

# ODDO BHF Immobilier

31 MARS 2026

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

|                    |                    |                                 |                                  |
|--------------------|--------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| Actif net du fonds | <b>196 M€</b>      | Catégorie Morningstar™:         | ① ② ③ ④ <b>⑤</b> ⑥ ⑦             |
| Valeur liquidative | <b>73 082,67€</b>  | Immobilier - Indirect Zone Euro | Echelle de risque (1)            |
| Evolution vs M-1   | <b>-11 671,92€</b> | ★★★ Notation au 28/02/2026      | 6 <b>8</b> 9                     |
|                    |                    | Notation au 31/01/2026          | Classification SFDR <sup>2</sup> |

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

FR IT CHE DEU PRT ESP SWE

## GÉRANTS

Véronique Gomez, Pierre Toussain

## SOCIÉTÉ DE GESTION

ODDO BHF AM SAS

## CARACTÉRISTIQUES

Durée d'investissement conseillée : 5 ans

Date de création de la part (1ère VL) : 04/10/2017

Date de création du fonds : 14/09/1989

|   |  |
|---|--|
| Statut juridique  | FCP  |
| Code ISIN   | FR0013267085   |
| Code Bloomberg  | ODDIDIE FP   |
| Affectation des résultats   | Distribution   |
| Souscription min. (initiale)                                      | 250000 EUR   |
| SDG (par délégation)  | -  |
| Souscriptions / Rachats   | 11h15 à J  |
| Valorisation  | Quotidienne  |
| Frais de gestion fixes  | 0,90% TTC maximum Actif net OPC exclus   |
| Commission de surperformance                                      | 10 % maximum de la surperformance du Fonds par rapport à son indicateur de référence (calculé dividendes nets réinvestis), une fois les sous-performances passées, sur les cinq derniers exercices, toutes compensées. |
| Commission de souscription  | 4 % (maximum)  |
| Commission de rachat  | Néant  |
| Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation | 0,93 %   |
| <b>Volatilité annualisée</b>                                      |  |
|   | 1 an 3 ans 5 ans   |
| <b>FONDS</b>  | <b>17,2%</b> <b>19,9%</b> <b>20,5%</b>   |
| Indicateur de référence   | 16,9% 19,4% 20,3%  |

## STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

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

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

| Performances annuelles nettes (en glissement sur 12 mois)   |                          |               |              |                       |               |              |                 |              |              |
|---|--------------------------|---------------|--------------|-----------------------|---------------|--------------|-----------------|--------------|--------------|
| du  | 03/18                    | 03/19         | 03/20        | 03/21                 | 03/22         | 03/23        | 03/24           | 03/25        |              |
| au  | 03/19                    | 03/20         | 03/21        | 03/22                 | 03/23         | 03/24        | 03/25           | 03/26        |              |
| <b>FONDS</b>  | <b>7,1%</b>              | <b>-15,7%</b> | <b>16,4%</b> | <b>6,5%</b>           | <b>-31,4%</b> | <b>16,7%</b> | <b>2,2%</b>     | <b>4,5%</b>  |              |
| Indicateur de référence   | 7,2%                     | -20,1%        | 19,7%        | 5,6%                  | -34,0%        | 16,5%        | 2,4%            | 6,6%         |              |
| Performances calendaires (du 01 janvier au 31 décembre)   |                          |               |              |                       |               |              |                 |              |              |
|   | 2018                     | 2019          | 2020         | 2021                  | 2022          | 2023         | 2024            | 2025         |              |
| <b>FONDS</b>  | <b>-7,2%</b>             | <b>24,2%</b>  | <b>-8,2%</b> | <b>8,3%</b>           | <b>-31,6%</b> | <b>17,2%</b> | <b>-1,7%</b>    | <b>8,3%</b>  |              |
| Indicateur de référence   | -7,5%                    | 22,2%         | -10,9%       | 6,9%                  | -32,0%        | 15,6%        | -1,5%           | 9,4%         |              |
| Performances nettes cumulées et annualisées   |                          |               |              |                       |               |              |                 |              |              |
|   | Performances annualisées |               |              | Performances cumulées |               |              |                 |              |              |
|   | 3 ans                    | 5 ans         | Création     | 1 mois                | Début d'année | 1 an         | 3 ans           | 5 ans        | Création     |
| <b>FONDS</b>  | <b>7,6%</b>              | <b>-1,9%</b>  | <b>0,0%</b>  | <b>-13,8%</b>         | <b>-4,0%</b>  | <b>4,5%</b>  | <b>24,7%</b>    | <b>-9,0%</b> | <b>-0,1%</b> |
| Indicateur de référence   | 8,3%                     | -2,4%         | -0,7%        | -13,4%                | -3,2%         | 6,6%         | 27,2%           | -11,4%       | -5,5%        |
| Les performances passées ne présagent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps. |                          |               |              |                       |               |              |                 |              |              |
| Mesure de risque  |                          |               |              | 1 an                  | 3 ans         | 5 ans        | Depuis Création |              |              |
| Ratio de Sharpe   |                          |               |              | 0,01                  | 0,25          | -0,20        | -0,06           |              |              |
| Ratio d'information   |                          |               |              | -1,84                 | -0,42         | 0,31         | 0,25            |              |              |
| Tracking Error (%)  |                          |               |              | 0,98                  | 1,47          | 1,88         | 2,70            |              |              |
| Bêta  |                          |               |              | 1,01                  | 1,02          | 1,00         | 0,97            |              |              |
| Coefficient de corrélation (%)  |                          |               |              | 99,85                 | 99,75         | 99,58        | 99,16           |              |              |
| Alpha de Jensen (%)   |                          |               |              | -1,83                 | -0,73         | 0,60         | 0,62            |              |              |

