

# ODDO BHF Immobilier

30 AVRIL 2026

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

Actif net du fonds	<b>206 M€</b>	Catégorie Morningstar™:	① ② ③ ④ <b>⑤</b> ⑥ ⑦
Valeur liquidative	<b>203 191,62€</b>	Immobilier - Indirect Zone Euro	Echelle de risque (1)
Evolution vs M-1	<b>12 313,75€</b>	★★★★ Notation au 30/04/2026	6 <b>8</b> 9
		🌐🌐🌐🌐 Notation au 31/03/2026	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) : 14/09/1989

Date de création du fonds : 14/09/1989

Statut juridique	FCP
Code ISIN	FR0010251124
Code Bloomberg	ODDIMMB FP
Affectation des résultats	Capitalisation
Souscription min. (initiale)	250000 EUR
SDG (par délégation)	-
Souscriptions / Rachats	11h15 à J
Valorisation	Quotidienne
Frais de gestion fixes	0,90% TTC maximum Actif net OPC exclus
Commission de surperformance	10 % maximum de la surperformance du Fonds par rapport à son indicateur de référence (calculé dividendes nets réinvestis), une fois les sous-performances passées, sur les cinq derniers exercices, toutes compensées.
Commission de souscription	4 % (maximum)
Commission de rachat	Néant
Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	0,93 %
<b>Volatilité annualisée</b>	
	1 an 3 ans 5 ans 10 ans
<b>FONDS</b>	<b>17,7% 20,3% 20,8% 19,4%</b>
Indicateur de référence	17,6% 19,8% 20,7% 19,9%

## 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	04/16	04/17	04/18	04/19	04/20	04/21	04/22	04/23	04/24	04/25
au	04/17	04/18	04/19	04/20	04/21	04/22	04/23	04/24	04/25	04/26
<b>FONDS</b>	<b>5,4%</b>	<b>15,5%</b>	<b>2,4%</b>	<b>-12,2%</b>	<b>18,3%</b>	<b>-3,1%</b>	<b>-25,1%</b>	<b>13,6%</b>	<b>6,3%</b>	<b>5,2%</b>
Indicateur de référence	6,1%	14,9%	2,0%	-16,5%	21,2%	-4,1%	-27,6%	13,1%	7,4%	6,4%
Performances calendaires (du 01 janvier au 31 décembre)										
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
<b>FONDS</b>	<b>17,9%</b>	<b>-7,2%</b>	<b>24,2%</b>	<b>-8,2%</b>	<b>8,3%</b>	<b>-31,6%</b>	<b>17,2%</b>	<b>-1,7%</b>	<b>8,3%</b>	
Indicateur de référence	17,6%	-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	10 ans	1 mois	Début d'année	1 an	3 ans	5 ans	10 ans	
<b>FONDS</b>	<b>8,3%</b>	<b>-1,6%</b>	<b>1,8%</b>	<b>6,5%</b>	<b>2,2%</b>	<b>5,2%</b>	<b>27,1%</b>	<b>-7,9%</b>	<b>19,4%</b>	
Indicateur de référence	9,0%	-2,1%	1,2%	6,3%	3,0%	6,4%	29,4%	-10,2%	13,1%	
Les performances passées ne présagent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.										
Mesure de risque										
Ratio de Sharpe					1 an	3 ans	5 ans	10 ans		
					0,39	0,32	-0,15	0,07		
Ratio d'information					-1,19	-0,39	0,28	0,23		
Tracking Error (%)					0,95	1,45	1,87	2,52		
Bêta					1,01	1,02	1,00	0,97		
Coefficient de corrélation (%)					99,86	99,77	99,60	99,21		
Alpha de Jensen (%)					-1,19	-0,72	0,54	0,60		

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.

