Versements en garantie de capital ou de performance reçus	0,00	0,00
Sous total plus ou moins-values réalisées nettes avant compte de régularisations E	-3 603 369,69	-8 459 479,75
Régularisations des plus ou moins-values réalisées nettes F	241 237,89	554 126,56
Plus ou moins-values réalisées nettes II = E + F	-3 362 131,80	-7 905 353,19
Plus ou moins-values latentes nettes avant compte de régularisations :		
Variation des plus ou moins-values latentes yc les écarts de change sur les actifs éligibles	14 260 277,83	-3 613 490,15
Ecart de change sur les comptes financiers en devises	-633,01	70,70
Versements en garantie de capital ou de performance à recevoir	0,00	0,00
Quote-part des plus-values latentes à restituer aux assureurs	0,00	0,00
Sous total plus ou moins-values latentes nettes avant compte de régularisation G	14 260 277,83	-3 613 419,45
Régularisations des plus ou moins-values latentes nettes H	-607 928,30	2 779 330,21
Plus ou moins-values latentes nettes III = G + H	13 652 349,53	-834 089,24

Compte de résultat au 31/12/2025 en EUR

	31/12/2025	31/12/2024
Acomptes :		
Acomptes sur revenus nets versés au titre de l'exercice J	0,00	0,00
Acomptes sur plus ou moins-values réalisées nettes versés au titre de l'exercice K	0,00	0,00
Total Acomptes versés au titre de l'exercice IV = J + K	0,00	0,00
Résultat net = I + II + III - IV	13 946 307,41	-4 686 639,18

* Conformément aux principes de la transparence fiscale, les produits des parts d'OPC ont pu être retraités en fonction des revenus sous-jacents.

ODDO BHF IMMOBILIER

Annexes des comptes annuels

Objectif de gestion :

L'objectif de gestion consiste à surperformer l'indice MSCI EMU IMI Core RE 10/40 Index, calculé dividendes nets réinvestis, sur une durée de placement de 5 ans minimum en étant investi principalement en actions foncières ou immobilières de la zone euro, tout en prenant en compte des critères ESG.

Tableau des éléments caractéristiques au cours des cinq derniers exercices

Exprimé en EUR	31/12/2025	31/12/2024	29/12/2023	30/12/2022	31/12/2021
Actif net total	194 740 142,52	198 284 734,71	239 278 353,36	236 900 798,80	348 128 160,31

PART CI-EUR

Actif net	37 786 443,44	37 143 367,53	49 646 482,87	54 948 318,36	63 745 857,08
Nombre de parts	190,016	202,378	266,010	345,196	273,766
Valeur liquidative unitaire en devise de la part	198 859,27	183 534,61	186 633,89	159 180,05	232 847,96
Distribution unitaire sur revenu net	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Distribution unitaire sur plus et moins-values réalisées nettes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Crédit d'impôt unitaire transféré au porteur	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Capitalisation unitaire	1 438,52	-2 436,55	-10 036,00	-7 247,98	18 518,40

PART CN-EUR

Actif net	7 617 627,05	6 856 215,67	10 416 184,30	13 495 898,00	21 404 621,83
Nombre de parts	3 457,616	3 371,859	5 037,824	7 655,173	8 311,514
Valeur liquidative unitaire en devise de la part	2 203,14	2 033,36	2 067,59	1 762,97	2 575,29
Distribution unitaire sur revenu net	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Distribution unitaire sur plus et moins-values réalisées nettes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Crédit d'impôt unitaire transféré au porteur (personnes physiques)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Capitalisation unitaire	14,44	-26,92	-111,08	-77,87	-91,89

ODDO BHF IMMOBILIER

Tableau des éléments caractéristiques au cours des cinq derniers exercices

Exprimé en EUR	31/12/2025	31/12/2024	29/12/2023	30/12/2022	31/12/2021
PART CR-EUR					
Actif net	113 223 019,18	115 930 403,65	136 030 747,75	126 095 366,50	189 376 059,84
Nombre de parts	66 616,572	73 242,477	83 758,134	90 281,766	91 991,404
Valeur liquidative unitaire en devise de la part	1 699,62	1 582,83	1 624,08	1 396,68	2 058,62
Distribution unitaire sur revenu net	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Distribution unitaire sur plus et moins-values réalisées nettes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Crédit d'impôt unitaire transféré au porteur (personnes physiques)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Capitalisation unitaire	-2,48	-35,57	-99,77	-76,81	146,92
PART DI-EUR					
Actif net	6 262 320,44	6 069 141,34	4 957 708,27	4 194 711,90	8 510 490,64
Nombre de parts	82,249	84,132	66,189	63,624	83,176
Valeur liquidative unitaire en devise de la part	76 138,56	72 138,32	74 902,29	65 929,71	102 319,06
Distribution unitaire sur revenu net	1 876,55	1 908,85	1 471,53	2 008,85	1 595,27
Distribution unitaire sur plus et moins-values réalisées nettes	0,00	0,00	0,00	0,00	4 032,28
Crédit d'impôt unitaire transféré au porteur (personnes physiques)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Capitalisation unitaire	-1 363,59	-2 903,63	-5 556,00	-2 423,26	0,00
PART DR-EUR					
Actif net	14 863 857,45	15 949 533,76	18 579 601,14	17 642 627,49	28 092 753,16
Nombre de parts	23 937,363	27 107,537	30 376,312	32 854,101	33 420,006
Valeur liquidative unitaire en devise de la part	620,94	588,38	611,64	536,99	840,59
Distribution unitaire sur revenu net	9,80	10,30	7,55	10,81	6,03
Distribution unitaire sur plus et moins-values réalisées nettes	0,00	0,00	0,00	0,00	40,20
Crédit d'impôt unitaire transféré au porteur (personnes physiques)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Capitalisation unitaire	-10,79	-23,70	-45,41	-26,57	0,00

ODDO BHF IMMOBILIER

Tableau des éléments caractéristiques au cours des cinq derniers exercices

Exprimé en EUR	31/12/2025	31/12/2024	29/12/2023	30/12/2022	31/12/2021
PART GC-EUR					
Actif net	14 986 874,96	16 336 072,76	19 045 144,66	19 778 408,50	33 705 612,55
Nombre de parts	97 994,857	115 736,376	132 700,644	161 606,861	188 535,686
Valeur liquidative unitaire en devise de la part	152,93	141,14	143,51	122,38	178,77
Distribution unitaire sur revenu net	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Distribution unitaire sur plus et moins-values réalisées nettes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Crédit d'impôt unitaire transféré au porteur (personnes physiques)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Capitalisation unitaire	1,20	-1,86	-7,72	-5,40	14,21

Annexes des comptes annuels

Règles et méthodes comptables

Le fonds s'est conformé aux règles comptables prescrites par la réglementation en vigueur, et notamment au plan comptable des OPCVM.

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

La devise de la comptabilité est l'euro.

REGLES D'ÉVALUATION ET DE COMPTABILISATION DES ACTIFS

Règles d'évaluation des actifs :

Le calcul de la valeur liquidative de la part est effectué en tenant compte des règles d'évaluation précisées ci-dessous :

- les instruments financiers et valeurs mobilières négociées sur un marché réglementé sont évalués au prix du marché, selon les principes suivants :

- L'évaluation se fait au dernier cours de bourse officiel.

Le cours de bourse retenu est fonction de la Place de cotation du titre :

Places de cotations européennes : Dernier cours de bourse du jour de la valeur liquidative

Places de cotations asiatiques : Dernier cours de bourse du jour de la valeur liquidative

Places de cotations nord et sud-américaines : Dernier cours de bourse du jour de la valeur liquidative

Les cours retenus sont ceux connus le lendemain à 9 heures (heure de Paris) et récupérés par le biais de diffuseurs : Fininfo ou Bloomberg. En cas de non-cotation d'une valeur, le dernier cours de Bourse connu est utilisé.

Les titres de créances et assimilés négociables qui ne font pas l'objet de transactions significatives sont évalués par l'application d'une méthode actuarielle, le taux retenu étant composé :

- d'un taux sans risque obtenu par interpolation linéaire de la courbe OIS actualisée quotidiennement

- d'un spread de crédit obtenu à l'émission et gardé constant pendant toute la durée de vie du titre.

- Toutefois, les titres de créances négociables d'une durée de vie résiduelle inférieure ou égale à trois mois seront évalués selon la méthode linéaire. Les contrats financiers (les opérations à terme, fermes ou conditionnelles, ou les opérations d'échange conclues sur les marchés de gré à gré) sont évalués à leur valeur de marché ou à une valeur estimée selon les modalités arrêtées par la Société de Gestion. La méthode d'évaluation des engagements hors bilan est une méthode qui consiste en une évaluation au cours de marché des contrats à terme fermes et en une traduction en équivalent sous-jacent des opérations conditionnelles.

- Garanties financières : aux fins de limiter au mieux le risque de contrepartie tout en tenant compte des contraintes opérationnelles, la Société de Gestion applique un système d'appel de marge par jour, par fonds et par contrepartie avec un seuil d'activation fixé à un maximum de 100K€, fondé sur une évaluation au prix de marché (mark-to-market).

Les dépôts sont comptabilisés sur la base du nominal auxquels sont rajoutés les intérêts calculés quotidiennement.

Les cours retenus pour la valorisation des opérations à terme, fermes ou conditionnelles sont en adéquation avec ceux des titres sous-jacents. Ils varient selon leur place de cotation :

Places de cotations européennes : Cours de compensation du jour de la valeur liquidative si différent du dernier cours

Places de cotations asiatiques : Dernier cours de bourse du jour de la valeur liquidative si différent du dernier cours

Places de cotations nord et sud-américaines : Dernier cours de bourse du jour de la valeur liquidative si différent du dernier cours

En cas de non-cotation d'un contrat à terme ferme ou conditionnel, le dernier cours connu est retenu.

Les titres qui font l'objet de contrats de cession ou d'acquisition temporaire sont évalués en conformité avec la réglementation en vigueur. Les titres reçus en pension sont inscrits à leur date d'acquisition dans la rubrique "créances représentatives des titres reçus en pension" à leur valeur fixée dans le contrat par la contrepartie du compte de disponibilité concerné. Pendant la durée de détention ils sont maintenus à cette valeur, à laquelle viennent se rajouter les intérêts courus de la pension.

Les titres donnés en pension sont sortis de leur compte au jour de l'opération de pension et la créance correspondante est inscrite dans la rubrique "titres donnés en pension" ; cette dernière est évaluée à la valeur de marché. La dette représentative des titres donnés en pension est inscrite dans la rubrique "Dettes représentatives des titres donnés en pension" par la contrepartie du compte de disponibilité concerné. Elle est maintenue à la valeur fixée dans le contrat à laquelle viennent se greffer les intérêts relatifs à la dette.

- Autres instruments : Les parts ou actions d'OPC détenus sont évaluées à la dernière valeur liquidative connue.

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

Méthodes de comptabilisation :

Comptabilisation des revenus :

Les intérêts sur obligations et titres de créance sont calculés selon la méthode des intérêts courus.

Comptabilisation des frais de transaction :

Les opérations sont comptabilisées selon la méthode des frais exclus.

Annexes des comptes annuels

Règles et méthodes comptables

Mécanisme de Swing Pricing :

Les souscriptions et les rachats significatifs peuvent avoir un impact sur la Valeur Liquidative en raison du coût de réaménagement du portefeuille lié aux transactions d'investissement et de désinvestissement. Ce coût peut provenir de l'écart entre le prix de transaction et le prix de valorisation, de taxes ou de frais de courtage.

Aux fins de préserver l'intérêt des porteurs qui investissent à moyen/long terme, la Société de Gestion a décidé d'appliquer un mécanisme de Swing Pricing au Fonds avec seuil de déclenchement.

Ainsi, dès lors que le solde quotidien de souscriptions-rachats est supérieur en valeur absolue au seuil préétabli, il sera procédé à un ajustement de la Valeur Liquidative. Par conséquent, la Valeur Liquidative sera ajustée à la hausse (et respectivement à la baisse) si le solde (en valeur absolue) des souscriptions-rachats est supérieur au seuil. Ce mécanisme d'ajustement de prix a pour seul objectif de protéger les porteurs de parts présents dans le Fonds en limitant l'impact de ces souscriptions-rachats sur la Valeur Liquidative. Ce mécanisme ne génère pas de coûts supplémentaires pour les porteurs mais répartit les coûts de telle manière que les porteurs présents dans le Fonds n'assument pas les coûts liés aux transactions en raison des souscriptions/rachats effectués par les porteurs entrants ou sortants.

Ce seuil de déclenchement est exprimé en pourcentage de l'actif total du Fonds. Le niveau du seuil de déclenchement ainsi que le facteur d'ajustement de la Valeur Liquidative (correspondant aux coûts de réaménagement du portefeuille) sont déterminés par la Société de Gestion. Le facteur d'ajustement est revu de manière mensuelle.

Les indicateurs de performance et de risque sont calculés sur la base d'une valeur liquidative potentiellement ajustée. Ainsi, l'application du mécanisme de Swing Pricing pourra avoir un effet sur le niveau de volatilité du Fonds et, ponctuellement, sur sa performance.

Conformément à la réglementation, seules les personnes en charge de sa mise en œuvre connaissent le détail de ce mécanisme, et notamment le pourcentage du seuil de déclenchement qui ne peut en aucun cas être rendu public.

Affectation des sommes distribuables (revenus et plus-values) :

Sommes distribuables	Parts de capitalisation : Parts CR-EUR, CI-EUR, CN-EUR et GC-EUR	Parts de distribution : Parts DR-EUR et DI-EUR
Affectation du résultat net	Capitalisation	Distribution totale, ou report d'une partie sur décision de la société de gestion
Affectation des plus ou moins-values nettes réalisées	Capitalisation	Distribution totale, ou report d'une partie sur décision de la société de gestion et/ou capitalisation

Annexes des comptes annuels

Règles et méthodes comptables

INFORMATION SUR LES FRAIS, COMMISSIONS ET LA FISCALITE

Frais facturés au Fonds	Assiette	Taux barème Parts CR-EUR, CI-EUR, CN-EUR, DR-EUR, DI-EUR, GC-EUR
Frais de gestion financière *	Actif net	Parts CR-EUR et DR-EUR : 1,80 % maximum TTC
	OPCVM exclus	Part CI-EUR, DI-EUR, CN-EUR et GC-EUR: 0,90 % maximum TTC
Frais de fonctionnement et autres services**	Actif net	0,42% TTC maximum
Commission de surperformance***	Actif net	- Parts CR-EUR et DR-EUR : 20 % maximum de la surperformance du Fonds par rapport à son indicateur de référence (MSCI EMU IMI Core RE 10/40 Index, calculé dividendes nets réinvestis), une fois les sous-performances passées, sur les 5 derniers exercices, toutes compensées et sous condition d'une performance absolue positive. - Parts CN-EUR et GC-EUR: 10% maximum de la surperformance du fonds par rapport à son indicateur de référence (MSCI EMU IMI Core RE 10/40 Index, calculé dividendes nets réinvestis), une fois les sous-performances passées, sur les 5 derniers exercices, toutes compensées et sous condition d'une performance absolue positive (*). - Part CI-EUR, DI-EUR : 10 % maximum de la surperformance du Fonds par rapport à son indicateur de référence (MSCI EMU IMI Core RE 10/40 Index, calculé dividendes nets réinvestis), une fois les sous-performances passées, sur les 5 derniers exercices, toutes compensées.

* Les frais de gestion financière comprennent les frais de distribution incluant les éventuelles rétrocessions versées à des sociétés externes ou entités du groupe d'appartenance. Ces rétrocessions sont généralement calculées comme un pourcentage des frais de gestion financière, de fonctionnement et autres services. La société de gestion a mis en place un dispositif afin de s'assurer du respect du principe de traitement équitable des porteurs. Il est rappelé que les rétrocessions versées à des intermédiaires pour la commercialisation du fond ne sont pas considérées comme des traitements préférentiels.

** Conformément à la position AMF 2011-05, les frais de fonctionnement et autres services peuvent recouvrir les frais de commissaire aux comptes, frais liés au dépositaire / centralisateur, frais techniques de distribution, frais liés à la délégation de gestion administrative et comptable, frais d'audit, frais fiscaux, frais liés à l'enregistrement du Fonds dans d'autres Etats membres, frais juridiques propres au Fonds, frais de garantie, frais de traduction spécifiques au Fonds, et coûts de licence de l'indice de référence utilisé par le Fonds.

