



FINALIDAD

Este documento le proporciona información fundamental que debe conocer sobre este producto de inversión. No se trata de material comercial. Es una información exigida por ley para ayudarle a comprender la naturaleza, los riesgos, los costes y los beneficios y pérdidas potenciales de este producto y para ayudarle a compararlo con otros productos.

PRODUCTO

ODDO BHF Immobilier, organismo de inversión colectiva en valores mobiliarios («OICVM») (en lo sucesivo, el «Fondo»)

Este OICVM está gestionado por ODDO BHF Asset Management SAS

Clase de participaciones ODDO BHF Immobilier CI-EUR: FR0010251124

am.oddo-bhf.com

Para más información, llame al 01 44 51 80 28.

La Autorité des Marchés Financiers (AMF) es responsable de la supervisión de ODDO BHF Asset Management SAS en relación con este documento de datos fundamentales. ODDO BHF Asset Management SAS está autorizada en Francia con el número GP99011 y está regulada por la Autorité des Marchés Financiers.

Fecha de elaboración del documento de datos fundamentales: 27/01/2026

¿QUÉ ES ESTE PRODUCTO?

TIPO

ODDO BHF Immobilier es un OICVM que se rige por la Directiva 2009/65/CE y está constituido en forma de fondo de inversión colectiva (*fonds commun de placement*, FCP).

PLAZO

ODDO BHF Immobilier se creó el 18 de septiembre de 1989 con una duración de 99 años.

La sociedad gestora puede proceder a la liquidación del producto, bien en caso de que el patrimonio caiga por debajo del importe mínimo reglamentario, bien a título discrecional con arreglo a los requisitos legales.

OBJETIVOS

El objetivo del Fondo consiste en lograr una rentabilidad superior a la del indicador de referencia, el MSCI EMU IMI Core RE 10/40, con dividendos netos reinvertidos, una vez deducidos los gastos de gestión reales y en un horizonte mínimo de inversión de 5 años, mediante la exposición a la renta variable inmobiliaria de la zona euro, teniendo en cuenta los criterios ESG.

El gestor del Fondo selecciona valores inmobiliarios mediante un proceso de inversión diferenciador elaborado sobre la base de un análisis (i) geográfico a través de los diferentes mercados inmobiliarios y (ii) sectorial: oficinas, comercios, viviendas, locales industriales y plataformas logísticas, hoteles y residencias para la tercera edad.

El Fondo se gestiona de forma activa en referencia a su indicador. La composición del Fondo puede diferir de manera significativa respecto de la distribución del indicador de referencia.

El Fondo podrá estar expuesto:

- entre un 75% y un 100% de su patrimonio neto en acciones de sociedades inmobiliarias o pertenecientes al sector inmobiliario o relacionadas con dicho sector, de sociedades que tengan su domicilio social en países de la zona euro (y hasta un 25% como máximo (i) en renta variable de sociedades que no estén domiciliadas en la zona euro y (ii) en divisas de países que no forman parte de la zona euro y guardan relación con inversiones en títulos de sociedades de fuera de la zona euro), de cualquier capitalización, siempre y cuando el 95% de la parte de renta variable de la cartera se invierta en sociedades de mediana y gran capitalización (150 millones como mínimo).

- en un 5% como máximo de su patrimonio neto en acciones emitidas por sociedades cuyo domicilio social se encuentre en un país emergente (no miembro de la OCDE), siempre que esas acciones se negocien en un mercado de un país miembro de la OCDE.

- como máximo el 20% de su patrimonio neto en instrumentos de renta fija: obligaciones, títulos de crédito negociables e instrumentos del mercado monetario con vencimiento inferior a 3 meses, tanto del sector público como del sector privado, que cuenten con una calificación mínima de A2, P2 o F2 (otorgada por la agencia de calificación crediticia Standard & Poor's o equivalente en opinión de la Sociedad gestora o concedida de manera interna por parte de la Sociedad gestora), y bonos convertibles con una calificación *investment grade* o sin calificación o de alto rendimiento, hasta un máximo del 5% del patrimonio neto (calificación otorgada la agencia de calificación crediticia Standard & Poor's o equivalente en opinión de la Sociedad gestora o concedida de manera interna por parte de la Sociedad gestora).

La Sociedad gestora no recurre de forma exclusiva y mecánica a las calificaciones emitidas por las agencias de calificación y lleva a cabo su propio análisis interno. En el supuesto de rebajarse la calificación crediticia, se tendrá en cuenta en la evaluación de los límites de calificación el interés de los partícipes, la coyuntura del mercado y el análisis interno de la Sociedad gestora sobre la calificación de estos instrumentos de renta fija.