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

\*Le glossaire des indicateurs utilisés est disponible en téléchargement sur [www.am.oddo-bhf.com](http://www.am.oddo-bhf.com) dans la rubrique «Informations». | Sources : ODDO BHF AM SAS, Bloomberg, Morningstar® Sustainalytics fournit une analyse au niveau de l'entreprise, utilisée dans le calcul du score de durabilité de Morningstar.

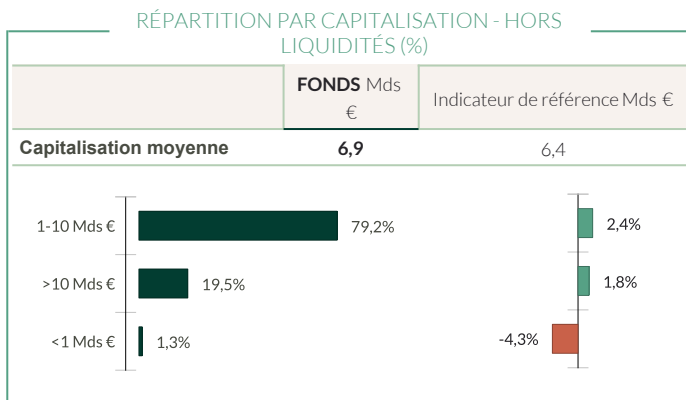
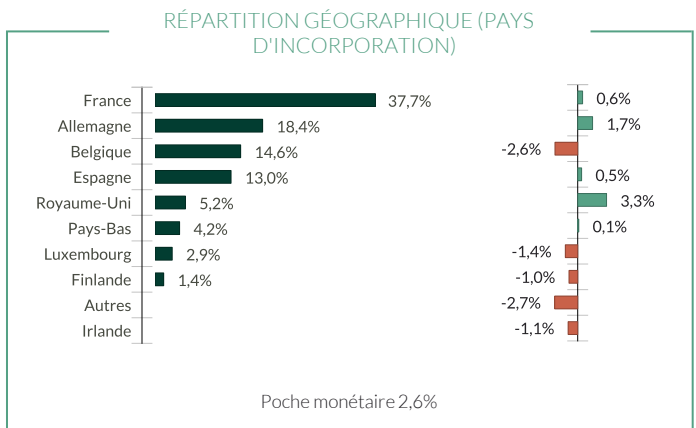
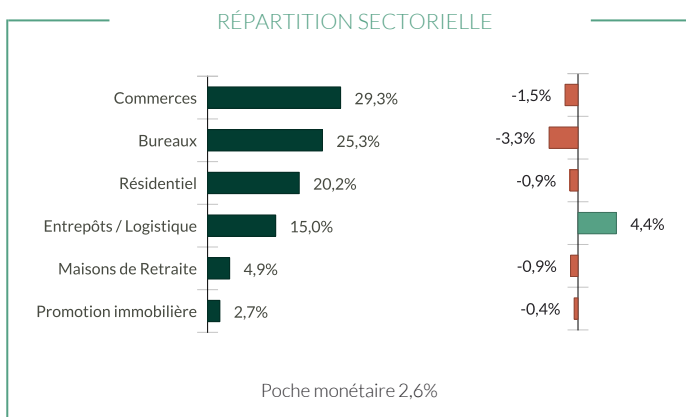
(1) L'indicateur synthétique de risque (SRI) permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer. Il s'échelonne dans une fourchette de 1 (risque faible) à 7 (risque élevé). Cet indicateur n'est pas constant et changera en fonction du profil de risque du fonds. La catégorie la plus faible ne signifie pas sans risque. Les données historiques, telles que celles utilisées pour calculer le SRI, pourraient ne pas constituer une indication fiable du profil de risque futur du Fonds. L'atteinte des objectifs de gestion en termes de risque ne peut être garantie.