Ce taux peut être prélevé quand bien même les frais réels seraient inférieurs. Tout dépassement de ce taux est pris en charge par la société de gestion

*** Commission de surperformance : seront prélevées au profit de la Société de Gestion selon les modalités suivantes :

- La commission de surperformance est basée sur la comparaison entre la performance du fonds et celle de l'indicateur de référence et intègre un mécanisme de rattrapage des sous-performances passées.
- La performance du Fonds est déterminée par rapport à son actif comptable après prise en compte des frais de gestion fixes et avant prise en compte de la commission de surperformance.
- Le calcul de la surperformance s'appuie sur la méthode de « l'actif indicé » qui permet de simuler un actif fictif subissant les mêmes conditions de souscriptions et rachats que le Fonds tout en bénéficiant de la performance de l'indicateur de référence. Cet actif indicé est ensuite comparé à l'actif du Fonds. La différence entre ces deux actifs donne donc la surperformance du Fonds par rapport à son indicateur de référence.

Annexes des comptes annuels

Règles et méthodes comptables

•A chaque calcul de valeur liquidative, dès lors que la performance du Fonds dépasse la performance de l'indicateur de référence, une provision pour commission de surperformance est constituée. Dans le cas d'une sous-performance du Fonds par rapport à son indicateur de référence, entre deux valeurs liquidatives, toute provision passée précédemment sera réajustée par une reprise sur provision. Les reprises sur provision sont plafonnées à hauteur des dotations antérieures. La commission de surperformance est calculée et provisionnée séparément pour chaque part du Fonds.

•L'indicateur de référence sera calculé dans la devise de la part, quelle que soit la devise dans laquelle la part concernée est libellée, à l'exception des parts couvertes contre le risque de change pour lesquelles l'indicateur de référence sera calculé dans la devise de référence du Fonds.

•La commission de surperformance est mesurée sur une période de calcul qui correspond à l'exercice comptable du Fonds (la " Période de Calcul "). Chaque Période de Calcul commence le dernier jour ouvrable de l'exercice comptable du Fonds et se termine le dernier jour ouvrable de l'exercice comptable suivant. Pour les parts lancées au cours d'une Période de Calcul, la première Période de Calcul durera au moins 12 mois et se terminera le dernier jour ouvrable de l'exercice comptable suivant. La commission de surperformance accumulée est payable annuellement à la Société de Gestion après la fin de la Période de Calcul.

•En cas de rachats, s'il y a une provision pour commission de surperformance, la quote-part de provision proportionnelle aux rachats est cristallisée et définitivement acquise à la Société de Gestion.

• L'horizon de temps sur lequel la performance est mesurée est une période glissante d'une durée maximale de 5 ans (« Période de Référence de la Performance »). A l'issue de cette période, le mécanisme de compensation des sous-performances passées peut être partiellement réinitialisé. Ainsi, à l'issue de cinq années de sous-performance cumulée sur la Période de Référence de la Performance, les sous-performances peuvent être partiellement réinitialisées sur une base annuelle glissante, en effaçant la première année de sous-performance de la Période de Référence de la Performance concernée. Dans le cadre de la Période de Référence de la Performance concernée, les sous-performances de la première année peuvent être compensées par les surperformances réalisées au cours des années suivantes de la Période de Référence de la Performance.

•Sur une Période de Référence de la Performance donnée, toute sous-performance passée doit être rattrapée avant que des commissions de surperformance ne puissent être à nouveau exigibles.

•Lorsqu'une commission de surperformance est cristallisée à la fin d'une Période de Calcul (hors cristallisation due aux rachats), une nouvelle Période de Référence de la Performance commence.

•Pour les parts CR-EUR, DR-EUR, CN-EUR et GC-EUR aucune commission de surperformance n'est exigible dès lors que la performance absolue de la part est négative. La performance absolue est définie comme la différence entre la valeur liquidative courante et la dernière valeur liquidative calculée à la fin de la Période de Calcul précédent (Valeur Liquidative de Référence).

•Pour les parts CI-EUR et DI-EUR les porteurs sont avertis que, sous condition de surperformance, des commissions de surperformance pourront être payées à la Société de Gestion même en cas de performance absolue négative.

Changements intervenus sur l'exercice :

Néant.

Annexes des comptes annuels

Evolution des capitaux propres

	31/12/2025	31/12/2024
Capitaux propres début d'exercice	198 284 734,71	239 278 353,36
Flux de l'exercice :		
Souscriptions appelées (y compris la commission de souscription acquise à l'OPC)	25 964 005,76	44 084 024,64
Rachats (sous déduction de la commission de rachat acquise à l'OPC)	-43 649 422,45	-76 741 350,79
Revenus nets de l'exercice avant comptes de régularisation	3 911 462,70	4 060 296,18
Plus ou moins-values réalisées nettes avant comptes de régularisation	-3 603 369,69	-8 459 479,75
Variation des Plus ou moins-values latentes avant compte de régularisation	14 260 277,83	-3 613 419,45
Distribution de l'exercice antérieur sur revenus nets	-427 546,34	-323 689,48
Distribution de l'exercice antérieur sur plus ou moins-values réalisées nettes	0,00	0,00
Acomptes versés au cours de l'exercice sur revenus nets	0,00	0,00
Acomptes versés au cours de l'exercice sur plus ou moins-values réalisées nettes	0,00	0,00
Autres éléments	0,00	0,00
Capitaux propres en fin d'exercice (= Actif net)	194 740 142,52	198 284 734,71

ODDO BHF IMMOBILIER

Annexes des comptes annuels

Nombre de titres émis ou rachetés :

	En parts	En montant
PART CI-EUR		
Parts souscrites durant l'exercice	29,568	5 632 418,44
Parts rachetées durant l'exercice	-41,930	-7 791 387,76
Solde net des souscriptions/rachats	-12,362	-2 158 969,32
PART CN-EUR		
Parts souscrites durant l'exercice	934,446	2 044 800,81
Parts rachetées durant l'exercice	-848,689	-1 818 162,35
Solde net des souscriptions/rachats	85,757	226 638,46
PART CR-EUR		
Parts souscrites durant l'exercice	7 892,429	13 164 776,42
Parts rachetées durant l'exercice	-14 518,334	-24 169 073,23
Solde net des souscriptions/rachats	-6 625,905	-11 004 296,81
PART DI-EUR		
Parts souscrites durant l'exercice	2,941	221 321,59
Parts rachetées durant l'exercice	-4,824	-362 369,55
Solde net des souscriptions/rachats	-1,883	-141 047,96
PART DR-EUR		
Parts souscrites durant l'exercice	1 958,324	1 211 859,50
Parts rachetées durant l'exercice	-5 128,498	-3 152 664,80
Solde net des souscriptions/rachats	-3 170,174	-1 940 805,30
PART GC-EUR		
Parts souscrites durant l'exercice	24 794,571	3 688 829,04
Parts rachetées durant l'exercice	-42 536,090	-6 355 764,76
Solde net des souscriptions/rachats	-17 741,519	-2 666 935,72

Commissions de souscription et/ou rachat :

	En montant
PART CI-EUR	
Commissions de souscription acquises	0,00
Commissions de rachat acquises	0,00
Total des commissions acquises	0,00
PART CN-EUR	
Commissions de souscription acquises	0,00
Commissions de rachat acquises	0,00
Total des commissions acquises	0,00
PART CR-EUR	
Commissions de souscription acquises	0,00
Commissions de rachat acquises	0,00
Total des commissions acquises	0,00

Annexes des comptes annuels

Commissions de souscription et/ou rachat :

	En montant
PART DI-EUR	
Commissions de souscription acquises	0,00
Commissions de rachat acquises	0,00
Total des commissions acquises	0,00
PART DR-EUR	
Commissions de souscription acquises	0,00
Commissions de rachat acquises	0,00
Total des commissions acquises	0,00
PART GC-EUR	
Commissions de souscription acquises	0,00
Commissions de rachat acquises	0,00
Total des commissions acquises	0,00

Annexes des comptes annuels

Ventilation de l'actif net par nature de parts

Code ISIN de la part	Libellé de la part	Affectation des sommes distribuables	Devise de la part	Actif net de la part (EUR)	Nombre de parts	Valeur liquidative
FR0010251124	PART CI-EUR	Capitalisable	EUR	37 786 443,44	190,016	198 859,27
FR0011109354	PART CN-EUR	Capitalisable	EUR	7 617 627,05	3 457,616	2 203,14
FR0000989915	PART CR-EUR	Capitalisable	EUR	113 223 019,18	66 616,572	1 699,62
FR0013267085	PART DI-EUR	Distribuable	EUR	6 262 320,44	82,249	76 138,56
FR0000989923	PART DR-EUR	Distribuable	EUR	14 863 857,45	23 937,363	620,94
FR0011605567	PART GC-EUR	Capitalisable	EUR	14 986 874,96	97 994,857	152,93

Annexes des comptes annuels

Expositions directes et indirectes sur les différents marchés

Exposition directe sur le marché actions (hors obligations convertibles)

	Exposition +/-	Ventilation des expositions significatives par pays				
		France +/-	Allemagne +/-	Belgique +/-	Espagne +/-	Luxembourg +/-
exprimés en milliers d'EUR						
Actif						
Actions et valeurs assimilées	193 447,51	72 513,64	35 918,59	34 549,67	20 873,26	6 530,99
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Passif						
Opérations de cession sur instruments financiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Hors-Bilan						
Futures	0,00	NA	NA	NA	NA	NA
Options	0,00	NA	NA	NA	NA	NA
Swaps	0,00	NA	NA	NA	NA	NA
Autres instruments financiers	0,00	NA	NA	NA	NA	NA
Total	193 447,51					

Annexes des comptes annuels

Expositions directes et indirectes sur les différents marchés

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

	Exposition +/-	Décomposition de l'exposition par maturité			Décomposition par niveau de deltas	
		≤ 1 an	$1 < X \leq 5$ ans	> 5 ans	$\leq 0,6$	$0,6 < X \leq 1$
Exprimés en milliers d'EUR						
Total	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

ODDO BHF IMMOBILIER

Annexes des comptes annuels

Expositions directes et indirectes sur les différents marchés

Exposition directe sur le marché de taux (hors obligations convertibles)

	Exposition +/-	Ventilation des expositions par type de taux			
		Taux fixe +/-	Taux variable ou révisable +/-	Taux indexé +/-	Autre ou sans contrepartie de taux +/-
exprimés en milliers d'EUR					
Actif					
Dépôts	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Obligations	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Titres de créances	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Comptes financiers	1 388,28	0,00	0,00	0,00	1 388,28
Passif					
Opérations de cession sur instruments financiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Comptes financiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Hors-Bilan					
Futures	NA	0,00	0,00	0,00	0,00
Options	NA	0,00	0,00	0,00	0,00
Swaps	NA	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres instruments financiers	NA	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	NA	0,00	0,00	0,00	1 388,28

Annexes des comptes annuels

Expositions directes et indirectes sur les différents marchés

Exposition directe sur le marché de taux (hors obligations convertibles) - ventilation par maturité

exprimés en milliers d'EUR	[0 - 3 mois] +/-	]3 - 6 mois] +/-	]6 m - 1 an] +/-	]1 - 3 ans] +/-	]3 - 5 ans] +/-	]5 - 10 ans] +/-	>10 ans +/-
Actif							
Dépôts	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Obligations	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Titres de créances	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Comptes financiers	1 388,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Passif							
Opérations de cession sur instruments financiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Comptes financiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Hors-Bilan							
Futures	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Options	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Swaps	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres instruments financiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	1 388,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

ODDO BHF IMMOBILIER

Annexes des comptes annuels

Expositions directes et indirectes sur les différents marchés

Exposition directe sur le marché des devises

exprimés en milliers d'EUR	GBP +/-	CHF +/-	SEK +/-	USD +/-	NOK +/-
Actif					
Dépôts	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Actions et valeurs assimilées	6 934,72	0,00	0,00	0,00	0,00
Obligations et valeurs assimilées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Titres de créances	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Créances	50,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Comptes financiers	19,56	3,31	2,98	0,74	0,00
Passif					
Opérations de cession sur instruments financiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Dettes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Comptes financiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Hors-Bilan					
Devises à recevoir	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Devises à livrer	-6 687,21	0,00	0,00	0,00	0,00
Futures, Options, Swap	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres opérations	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	317,07	3,31	2,98	0,74	0,00

Annexes des comptes annuels

Expositions directes et indirectes sur les différents marchés

Exposition directe aux marchés de crédit

exprimés en milliers d'EUR	Invest. Grade +/-	Non Invest. Grade +/-	Non notés +/-
Actif			
Obligations convertibles en actions	0,00	0,00	0,00
Obligations et valeurs assimilées	0,00	0,00	0,00
Titres de créances	0,00	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00	0,00
Passif			
Opérations de cession sur instruments financiers	0,00	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00	0,00
Hors-Bilan			
Dérivés de crédits	0,00	0,00	0,00
Solde net	0,00	0,00	0,00

Annexes des comptes annuels

Expositions directes et indirectes sur les différents marchés

Exposition des opérations faisant intervenir une contrepartie

exprimés en milliers d'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 reçus en pension		
Créances représentatives de titres donnés en garantie		
Créances représentatives de titres 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 de titres donnés en pension		
Instruments financiers à terme non compensés		
Societe Generale SA		0,23
BHF-BANK AG		15,74
Dettes		
Collatéral espèces		

Annexes des comptes annuels

Expositions directes et indirectes sur les différents marchés

Expositions indirectes pour les OPC de multi-gestion

L'OPC détient moins de 10% de son actif net dans d'autres OPC

Annexes des comptes annuels

Autres informations relatives au bilan et au compte de résultat

Créances et dettes - ventilation par nature

	31/12/2025
Créances	
Souscriptions à titre réductible	0,00
Coupons à recevoir	89 321,52
Ventes à règlement différé	0,00
Obligations amorties	0,00
Dépôts de garantie	0,00
Frais de gestion	0,00
Autres créiteurs Divers	293 720,33
Total des créances	383 041,85
Dettes	
Souscriptions à payer	0,00
Achats à règlement différé	0,00
Frais de gestion	-322 339,58
Dépôts de garantie	0,00
Autres débiteurs Divers	-140 383,48
Total des dettes	-462 723,06
Total des créances et dettes	-79 681,21

ODDO BHF IMMOBILIER

Annexes des comptes annuels

Autres informations relatives au bilan et au compte de résultat

Frais de gestion, autres frais et charges

PART CI-EUR	31/12/2025
Frais fixes	361 376,29
Frais fixes en % actuel	0,93
Frais variables	0,22
Frais variables en % actuel	0,00
Rétrocession de frais de gestion	0,00

PART CN-EUR	31/12/2025
Frais fixes	67 253,60
Frais fixes en % actuel	0,93
Frais variables	0,00
Frais variables en % actuel	0,00
Rétrocession de frais de gestion	0,00

PART CR-EUR	31/12/2025
Frais fixes	2 144 674,14
Frais fixes en % actuel	1,83
Frais variables	0,00
Frais variables en % actuel	0,00
Rétrocession de frais de gestion	0,00

PART DI-EUR	31/12/2025
Frais fixes	58 447,83
Frais fixes en % actuel	0,93
Frais variables	0,00
Frais variables en % actuel	0,00
Rétrocession de frais de gestion	0,00

PART DR-EUR	31/12/2025
Frais fixes	289 852,88
Frais fixes en % actuel	1,83
Frais variables	0,00
Frais variables en % actuel	0,00
Rétrocession de frais de gestion	0,00

PART GC-EUR	31/12/2025
Frais fixes	154 873,31
Frais fixes en % actuel	0,92
Frais variables	2,50
Frais variables en % actuel	0,00
Rétrocession de frais de gestion	0,00

Annexes des comptes annuels

Autres informations relatives au bilan et au compte de résultat

Engagements reçus et donnés

Autres engagements (par nature de produit)	31/12/2025
Garanties reçues	0,00
Dont instruments financiers reçus en garantie et non-inscrits au bilan	0,00
Garanties données	0,00
Dont instruments financiers donnés en garantie et maintenus dans leur poste d'origine	0,00
Engagements de financement reçus mais non encore tirés	0,00
Engagements de financement donnés mais non encore tirés	0,00
Autres engagements hors bilan	0,00
Total	0,00

Annexes des comptes annuels

Autres informations relatives au bilan et au compte de résultat

Acquisitions temporaires

Autres engagements (par nature de produit)	31/12/2025
Titres acquis à réméré	0,00
Titres pris en pension livrée	0,00
Titres Empruntés	0,00
Titres reçus en garantie	0,00

Annexes des comptes annuels

Autres informations relatives au bilan et au compte de résultat

Instruments d'entités liées

	Code ISIN	Libellé	31/12/2025
Total			0,00

Annexes des comptes annuels

Détermination et ventilation des sommes distribuables

Affectation des sommes distribuables afférentes aux revenus nets

Affectation des sommes distribuables afférentes aux revenus nets	31/12/2025	31/12/2024
Revenus nets	3 656 089,68	4 052 803,25
Acomptes sur revenus nets versés au titre de l'exercice (*)	0,00	0,00
Revenus de l'exercice à affecter (**)	3 656 089,68	4 052 803,25
Report à nouveau	2,53	244,78
Sommes distribuables au titre du revenu net	3 656 092,21	4 053 048,03