El Fondo podrá invertir en instrumentos financieros a plazo negociados en mercados regulados, organizados u OTC, tanto franceses como extranjeros, con el fin de cubrir la cartera frente al riesgo de renta variable o de cambio y/o exponer la cartera a dichos riesgos, en un máximo del 100% de su patrimonio (futuros, opciones, contratos a plazo sobre divisas y *swaps* de divisas). El Fondo podrá mantener bonos convertibles (hasta un máximo del 5% del patrimonio neto), bonos de suscripción o *warrants* (títulos que incorporan derivados), con el fin de obtener exposición al riesgo de renta variable, en un máximo del 100% de su patrimonio.

La exposición máxima del Fondo a instrumentos financieros (renta variable, títulos de crédito, OIC y derivados) no podrá superar el 100% del patrimonio neto, entendiéndose que la exposición máxima constituye la suma de las exposiciones netas a cada uno de los mercados (renta variable, renta fija y monetario) a los que está expuesto el Fondo (suma de las posiciones compradoras y de cobertura).

El equipo de gestión tiene en cuenta los criterios ambientales, sociales y de gobierno corporativo (ESG) en el proceso de toma de decisiones de inversión, aunque de forma no preponderante. Por consiguiente, las decisiones de inversión adoptadas podrían no ajustarse a los criterios ESG.

Las solicitudes de suscripción y de reembolso se centralizan en las oficinas del Depositario cada día hábil para la Bolsa de París hasta las 11:15 horas (hora de París, CET/CEST) y se ejecutan aplicando el valor liquidativo del mismo día.

La Sociedad gestora podrá adoptar un dispositivo de limitación de los reembolsos («gates»). Si desea obtener más información sobre este mecanismo, consulte el apartado «Dispositivo de limitación de los reembolsos» del folleto, disponible en <http://am.oddo-bhf.com>.

La participación CI-EUR capitaliza sus ingresos, según decida la sociedad gestora cada año.

INVERSOR MINORISTA AL QUE VA DIRIGIDO

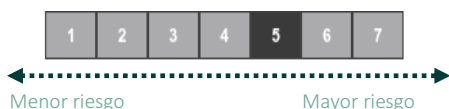
Este Fondo está destinado a los inversores que deseen obtener una apreciación de su capital mediante un instrumento que invierta en acciones del sector inmobiliario de la Unión Europea, cuyo objetivo sea obtener una rentabilidad superior a la del índice de referencia en un horizonte mínimo de inversión de 5 años, y que sean capaces de asumir el riesgo que conlleva dicha inversión. Este Fondo también está destinado a los suscriptores que quieran invertir con el objetivo de establecer un contrato de seguro de vida. Este producto no está autorizado para los ciudadanos estadounidenses («US Persons»).

Todos los documentos informativos relativos al Fondo, como el folleto (en francés e inglés) y los informes anual y semestral (en el idioma de los países en los que se comercializa el Fondo), están disponibles en am.oddo-bhf.com, se pueden solicitar en cualquier momento, sin coste alguno, a ODDO BHF Asset Management SAS - 12 boulevard de la Madeleine 75009 Paris (Francia) o se pueden obtener a través de la entidad centralizadora en el país de comercialización. El valor liquidativo del Fondo está disponible en el sitio web de la Sociedad gestora. Existen otras clases de participaciones disponibles para este Fondo.

El depositario del Fondo es ODDO BHF SCA.

¿QUÉ RIESGOS CORRO Y QUÉ PODRÍA OBTENER A CAMBIO?

INDICADOR DE RIESGO



El indicador de riesgo parte del supuesto de que usted mantendrá el producto durante el periodo de inversión recomendado, es decir, 5 años. El riesgo real puede ser muy diferente si opta por una salida antes del vencimiento, y puede obtener menos a cambio.

El indicador resumido de riesgo es una guía del nivel de riesgo de este producto en comparación con otros productos. Muestra las probabilidades de que el producto pierda dinero debido a la evolución de los mercados o porque no podamos pagarle.

Hemos clasificado este producto en la clase de riesgo 5 en una escala de 7, en la que 5 significa un riesgo medio alto.

Esta evaluación califica la posibilidad de sufrir pérdidas en rentabilidades futuras como media alta y la probabilidad de que una mala coyuntura de mercado influya en nuestra capacidad de pagarle como probable. Tenga presente el riesgo de cambio. Los importes que se le abonarán serán en otra divisa. Por consiguiente, sus beneficios finales dependerán del tipo de cambio entre las dos divisas. Este riesgo no se tiene en cuenta en el indicador indicado anteriormente.

Otros riesgos de importancia significativa no incluidos en el indicador:

Otros riesgos no incluidos en el indicador pueden revestir una importancia significativa, por ejemplo:

el riesgo de liquidez

el riesgo vinculado a la utilización de sobreexposición: el Fondo puede emplear productos derivados con el fin de generar una exposición excesiva. Por consiguiente, el riesgo radica en que el valor liquidativo del Fondo puede disminuir en caso de evolución desfavorable de los mercados.

el riesgo de contraparte

Este producto no incluye protección alguna contra la evolución futura del mercado, por lo que podría perder una parte o la totalidad de su inversión.