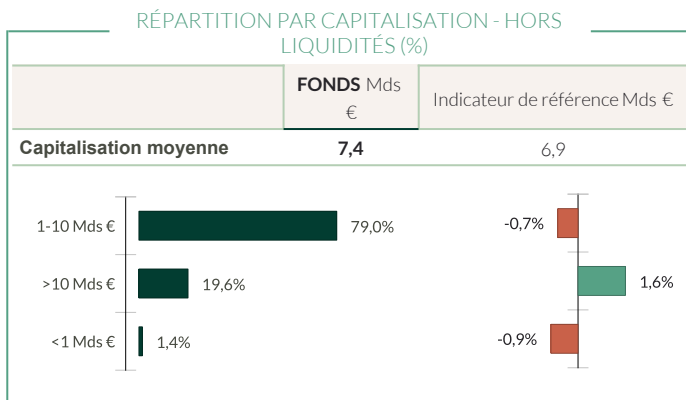
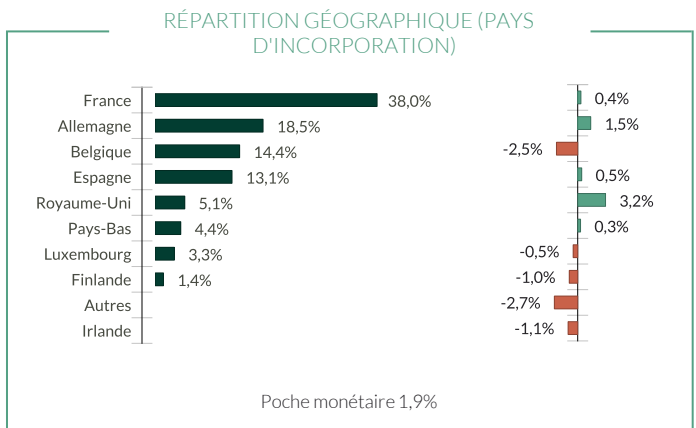
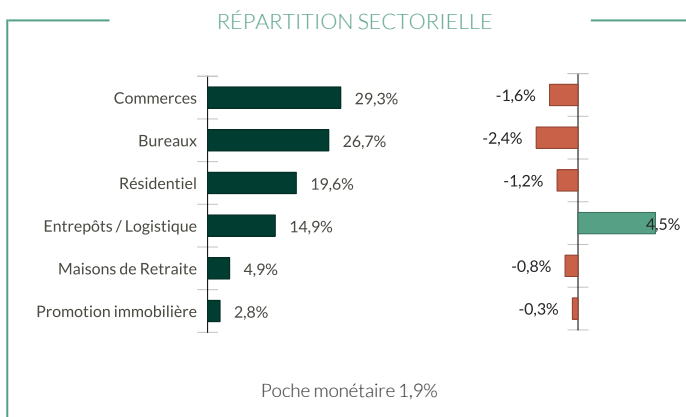
(1) L'indicateur synthétique de risque (SRI) permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer. Il s'échelonne dans une fourchette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

30 AVRIL 2026

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



Intensité carbone pondérée (tCO <sub>2</sub> e / CA m€)		
	FONDS	Indicateur de référence
Intensité carbone pondérée	73,6	73,6
Taux de couverture	100,0%	100,0%

Source MSCI, nous retenons les scopes 1 (émissions directes) et 2 (émissions indirectes liées à la consommation d'électricité, de chaleur ou de vapeur) pour le calcul de l'intensité carbone, exprimée en tonnes 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
Unibail-Rodamco-Westfield	9,94	9,81	France	Commerces	AAA
Merlin Properties Socimi Sa	9,87	9,63	Espagne	Bureaux	A
Klepierre	9,85	9,33	France	Commerces	AA
Vonovia Se	8,65	8,20	Allemagne	Résidentiel	AAA
Aedifica	4,86	4,61	Belgique	Maisons de Retraite	AAA
Tag Immobilien Ag	4,82	4,48	Allemagne	Résidentiel	AA
Covivio	4,81	4,54	France	Bureaux	AAA
Warehouses De Pauw Sca	4,52	4,27	Belgique	Entrepôts / Logistique	AA
Leg Immobilien Ag	4,29	4,27	Allemagne	Résidentiel	AAA
Gecina Sa	4,17	4,55	France	Bureaux	AAA
<b>Nombre de lignes</b>	<b>32</b>				