PART CI-EUR		
Affectation :		
Distribution	0,00	0,00
Report à nouveau du revenu de l'exercice	0,00	0,00
Capitalisation	927 030,64	979 313,00
Total	927 030,64	979 313,00
* Information relative aux acomptes versés		
Montant unitaire	0,00	0,00
Crédits d'impôts totaux	0,00	0,00
Crédits d'impôts unitaires	0,00	0,00
** Information relative aux actions ou parts ouvrant droit à distribution		
Nombre d'actions ou parts		
Distribution unitaire restant à verser après règlement des acomptes		
Crédits d'impôt attaché à la distribution du revenu	0,00	0,00

PART CN-EUR		
Affectation :		
Distribution	0,00	0,00
Report à nouveau du revenu de l'exercice	0,00	0,00
Capitalisation	186 886,98	181 036,49
Total	186 886,98	181 036,49
* Information relative aux acomptes versés		
Montant unitaire	0,00	0,00
Crédits d'impôts totaux	0,00	0,00
Crédits d'impôts unitaires	0,00	0,00
** Information relative aux actions ou parts ouvrant droit à distribution		
Nombre d'actions ou parts		
Distribution unitaire restant à verser après règlement des acomptes		
Crédits d'impôt attaché à la distribution du revenu	0,00	0,00

ODDO BHF IMMOBILIER

Annexes des comptes annuels

Détermination et ventilation des sommes distribuables

Affectation des sommes distribuables afférentes aux revenus nets

PART CR-EUR		
Affectation :		
Distribution	0,00	0,00
Report à nouveau du revenu de l'exercice	0,00	0,00
Capitalisation	1 785 327,33	2 020 997,25
Total	1 785 327,33	2 020 997,25
* Information relative aux acomptes versés		
Montant unitaire	0,00	0,00
Crédits d'impôts totaux	0,00	0,00
Crédits d'impôts unitaires	0,00	0,00
** Information relative aux actions ou parts ouvrant droit à distribution		
Nombre d'actions ou parts		
Distribution unitaire restant à verser après règlement des acomptes		
Crédits d'impôt attaché à la distribution du revenu	0,00	0,00

PART DI-EUR		
Affectation :		
Distribution	154 344,36	160 595,37
Report à nouveau du revenu de l'exercice	0,68	0,58
Capitalisation	0,00	0,00
Total	154 345,04	160 595,95
* Information relative aux acomptes versés		
Montant unitaire	0,00	0,00
Crédits d'impôts totaux	0,00	0,00
Crédits d'impôts unitaires	0,00	0,00
** Information relative aux actions ou parts ouvrant droit à distribution		
Nombre d'actions ou parts	82,249	84,132
Distribution unitaire restant à verser après règlement des acomptes	1 876,55	1 908,85
Crédits d'impôt attaché à la distribution du revenu	0,00	0,00

PART DR-EUR		
Affectation :		
Distribution	234 586,15	279 207,63
Report à nouveau du revenu de l'exercice	236,49	2,00
Capitalisation	0,00	0,00
Total	234 822,64	279 209,63
* Information relative aux acomptes versés		
Montant unitaire	0,00	0,00
Crédits d'impôts totaux	0,00	0,00
Crédits d'impôts unitaires	0,00	0,00
** Information relative aux actions ou parts ouvrant droit à distribution		
Nombre d'actions ou parts	23 937,363	27 107,537
Distribution unitaire restant à verser après règlement des acomptes	9,80	10,30
Crédits d'impôt attaché à la distribution du revenu	0,00	0,00

Annexes des comptes annuels

Détermination et ventilation des sommes distribuables

Affectation des sommes distribuables afférentes aux revenus nets

PART GC-EUR		
Affectation :		
Distribution	0,00	0,00
Report à nouveau du revenu de l'exercice	0,00	0,00
Capitalisation	367 679,58	431 895,71
Total	367 679,58	431 895,71
* Information relative aux acomptes versés		
Montant unitaire	0,00	0,00
Crédits d'impôts totaux	0,00	0,00
Crédits d'impôts unitaires	0,00	0,00
** Information relative aux actions ou parts ouvrant droit à distribution		
Nombre d'actions ou parts		
Distribution unitaire restant à verser après règlement des acomptes		
Crédits d'impôt attaché à la distribution du revenu	0,00	0,00

Annexes des comptes annuels

Détermination et ventilation des sommes distribuables

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	-3 362 131,80	-7 905 353,19
Acomptes sur plus ou moins-values nettes versées au titre de l'exercice (*)	0,00	0,00
Plus ou moins-values réalisées nettes à affecter	-3 362 131,80	-7 905 353,19
Plus et moins-values réalisées nettes antérieures non distribuées	0,00	0,00
Sommes distribuables au titre des plus ou moins-values réalisées	-3 362 131,80	-7 905 353,19

PART CI-EUR		
Affectation:		
Distribution	0,00	0,00
Report à nouveau des plus ou moins-values réalisées nettes	0,00	0,00
Capitalisation	-653 687,60	-1 472 417,13
Total	-653 687,60	-1 472 417,13
* Information relative aux acomptes versés		
Acomptes unitaires versés	0,00	0,00
** Information relative aux actions ou parts ouvrant droit à distribution		
Nombre d'actions ou parts		
Distribution unitaire restant à verser après règlement des acomptes		

PART CN-EUR		
Affectation:		
Distribution	0,00	0,00
Report à nouveau des plus ou moins-values réalisées nettes	0,00	0,00
Capitalisation	-136 963,25	-271 827,91
Total	-136 963,25	-271 827,91
* Information relative aux acomptes versés		
Acomptes unitaires versés	0,00	0,00
** Information relative aux actions ou parts ouvrant droit à distribution		
Nombre d'actions ou parts		
Distribution unitaire restant à verser après règlement des acomptes		

Annexes des comptes annuels

Détermination et ventilation des sommes distribuables

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

PART CR-EUR		
Affectation:		
Distribution	0,00	0,00
Report à nouveau des plus ou moins-values réalisées nettes	0,00	0,00
Capitalisation	-1 950 750,33	-4 626 553,08
Total	-1 950 750,33	-4 626 553,08
* Information relative aux acomptes versés		
Acomptes unitaires versés	0,00	0,00
** Information relative aux actions ou parts ouvrant droit à distribution		
Nombre d'actions ou parts		
Distribution unitaire restant à verser après règlement des acomptes		

PART DI-EUR		
Affectation:		
Distribution	0,00	0,00
Report à nouveau des plus ou moins-values réalisées nettes	0,00	0,00
Capitalisation	-112 153,96	-244 288,65
Total	-112 153,96	-244 288,65
* Information relative aux acomptes versés		
Acomptes unitaires versés	0,00	0,00
** Information relative aux actions ou parts ouvrant droit à distribution		
Nombre d'actions ou parts		
Distribution unitaire restant à verser après règlement des acomptes		

PART DR-EUR		
Affectation:		
Distribution	0,00	0,00
Report à nouveau des plus ou moins-values réalisées nettes	0,00	0,00
Capitalisation	-258 310,06	-642 611,13
Total	-258 310,06	-642 611,13
* Information relative aux acomptes versés		
Acomptes unitaires versés	0,00	0,00
** Information relative aux actions ou parts ouvrant droit à distribution		
Nombre d'actions ou parts		
Distribution unitaire restant à verser après règlement des acomptes		

Annexes des comptes annuels

Détermination et ventilation des sommes distribuables

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

PART GC-EUR		
Affectation:		
Distribution	0,00	0,00
Report à nouveau des plus ou moins-values réalisées nettes	0,00	0,00
Capitalisation	-250 266,60	-647 655,29
Total	-250 266,60	-647 655,29
* Information relative aux acomptes versés		
Acomptes unitaires versés	0,00	0,00
** Information relative aux actions ou parts ouvrant droit à distribution		
Nombre d'actions ou parts		
Distribution unitaire restant à verser après règlement des acomptes		

ODDO BHF IMMOBILIER

Annexes des comptes annuels

Inventaire des actifs et passifs

Inventaire des actifs et passifs éligibles (Hors IFT)

Instrument	Devise	Quantité	Montant	%AN
Actions et valeurs assimilées			193 447 511,03	99,34
Actions et valeurs assimilées négociées sur un marché réglementé ou assimilé			193 447 511,03	99,34
Gestion et promotion immobilière			73 510 596,35	37,75
Aroundtown SA Bearer	EUR	1 861 438	4 929 087,82	2,53
British Land Co Plc	GBP	275 176	1 272 635,25	0,65
Gecina Reg	EUR	107 816	8 722 314,40	4,48
Grand City Properties SA	EUR	162 795	1 601 902,80	0,82
Icade SA	EUR	90 537	1 991 814,00	1,02
Instone Real Estate Group SE Bearer	EUR	163 400	1 261 448,00	0,65
Kojamo Plc Reg	EUR	338 652	3 464 409,96	1,78
LEG Immobilien SE Reg	EUR	135 391	8 428 089,75	4,33
Montea SCA Dist	EUR	62 127	4 547 696,40	2,34
Nexity A	EUR	151 940	1 363 661,50	0,70
Shurgard Self Storage Eu Sarl	EUR	158 803	4 652 927,90	2,39
TAG Immobilien AG	EUR	686 223	9 078 730,29	4,66
VGP SA	EUR	17 659	1 739 411,50	0,89
Vonovia SE	EUR	698 872	17 150 318,88	8,81
Xior Student Housing NV	EUR	114 202	3 306 147,90	1,70
Holdings multisectoriels			2 261 933,60	1,16
CTP NV	EUR	126 790	2 261 933,60	1,16
Sociétés d'investissement immobilier			117 674 981,08	60,43
Aedifica SICAFI Dist	EUR	138 022	9 316 485,00	4,78
Altarea	EUR	16 976	1 860 569,60	0,96
Argan Dist	EUR	22 915	1 512 390,00	0,78
Big Yellow Group Plc Reg Dist	GBP	82 397	987 120,48	0,51
Carmila SAS	EUR	313 579	5 330 843,00	2,74
Cofinimmo Dist	EUR	84 945	6 727 644,00	3,45
Covivio SA Dist	EUR	169 091	9 579 005,15	4,92
Eurocommercial	EUR	220 629	5 747 385,45	2,95
Inmobiliaria Colo SOCIMI SA Dist	EUR	1 154 076	6 307 025,34	3,24
Klepierre Dist	EUR	556 729	18 784 036,46	9,65
LondonMetric Property PLC Cap	GBP	497 230	1 080 318,30	0,55
Mercialys Dist	EUR	396 925	4 382 052,00	2,25
Merlin Properties SOCIMI SA	EUR	1 171 861	14 566 232,23	7,48
Segro Plc	GBP	151 199	1 247 526,28	0,64
Tritax Big Box REIT Plc Reg Dist	GBP	755 325	1 316 665,91	0,68
Unibail-Rodamco-Westfield	EUR	204 689	18 986 951,64	9,74
Unite Group Plc Reg	GBP	160 805	1 030 449,52	0,53
Warehouses De Pauw NV Reg	EUR	402 906	8 912 280,72	4,58
Total			193 447 511,03	99,34

Annexes des comptes annuels

Inventaire des actifs et passifs

Inventaire des opérations à terme de devises

Libellé instrument	Valeur actuelle présentée au bilan		Montant de l'exposition en EUR (*)			
	Actif	Passif	Devises à recevoir (+)		Devises à livrer (-)	
			Devise	Montant (*)	Devise	Montant (*)
V/A GBP EUR 150126	0,00	15 737,79	EUR	6 639 862,10	GBP	-6 655 599,89
V/A GBP EUR 150126	0,00	233,46	EUR	31 373,49	GBP	-31 606,95
Total	0,00	15 971,25		6 671 235,59		-6 687 206,84

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

Annexes des comptes annuels

Inventaire des actifs et passifs

Inventaire des instruments financiers à terme (Hors IFT utilisés en couverture d'une catégorie de part)

Inventaire des instruments financiers à terme - actions

Instruments financiers à terme - actions				
Libellé instrument	Quantité/Nominal	Valeur actuelle présentée au bilan		Montant de l'exposition en EUR (*)
		Actif	Passif	+/-
Futures				
Sous total		0,00	0,00	0,00
Options				
Sous total		0,00	0,00	0,00
Swaps				
Sous total		0,00	0,00	0,00
Autres instruments				
Sous total		0,00	0,00	0,00
Total		0,00	0,00	0,00

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

Annexes des comptes annuels

Inventaire des actifs et passifs

Inventaire des instruments financiers à terme (Hors IFT utilisés en couverture d'une catégorie de part)

Inventaire des instruments financiers à terme - taux d'intérêt

Instruments financiers à terme - taux d'intérêts				
Libellé instrument	Quantité/Nominal	Valeur actuelle présentée au bilan		Montant de l'exposition en EUR (*)
		Actif	Passif	+/-
Futures				
Sous total		0,00	0,00	0,00
Options				
Sous total		0,00	0,00	0,00
Swaps				
Sous total		0,00	0,00	0,00
Autres instruments				
Sous total		0,00	0,00	0,00
Total		0,00	0,00	0,00

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

Annexes des comptes annuels

Inventaire des actifs et passifs

Inventaire des instruments financiers à terme (Hors IFT utilisés en couverture d'une catégorie de part)

Inventaire des instruments financiers à terme - de change

Instruments financiers à terme - de change				
Libellé instrument	Quantité/Nominal	Valeur actuelle présentée au bilan		Montant de l'exposition en EUR (*)
		Actif	Passif	+/-
Futures				
Sous total		0,00	0,00	0,00
Options				
Sous total		0,00	0,00	0,00
Swaps				
Sous total		0,00	0,00	0,00
Autres instruments				
Sous total		0,00	0,00	0,00
Total		0,00	0,00	0,00

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

Annexes des comptes annuels

Inventaire des actifs et passifs

Inventaire des instruments financiers à terme (Hors IFT utilisés en couverture d'une catégorie de part)

Inventaire des instruments financiers à terme - sur risque de crédit

Instruments financiers à terme - sur risque de crédit				
Libellé instrument	Quantité/Nominal	Valeur actuelle présentée au bilan		Montant de l'exposition en EUR (*)
		Actif	Passif	+/-
Futures				
Sous total		0,00	0,00	0,00
Options				
Sous total		0,00	0,00	0,00
Swaps				
Sous total		0,00	0,00	0,00
Autres instruments				
Sous total		0,00	0,00	0,00
Total		0,00	0,00	0,00

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

Annexes des comptes annuels

Inventaire des actifs et passifs

Inventaire des instruments financiers à terme (Hors IFT utilisés en couverture d'une catégorie de part)

Inventaire des instruments financiers à terme - autres expositions

Instruments financiers à terme - autres expositions				
Libellé instrument	Quantité/Nominal	Valeur actuelle présentée au bilan		Montant de l'exposition en EUR (*)
		Actif	Passif	+/-
Futures				
Sous total		0,00	0,00	0,00
Options				
Sous total		0,00	0,00	0,00
Swaps				
Sous total		0,00	0,00	0,00
Autres instruments				
Sous total		0,00	0,00	0,00
Total		0,00	0,00	0,00

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

Annexes des comptes annuels

Inventaire des actifs et passifs

Inventaire des opérations à terme de devise utilisées en couverture d'une catégorie de part

Libellé instrument	Valeur actuelle présentée au bilan		Montant de l'exposition en EUR (*)				Classe de part couverte
	Actif	Passif	Devises à recevoir (+)		Devises à livrer (-)		
			Devise	Montant (*)	Devise	Montant (*)	
Total	0,00	0,00		0,00		0,00	

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

Annexes des comptes annuels

Inventaire des actifs et passifs

Inventaire des instruments financiers à terme utilisés en couverture d'une catégorie de part

Libellé instrument	Quantité/Nominal	Valeur actuelle présentée au bilan		Montant de l'exposition en EUR (*)	Classe de part couverte
		Actif	Passif	+/-	
Futures					
Sous total		0,00	0,00	0,00	
Options					
Sous total		0,00	0,00	0,00	
Swaps					
Sous total		0,00	0,00	0,00	
Autres instruments					
Sous total		0,00	0,00	0,00	
Total		0,00	0,00	0,00	

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

Annexes des comptes annuels

Inventaire des actifs et passifs

Synthèse de l'inventaire

	Valeur actuelle présentée au bilan
Total inventaire des actifs et passifs éligibles (hors IFT)	193 447 511,03
Inventaire des IFT (hors IFT utilisés en couverture de parts émises) :	
Total opérations à terme de devises	-15 971,25
Total instruments financiers à terme - actions	0,00
Total instruments financiers à terme - taux	0,00
Total instruments financiers à terme - change	0,00
Total instruments financiers à terme - crédit	0,00
Total instruments financiers à terme - autres expositions	0,00
Inventaire des instruments financiers à terme utilisés en couverture de parts émises	0,00
Autres actifs (+)	1 771 325,82
Autres passifs (-)	-462 723,08
Total = actif net	194 740 142,52

Le TER présenté a été calculé conformément à la réglementation suisse "Directive pour le calcul et la publication du Total Expense Ratio (TER) des placements collectifs de capitaux" établie par l'Asset Management Association Switzerland AMAS le 16 mai 2008 (État au 5 août 2021).