ESCENARIOS DE RENTABILIDAD

Las cifras presentadas incluyen todos los costes del producto en sí, pero pueden no incluir todos los costes que deba pagar a su asesor o distribuidor. Las cifras no tienen en cuenta su situación fiscal personal, que también puede influir en la cantidad que reciba.

Lo que obtenga de este producto dependerá de la evolución futura del mercado, la cual es incierta y no puede predecirse con exactitud.

Los escenarios desfavorable, moderado y favorable que se muestran son ilustraciones basadas en la rentabilidad más baja, media y más alta del producto en los últimos 10 años en un horizonte de un año y durante el periodo de inversión recomendado.

Los mercados podrían evolucionar de manera muy distinta en el futuro.

El escenario de tensión muestra lo que usted podría recibir en circunstancias extremas de los mercados.

Periodo de inversión recomendado: 5 años

Inversión: 10.000 EUR

Escenarios		En caso de salida después de 1 año	En caso de salida después de 5 años
Mínimo	No hay un rendimiento mínimo garantizado. Podría perder parte o la totalidad de su inversión.		
Tensión	Lo que podría recibir tras deducir los costes	3.660 EUR	2.540 EUR
	Rendimiento medio cada año	-63,4%	-24,0%
Desfavorable	Lo que podría recibir tras deducir los costes	6.360 EUR	6.780 EUR
	Rendimiento medio cada año	-36,4%	-7,5%
Moderado	Lo que podría recibir tras deducir los costes	10.110 EUR	8.980 EUR
	Rendimiento medio cada año	1,1%	-2,1%
Favorable	Lo que podría recibir tras deducir los costes	12.720 EUR	13.330 EUR
	Rendimiento medio cada año	27,2%	5,9%

El escenario desfavorable se produjo para una inversión entre: mayo de 2018 y mayo de 2023.

El escenario moderado se produjo para una inversión entre: junio de 2017 y junio de 2022.

El escenario favorable se produjo para una inversión entre: noviembre de 2016 y noviembre de 2021.

¿QUÉ PASA SI ODDO BHF ASSET MANAGEMENT SAS NO PUEDE PAGAR?

El producto es una copropiedad separada de instrumentos financieros y depósitos de la Sociedad gestora de carteras. En caso de impago de esta última entidad, los activos del producto mantenidos por el depositario no se verán afectados. En caso de impago del depositario, el riesgo de pérdida financiera del producto se verá atenuado por la segregación legal entre los activos del depositario y los activos del producto.

¿CUÁLES SON LOS COSTES?

La persona que le asesore sobre este producto o se lo venda puede cobrarle otros costes. En tal caso, esa persona le facilitará información acerca de estos costes y de la incidencia que tienen en su inversión.

COSTES A LO LARGO DEL TIEMPO

Los cuadros muestran los importes que se deducen de su inversión para cubrir diferentes tipos de costes. Estos importes dependen de cuánto invierte, de cuánto tiempo mantiene el producto y de lo buenos que sean los resultados del producto. Los importes indicados aquí ilustran un ejemplo de inversión de una determinada cuantía durante diferentes periodos de inversión posibles.

Hemos partido de los siguientes supuestos:

- El primer año recuperaría usted el importe invertido (rendimiento anual del 0%). En relación con los demás periodos de mantenimiento, hemos supuesto que el producto evoluciona tal como muestra el escenario moderado.

- Se invierten 10.000 EUR

Inversión: 10.000 EUR

Escenarios	En caso de salida después de 1 año	En caso de salida después de 5 años
Costes totales	530 EUR	1.026 EUR
Incidencia anual de los costes*	5,4%	2,1%

* Refleja la medida en que los costes reducen su rendimiento cada año a lo largo del periodo de mantenimiento. Por ejemplo, muestra que, en caso de salida al término del periodo de mantenimiento recomendado, el rendimiento medio que se prevé que obtendrá cada año será del 0,0% antes de deducir los costes y del -2,1% después de deducir los costes.

Es posible que compartamos parte de los costes con la persona que le vende el producto para cubrir los servicios que le presta. Esta persona le informará del importe.

COMPOSICIÓN DE LOS COSTES

El siguiente cuadro muestra el impacto correspondiente a cada año que pueden tener los diferentes tipos de costes en el rendimiento de la inversión al final del periodo de mantenimiento recomendado y el significado de las distintas categorías de costes.