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

# ODDO BHF Immobilier

31 MARS 2026

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



| Intensité carbone pondérée (tCO <sub>2</sub> e / CA m€) |               |                         |
|---|---------------|-------------------------|
|   | FONDS         | Indicateur de référence |
| <b>Intensité carbone pondérée</b>                       | <b>72,8</b>   | 71,5                    |
| <b>Taux de couverture</b>                               | <b>100,0%</b> | 100,0%                  |

Source MSCI, nous retenons les scopes 1 (émissions directes) et 2 (émissions indirectes liées à la consommation d'électricité, de chaleur ou de vapeur) pour le calcul de l'intensité carbone, exprimée en tonnes CO<sub>2</sub> par million d'€ de chiffres d'affaires. Le cash et produits dérivés ne sont pas couverts. Méthodologie de calcul de l'intensité carbone : voir les détails dans la page 4

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

### Principales lignes du portefeuille

|                             | Poids dans le fonds (%) | Poids dans l'indicateur de référence (%) | Pays      | Secteur                | Notation MSCI ESG |
|-----------------------------|-------------------------|--|-----------|------------------------|-------------------|
| Klepierre                   | 9,87                    | 9,27                                     | France    | Commerces              | AA                |
| Unibail-Rodamco-Westfield   | 9,84                    | 9,52                                     | France    | Commerces              | AAA               |
| Merlin Properties Socimi Sa | 9,74                    | 9,53                                     | Espagne   | Bureaux                | A                 |
| Vonovia Se                  | 8,57                    | 8,15                                     | Allemagne | Résidentiel            | AAA               |
| Tag Immobilien Ag           | 4,92                    | 4,28                                     | Allemagne | Résidentiel            | AA                |
| Aedifica                    | 4,86                    | 4,70                                     | Belgique  | Maisons de Retraite    | AAA               |
| Warehouses De Pauw Sca      | 4,81                    | 4,49                                     | Belgique  | Entrepôts / Logistique | AA                |
| Covivio                     | 4,73                    | 4,37                                     | France    | Bureaux                | AAA               |
| Leg Immobilien Ag           | 4,25                    | 4,23                                     | Allemagne | Résidentiel            | AAA               |
| Gecina Sa                   | 4,11                    | 4,53                                     | France    | Bureaux                | AAA               |

**Nombre de lignes** 33

\*\* : le poids des titres couverts est rebasé à 100 | L'échelle de notation MSCI distribue désormais l'univers d'investissement de CCC (risque élevé) à AAA (opportunité forte).