Parts	Performance annuelle (*)	Indicateur de référence	Performance annualisée depuis 5 ans	Performance annualisée depuis création	Date de création	TER (**)	Surperformance
ODDO BHF Immobilier CI-EUR	8,35%	9,44%	-1,55%	7,37%	14/09/1989	0,93%	0,00%
ODDO BHF Immobilier CN-EUR	8,35%		-1,52%	5,98%	30/05/2012	0,93%	0,00%
ODDO BHF Immobilier CR-EUR	7,38%		-2,39%	6,86%	14/09/1989	1,83%	0,00%
ODDO BHF Immobilier DI-EUR	8,35%		-1,54%	0,49%	04/10/2017	0,93%	0,00%
ODDO BHF Immobilier DR-EUR	7,38%		-2,39%	6,91%	14/09/1989	1,83%	0,00%
ODDO BHF Immobilier GC-EUR	8,35%		-1,52%	3,76%	30/06/2014	0,93%	0,00%

(*) La performance historique ne représente pas un indicateur de performance courante ou future et les données de performance ne tiennent pas compte des commissions et frais perçus lors de l'émission et du rachat des parts.

(**) Y compris bonification en dépendance de la performance.

Annexes des comptes annuels

Compte Annuel N-1

ODDO BHF IMMOBILIER

Comptes annuels au 31/12/2024

Bilan actif au 31/12/2024 en EUR

	31/12/2024	
Immobilisations corporelles nettes	0,00	
Titres financiers		
Actions et valeurs assimilées (A)¹	197 322 403,56	
Négo­ciées sur un marché régle­menté ou assimilé	197 322 403,56	
Non négo­ciées sur un marché régle­menté ou assimilé	0,00	
Obligations convertibles en actions (B)¹	0,00	
Négo­ciées sur un marché régle­menté ou assimilé	0,00	
Non négo­ciées sur un marché régle­menté ou assimilé	0,00	
Obligations et valeurs assimilées (C)¹	0,00	
Négo­ciées sur un marché régle­menté ou assimilé	0,00	
Non négo­ciées sur un marché régle­menté ou assimilé	0,00	
Titres de créances (D)	0,00	
Négo­ciées sur un marché régle­menté ou assimilé	0,00	
Non négo­ciées sur un marché régle­menté ou assimilé	0,00	
Parts d'OPC et de fonds d'investissements (E)	0,00	
OPCVM	0,00	
FIA et équivalents d'autres Etats membres de l'Union européenne	0,00	
Autres OPC et fonds d'investissements	0,00	
Dépôts (F)	0,00	
Instrument­es financiers à terme (G)	37 711,84	
Opérations tempo­raires sur titres (H)	0,00	
Créances repré­sentatives de titres financiers reçus en pension	0,00	
Créances repré­sentatives de titres donnés en garantie	0,00	
Créances repré­sentatives de titres financiers prêtés	0,00	
Titres financiers empruntés	0,00	
Titres financiers donnés en pension	0,00	
Autres opérations tempo­raires	0,00	
Prêts (I)	0,00	
Autres actifs éligibles (J)	0,00	
Sous-total actifs éligibles I = (A + B + C + D + E + F + G + H + I + J)	197 360 115,40	
Créances et comptes d'ajustement actifs	185 350,67	
Comptes financiers	1 039 407,21	
Sous-total actifs autres que les actifs éligibles II¹	1 224 757,88	
Total Actif I + II	198 584 873,28	

(1) Les autres actifs sont les actifs autres que les actifs éligibles tels que définis par le règlement ou les statuts de l'OPC à capital variable qui sont nécessaires à leur fonctionnement.

ODDO BHF IMMOBILIER

Bilan passif au 31/12/2024 en EUR

	31/12/2024	
Capitaux propres :		
Capital	202 971 129,11	
Report à nouveau sur revenu net	244,78	
Report à nouveau des plus et moins-values réalisées nettes	0,00	
Résultat net de l'exercice	-4 686 639,18	
Capitaux propres I	198 284 734,71	
Passifs éligibles :		
Instruments financiers (A)	0,00	
Opérations de cession sur instruments financiers	0,00	
Opérations temporaires sur titres financiers	0,00	
Instruments financiers à terme (B)	315,25	
Emprunts	0,00	
Autres passifs éligibles (C)	0,00	
Sous-total passifs éligibles III = A + B + C	315,25	
Autres passifs :		
Dettes et comptes d'ajustement passifs	299 823,30	
Concours bancaires	0,02	
Sous-total autres passifs IV	299 823,32	
Total Passifs : I + III + IV	198 584 873,28	

ODDO BHF IMMOBILIER

Compte de résultat au 31/12/2024 en EUR

	31/12/2024	
Revenus financiers nets		
Produits sur opérations financières		
Produits sur actions	7 178 270,07	
Produits sur obligations	0,00	
Produits sur titres de créance	0,00	
Produits sur des parts d'OPC *	0,00	
Produits sur instruments financiers à terme	0,00	
Produits sur opérations temporaires sur titres	11 929,08	
Produits sur prêts et créances	0,00	
Produits sur autres actifs et passifs éligibles	0,00	
Autres produits financiers	51 452,18	
Sous-total Produits sur opérations financières	7 241 651,33	
Charges sur opérations financières		
Charges sur opérations financières	0,00	
Charges sur instruments financiers à terme	455,80	
Charges sur opérations temporaires sur titres	0,00	
Charges sur emprunts	0,00	
Charges sur autres actifs et passifs éligibles	0,00	
Autres charges financières	0,00	
Sous-total charges sur opérations financières	455,80	
Total Revenus financiers nets (A)	7 241 195,53	
Autres produits :		
Rétrocession des frais de gestion au bénéfice de l'OPC	0,00	
Versements en garantie de capital ou de performance	0,00	
Autres produits	0,00	
Autres charges :		
Frais de gestion de la société de gestion	-3 180 899,35	
Frais d'audit, d'études des fonds de capital investissement	0,00	
Impôts et taxes	0,00	
Autres charges	0,00	
Sous-total Autres produits et Autres charges (B)	-3 180 899,35	
Sous total revenus nets avant compte de régularisation C = A + B	4 060 296,18	
Régularisation des revenus nets de l'exercice (D)	-7 492,93	
Revenus nets I = C + D	4 052 803,25	
Plus ou moins-values réalisées nettes avant compte de régularisations :		
Plus et moins-values réalisées	-7 693 221,73	
Frais de transactions externes et frais de cession	-766 258,02	
Frais de recherche	0,00	
Quote-part des plus-values réalisées restituées aux assureurs	0,00	
Indemnités d'assurance perçues	0,00	
Versements en garantie de capital ou de performance reçus	0,00	
Sous total plus ou moins-values réalisées nettes avant compte de régularisations E	-8 459 479,75	
Régularisations des plus ou moins-values réalisées nettes F	554 126,56	
Plus ou moins-values réalisées nettes II = E + F	-7 905 353,19	
Plus ou moins-values latentes nettes avant compte de régularisations :		
Variation des plus ou moins-values latentes yc les écarts de change sur les actifs éligibles	-3 613 490,15	
Écarts de change sur les comptes financiers en devises	70,70	
Versements en garantie de capital ou de performance à recevoir	0,00	
Quote-part des plus-values latentes à restituer aux assureurs	0,00	
Sous total plus ou moins-values latentes nettes avant compte de régularisations G	-3 613 419,45	

ODDO BHF IMMOBILIER

Compte de résultat au 31/12/2024 en EUR

	31/12/2024	
Régularisations des plus ou moins-values latentes nettes H	2 779 330,21	
Plus ou moins-values latentes nettes III = G + H	-834 089,24	
Acomptes :		
Acomptes sur revenus nets versés au titre de l'exercice J	0,00	
Acomptes sur plus ou moins-values réalisées nettes versés au titre de l'exercice K	0,00	
Total acomptes versés au titre de l'exercice IV = J + K	0,00	
Résultat net = I + II + III - IV	-4 686 639,18	

* Conformément aux principes de la transparence fiscale, les produits des parts d'OPC ont pu être retraités en fonction des revenus sous-jacents.

ODDO BHF IMMOBILIER

Annexes des comptes annuels

Tableau des éléments caractéristiques au cours des cinq derniers exercices

Exprimé en EUR	31/12/2024	29/12/2023	30/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Actif net total	198 284 734,71	239 278 353,36	236 900 798,80	348 128 160,31	390 347 397,59
PART CI-EUR					
Actif net	37 143 367,53	49 646 482,87	54 948 318,36	63 745 857,08	77 265 280,08
Nombre de parts	202,378	266,010	345,196	273,766	359,278
Valeur liquidative	183 534,61	186 633,89	159 180,05	232 847,96	215 057,08
Distribution unitaire sur revenu net	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Distribution unitaire sur plus et moins-values réalisées nettes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Crédit d'impôt unitaire transféré au porteur (personnes physiques)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Capitalisation unitaire	-2 436,55	-10 036,00	-7 247,98	18 518,40	-8 065,09

PART CN-CHF (H)					
Actif net		200 771,02	190 495,93	264 750,47	121 730,25
Nombre de parts		2 148,218	2 317,000	2 317,000	1 203,000
Valeur liquidative		93,45	82,21	114,26	101,18
Distribution unitaire sur revenu net		0,00	0,00	0,00	0,00
Distribution unitaire sur plus et moins-values réalisées nettes		0,00	0,00	0,00	0,00
Crédit d'impôt unitaire transféré au porteur (personnes physiques)		0,00	0,00	0,00	0,00
Capitalisation unitaire		-3,04	1,95	13,24	-2,15

PART CN-EUR					
Actif net	6 856 215,67	10 416 184,30	13 495 898,00	21 404 621,83	35 670 498,58
Nombre de parts	3 371,859	5 037,824	7 655,173	8 311,514	14 997,767
Valeur liquidative	2 033,36	2 067,59	1 762,97	2 575,29	2 378,38
Distribution unitaire sur revenu net	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Distribution unitaire sur plus et moins-values réalisées nettes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Crédit d'impôt unitaire transféré au porteur (personnes physiques)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Capitalisation unitaire	-26,92	-111,08	-77,87	-91,89	-89,17

ODDO BHF IMMOBILIER

Annexes des comptes annuels

Objectif de gestion :

L'objectif de gestion consiste à surperformer l'indice MSCI EMU IMI Core RE 10/40 Index, calculé dividendes nets réinvestis, sur une durée de placement de 5 ans minimum en étant investi principalement en actions foncières ou immobilières de la zone euro, tout en prenant en compte des critères ESG.

Tableau des éléments caractéristiques au cours des cinq derniers exercices

Exprimé en EUR	31/12/2024	29/12/2023	30/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
PART CR-EUR					
Actif net	115 930 403,65	136 030 747,75	126 095 366,50	189 376 059,84	200 528 239,48
Nombre de parts	73 242,477	83 758,134	90 281,766	91 991,404	104 560,074
Valeur liquidative	1 582,83	1 624,08	1 396,68	2 058,62	1 917,82
Distribution unitaire sur revenu net	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Distribution unitaire sur plus et moins-values réalisées nettes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Crédit d'impôt unitaire transféré au porteur (personnes physiques)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Capitalisation unitaire	-35,57	-99,77	-76,81	146,92	-88,77

PART DI-EUR					
Actif net	6 069 141,34	4 957 708,27	4 194 711,90	8 510 490,64	13 912 581,27
Nombre de parts	84,132	66,189	63,624	83,176	144,047
Valeur liquidative	72 138,32	74 902,29	65 929,71	102 319,06	96 583,62
Distribution unitaire sur revenu net	1 908,85	1 471,53	2 008,85	1 595,27	2 095,41
Distribution unitaire sur plus et moins-values réalisées nettes	0,00	0,00	0,00	4 032,28	0,00
Crédit d'impôt unitaire transféré au porteur (personnes physiques)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Capitalisation unitaire	-2 903,63	-5 556,00	-2 423,26	0,00	-5 654,87

PART DN-EUR					
Actif net		386 519,00	554 972,12	3 028 014,74	383 947,96
Nombre de parts		4 187,257	6 828,147	24 025,246	3 249,463
Valeur liquidative		92,30	81,27	126,03	118,15
Distribution unitaire sur revenu net		1,81	2,52	2,08	1,87
Distribution unitaire sur plus et moins-values réalisées nettes		0,00	0,00	4,85	0,00
Crédit d'impôt unitaire transféré au porteur (personnes physiques)		0,00	0,00	0,00	0,00
Capitalisation unitaire		-6,85	-2,87	0,00	-4,18

ODDO BHF IMMOBILIER

Annexes des comptes annuels

Tableau des éléments caractéristiques au cours des cinq derniers exercices

Exprimé en EUR	31/12/2024	29/12/2023	30/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
PART DR-EUR					
Actif net	15 949 533,76	18 579 601,14	17 642 627,49	28 092 753,16	29 720 552,73
Nombre de parts	27 107,537	30 376,312	32 854,101	33 420,006	37 461,837
Valeur liquidative	588,38	611,64	536,99	840,59	793,35
Distribution unitaire sur revenu net	10,30	7,55	10,81	6,03	10,28
Distribution unitaire sur plus et moins-values réalisées nettes	0,00	0,00	0,00	40,20	0,00
Crédit d'impôt unitaire transféré au porteur (personnes physiques)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Capitalisation unitaire	-23,70	-45,41	-26,57	0,00	-43,53

PART GC-EUR					
Actif net	16 336 072,76	19 045 144,66	19 778 408,50	33 705 612,55	32 744 567,24
Nombre de parts	115 736,376	132 700,644	161 606,861	188 535,686	198 307,276
Valeur liquidative	141,14	143,51	122,38	178,77	165,12
Distribution unitaire sur revenu net	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Distribution unitaire sur plus et moins-values réalisées nettes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Crédit d'impôt unitaire transféré au porteur (personnes physiques)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Capitalisation unitaire	-1,86	-7,72	-5,40	14,21	-6,21

Annexes des comptes annuels

Règles et méthodes comptables

Le fonds s'est conformé aux règles comptables prescrites par la réglementation en vigueur, et notamment au plan comptable des OPCVM.

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

1 Changements de méthodes comptables y compris de présentation en rapport avec l'application du nouveau règlement comptable relatif aux comptes annuels des organismes de placement collectif à capital variable (Règlement ANC 2020- 07 modifié)

Ce nouveau règlement impose des changements de méthodes comptables dont des modifications de présentation des comptes annuels. La comparabilité avec les comptes de l'exercice précédent ne peut donc être réalisée.

NB : les états concernés sont (outre le bilan et le compte de résultat). Evolution des capitaux propres et passifs de financement. Affectation des sommes distribuables afférentes aux revenus nets. Affectation des sommes distribuables afférentes aux plus et moins-values réalisées nettes.

Ainsi, conformément au 2ème alinéa de l'article 3 du Règlement ANC 2020-07, les états financiers ne présentent pas les données de l'exercice précédent ; les états financiers N-1 sont intégrés dans l'annexe.

Ces changements portent essentiellement sur :

- la structure du bilan qui est désormais présentée par types d'actifs et de passifs éligibles, incluant les prêts et les emprunts ;
- la structure du compte de résultat qui est profondément modifiée ; le compte de résultat incluant notamment : les écarts de change sur comptes financiers , les plus ou moins-values latentes, les plus et moins-values réalisées et les frais de transactions ;
- la suppression du tableau de hors-bilan (une partie des informations sur les éléments de ce tableau figurent dorénavant dans les annexes) ;
- la suppression de l'option de comptabilisation des frais inclus au prix de revient (sans effet rétroactif pour les fonds appliquant anciennement la méthode des frais inclus) ;
- la distinction des obligations convertibles des autres obligations, ainsi que leurs enregistrements comptables respectifs ;
- une nouvelle classification des fonds cibles détenus en portefeuille selon le modèle : OPCVM / FIA / Autres ;
- la comptabilisation des engagements sur changes à terme qui n'est plus faite au niveau du bilan mais au niveau du hors-bilan, avec une information sur les changes à terme couvrant une part spécifique ;
- l'ajout d'informations relatives aux expositions directes et indirectes sur les différents marchés ;
- la présentation de l'inventaire qui distingue désormais les actifs et passifs éligibles et les instruments financiers à terme ;
- l'adoption d'un modèle de présentation unique pour tous les types d'OPC ;
- la suppression de l'agrégation des comptes pour les fonds à compartiments.

2 Règles et méthodes comptables appliquées au cours de l'exercice

Les principes généraux de la comptabilité s'appliquent (sous réserve des changements décrits ci-avant) :

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

La devise de la comptabilité est l'euro.