Costes únicos de entrada o salida		En caso de salida después de: 1 año
Costes de entrada	Los costes de entrada representan el importe máximo que puede abonarse en el momento de la suscripción. 4,00%, se trata de la cantidad máxima que se le cobrará. Podría pagar menos. La persona que le venda el producto le comunicará cuánto se le cobrará realmente.	Hasta 400 EUR
Costes de salida	No cobramos comisiones de salida por este producto. En cambio, la persona que le venda el producto sí que podría cobrarla.	Hasta 0 EUR
Costes recurrentes (detráidos cada año)		
Comisiones de gestión y otros costes administrativos o de funcionamiento	Estos costes representan los gastos en los que se incurre necesariamente para el funcionamiento del producto y todos los pagos, incluidas las retribuciones, a partes relacionadas con el producto o que les presten servicios. 0,90% del valor de su inversión al año. Se trata de una estimación basada en los costes reales del último año.	86 EUR
Costes de operación	0,37% del valor de su inversión al año. Se trata de una estimación de los costes en que incurrimos al comprar y vender las inversiones subyacentes del producto. El importe real variará en función de la cantidad que compremos y vendamos.	35 EUR
Costes recurrentes detráidos en condiciones específicas		
Comisiones de rendimiento	Incidencia de las comisiones de rendimiento. El 10% (impuestos incluidos) de la rentabilidad superior del Fondo con respecto a su indicador de referencia, el índice MSCI EMU IMI Core RE 10/40, con dividendos netos reinvertidos, una vez compensada la rentabilidad inferior de los últimos cinco ejercicios y siempre que la rentabilidad absoluta sea positiva.	9 EUR

¿CUÁNTO TIEMPO DEBO MANTENER LA INVERSIÓN, Y PUEDO RETIRAR DINERO DE MANERA ANTICIPADA?

Periodo de mantenimiento mínimo exigido recomendado: 5 años

Este periodo de mantenimiento recomendado representa un periodo mínimo que tiene en cuenta las características del producto elegido. El periodo de mantenimiento puede ser más largo en función de su situación patrimonial y de la inversión elegida.

Puede solicitar un reembolso parcial o total en cualquier momento. La salida antes de que concluya el periodo de mantenimiento recomendado puede repercutir en la rentabilidad prevista de su inversión. Puede obtener información detallada sobre las comisiones y penalizaciones aplicadas en caso de desinversión en la sección «¿Cuáles son los costes?».

Las solicitudes de suscripción y de reembolso se centralizan en las oficinas del Depositario cada día hábil para la Bolsa de París hasta las 11:15 horas (hora de París, CET/CEST) y se ejecutan aplicando el valor liquidativo del mismo día.

¿CÓMO PUEDO RECLAMAR?

Para cualquier aclaración o reclamación, póngase en contacto con ODDO BHF Asset Management SAS en la siguiente dirección: 12, boulevard de la Madeleine - 75009 París (Francia). También puede enviar su reclamación a la siguiente dirección de correo electrónico: service_client@oddo-bhf.com. La política de reclamación se encuentra disponible en la siguiente dirección: am.oddo-bhf.com.

En caso de litigio, puede recurrir al Mediador de la AMF.

OTROS DATOS DE INTERÉS

El Fondo es conforme al artículo 8 del Reglamento (UE) 2019/2088, de 27 de noviembre de 2019, sobre la divulgación de información relativa a la sostenibilidad en el sector de los servicios financieros. Podrá obtener la información relativa a las finanzas sostenibles en el sitio web de la Sociedad gestora en la dirección siguiente: am.oddo-bhf.com.

Si el Fondo se utiliza como un producto basado en seguros de vida o capitalización vinculados a fondos de inversión, la información adicional sobre estos contratos de seguro, como los costes del contrato (que no se incluyan en los costes indicados en el presente documento), el contacto en caso de reclamación y lo que sucede en caso de impago de la empresa de seguros, se recoge en el documento de datos fundamentales de ese contrato que debe ofrecer obligatoriamente su aseguradora o corredor de seguros o cualquier otro intermediario de seguros de conformidad con su obligación legal.

Todos los documentos informativos relativos al Fondo, como el folleto (en francés e inglés) y los informes anual y semestral (en el idioma de los países en los que se comercializa el Fondo), están disponibles en am.oddo-bhf.com, se pueden solicitar en cualquier momento, sin coste alguno, a ODDO BHF Asset Management SAS - 12 boulevard de la Madeleine 75009 París (Francia) o se pueden obtener a través de la entidad centralizadora en el país de comercialización. El valor liquidativo del Fondo está disponible en el sitio web de la Sociedad gestora. Existen otras clases de participaciones disponibles para este Fondo.

La rentabilidad histórica de los últimos diez años o, en su caso, de los últimos cinco años si el Fondo tiene menos de cinco años naturales completos, se publica en el sitio web: am.oddo-bhf.com.