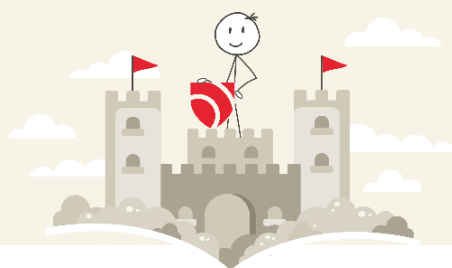


SEPTIEMBRE DE 2020



ODDO BHF IMMOBILIER

Acceso simple y diversificado al sector inmobiliario cotizado en Europa desde hace más de 30 años

¿Qué es el sector inmobiliario cotizado?

Aunque tanto el inmobiliario cotizado como el no cotizado conllevan la propiedad de los activos físicos, una de las principales diferencias entre uno y otro reside en que el primero se negocia en bolsas centralizadas a través de sociedades inmobiliarias, por lo que ofrece una liquidez inmediata con unos precios transparentes.

Según nuestros análisis, la creación de valor de las sociedades inmobiliarias cotizadas, fruto de una gestión activa, se refleja en una mejor rentabilidad a largo plazo (5 años, 10 años y 20 años) que la de las inmobiliarias no cotizadas.

Pensamos que los inversores podrían beneficiarse de un enfoque mixto en relación con sus inversiones inmobiliarias. Una exposición al sector inmobiliario cotizado podría mejorar el perfil de riesgo y remuneración de su cartera global.

Equipo de gestión



Véronique Gomez

Gestora de cartera
ODDO BHF Immobilier



30 años de experiencia
en inversión



Pierre Toussain

Gestor de cartera
ODDO BHF Immobilier



14 años de experiencia
en inversión

Comparativa de diferentes vehículos inmobiliarios

	Inversión directa	Sociedad de inversión inmobiliaria (de capital variable o fijo)	Fondo inmobiliario cotizado (fondo de inversión colectiva)
Diversificación (país, región, sector, volumen)	Baja	Media	Elevada
Barreras de acceso (volumen de inversión mínimo)	Elevadas	Medias	Muy bajas
Liquidez (volumen de negociación diario/periodos de bloqueo)	Baja/mediana	Baja	Media/elevada
Transparencia	Baja	Media	Elevada
Mantenimiento (por los inversores)	Elevado	Ninguno	Ninguno
Volatilidad	Baja	Baja	Media/elevada

Riesgos

ODDO BHF Immobilier conlleva principalmente los riesgos siguientes: **riesgo de pérdida de capital, riesgo de renta variable, riesgo relacionado con la gestión discrecional.**

Para más detalles sobre los riesgos, consulte la última página de este documento.

* Fuente: Morningstar TM - Categoría: Sector inmobiliario - Indirecto zona euro ** Índice sintético de riesgo y rentabilidad: a menor riesgo, rentabilidad potencialmente menor y, a mayor riesgo, rentabilidad potencialmente mayor. El perfil de riesgo no se mantiene constante y podrá variar a lo largo del tiempo

Fuente: ODDO BHF AM SAS | Datos a 31/8/2020.

ODDO BHF Immobilier

¿Por qué invertir en el sector inmobiliario cotizado?

Una alternativa excelente al inmobiliario directo, según nuestro análisis.

¿En qué consisten las sociedades inmobiliarias cotizadas?

Una sociedad inmobiliaria cotizada en bolsa posee (y, en muchos casos, gestiona) activos inmobiliarios que alquila, por lo que percibe rentas. Vende y compra bienes inmobiliarios, siendo a menudo el arbitraje un factor de creación de valoración para ella.

Gracias a las sociedades inmobiliarias cotizadas, los inversores pueden acceder a los rendimientos derivados de los activos inmobiliarios sin ostentarlos realmente. Dichos activos pueden pertenecer a diversos segmentos: salud, oficinas, comercio, residencial, logística, etc.

La liquidez inherente a las inmobiliarias cotizadas permite una inversión diversificada en el mercado inmobiliario en cuanto a exposición geográfica y sectorial, de manera sencilla y económica, con una exposición a un riesgo potencial de pérdida de capital.

Diferentes tipos de inmobiliario

Residencial Alquiler Promoción Alojamiento de estudiantes	Comercio Centros comerciales Tiendas minoristas Tiendas a pie de calle
Oficinas Distritos de negocios Zonas de actividad	Alternativos Almacenamiento en libre servicio Torres de telecomunicaciones Centros de datos Logística Guarderías, sanidad Hostelería



Según nuestros análisis:

Ventajas de las inmobiliarias cotizadas

- **Diversificación:** el sector inmobiliario tiende a estar escasamente e incluso a veces negativamente correlacionado con las clases de activos tradicionales (incluida la renta variable). Además, las inmobiliarias cotizadas ofrecen a los inversores exposición a diferentes subsectores, ciudades y países.
- **Liquidez:** las acciones de las inmobiliarias cotizadas son más líquidas que una inversión en bienes inmobiliarios físicos (por ejemplo, SCPI) y pueden revenderse fácilmente en los mercados financieros. En cambio, están expuestas a los riesgos de los mercados financieros.
- **Dividendos:** algunas se benefician de un estatus de transparencia fiscal que les permite generar elevados dividendos con un requisito de reparto de los ingresos del 80% como mínimo, lo que contribuye a la diversificación del riesgo inmobiliario.