REGLES D'EVALUATION ET DE COMPTABILISATION DES ACTIFS

Règles d'évaluation des actifs :

Le calcul de la valeur liquidative de la part est effectué en tenant compte des règles d'évaluation précisées ci-dessous :

- les instruments financiers et valeurs mobilières négociées sur un marché réglementé sont évalués au prix du marché, selon les principes suivants :
- L'évaluation se fait au dernier cours de bourse officiel.

Le cours de bourse retenu est fonction de la Place de cotation du titre :

Places de cotations européennes : Dernier cours de bourse du jour de la valeur liquidative

Places de cotations asiatiques : Dernier cours de bourse du jour de la valeur liquidative

Places de cotations nord et sud-américaines : Dernier cours de bourse du jour de la valeur liquidative

Les cours retenus sont ceux connus le lendemain à 9 heures (heure de Paris) et récupérés par le biais de diffuseurs : Fininfo ou Bloomberg. En cas de non-cotation d'une valeur, le dernier cours de Bourse connu est utilisé.

Les titres de créances et assimilés négociables qui ne font pas l'objet de transactions significatives sont évalués par l'application d'une méthode actuarielle, le taux retenu étant composé :

- d'un taux sans risque obtenu par interpolation linéaire de la courbe OIS actualisée quotidiennement
- d'un spread de crédit obtenu à l'émission et gardé constant pendant toute la durée de vie du titre.

- Toutefois, les titres de créances négociables d'une durée de vie résiduelle inférieure ou égale à trois mois seront évalués selon la méthode linéaire. les contrats financiers (les opérations à terme, fermes ou conditionnelles, ou les opérations d'échange conclues sur les marchés de gré à gré) sont évalués à leur valeur de marché ou à une valeur estimée selon les modalités arrêtées par la Société de Gestion. La méthode d'évaluation des engagements hors bilan est une méthode qui consiste en une évaluation au cours de marché des contrats à terme fermes et en une traduction en équivalent sous-jacent des opérations conditionnelles.

- Garanties financières : aux fins de limiter au mieux le risque de contrepartie tout en tenant compte des contraintes opérationnelles, la Société de Gestion applique un système d'appel de marge par jour, par fonds et par contrepartie avec un seuil d'activation fixé à un maximum de 100K€, fondé sur une évaluation au prix de marché (mark-to-market).

Les dépôts sont comptabilisés sur la base du nominal auxquels sont rajoutés les intérêts calculés quotidiennement.

Les cours retenus pour la valorisation des opérations à terme, fermes ou conditionnelles sont en adéquation avec ceux des titres sous-jacents. Ils varient selon leur place de cotation :

Places de cotations européennes : Cours de compensation du jour de la valeur liquidative si différent du dernier cours

Places de cotations asiatiques : Dernier cours de bourse du jour de la valeur liquidative si différent du dernier cours

Places de cotations nord et sud-américaines : Dernier cours de bourse du jour de la valeur liquidative si différent du dernier cours

En cas de non-cotation d'un contrat à terme ferme ou conditionnel, le dernier cours connu est retenu.

Les titres qui font l'objet de contrats de cession ou d'acquisition temporaire sont évalués en conformité avec la réglementation en vigueur. Les titres reçus en pension sont inscrits à leur date d'acquisition dans la rubrique "créances représentatives des titres reçus en pension" à leur valeur fixée dans le contrat par la contrepartie du compte de disponibilité concerné. Pendant la durée de détention ils sont maintenus à cette valeur, à laquelle viennent se rajouter les intérêts courus de la pension.

Les titres donnés en pension sont sortis de leur compte au jour de l'opération de pension et la créance correspondante est inscrite dans la rubrique "titres donnés en pension" ; cette dernière est évaluée à la valeur de marché. La dette représentative des titres donnés en pension est inscrite dans la rubrique "Dettes représentatives des titres donnés en pension" par la contrepartie du compte de disponibilité concerné. Elle est maintenue à la valeur fixée dans le contrat à laquelle viennent se greffer les intérêts relatifs à la dette.

- Autres instruments : Les parts ou actions d'OPC détenus sont évaluées à la dernière valeur liquidative connue.
- Les instruments financiers dont le cours n'a pas été constaté le jour de l'évaluation ou dont le cours a été corrigé sont évalués à leur valeur probable de négociation sous la responsabilité de la Société de Gestion. Ces évaluations et leur justification sont communiquées au commissaire aux comptes à l'occasion de ses contrôles.

Méthodes de comptabilisation :

Comptabilisation des revenus :

Les intérêts sur obligations et titres de créance sont calculés selon la méthode des intérêts courus.

Comptabilisation des frais de transaction :

Les opérations sont comptabilisées selon la méthode des frais exclus.

Mécanisme de Swing Pricing :

Les souscriptions et les rachats significatifs peuvent avoir un impact sur la Valeur Liquidative en raison du coût de réaménagement du portefeuille lié aux transactions d'investissement et de désinvestissement. Ce coût peut provenir de l'écart entre le prix de transaction et le prix de valorisation, de taxes ou de frais de courtage.

Aux fins de préserver l'intérêt des porteurs qui investissent à moyen/long terme, la Société de Gestion a décidé d'appliquer un mécanisme de Swing Pricing au Fonds avec seuil de déclenchement.

Ainsi, dès lors que le solde quotidien de souscriptions-rachats est supérieur en valeur absolue au seuil préétabli, il sera procédé à un ajustement de la Valeur Liquidative. Par conséquent, la Valeur Liquidative sera ajustée à la hausse (et respectivement à la baisse) si le solde (en valeur absolue) des souscriptions-rachats est supérieur au seuil. Ce mécanisme d'ajustement de prix a pour seul objectif de protéger les porteurs de parts présents dans le Fonds en limitant l'impact de ces souscriptions-rachats sur la Valeur Liquidative. Ce mécanisme ne génère pas de coûts supplémentaires pour les porteurs mais répartit les coûts de telle manière que les porteurs présents dans le Fonds n'assument pas les coûts liés aux transactions en raison des souscriptions/rachats effectués par les porteurs entrants ou sortants.

Ce seuil de déclenchement est exprimé en pourcentage de l'actif total du Fonds. Le niveau du seuil de déclenchement ainsi que le facteur d'ajustement de la Valeur Liquidative (correspondant aux coûts de réaménagement du portefeuille) sont déterminés par la Société de Gestion. Le facteur d'ajustement est revu de manière mensuelle.

Les indicateurs de performance et de risque sont calculés sur la base d'une valeur liquidative potentiellement ajustée. Ainsi, l'application du mécanisme de Swing Pricing pourra avoir un effet sur le niveau de volatilité du Fonds et, ponctuellement, sur sa performance.

Conformément à la réglementation, seules les personnes en charge de sa mise en oeuvre connaissent le détail de ce mécanisme, et notamment le pourcentage du seuil de déclenchement qui ne peut en aucun cas être rendu public.

Annexes des comptes annuels

Règles et méthodes comptables

Affectation des sommes distribuables (revenus et plus-values) :

Sommes distribuables	Parts CR-EUR, CR-SEK [H], CI-EUR, CN-EUR, GC-EUR et CN-CHF [H] Parts de capitalisation	Parts DR-EUR, DN-EUR et DI-EUR Parts de distribution
Affectation du résultat net	Capitalisation	Distribution totale, ou report d'une partie sur décision de la société de gestion
Affectation des plus ou moins-values nettes réalisées	Capitalisation	Distribution totale, ou report d'une partie sur décision de la société de gestion et/ou capitalisation

Annexes des comptes annuels

Règles et méthodes comptables

INFORMATION SUR LES FRAIS, COMMISSIONS ET LA FISCALITE

Frais facturés au Fonds	Assiette	Taux barème Parts CR-EUR, CI-EUR, CN-EUR, DR-EUR, DN-EUR, DI-EUR, GC-EUR et CN CHF [H]
Frais de gestion financière et frais de gestion administratifs externes à la Société de Gestion (Cac, dépositaire, distribution, avocats)	Actif net OPCVM exclus	Parts CR-EUR et DR-EUR : 1,80 % maximum TTC
		Part CI-EUR, DI-EUR, CN-EUR DN-EUR, GC-EUR et CN CHF [H] : 0,90 % maximum TTC
Acteurs percevant des commissions de mouvement : - Société de Gestion : 100 %	Prélèvement sur chaque transaction	Actions : selon les marchés, avec un maximum de 0.50 % TTC avec un minimum de 7.50 € HT pour les actions françaises et 50 € HT pour les actions étrangères
Commission de surperformance	Actif net	<p>- Parts CR-EUR et DR-EUR : 20 % maximum de la surperformance du Fonds par rapport à son indicateur de référence (MSCI EMU IMI Core RE 10/40 Index, calculé dividendes nets réinvestis), une fois les sous-performances passées, sur les 5 derniers exercices, toutes compensées et sous condition d'une performance absolue positive.</p> <p>- Parts CN-EUR, DN-EUR, GC-EUR et CN-CHF [H] : 10% maximum de la surperformance du fonds par rapport à son indicateur de référence (MSCI EMU IMI Core RE 10/40 Index, calculé dividendes nets réinvestis), une fois les sous-performances passées, sur les 5 derniers exercices, toutes compensées et sous condition d'une performance absolue positive (*).</p> <p>- Part CI-EUR, DI-EUR : 10 % maximum de la surperformance du Fonds par rapport à son indicateur de référence (MSCI EMU IMI Core RE 10/40 Index, calculé dividendes nets réinvestis), une fois les sous-performances passées, sur les 5 derniers exercices, toutes compensées.</p>

(*) Commission de surperformance :

Seront prélevées au profit de la Société de Gestion selon les modalités suivantes :

- La commission de surperformance est basée sur la comparaison entre la performance du fonds et celle de l'indicateur de référence et intègre un mécanisme de rattrapage des sous-performances passées.
- La performance du Fonds est déterminée par rapport à son actif comptable après prise en compte des frais de gestion fixes et avant prise en compte de la commission de surperformance.
- Le calcul de la surperformance s'appuie sur la méthode de « l'actif indicé » qui permet de simuler un actif fictif subissant les mêmes conditions de souscriptions et rachats que le Fonds tout en bénéficiant de la performance de l'indicateur de référence. Cet actif indicé est ensuite comparé à l'actif du Fonds. La différence entre ces deux actifs donne donc la surperformance du Fonds par rapport à son indicateur de référence.

Annexes des comptes annuels

Règles et méthodes comptables

•A chaque calcul de valeur liquidative, dès lors que la performance du Fonds dépasse la performance de l'indicateur de référence, une provision pour commission de surperformance est constituée. Dans le cas d'une sous-performance du Fonds par rapport à son indicateur de référence, entre deux valeurs liquidatives, toute provision passée précédemment sera réajustée par une reprise sur provision. Les reprises sur provision sont plafonnées à hauteur des dotations antérieures. La commission de surperformance est calculée et provisionnée séparément pour chaque part du Fonds.

•L'indicateur de référence sera calculé dans la devise de la part, quelle que soit la devise dans laquelle la part concernée est libellée, à l'exception des parts couvertes contre le risque de change pour lesquelles l'indicateur de référence sera calculé dans la devise de référence du Fonds.

•La commission de surperformance est mesurée sur une période de calcul qui correspond à l'exercice comptable du Fonds (la " Période de Calcul "). Chaque Période de Calcul commence le dernier jour ouvrable de l'exercice comptable du Fonds et se termine le dernier jour ouvrable de l'exercice comptable suivant. Pour les parts lancées au cours d'une Période de Calcul, la première Période de Calcul durera au moins 12 mois et se terminera le dernier jour ouvrable de l'exercice comptable suivant. La commission de surperformance accumulée est payable annuellement à la Société de Gestion après la fin de la Période de Calcul.

•En cas de rachats, s'il y a une provision pour commission de surperformance, la quote-part de provision proportionnelle aux rachats est cristallisée et définitivement acquise à la Société de Gestion.

• L'horizon de temps sur lequel la performance est mesurée est une période glissante d'une durée maximale de 5 ans (« Période de Référence de la Performance »). A l'issue de cette période, le mécanisme de compensation des sous-performances passées peut être partiellement réinitialisé. Ainsi, à l'issue de cinq années de sous-performance cumulée sur la Période de Référence de la Performance, les sous-performances peuvent être partiellement réinitialisées sur une base annuelle glissante, en effaçant la première année de sous-performance de la Période de Référence de la Performance concernée. Dans le cadre de la Période de Référence de la Performance concernée, les sous-performances de la première année peuvent être compensées par les surperformances réalisés au cours des années suivantes de la Période de Référence de la Performance.

•Sur une Période de Référence de la Performance donnée, toute sous-performance passée doit être rattrapée avant que des commissions de surperformance ne puissent être à nouveau exigibles.

•Lorsqu'une commission de surperformance est cristallisée à la fin d'une Période de Calcul (hors cristallisation due aux rachats), une nouvelle Période de Référence de la Performance commence.

•Pour les parts CR-EUR, DR-EUR, CN-EUR, DN-EUR, GC-EUR et CN-CHF[H] aucune commission de surperformance n'est exigible dès lors que la performance absolue de la part est négative. La performance absolue est définie comme la différence entre la valeur liquidative courante et la dernière valeur liquidative calculée à la fin de la Période de Calcul précédent (Valeur Liquidative de Référence).

•Pour les parts CI-EUR et DI-EUR les porteurs sont avertis que, sous condition de surperformance, des commissions de surperformance pourront être payées à la Société de Gestion même en cas de performance absolue négative.

Changements intervenus sur l'exercice :

Néant.

Annexes des comptes annuels

Evolution des capitaux propres

	31/12/2024	
Capitaux propres début d'exercice	239 278 353,36	
Flux de l'exercice :		
Souscriptions appelées (y compris la commission de souscription acquise à l'OPC)	44 084 024,64	
Rachats (sous déduction de la commission de rachat acquise à l'OPC)	-76 741 350,79	
Revenus nets de l'exercice avant comptes de régularisation	4 060 296,18	
Plus ou moins-values réalisées nettes avant comptes de régularisation	-8 459 479,75	
Variation des Plus ou moins-values latentes avant compte de régularisation	-3 613 419,45	
Distribution de l'exercice antérieur sur revenus nets	-323 689,48	
Distribution de l'exercice antérieur sur plus ou moins-values réalisées nettes	0,00	
Acomptes versés au cours de l'exercice sur revenus nets	0,00	
Acomptes versés au cours de l'exercice sur plus ou moins-values réalisées nettes	0,00	
Autres éléments	000	
Capitaux propres en fin d'exercice (= Actif net)	198 284 734,71	

Annexes des comptes annuels

Nombre de titres émis ou rachetés :

	En parts	En montant
PART CI-EUR		
Parts souscrites durant l'exercice	103,377	19 852 669,54
Parts rachetés durant l'exercice	-167,009	-29 398 125,03
Solde net des souscriptions/rachats	-63,632	-9 545 455,49
PART CN-CHF (H)		
Parts souscrites durant l'exercice	0,000	0,00
Parts rachetés durant l'exercice	-2 148,218	-203 593,07
Solde net des souscriptions/rachats	-2 148,218	-203 593,07
PART CN-EUR		
Parts souscrites durant l'exercice	1 066,688	2 206 717,36
Parts rachetés durant l'exercice	-2 732,653	-5 392 466,48
Solde net des souscriptions/rachats	-1 665,965	-3 185 749,12
PART CR-EUR		
Parts souscrites durant l'exercice	8 816,119	14 493 127,23
Parts rachetés durant l'exercice	-19 331,776	-30 996 930,57
Solde net des souscriptions/rachats	-10 515,657	-16 503 803,34
PART DI-EUR		
Parts souscrites durant l'exercice	32,056	2 537 661,14
Parts rachetés durant l'exercice	-14,113	-1 054 339,48
Solde net des souscriptions/rachats	17,943	1 483 321,66
PART DN-EUR		
Parts souscrites durant l'exercice	0,000	0,00
Parts rachetés durant l'exercice	-4 187,257	-381 463,91
Solde net des souscriptions/rachats	-4 187,257	-381 463,91
PART DR-EUR		
Parts souscrites durant l'exercice	4 034,686	2 502 869,67
Parts rachetés durant l'exercice	-7 303,461	-4 370 628,10
Solde net des souscriptions/rachats	-3 268,775	-1 867 758,43
PART GC-EUR		
Parts souscrites durant l'exercice	17 779,729	2 490 978,44
Parts rachetés durant l'exercice	-34 743,997	-4 943 804,15
Solde net des souscriptions/rachats	-16 964,268	-2 452 825,71

Annexes des comptes annuels

Commissions de souscription et/ou rachat :