# ODDO BHF Immobilier

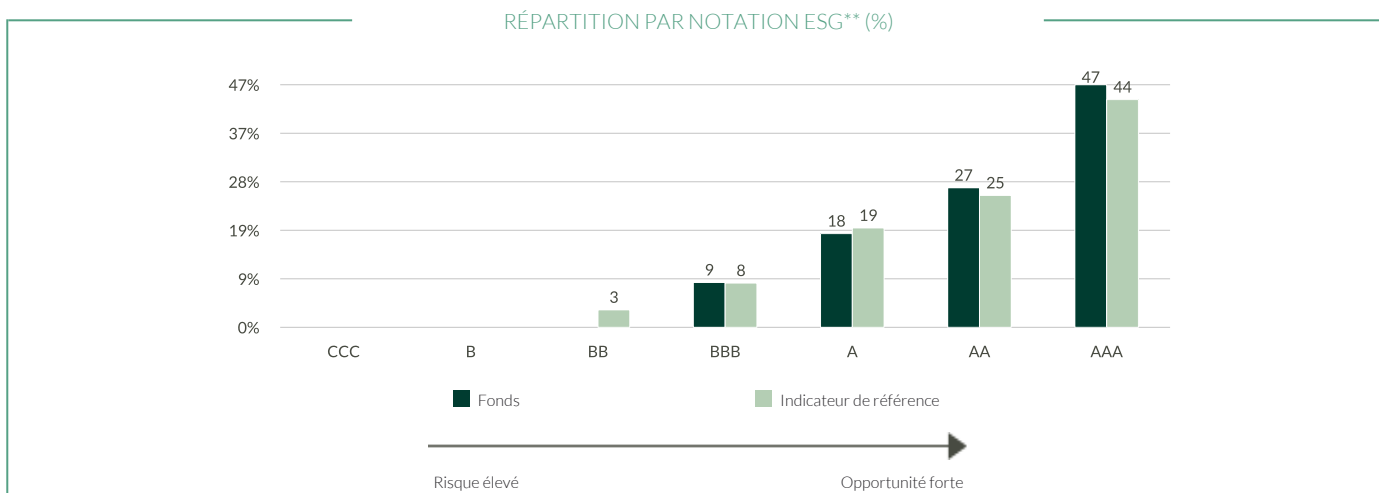
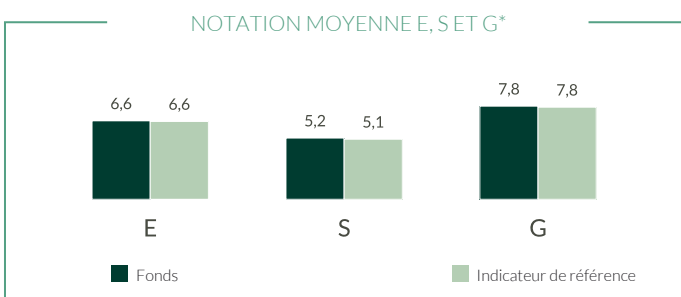
31 MARS 2026

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

## REPORTING INVESTISSEMENT DURABLE - GENERAL

| Notation ESG             |         |                         |
|--------------------------|---------|-------------------------|
|                          | FONDS   | Indicateur de référence |
|                          | mars 26 | mars 26                 |
| <b>Notation MSCI ESG</b> | AA      | AA                      |
| <b>Couverture ESG**</b>  | 97,7%   | 98,5%                   |

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



| TOP 5 PAR NOTATION ESG    |                     |           |                         |                   |
|---------------------------|---------------------|-----------|-------------------------|-------------------|
|                           | Secteur             | Pays      | Poids dans le fonds (%) | Notation MSCI ESG |
| Unibail-Rodamco-Westfield | Commerces           | France    | 9,84                    | AAA               |
| Vonovia Se                | Résidentiel         | Allemagne | 8,57                    | AAA               |
| Aedifica                  | Maisons de Retraite | Belgique  | 4,86                    | AAA               |
| Covivio                   | Bureaux             | France    | 4,73                    | AAA               |
| Leg Immobilien Ag         | Résidentiel         | Allemagne | 4,25                    | AAA               |
| <b>Sous-total top 5</b>   | -                   | -         | <b>32,25</b>            | -                 |

\*Notation ESG à la fin de la période.

\*\* : le poids des titres couverts est rebasé à 100 | L'échelle de notation MSCI distribue désormais l'univers d'investissement de CCC (risque élevé) à AAA (opportunité forte).

©2021 MSCI ESG Research LLC. Reproduit avec permission.