Inconvenientes de las inmobiliarias cotizadas

- **Volatilidad y riesgo de pérdida del capital:** la consecuencia de la liquidez es una volatilidad similar a la de la inversión en acciones, con un riesgo de pérdida del capital.

El potencial del inmobiliario cotizado

Tendencias estructurales favorables

- **El inmobiliario cotizado en 2020:** la crisis de la covid-19 ha traído consigo una caída importante de algunos activos, lo que puede ser una oportunidad como punto de entrada. Además, acelera las megatendencias, lo que genera una polarización de los activos y favorece a la gestión activa, según nuestro análisis.
- **Rentabilidad superior potencial en fase de recuperación económica:** actualmente se observa una mayor bajada del inmobiliario europeo comparado con el mercado bursátil, pero históricamente el primero ha tendido a comportarse peor justo al inicio de un ciclo de recesión, para despuntar después en la primera fase de la recuperación económica.
- **Amplitud del universo de inversión:** el inmobiliario cotizado permite invertir en activos tradicionales (residencial, oficinas, comercios). Asimismo, ofrece exposición a subsectores que se benefician de un alto crecimiento y unos fundamentales sólidos (logística, residencias de ancianos, etc.).
- **Megatendencias:** según nuestro análisis, los inversores en el sector inmobiliario cotizado podrían beneficiarse de las megatendencias a largo plazo.
- **Tratamiento fiscal favorable:** en la mayoría de los casos se benefician de un régimen fiscal especial, eximiendo a las empresas de impuestos y ofreciendo un alto dividendo. Las inmobiliarias reparten dividendos obligatorios y periódicos, independientemente de las condiciones de mercado.

Principales megatendencias a largo plazo que influyen en el sector inmobiliario



Urbanización y polarización de los centros urbanos
Coworking y oficinas flexibles



Envejecimiento de la población
Residencias, servicios/coliving
Turismo internacional



Integración de nuevas tecnologías
Aparición de «ciudades conectadas»
Comercio electrónico



Cambio climático
Nuevos modos de construcción
Lucha contra la artificialización de la tierra



Las opiniones expresadas en el presente documento corresponden a nuestras previsiones de mercado en el momento de la publicación del documento y pueden variar dependiendo de las condiciones de mercado.

Impacto de la crisis de la covid-19

Nuestras convicciones

La crisis de la covid-19 ha acentuado las diferencias entre sectores

Sectores sobreponderados



- El **residencial alemán**, beneficiarse de un atractivo perfil de oferta y demanda gracias a los flujos migratorios, al crecimiento de la población urbana, a la financiación barata y al incremento de los alquileres desde niveles bajos.
- La **logística**, que se beneficia de la aceleración de la penetración del comercio electrónico. Por consiguiente, las perspectivas en cuanto a crecimiento de los rendimientos siguen siendo más atractivos que para la mayoría de los demás segmentos del sector inmobiliario.
- La **salud**, cuyos activos se benefician de unos rendimientos elevados, dada su relativa escasez, y cuentan con un potencial de desarrollo atractivo por el desequilibrio de la oferta y la demanda en ese mercado.

Sectores infraponderados



- Los **centros comerciales**, en los que ya estábamos infraponderados con el crecimiento negativo de los activos netos reevaluados (ANR) previsto para los próximos años.
- Las **compañías hoteleras**, que deberían quedar rezagadas ante la falta de dinamismo del sector turístico en Europa tras la propagación de la covid-19.
- Las **oficinas**, uno de los sectores más cíclicos. Las consecuencias de la crisis del coronavirus, como los cambios de métodos de trabajo y la ausencia de transacciones durante el confinamiento tendrán un impacto en la demanda futura. En esta clase de activos, en la que la polarización del riesgo es mayor, preferimos empresas con activos de buena calidad.

Fuente: ODDO BHF AM SAS | Datos a 31/8/2020



Las opiniones expresadas en el presente documento corresponden a nuestras previsiones de mercado en el momento de la publicación del documento y pueden variar dependiendo de las condiciones de mercado.

¿Por qué invertir en ODDO BHF Immobilier?