	En montant
PART CI-EUR	
Commissions de souscription acquises	0,00
Commissions de rachat acquises	0,00
Total des commissions acquises	0,00
PART CN-CHF (H)	
Commissions de souscription acquises	0,00
Commissions de rachat acquises	0,00
Total des commissions acquises	0,00
PART CN-EUR	
Commissions de souscription acquises	0,00
Commissions de rachat acquises	0,00
Total des commissions acquises	0,00
PART CR-EUR	
Commissions de souscription acquises	0,00
Commissions de rachat acquises	0,00
Total des commissions acquises	0,00
PART DI-EUR	
Commissions de souscription acquises	0,00
Commissions de rachat acquises	0,00
Total des commissions acquises	0,00
PART DN-EUR	
Commissions de souscription acquises	0,00
Commissions de rachat acquises	0,00
Total des commissions acquises	0,00
PART DR-EUR	
Commissions de souscription acquises	0,00
Commissions de rachat acquises	0,00
Total des commissions acquises	0,00
PART GC-EUR	
Commissions de souscription acquises	0,00
Commissions de rachat acquises	0,00
Total des commissions acquises	0,00

ODDO BHF IMMOBILIER

Annexes des comptes annuels

Ventilation de l'actif net par nature de parts

Code ISIN de la part	Libellé de la part	Affectation des sommes distribuables	Devise de la part	Actif net de la part (EUR)	Nombre de parts	Valeur liquidative (EUR)
FR0010251124	PART CI-EUR	Capitalisable	EUR	37 143 367,53	202,378	183 534,61
FR0011109354	PART CN-EUR	Capitalisable	EUR	6 856 215,67	3 371,859	2 033,36
FR0000989915	PART CR-EUR	Capitalisable	EUR	115 930 403,65	73 242,477	1 582,83
FR0013267085	PART DI-EUR	Distribuable	EUR	6 069 141,34	84,132	72 138,32
FR0000989923	PART DR-EUR	Distribuable	EUR	15 949 533,76	27 107,537	588,38
FR0011605567	PART GC-EUR	Capitalisable	EUR	16 336 072,76	115 736,376	141,14

Annexes des comptes annuels

Expositions directes et indirectes sur les différents marchés

Exposition directe sur le marché actions (hors obligations convertibles)

	Exposition +/-	Ventilation des expositions significatives par pays				
		France +/-	Allemagne +/-	Belgique +/-	Espagne +/-	Luxembourg +/-
exprimés en milliers d'EUR						
Actif						
Actions et valeurs assimilées	197 322,40	73 736,16	45 119,07	29 089,13	16 950,17	10 665,15
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Passif						
Opérations de cession sur instruments financiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Hors-bilan						
Futures	0,00	NA	NA	NA	NA	NA
Options	0,00	NA	NA	NA	NA	NA
Swaps	0,00	NA	NA	NA	NA	NA
Autres instruments financiers	0,00	NA	NA	NA	NA	NA
Total	197 322,40					

Annexes des comptes annuels

Expositions directes et indirectes sur les différents marchés

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

exprimés en milliers d'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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

ODDO BHF IMMOBILIER

Annexes des comptes annuels

Expositions directes et indirectes sur les différents marchés

Exposition directe sur le marché de taux (hors obligations convertibles)

	Exposition +/-	Ventilation des expositions par type de taux			
		Taux fixe +/-	Taux variable ou révisable +/-	Taux indexé +/-	Autre ou sans contrepartie de taux +/-
exprimés en milliers d'EUR					
Actif					
Dépôts	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Obligations	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Titres de créances	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Comptes financiers	1 039,41	0,00	0,00	0,00	1 039,41
Passif					
Opérations de cession sur instruments financiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Comptes financiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Hors-bilan					
Futures	NA	0,00	0,00	0,00	0,00
Options	NA	0,00	0,00	0,00	0,00
Swaps	NA	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres instruments financiers	NA	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	NA	0,00	0,00	0,00	1 039,41

Annexes des comptes annuels

Expositions directes et indirectes sur les différents marchés

Exposition directe sur le marché de taux (hors obligations convertibles) – ventilation par maturité

exprimés en milliers d'EUR	[0 - 3 mois] +/-	[3 - 6 mois] +/-	[6 mois - 1 an] +/-	]1 - 3 ans] +/-	]3 - 5 ans] +/-	]5 - 10 ans] +/-	>10 ans +/-
Actif							
Dépôts	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Obligations	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Titres de créances	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Comptes financiers	1 039,41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Passif							
Opérations de cession sur instruments financiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Comptes financiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Hors-bilan							
Futures	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Options	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Swaps	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres instruments	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	1 039,41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

ODDO BHF IMMOBILIER

Annexes des comptes annuels

Expositions directes et indirectes sur les différents marchés

Exposition directe sur le marché des devises

exprimés en milliers d'EUR	GBP +/-	USD +/-	CHF +/-	SEK +/-	
Actif					
Dépôts	0,00	0,00	0,00	0,00	
Actions et valeurs assimilées	5 730,91	0,00	0,00	0,00	
Obligations et valeurs assimilées	0,00	0,00	0,00	0,00	
Titres de créances	0,00	0,00	0,00	0,00	
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00	0,00	0,00	
Créances	0,00	0,00	0,00	0,00	
Comptes financiers	34,47	36,53	3,28	2,81	
Passif					
Opérations de cession sur instruments financiers	0,00	0,00	0,00	0,00	
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00	0,00	0,00	
Dettes	0,00	0,00	0,00	0,00	
Comptes financiers	0,00	0,00	0,00	0,00	
Hors-bilan					
Devises à recevoir	0,00	0,00	0,00	0,00	
Devises à livrer	-5 964,51	0,00	0,00	0,00	
Futures options swap	0,00	0,00	0,00	0,00	
Autres opérations	0,00	0,00	0,00	0,00	
Total	-199,13	36,53	3,28	2,81	

Annexes des comptes annuels

Expositions directes et indirectes sur les différents marchés

Exposition directe aux marchés de crédit

exprimés en milliers d'EUR	Invest. Grade +/-	Non Invest. Grade +/-	Non notés +/-
Actif			
Obligations convertibles en actions	0,00	0,00	0,00
Obligations et valeurs assimilées	0,00	0,00	0,00
Titres de créances	0,00	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00	0,00
Passif			
Opérations de cession sur instruments financiers	0,00	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00	0,00
Hors-bilan			
Dérivés de crédits	0,00	0,00	0,00
Solde net	0,00	0,00	0,00

Annexes des comptes annuels

Expositions directes et indirectes sur les différents marchés

Exposition des opérations faisant intervenir une contrepartie

exprimés en milliers d'EUR	Valeur actuelle constitutive d'une créance	Valeur actuelle constitutive d'une dette
Opérations figurant à l'actif du bilan		
Dépôts		
Instrument financiers à terme non compensés		
BNP PARIBAS EQUITIES FRANCE (ACCOUNTING) PARIS	17,71	
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 de titres donnés en pension		
Instrument financiers à terme non compensés		
SOCIETE GENERALE PARIS		0,26
BHF-BANK AKTIENGESELLSCHAFT FRANKFURT AM MAIN-500		0,05
Dettes		
Collatéral espèces		

Annexes des comptes annuels

Expositions directes et indirectes sur les différents marchés

Expositions indirectes pour les OPC de multi-gestion

code ISIN	Dénomination du fonds	Société de gestion	Orientation des placements / style de gestion	Pays de domiciliation du fonds	Devise de la part d'OPC	Montant de l'exposition
Total						0,00

Annexes des comptes annuels

Autres informations relatives au bilan et au compte de résultat

Créances et dettes – ventilation par nature

	31/12/2024
Créances	
Souscriptions à titre réductible	0,00
Coupons à recevoir	48 792,78
Ventes à règlement différé	0,00
Obligations amorties	0,00
Dépôts de garantie	0,00
Appel de marge sur CAT	20 000,00
Frais de gestion	0,00
Autres créditeurs divers	136 557,89
Total des créances	205 350,67
Dettes	
Souscriptions à payer	0,00
Achats à règlement différé	0,00
Frais de gestion	-271 884,29
Dépôts de garantie	0,00
Autres débiteurs divers	-27 939,01
Total des dettes	-299 823,30
Total des créances et dettes	-114 472,63

Annexes des comptes annuels

Autres informations relatives au bilan et au compte de résultat

Frais de gestion, autres frais et charges

PART CI-EUR	31/12/2024
Frais fixes	306 705,17
Frais fixes en % actuel	0,90
Frais variables	4 855,93
Frais variables en % actuel	0,01
Rétrocession de frais de gestion	0,00

PART CN-CHF (H)	31/12/2024
Frais fixes	949,46
Frais fixes en % actuel	0,90
Frais variables	0,00
Frais variables en % actuel	0,00
Rétrocession de frais de gestion	0,00

PART CN-EUR	31/12/2024
Frais fixes	69 578,32
Frais fixes en % actuel	0,90
Frais variables	370,74
Frais variables en % actuel	0,00
Rétrocession de frais de gestion	0,00

PART CR-EUR	31/12/2024
Frais fixes	2 266 760,72
Frais fixes en % actuel	1,80
Frais variables	1 220,28
Frais variables en % actuel	0,00
Rétrocession de frais de gestion	0,00

PART DI-EUR	31/12/2024
Frais fixes	45 304,35
Frais fixes en % actuel	0,90
Frais variables	274,57
Frais variables en % actuel	0,01
Rétrocession de frais de gestion	0,00

PART DN-EUR	31/12/2024
Frais fixes	1 606,93
Frais fixes en % actuel	0,90
Frais variables	41,83
Frais variables en % actuel	0,02
Rétrocession de frais de gestion	0,00

Annexes des comptes annuels

Autres informations relatives au bilan et au compte de résultat

Frais de gestion, autres frais et charges

PART DR-EUR	31/12/2024
Frais fixes	321 042,76
Frais fixes en % actuel	1,80
Frais variables	72,80
Frais variables en % actuel	0,00
Rétrocession de frais de gestion	0,00

PART GC-EUR	31/12/2024
Frais fixes	161 428,98
Frais fixes en % actuel	0,90
Frais variables	686,51
Frais variables en % actuel	0,00
Rétrocession de frais de gestion	0,00

Annexes des comptes annuels

Autres informations relatives au bilan et au compte de résultat

Engagements reçus et donnés

Autres engagements (par nature de produit)	31/12/2024
Garanties reçues	0,00
Dont instruments financiers reçus en garantie et non-inscrits au bilan	0,00
Garanties données	0,00
Dont instruments financiers donnés en garantie et maintenus dans leur poste d'origine	0,00
Engagements de financement reçus mais non encore tirés	0,00
Engagements de financement donnés mais non encore tirés	0,00
Autres engagements hors bilan	0,00
Total	0,00

Annexes des comptes annuels

Autres informations relatives au bilan et au compte de résultat

Acquisitions temporaires

Autres engagements (par nature de produit)	31/12/2024
Titres acquis à réméré	0,00
Titres pris en pension livrée	0,00
Titres empruntés	0,00
Titres reçus en garantie	0,00

Annexes des comptes annuels

Autres informations relatives au bilan et au compte de résultat

Instruments d'entités liées

	Code ISIN	Libellé	31/12/2024
Total			0,00

Annexes des comptes annuels

Détermination et ventilation des sommes distribuables

Affectation des sommes distribuables afférentes aux revenus nets

Affectation des sommes distribuables afférentes aux revenus nets	31/12/2024	
Revenus nets	4 052 803,25	
Acomptes sur revenus nets versés au titre de l'exercice (*)	0,00	
Revenus de l'exercice à affecter (**)	4 052 803,25	
Report à nouveau	244,78	
Sommes distribuables au titre du revenu net	4 053 048,03	

PART CI-EUR		
Affectation :		
Distribution	0,00	
Report à nouveau du revenu de l'exercice	0,00	
Capitalisation	979 313,00	
Total	979 313,00	
* Information relative aux acomptes versés		
Montant unitaire	0,00	
Crédits d'impôts totaux	0,00	
Crédits d'impôts unitaires	0,00	
** Information relative aux actions ou parts ouvrant droit à distribution		
Nombre d'actions ou parts		
Distribution unitaire restant à verser après règlement des acomptes		
Crédits d'impôt attaché à la distribution du revenu	0,00	

PART CN-EUR		
Affectation :		
Distribution	0,00	
Report à nouveau du revenu de l'exercice	0,00	
Capitalisation	181 036,49	
Total	181 036,49	
* Information relative aux acomptes versés		
Montant unitaire	0,00	
Crédits d'impôts totaux	0,00	
Crédits d'impôts unitaires	0,00	
** Information relative aux actions ou parts ouvrant droit à distribution		
Nombre d'actions ou parts		
Distribution unitaire restant à verser après règlement des acomptes		
Crédits d'impôt attaché à la distribution du revenu	0,00	

Annexes des comptes annuels

Détermination et ventilation des sommes distribuables

Affectation des sommes distribuables afférentes aux revenus nets

PART CR-EUR		
Affectation :		
Distribution	0,00	
Report à nouveau du revenu de l'exercice	0,00	
Capitalisation	2 020 997,25	
Total	2 020 997,25	
* Information relative aux acomptes versés		
Montant unitaire	0,00	
Crédits d'impôts totaux	0,00	
Crédits d'impôts unitaires	0,00	
** Information relative aux actions ou parts ouvrant droit à distribution		
Nombre d'actions ou parts		
Distribution unitaire restant à verser après règlement des acomptes		
Crédits d'impôt attaché à la distribution du revenu	0,00	

PART DI-EUR		
Affectation :		
Distribution	160 595,37	
Report à nouveau du revenu de l'exercice	0,58	
Capitalisation	0,00	
Total	160 595,95	
* Information relative aux acomptes versés		
Montant unitaire	0,00	
Crédits d'impôts totaux	0,00	
Crédits d'impôts unitaires	0,00	
** Information relative aux actions ou parts ouvrant droit à distribution		
Nombre d'actions ou parts	84,132	
Distribution unitaire restant à verser après règlement des acomptes	1 908,85	
Crédits d'impôt attaché à la distribution du revenu	0,00	

Annexes des comptes annuels

Détermination et ventilation des sommes distribuables

Affectation des sommes distribuables afférentes aux revenus nets

PART DR-EUR		
Affectation :		
Distribution	279 207,63	
Report à nouveau du revenu de l'exercice	2,00	
Capitalisation	0,00	
Total	279 209,63	
* Information relative aux acomptes versés		
Montant unitaire	0,00	
Crédits d'impôts totaux	0,00	
Crédits d'impôts unitaires	0,00	
** Information relative aux actions ou parts ouvrant droit à distribution		
Nombre d'actions ou parts	27 107,537	
Distribution unitaire restant à verser après règlement des acomptes	10,30	
Crédits d'impôt attaché à la distribution du revenu	0,00	

PART GC-EUR		
Affectation :		
Distribution	0,00	
Report à nouveau du revenu de l'exercice	0,00	
Capitalisation	431 895,71	
Total	431 895,71	
* Information relative aux acomptes versés		
Montant unitaire	0,00	
Crédits d'impôts totaux	0,00	
Crédits d'impôts unitaires	0,00	
** Information relative aux actions ou parts ouvrant droit à distribution		
Nombre d'actions ou parts		
Distribution unitaire restant à verser après règlement des acomptes		
Crédits d'impôt attaché à la distribution du revenu	0,00	

ODDO BHF IMMOBILIER

Annexes des comptes annuels

Détermination et ventilation des sommes distribuables

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

Affectation des sommes distribuables afférentes aux plus et moins-values réalisées nettes	31/12/2024	
Plus ou moins-values réalisées nettes de l'exercice	-7 905 353,19	
Acomptes sur plus et moins-values réalisées nettes versées au titre de l'exercice (*)	0,00	
Plus ou moins-values réalisées nettes à affecter	-7 905 353,19	
Plus et moins-values réalisées nettes antérieures non distribuées	0,00	
Sommes distribuables au titre des plus ou moins-values réalisées	-7 905 353,19	

PART CI-EUR		
Affectation :		
Distribution	0,00	
Report à nouveau des plus ou moins-values réalisées nettes	0,00	
Capitalisation	-1 472 417,13	
Total	-1 472 417,13	
* Information relative aux acomptes versés		
Acomptes unitaires versés	0,00	
** Information relative aux actions ou parts ouvrant droit à distribution		
Nombre d'actions ou parts		
Distribution unitaire restant à verser après règlement des acomptes		

PART CN-EUR		
Affectation :		
Distribution	0,00	
Report à nouveau des plus ou moins-values réalisées nettes	0,00	
Capitalisation	-271 827,91	
Total	-271 827,91	
* Information relative aux acomptes versés		
Acomptes unitaires versés	0,00	
** Information relative aux actions ou parts ouvrant droit à distribution		
Nombre d'actions ou parts		
Distribution unitaire restant à verser après règlement des acomptes		

PART CR-EUR		
Affectation :		
Distribution	0,00	
Report à nouveau des plus ou moins-values réalisées nettes	0,00	
Capitalisation	-4 626 553,08	
Total	-4 626 553,08	
* Information relative aux acomptes versés		
Acomptes unitaires versés	0,00	
** Information relative aux actions ou parts ouvrant droit à distribution		
Nombre d'actions ou parts		
Distribution unitaire restant à verser après règlement des acomptes		