\*\* : 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

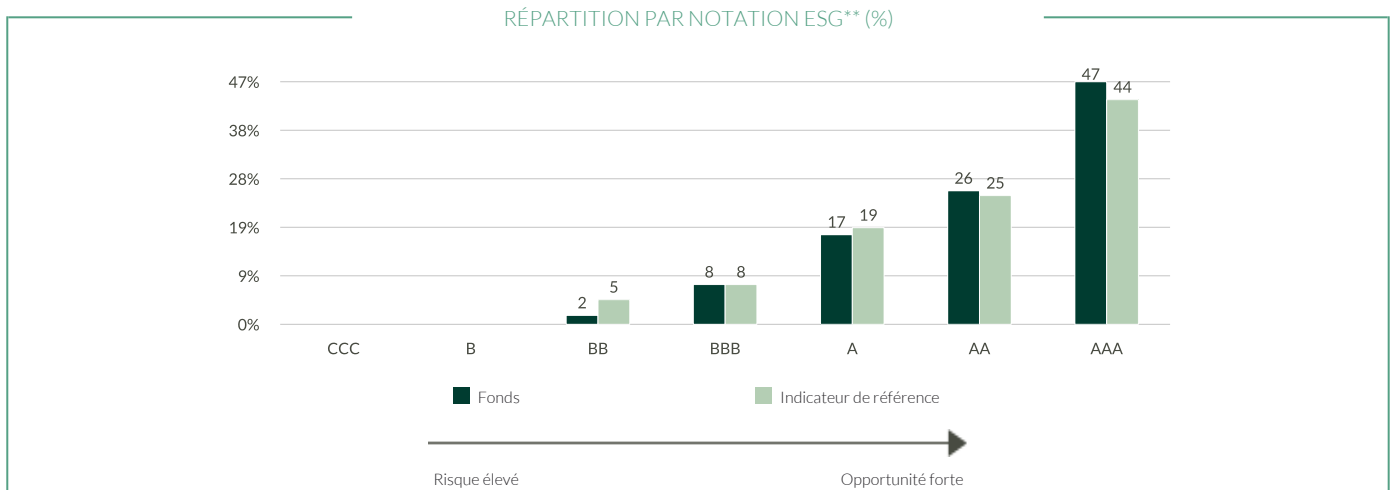
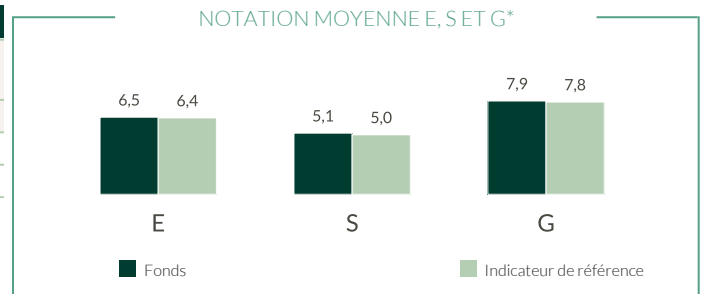
30 AVRIL 2026

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

## REPORTING INVESTISSEMENT DURABLE - GENERAL

Notation ESG		
	FONDS	Indicateur de référence
	avr. 26	avr. 26
<b>Notation MSCI ESG</b>	AA	AA
<b>Couverture ESG**</b>	99,3%	100,0%

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	9,94	AAA
Vonovia Se	Résidentiel	Allemagne	8,65	AAA
Aedifica	Maisons de Retraite	Belgique	4,86	AAA
Covivio	Bureaux	France	4,81	AAA
Leg Immobilien Ag	Résidentiel	Allemagne	4,29	AAA
<b>Sous-total top 5</b>	-	-	<b>32,55</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.