# ODDO BHF Immobilier

31 MARS 2026

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

## REPORTING INVESTISSEMENT DURABLE – MÉTHODOLOGIE

ODDO BHF AM considère l'évaluation de l'impact environnemental, social et de gouvernance d'un investissement comme une étape essentielle dans la diffusion des bonnes pratiques en matière d'intégration ESG. Pour ce faire, il est impératif de s'appuyer sur des critères quantitatifs simples et fiables (éviter le recyclage) et de permettre l'établissement d'une comparaison entre les différents portefeuilles, quelle que soit leur composition (grandes et moyennes capitalisations, diversité géographique et sectorielle). Le choix des indicateurs est par conséquent crucial pour la pertinence de l'évaluation d'impact. Les données qui alimentent les indicateurs environnementaux proviennent de notre fournisseur externe d'analyses non financières MSCI. Nous renseignons systématiquement la disponibilité des données au niveau du portefeuille et de son indice de référence.



Sources : ODDO BHF AM SAS, MSCI.

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

# ODDO BHF Immobilier

31 MARS 2026

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

## COMMENTAIRE DE GESTION MENSUEL

À la suite de l'intervention américano/israélienne en Iran, les marchés actions européens clôturent le mois de mars en forte baisse (STOXX 600 : -8%), pénalisés par le conflit. Le secteur immobilier coté fait partie des secteurs en forte baisse (-14.5% au sein du STOXX 600) avec un scénario « déjà vu », pénalisé par la remontée rapide des taux d'intérêts (+60bps) et les craintes de stagflation liées au choc pétrolier. Toutefois, la situation diffère de 2022 (déclenchement de la guerre en Ukraine): les valorisations sont déjà déprimées, les rendements des actifs sont plus élevés et l'inflation anticipée reste encore maîtrisée à ce stade, ce qui suggère une réaction de marché excessive. Cependant, l'impact fondamental reste incertain car il dépendra de la durée du choc, avec de potentiels risques sur la demande locative, les coûts de financement et les valorisations. Concernant le portefeuille, nous étions plutôt exposés à des sociétés pour profiter d'une amélioration de la croissance cette année, le choc provoqué par ce nouvel événement géopolitique n'a pas été en faveur de la performance du fonds.

A l'occasion de l'opération de la fusion des foncières belges de santé Cofinimo et Aedifica, nous avons pris des bénéfices sur Aedifica après l'échange de titres et nous n'avons pas réinvesti toutes les liquidités libérées par ces ventes. Nous avons prudemment acheté pour profiter de la baisse des cours et renforcer des positions comme sur la foncière allemande de résidentiel Tag Immobilien (après les prises de bénéfices réalisées en février), la foncière de centres commerciaux néerlandaise Eurocommercial Properties, la foncière française diversifiée Covivio, ou encore sa compatriote sur la logistique Argan.

Même si le segment de la logistique est sensible à la croissance économique, nous pensons qu'il y a toujours un mouvement structurel d'augmentation du stockage, notamment dans le cadre du renforcement de la souveraineté européenne, que la « nouvelle guerre » ne devrait pas ralentir. Nous avons aussi renforcé les foncières belges de logistique WDP et Montea.

Nous avons également complété notre position sur la foncière espagnole Merlin, notamment à l'occasion de son augmentation de capital réalisée pour financer les différentes phases d'investissements afin de développer des data centers. Lors de sa journée réservée aux investisseurs, la société a confirmé ses ambitions, compte tenu de l'attractivité de ce type d'actifs et du fort intérêt du côté de la demande. Au terme de la construction de ces data centers (2032), les revenus de la foncière sur ce segment devraient être supérieurs à 60% contre 6% à fin 2025.

Nous avons aussi pris quelques bénéfices sur la foncière française de centres commerciaux Unibail Rodamco Westfield en raison de sa sur performance depuis le début d'année.

Nous avons aujourd'hui peu de visibilité sur la façon dont va se terminer le conflit, mais, plus sa durée sera longue, plus le choc économique se diffusera, les révisions en baisse sur les perspectives de croissance sont déjà d'actualité.

Autre incertitude qui concerne l'attitude des banquiers centraux. A ce stade, la FED comme la BCE ont choisi le status quo avec son taux de dépôt qui reste à 2% pour cette dernière, tout en gardant dans ses projections le risque inflationniste lié au conflit au Moyen-Orient. Cependant, avec cette tension actuelle sur les taux longs, le marché anticipe déjà que la BCE remontera ses taux directeurs au moins 2 fois dans les prochains mois.

## RISQUES :

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

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

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

## AVERTISSEMENT

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

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

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

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

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

## ODDO BHF AM SAS

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

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