Annexes des comptes annuels

Détermination et ventilation des sommes distribuables

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

PART DI-EUR		
Affectation :		
Distribution	0,00	
Report à nouveau des plus ou moins-values réalisées nettes	0,00	
Capitalisation	-244 288,65	
Total	-244 288,65	
* Information relative aux acomptes versés		
Acomptes unitaires versés	0,00	
** Information relative aux actions ou parts ouvrant droit à distribution		
Nombre d'actions ou parts		
Distribution unitaire restant à verser après règlement des acomptes		

PART DR-EUR		
Affectation :		
Distribution	0,00	
Report à nouveau des plus ou moins-values réalisées nettes	0,00	
Capitalisation	-642 611,13	
Total	-642 611,13	
* Information relative aux acomptes versés		
Acomptes unitaires versés	0,00	
** Information relative aux actions ou parts ouvrant droit à distribution		
Nombre d'actions ou parts		
Distribution unitaire restant à verser après règlement des acomptes		

PART GC-EUR		
Affectation :		
Distribution	0,00	
Report à nouveau des plus ou moins-values réalisées nettes	0,00	
Capitalisation	-647 655,29	
Total	-647 655,29	
* Information relative aux acomptes versés		
Acomptes unitaires versés	0,00	
** Information relative aux actions ou parts ouvrant droit à distribution		
Nombre d'actions ou parts		
Distribution unitaire restant à verser après règlement des acomptes		

ODDO BHF IMMOBILIER

Annexes des comptes annuels

Inventaire des actifs et passifs

Inventaire des actifs et passifs éligibles (Hors IFT)

Instrument	Devise	Quantité	Montant	%AN
Actions et valeurs assimilées			197 322 403,56	99,51
Actions et valeurs assimilées négociées sur un marché réglementé ou assimilé			197 322 403,56	99,51
Gestion et promotion immobilière			88 864 291,45	44,81
Aroundtown SA Bearer	EUR	2 554 429	7 461 487,11	3,76
Gecina Reg	EUR	105 475	9 540 213,75	4,81
Grand City Properties SA	EUR	272 653	3 203 672,75	1,61
Icade SA	EUR	111 646	2 565 625,08	1,29
Instone Real Estate Group SE Bearer	EUR	163 400	1 382 364,00	0,70
Kojamo Plc Reg	EUR	404 630	3 799 475,70	1,92
LEG Immobilien SE Reg	EUR	192 895	15 778 811,00	7,96
Montea SCA Dist	EUR	67 769	4 289 777,70	2,16
Nexity A	EUR	159 401	2 072 213,00	1,04
Safestore Holdings Plc	GBP	144 518	1 125 882,41	0,57
Shurgard Self Storage Eu Sàrl	EUR	128 873	4 620 097,05	2,33
TAG Immobilien AG	EUR	651 781	9 359 575,16	4,72
VGP SA	EUR	19 692	1 406 008,80	0,71
Vonovia SE	EUR	634 322	18 598 321,04	9,38
Xior Student Housing NV	EUR	123 466	3 660 766,90	1,85
Holdings multisectoriels			2 318 244,48	1,17
CTP NV	EUR	155 796	2 318 244,48	1,17
Sociétés d'investissement immobilier			106 139 867,63	53,53
Aedifica SICAFI Dist	EUR	141 492	7 951 850,40	4,01
Altarea	EUR	16 309	1 572 187,60	0,79
Argan Dist	EUR	24 392	1 475 716,00	0,74
Big Yellow Group Plc Reg Dist	GBP	75 881	881 230,47	0,44
Carmila SAS	EUR	338 971	5 430 315,42	2,74
Cofinimmo Dist	EUR	89 813	4 993 602,80	2,52
Covivio SA Dist	EUR	197 092	9 610 205,92	4,85
Eurocommercial	EUR	238 468	5 293 989,60	2,67
Inmobiliaria Colo SOCIMI SA Dist	EUR	1 391 499	7 201 007,33	3,63
Klepierre Dist	EUR	664 433	18 471 237,40	9,32
Mercialys Dist	EUR	398 840	4 032 272,40	2,03
Merlin Properties SOCIMI SA	EUR	959 563	9 749 160,08	4,92
Tritax Big Box REIT Plc Reg Dist	GBP	1 094 500	1 757 000,62	0,89
Unibail-Rodamco-Westfield	EUR	260 811	18 966 175,92	9,57
Unite Group Plc Reg	GBP	201 590	1 966 792,67	0,99
Warehouses De Pauw NV Reg	EUR	357 217	6 787 123,00	3,42
Total			197 322 403,56	99,51

ODDO BHF IMMOBILIER

Annexes des comptes annuels

Inventaire des actifs et passifs

Inventaire des opérations à terme de devises

Libellé instrument	Valeur actuelle présentée au bilan		Montant de l'exposition en EUR (*)			
	Actif	Passif	Devises à recevoir (+)		Devises à livrer (-)	
			Devise	Montant (*)	Devise	Montant (*)
V/A GBP EUR 150125	0,00	51,13	EUR	88 056,67	GBP	-88 107,80
V/A GBP EUR 150125	0,00	264,12	EUR	103 352,22	GBP	-103 616,34
V/A GBP EUR 150125	17 711,84	0,00	EUR	5 790 496,23	GBP	-5 772 784,39
Total	17 711,84	315,25		5 981 905,12		-5 964 508,53

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

Annexes des comptes annuels

Inventaire des actifs et passifs

Inventaire des instruments financiers à terme (Hors IFT utilisés en couverture d'une catégorie de part)

Inventaire des instruments financiers à terme – actions

Instruments financiers à terme – actions				
Libellé instrument	Quantité/Nominal	Valeur actuelle présentée au bilan		Montant de l'exposition en EUR (*)
		Actif	Passif	+/-
Futures				
Sous total		0,00	0,00	0,00
Options				
Sous total		0,00	0,00	0,00
Swaps				
Sous total		0,00	0,00	0,00
Autres instruments				
Sous total		0,00	0,00	0,00
Total		0,00	0,00	0,00

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

Annexes des comptes annuels

Inventaire des actifs et passifs

Inventaire des instruments financiers à terme (Hors IFT utilisés en couverture d'une catégorie de part)

Inventaire des instruments financiers à terme – taux d'intérêt

Instruments financiers à terme – taux d'intérêts				
Libellé instrument	Quantité/Nominal	Valeur actuelle présentée au bilan		Montant de l'exposition en EUR (*)
		Actif	Passif	+/-
Futures				
Sous total		0,00	0,00	0,00
Options				
Sous total		0,00	0,00	0,00
Swaps				
Sous total		0,00	0,00	0,00
Autres instruments				
Sous total		0,00	0,00	0,00
Total		0,00	0,00	0,00

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

Annexes des comptes annuels

Inventaire des actifs et passifs

Inventaire des instruments financiers à terme (Hors IFT utilisés en couverture d'une catégorie de part)

Inventaire des instruments financiers à terme – de change

Instruments financiers à terme – de change				
Libellé instrument	Quantité/Nominal	Valeur actuelle présentée au bilan		Montant de l'exposition en EUR (*)
		Actif	Passif	+/-
Futures				
Sous total		0,00	0,00	0,00
Options				
Sous total		0,00	0,00	0,00
Swaps				
Sous total		0,00	0,00	0,00
Autres instruments				
Sous total		0,00	0,00	0,00
Total		0,00	0,00	0,00

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

Annexes des comptes annuels

Inventaire des actifs et passifs

Inventaire des instruments financiers à terme (Hors IFT utilisés en couverture d'une catégorie de part)

Inventaire des instruments financiers à terme – sur risque de crédit

Instruments financiers à terme – sur risque de crédit				
Libellé instrument	Quantité/Nominal	Valeur actuelle présentée au bilan		Montant de l'exposition en EUR (*)
		Actif	Passif	+/-
Futures				
Sous total		0,00	0,00	0,00
Options				
Sous total		0,00	0,00	0,00
Swaps				
Sous total		0,00	0,00	0,00
Autres instruments				
Sous total		0,00	0,00	0,00
Total		0,00	0,00	0,00

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

Annexes des comptes annuels

Inventaire des actifs et passifs

Inventaire des instruments financiers à terme (Hors IFT utilisés en couverture d'une catégorie de part)

Inventaire des instruments financiers à terme – autres expositions

Instruments financiers à terme – autres expositions				
Libellé instrument	Quantité/Nominal	Valeur actuelle présentée au bilan		Montant de l'exposition en EUR (*)
		Actif	Passif	+/-
Futures				
Sous total		0,00	0,00	0,00
Options				
Sous total		0,00	0,00	0,00
Swaps				
Sous total		0,00	0,00	0,00
Autres instruments				
Sous total		0,00	0,00	0,00
Total		0,00	0,00	0,00

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

Annexes des comptes annuels

Inventaire des actifs et passifs

Inventaire des opérations à terme de devise utilisées en couverture d'une catégorie de part

Libellé instrument	Valeur actuelle présentée au bilan		Montant de l'exposition en EUR (*)				Classe de part couverte
	Actif	Passif	Devises à recevoir (+)		Devises à livrer (-)		
			Devise	Montant (*)	Devise	Montant (*)	
Total	0,00	0,00		0,00		0,00	

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

Annexes des comptes annuels

Inventaire des actifs et passifs

Inventaire des instruments financiers à terme utilisés en couverture d'une catégorie de part

Libellé instrument	Quantité/ Nominal	Valeur actuelle présentée au bilan		Montant de l'exposition en EUR (*)	Classe de part couverte
		Actif	Passif	+/-	
Futures					
Sous total		0,00	0,00	0,00	
Options					
Sous total		0,00	0,00	0,00	
Swaps					
Sous total		0,00	0,00	0,00	
Autres instruments					
Sous total		0,00	0,00	0,00	
Total		0,00	0,00	0,00	

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

Annexes des comptes annuels

Inventaire des actifs et passifs

Synthèse de l'inventaire

	Valeur actuelle présentée au bilan
Total inventaire des actifs et passifs éligibles (hors IFT)	197 322 403,56
Inventaire des IFT (hors IFT utilisés en couverture de parts émises) :	
Total opérations à terme de devises	17 396,59
Total instruments financiers à terme - actions	0,00
Total instruments financiers à terme - taux	0,00
Total instruments financiers à terme - change	0,00
Total instruments financiers à terme - crédit	0,00
Total instruments financiers à terme - autres expositions	0,00
Inventaire des instruments financiers à terme utilisés en couverture de parts émises	0,00
Autres actifs (+)	1 244 757,88
Autres passifs (-)	-299 823,32
Total = actif net	198 284 734,71

Rapport sur les rémunérations en application de la directive OPCVM V

1- Eléments quantitatifs

	Rémunérations fixes	Rémunérations variables (*)	Nombre de bénéficiaires (**)
Montant total des rémunérations versées de janvier à décembre 2025	17 102 185	8 856 099	214

(*) Rémunérations variables attribuées au titre de l'année 2025 payées en 2026 et années suivantes

(**) Les bénéficiaires s'entendent comme l'ensemble des salariés OBAM ayant touché une rémunération en 2025 (CDI/CDD/Contrat d'apprentissage, stagiaires, bureaux étrangers)

	Cadres supérieurs	Nombre de bénéficiaires	Membres du personnel ayant une incidence sur le profil de risque de l'OPCVM	Nombre de bénéficiaires
Montant agrégé des rémunérations versées pour l'exercice 2025 (fixes et variable*)	2 557 024	6	12 798 936	50

(*) Rémunérations variables au titre de l'année 2025 payées en 2026 et années suivantes

2- Eléments qualitatifs

2.1. Les rémunérations fixes

Les rémunérations fixes sont déterminées de façon discrétionnaire en lien avec le marché ce qui nous permet de remplir nos objectifs de recrutement de personnels qualifiés et opérationnels.

2.2. Les rémunérations variables

En application des directives AIFM 2011/61 et UCITS V 2014/91, ODDO BHF Asset Management SAS (« OBAM SAS ») a mis en place une politique de rémunération destinée à identifier et décrire les modalités de mise en place de la politique de rémunérations variables, et notamment l'identification des personnes concernées, la fixation de la gouvernance, du comité de rémunération et les modalités de paiement de la rémunération variable.

Les rémunérations variables versées au sein de la Société de gestion sont déterminées de façon majoritairement discrétionnaire. Ainsi, dès lors que les résultats de l'exercice en cours sont assez précisément estimés (mi-novembre), une enveloppe de rémunérations variables est déterminée et il est demandé aux différents managers de proposer – en association avec la DRH du groupe – une répartition individuelle de cette enveloppe.

Ce processus est consécutif à celui des entretiens d'évaluations, lesquels ont permis aux managers de partager avec chaque collaborateur la qualité de ses prestations professionnelles pour l'année en cours (au regard des objectifs précédemment fixés) ainsi que fixer les objectifs de l'année à venir. Cette évaluation porte aussi bien sur une dimension très objective de la réalisation des missions (objectifs quantitatifs, collecte commerciale ou positionnement de la gestion dans un classement particulier, commission de surperformance générée par le fonds géré), que sur une dimension qualitative (attitude du collaborateur pendant l'exercice).

Il convient de noter que quelques gérants peuvent percevoir dans le cadre de leur rémunération variable une quote-part des commissions de surperformance perçues par OBAM SAS. Pour autant la détermination du montant revenant à chaque gérant s'inscrit dans le processus décrit ci-dessus et il n'existe pas de formules contractuelles individualisées encadrant la répartition et le paiement de ces commissions de surperformance.

L'ensemble des salariés d'OBAM SAS est compris dans le périmètre d'application de la politique de rémunération décrite ci-dessus, y compris les salariés pouvant exercer leur activité hors de la France.

3- Cas particuliers des preneurs de risques et des rémunérations variables différées

3.1. Les preneurs de risques

OBAM SAS déterminera annuellement les personnes appelées à être qualifiées de preneur de risques conformément à la réglementation. La liste de ces collaborateurs ainsi qualifiés de preneurs de risques sera soumise au Comité des Rémunérations et transmise à l'Organe de Direction.

3.2. Les rémunérations variables différées.

OBAM SAS a déterminé le seuil de 200.000 € comme seuil de proportionnalité et comme seuil déclencheur du paiement d'une partie de la rémunération variable de façon différée.

Ainsi, les collaborateurs, qu'ils soient preneurs de risques ou non, ayant une rémunération variable inférieure à ce seuil de 200.000 € percevront leur rémunération variable de façon immédiate. En revanche, un collaborateur qualifié de preneur de risque et dont la rémunération variable serait supérieure à 200.000 € verra obligatoirement une partie de cette rémunération variable payée de façon différée conformément aux modalités définies ci-après. Dans un souci de cohérence au sein d'OBAM SAS, il a été décidé d'appliquer à l'ensemble des collaborateurs de la Société, qu'ils soient preneurs de risque ou pas, les mêmes modalités de paiement des rémunérations variables. Ainsi, un collaborateur qui ne serait pas preneur de risque mais dont la rémunération variable dépasserait 200.000 € verra une partie de cette rémunération variable payée de façon différée conformément aux dispositions définies ci-après.

Pour les rémunérations variables les plus significatives, un second seuil est fixé à 1.000.000 €. Les rémunérations variables allouées au titre d'une année qui dépasseraient ce seuil, seraient alors versées, pour la part dépassant ce seuil, selon les modalités suivantes : 40% en espèces immédiatement, 60 % en espèces dans le cadre d'un paiement différé dans les conditions définies ci-dessus. Il convient de noter que ces rémunérations auront, pour leur partie inférieure à 1.000.000 € donné lieu à l'application des règles de versement dépassant le seuil de 200.000 € précisées ci-dessus. L'intégralité de cette partie différée sera concernée par l'outil d'indexation défini ci-après.

S'agissant de l'indexation des rémunérations différées applicables à l'ensemble des personnes concernées de la société de gestion, conformément aux engagements pris par OBAM SAS, les provisions liées à la partie différée des rémunérations variables seront calculées dans un outil mis en place par OBAM SAS. Cet outil consistera en un panier composé des fonds emblématiques de chacune des stratégies de gestion d'OBAM SAS.

Cette indexation ne sera pas plafonnée, ni ne sera concernée par un plancher. Les provisions pour rémunérations variables verront ainsi leur montant fluctuer au regard des surperformances et des sous-performances respectives des fonds représentant la gamme de OBAM SAS par rapport au benchmark lorsqu'il existe. Dans le cas où il n'existe pas de benchmark, la performance absolue est retenue.

4- Modifications de la politique de rémunération intervenues pendant l'exercice écoulé

L'Organe de direction de la société de gestion s'est réuni courant 2025 afin de revoir les principes généraux de la politique de rémunération en présence de la conformité et en particulier les modalités de calcul des rémunérations variables indexées (composition du panier d'indexation).

Elle est disponible sur le site internet de la société de gestion (partie informations réglementaires).

Annexe SFDR

Modèle d'informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Dénomination du produit :
MEDI Immobilier

Identifiant d'entité juridique :
9695004K3F01KUJV8V34

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?