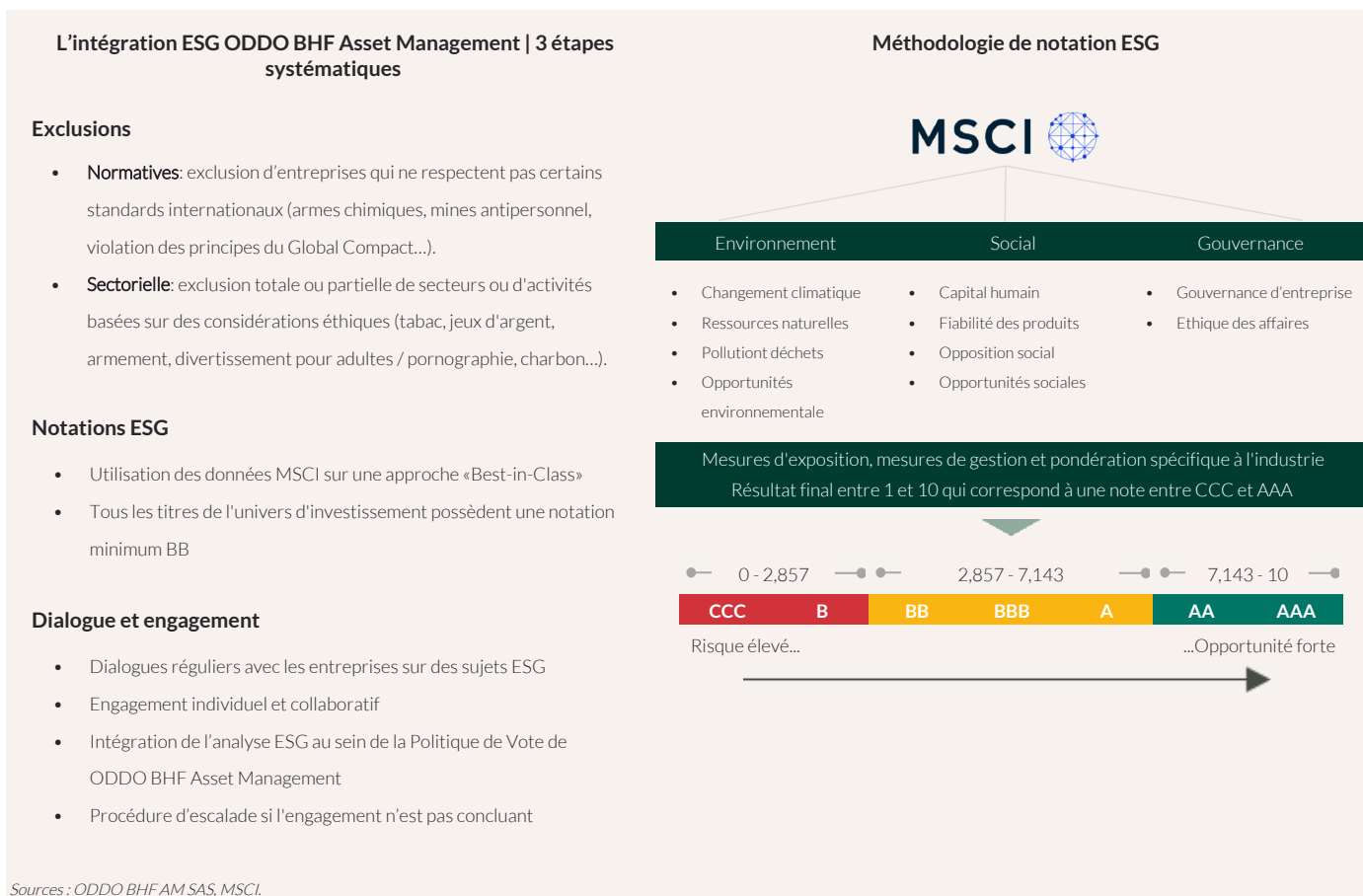
# ODDO BHF Immobilier

30 AVRIL 2026

CI-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

30 AVRIL 2026

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

## COMMENTAIRE DE GESTION MENSUEL

Comme les marchés actions, le secteur immobilier coté enregistre un rebond significatif, qui toutefois, ne gomme pas la chute de mois de mars. L'intervention americano/israélienne en Iran reste d'actualité, la hausse des prix du pétrole s'est amplifiée car la circulation des navires dans le détroit d'Ormuz reste bloquée malgré un cessez-le-feu. L'instabilité géopolitique, liée à cette guerre, a alimenté l'incertitude des marchés, contribuant au maintien de rendements obligataires élevés dans toutes les régions.

Cependant, durant ce mois d'avril, les résultats du premier trimestre ont aussi animé les marchés. Concernant les foncières cotées, la plupart ont fait part d'une croissance solide des loyers et confirmé leurs prévisions annuelles. D'autres s'attendent à ce que les bonnes tendances locatives et l'indexation compensent les coûts de financement plus élevés, sachant d'une augmentation limitée des coûts de construction devrait apparaître pour l'année 2026.

Dans le portefeuille, nous avons profité du fort rebond du cours de bourse de la foncière allemande TAG Immobilien pour prendre quelques bénéfices, alors que nous avions pu renforcer la position avec des cours attractifs. Parallèlement, nous avons renforcé la foncière de santé Aedifica pour ses qualités défensives.

Nous avons aussi continué à renforcer certaines positions sur le segment de la logistique, notamment la foncière néerlandaise CTP dont le cours avait été particulièrement affecté par des perspectives pour 2026 jugées décevantes par les investisseurs. Toutefois, lors de sa publication trimestrielle, CTP a fait état d'un début d'année positif avec une activité locative record et a confirmé ses prévisions. Cette publication a contribué à rassurer les investisseurs sur ce segment de la logistique tout comme la publication trimestrielle de la britannique Segro, de la belge WDP ou de la française Argan. Notons également que cette dernière avait un enjeu de refinancement important en ce début d'année, elle a émis une obligation de 500 millions d'euros avec succès auprès d'un large éventail d'investisseurs institutionnels français et internationaux. Cependant, pour rester en ligne avec le taux d'intérêt qu'elle souhaitait, elle a dû raccourcir la maturité de l'obligation à 3,5 ans. Cette émission illustre bien une capacité d'émission intacte alors que les conditions de marché se sont nettement dégradées depuis le début d'année avec les événements au Moyen-Orient.

Par ailleurs, nous avons apporté à l'offre d'échange nos titres de la foncière allemande de résidentiel Grand City à sa maison mère Aaroundtown, ce qui a permis de revenir en ligne avec l'indice de référence. Pour rappel, l'année dernière, nous avions pris des bénéfices à un cours de bourse au-dessus de 3€, nous avons donc renforcé sur des niveaux attractifs (entre 2.11 et 2.64 €) alors que les problèmes de refinancement de la société se sont éloignés et que son renforcement dans Grand City améliore ses revenus récurrents.

Au sujet du conflit au Moyen-Orient, nous avons peu de visibilité sur la façon dont il va se terminer, mais, plus sa durée sera longue, plus le choc économique se diffusera et le conflit dure déjà depuis deux mois. Les révisions en baisse sur les perspectives de croissance sont d'actualité avec l'Allemagne qui a divisé par deux son estimation de croissance pour cette année.

Concernant l'attitude des banquiers centraux, à ce stade, la FED comme la BCE ont choisi le statu quo, tout en gardant pour cette dernière dans ses projections le risque inflationniste lié au conflit au Moyen-Orient. Cependant, avec la tension actuelle sur les taux longs, le marché anticipe déjà que la BCE remontera ses taux directeurs au moins deux 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, IRL, 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)