Oui

Non

Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif environnemental**: N/A

dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE

dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE

il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif social** : N/A

Il **promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S)** et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de N/A d'investissements durables

ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE

ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE

ayant un objectif social

Il promouvait des caractéristiques E/S, mais **n'a pas réalisé d'investissements durables**

La **taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'activités **économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement n'établit pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.



DANS QUELLE MESURE LES CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES PROMUES PAR CE PRODUIT FINANCIER ONT-ELLES ETE ATTEINTES ?

Au cours de la période couverte par le présent rapport, le Fonds s'est conformé à ses caractéristiques environnementales et sociales grâce aux actions suivantes :

- Application du socle commun d'exclusion tel que détaillé dans la politique d'exclusion de la Société de Gestion disponible sur le site « am.oddo-bhf.com » et des exclusions spécifiques du Fonds.
- L'intégration des notations ESG telle que décrit dans le prospectus du Fonds (stratégie d'investissement) et les données ESG externes venant de fournisseurs de données.
- Application de la politique de vote du Gérant si le Fonds satisfait aux exigences de cette dernière.
- Initiatives de dialogue et d'engagement conformément à la politique de dialogue et d'engagement du Gérant.

● Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

	31/12/2025	
	Fonds	Couverture
Notation ESG Interne*	4,1	98,2
Notation moyenne E	3,8	98,2
Notation moyenne S	3,7	98,2
Notation moyenne G	4,5	98,2
Intensité carbone pondérée (tCO ₂ e / CA m€)	72,9	100,0
Investissements durables (%)	N/A	N/A
Investissements alignés sur la taxonomie (%)	21,0	54,3
Exposition fossile (%)**	0,0	100,0
Exposition aux solutions carbone, part verte (%)***	84,9	99,3

* 1 est la notation avec le risque le plus élevé et 5 est la meilleure notation.

** Pourcentage des revenus générés par l'utilisation de combustibles fossiles, sur la base du ratio de couverture MSCI au niveau du portefeuille.

*** Pourcentage du chiffre d'affaires généré par le déploiement de solutions zéro carbone (énergies renouvelables, mobilité durable...), basé sur le ratio de couverture MSCI au niveau du portefeuille.

● ... et par rapport aux périodes précédentes ?

	31/12/2024	
	Fonds	Couverture
Notation ESG Interne*	4,1	98,8
Notation moyenne E	3,8	98,8
Notation moyenne S	3,6	98,8
Notation moyenne G	4,5	98,8
Intensité carbone pondérée (tCO ₂ e / CA m€)	61,6	100,0
Investissements durables (%)	N/A	N/A
Investissements alignés sur la taxonomie (%)	N/A	N/A
Exposition fossile (%)**	0,0	100,0
Exposition aux solutions carbone, part verte (%)***	76,1	99,3

* 1 est la notation avec le risque le plus élevé et 5 est la meilleure notation.

** Pourcentage des revenus générés par l'utilisation de combustibles fossiles, sur la base du ratio de couverture MSCI au niveau du portefeuille.

*** Pourcentage du chiffre d'affaires généré par le déploiement de solutions zéro carbone (énergies renouvelables, mobilité durable...), basé sur le ratio de couverture MSCI au niveau du portefeuille.

Les indicateurs de durabilité permettent de mesurer la manière dont les caractéristiques environnementales et sociales promues par le produit ont été atteintes.

- **Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait notamment réaliser et comment les investissements durables effectués y ont-ils contribué ?**

Le fonds n'avait pas pour objectif l'investissement durable.

- **Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a notamment réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?**

Le fonds n'avait pas pour objectif l'investissement durable.

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

Le Fonds ne prend pas en compte les PAI.

Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ? Description détaillée:

Le fonds n'avait pas pour objectif l'investissement durable.

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et s'accompagne de critères spécifiques de l'Union.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Tout autre investissement durable ne doit pas non plus causer de préjudice important aux objectifs environnementaux ou sociaux.



COMMENT CE PRODUIT FINANCIER A-T-IL PRIS EN CONSIDERATION LES PRINCIPALES INCIDENCES NEGATIVES SUR LES FACTEURS DE DURABILITE ?

Le fonds ne prend pas en compte les PAI.



QUELS ONT ETE LES PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS DE CE PRODUIT FINANCIER ?

La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence, à savoir: 01/01/2025 - 31/12/2025

Investissements les plus importants	Secteur*	% d'actifs**	Pays
Unibail-Rodamco-Westfield	Immobilier	9,7 %	France
Klepierre	Immobilier	9,5 %	France
Vonovia Se	Immobilier	8,9 %	Allemagne
Leg Immobilien Ag	Immobilier	5,8 %	Allemagne
Merlin Properties Socimi Sa	Immobilier	5,6 %	Espagne
Covivio	Immobilier	4,9 %	France
Tag Immobilien Ag	Immobilier	4,8 %	Allemagne

* 31/12/2025, l'exposition totale du fonds au secteur fossile représentait 0,0% pour une couverture de 100,0%.

** Méthode de calcul : Moyenne des investissements sur la base de 4 inventaires couvrant l'année fiscale de référence (fréquence retenue : 3 mois glissants).



QUELLE ETAIT LA PROPORTION D'INVESTISSEMENTS LIES A LA DURABILITE ?

La ventilation est consultable dans le tableau détaillé ci-après.

● Quelle était l'allocation des actifs ?

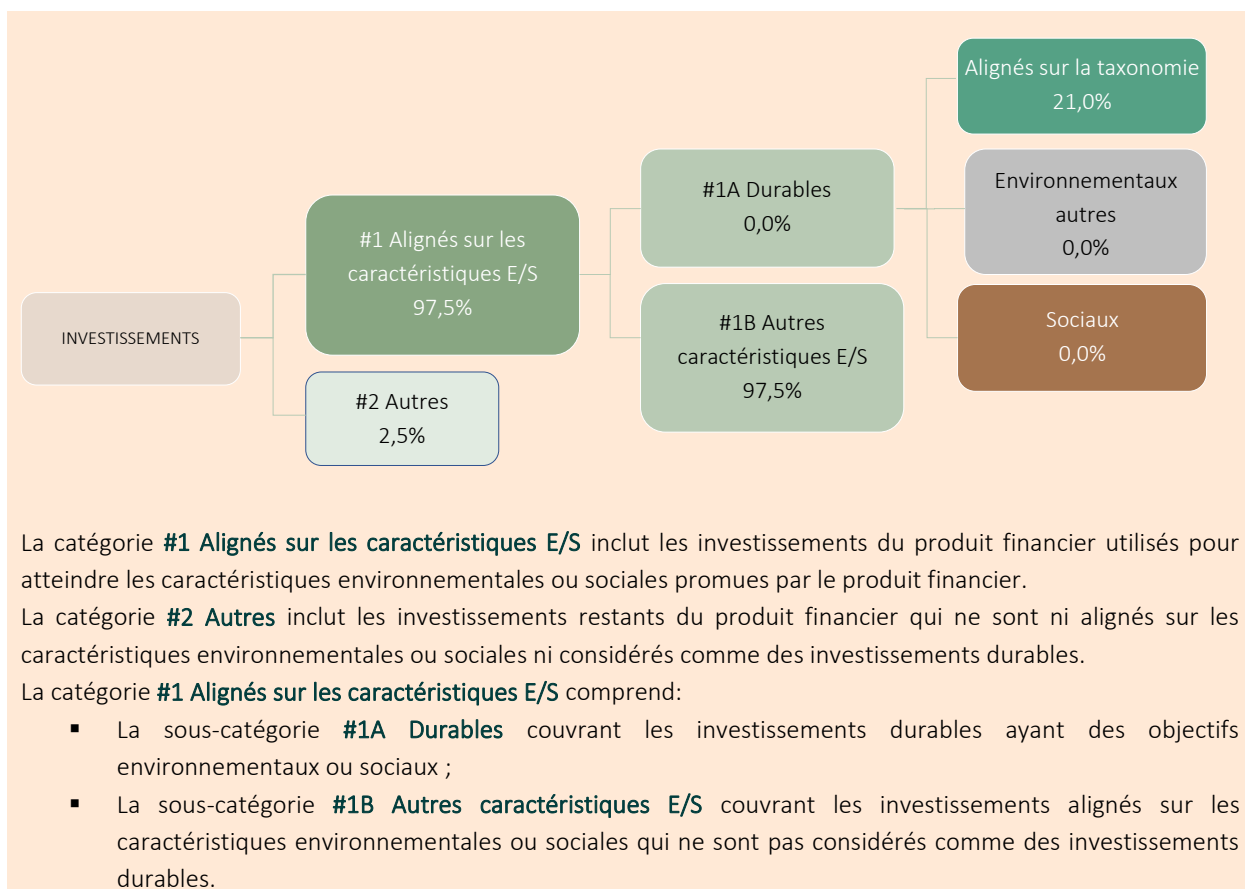
L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage:

- **du chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés bénéficiaires des investissements;

- **des dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, pour une transition vers une économie verte par exemple;

- **des dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend:

- La sous-catégorie **#1A Durables** couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux ;
- La sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

Les Autres investissements incluent 0,7 % de cash et 0,0 % de produits dérivés et 1,8 % d'investissements non alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

Alignés sur la taxonomie : données publiées.

Comparaisons historiques de l'allocation d'actifs (Article 8)	Exercice 2022	Exercice 2023	Exercice 2024	Exercice 2025
#1 Alignés sur les caractéristiques E/S	91,5%	93,8%	98,3%	97,5%
#2 Autres	8,6%	6,2%	1,7%	2,5%
#1A Durables	N/A	N/A	N/A	N/A
#1B Autres caractéristiques E/S	91,5%	93,8%	98,3%	97,5%
Alignés sur la taxinomie	N/A	N/A	N/A	21,0%
Environnementaux autres	N/A	N/A	N/A	N/A
Sociaux	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

● **Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?**

Secteurs*	% d'actifs au 31/12/2025
Immobilier	99,3 %
Liquidités	0,7 %

*Au 31/12/2025, l'exposition totale du fonds au secteur fossile représentait 0,0 % pour une couverture de 100,0%.



Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

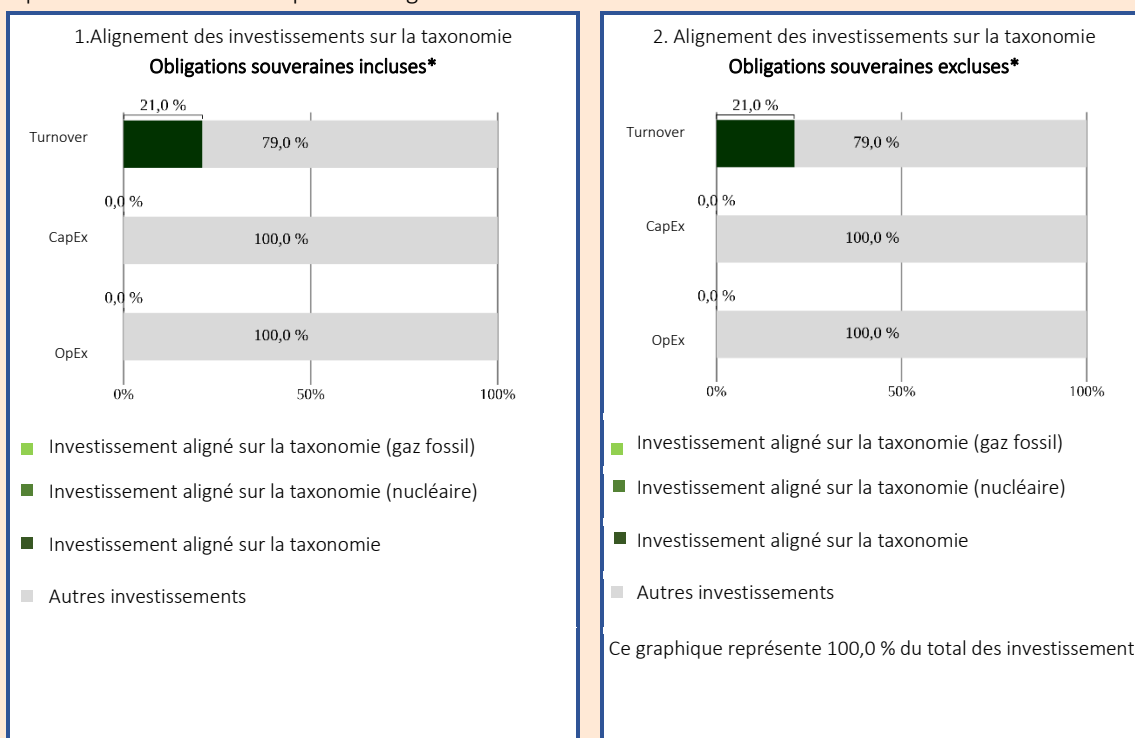
Le fonds n'avait pas pour objectif l'investissement durable.

Pour se conformer à la taxinomie de l'UE, le critère pour le **gaz fossile** inclut une limitation des émissions et une évolution vers des énergies complètement renouvelables ou des combustibles à bas carbone d'ici fin 2035. Pour l'**énergie nucléaire**, le critère inclut une sécurité complète et un objectif de gestion des déchets.

● **Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxinomie de l'UE¹ ?**

- Oui Dans le gaz fossile Dans le nucléaire
- Non

Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Etant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.



* Aux fins de ces graphiques, les «obligations souveraines» comprennent toutes les expositions souveraines

● **Quelle était la proportion d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?**

La part d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes a été de 0%.

● **Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes ?**

Le fonds n'avait pas de pourcentage minimum d'alignement à la Taxinomie.

Comparaisons historiques de l'allocation d'actifs (Article 8)	Exercice 2022	Exercice 2023	Exercice 2024	Exercice 2025
Alignés sur la taxinomie	N/A	N/A	N/A	21,0%

¹ Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE –voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.



Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte des critères** en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du règlement (UE) 2020/852



Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxinomie de l'UE?

Le fonds n'avait pas pour objectif l'investissement durable.



Quelle était la proportion d'investissements durables sur le plan social?

Il n'y avait pas d'investissements durables sur le plan social.



Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « autres », quelle était leur finalité, et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux ?

Les investissements inclus en “#2-Autre” sont le cash, les produits dérivés et les autres actifs secondaires qui permettent d'assurer une gestion optimale du portefeuille.

Les garanties minimales pour les investissements sans ratings ESG sont assurées par l'application de la politique d'exclusion d'ODDO BHF Asset Management et/ou des exclusions spécifique du fonds.

Compte tenu du rôle de ces instruments dérivés, nous considérons qu'ils n'ont pas eu d'impact négatif sur la capacité du Fonds à se conformer à ses caractéristiques environnementales et sociales.



QUELLES MESURES ONT ETE PRISES POUR atteindre LES CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES AU COURS DE LA PERIODE DE REFERENCE ?

Le Gérant a appliqué sa stratégie d'actionnariat actif grâce aux actions suivantes :

1. Vote aux assemblées générales annuelles si le Fonds satisfait aux exigences de la politique de vote du Gérant.
2. Dialogue avec les entreprises.
3. Engagement auprès des entreprises conformément à la politique d'engagement du Gérant.
4. Application du socle commun de la politique d'exclusion de la société de Gestion et des exclusions spécifiques du Fonds.



QUELLE A ETE LA PERFORMANCE DE CE PRODUIT FINANCIER PAR RAPPORT A L'INDICE DE REFERENCE ?

Pour apprécier la performance globale, veuillez vous référer au tableau ci-après.

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint l'objectif d'investissement durable.

- **En quoi l'indice de référence différerait-il d'un indice de marché large ?**

Le fonds suit le benchmark MSCI EMU IMI Core Real Estate Capped 10/40 Net Return.

Il s'agit d'indices de marché élargis dont la composition ou la méthodologie de calcul ne tient pas nécessairement compte des caractéristiques ESG promues par le Fonds.

- **Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur les caractéristiques environnementales ou sociales promues ?**

Les indices de référence ne sont pas alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le Fonds dès lors qu'ils peuvent contenir des entreprises exclues par le Gérant. En outre, ces indices de référence ne sont pas définis sur la base de facteurs environnementaux ou sociaux.

- **Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?**

Non applicable.

- **Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?**

Pour apprécier la performance globale, veuillez vous référer au tableau ci-dessous.

	31/12/2025			
	Fonds	Couverture	Indice	Couverture
Notation ESG Interne	4,1	98,2	4,0	95,8
Notation moyenne E	3,8	98,2	3,8	95,8
Notation moyenne S	3,7	98,2	3,7	95,8
Notation moyenne G	4,5	98,2	4,5	95,8
Intensité carbone pondérée (tCO2e / CA m€)	72,9	100,0	73,4	100,0
Investissements durables (%)	N/A	N/A	N/A	N/A
Investissements alignés sur la taxonomie (%)	21,0	54,3	19,5	52,1
Exposition fossile (%)	0,0	100,0	0,0	100,0
Exposition aux solutions carbone, part verte (%)	84,9	99,3	83,7	100,0