Liquidez diaria en sector inmobiliario diversificado

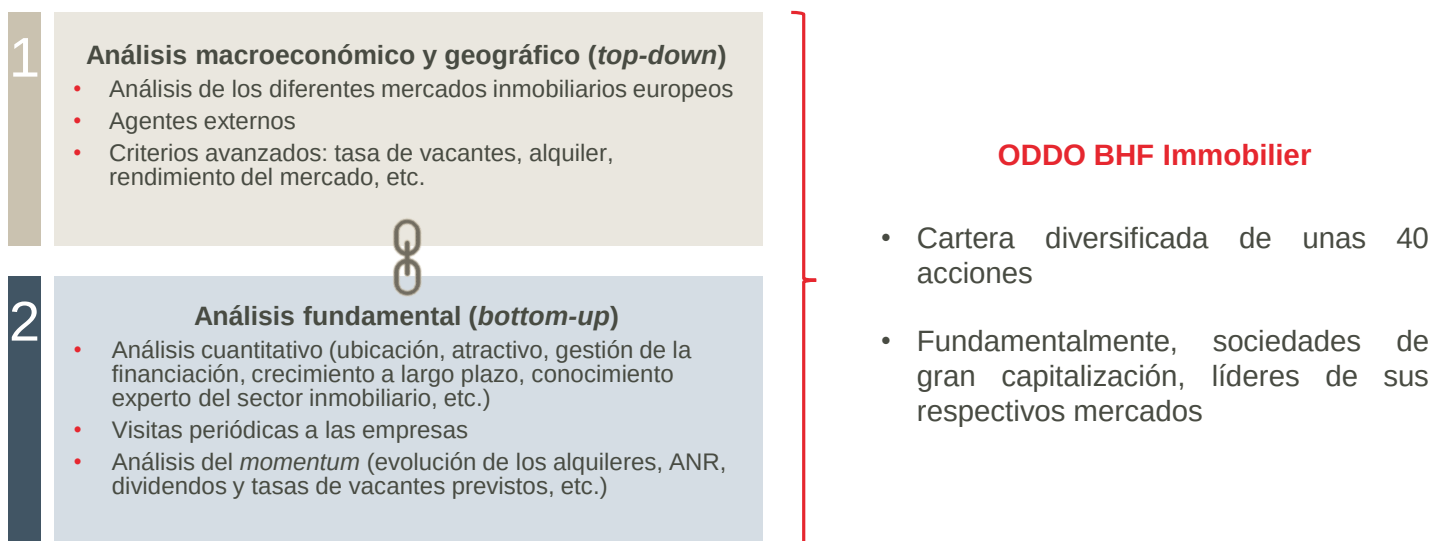
Puntos fuertes de la estrategia

- **Acceso simple y diversificado** al sector inmobiliario cotizado en Europa, empresas que gestionan activos inmobiliarios: oficinas, centros comerciales, salud, logística, residencias de estudiantes y clínicas, etc.
- **Historial de rentabilidad*** entre los más largos del mercado: fondo lanzado en 1989.
- **Estrategia que reparte dividendos** para los inversores que tratan de recibir rentas periódicas.
- **Gestión de convicción:** unas 40 posiciones en cartera.
- Gestión basada en la combinación de un **enfoque macroeconómico** y un **enfoque fundamental**.
- **Una gestión activa** que permite identificar las deficiencias de mercado e invertir en empresas infravaloradas.



Riesgos: el fondo conlleva principalmente el riesgo de pérdida de capital y el riesgo relacionado con la gestión discrecional.

Proceso de inversión: dos motores de rentabilidad



* La rentabilidad histórica no es una indicación de la rentabilidad futura ni se mantiene constante a lo largo del tiempo.

Riesgos

El fondo ODDO BHF Immobilier conlleva principalmente los riesgos siguientes: riesgo de pérdida de capital, riesgo de renta variable, riesgo relacionado con la inversión en valores de pequeña y mediana capitalización, riesgos relacionados con la concentración de la cartera en el sector de los valores inmobiliarios, riesgo relacionado con la gestión discrecional, riesgo de tipos, riesgo de crédito, riesgo de contraparte, riesgo de divisas y, con carácter accesorio, riesgo relacionado con la inversión en bonos convertibles y riesgo relacionado con la inversión en títulos especulativos de alto rendimiento (*high yield*).

Se recomienda a los inversores que consulten el Documento de datos fundamentales para el inversor y el folleto del fondo para conocer en detalle los riesgos a los que está expuesto el fondo.

Características generales

Índice de referencia	FTSE EPRA/NAREIT Eurozone Capped Index Net TRI	
Objetivo de gestión	El objetivo de gestión consiste en superar la rentabilidad del índice FTSE EPRA/NAREIT Eurozone Capped Index Net TRI en un periodo de inversión mínimo de cinco años, invirtiendo principalmente en acciones inmobiliarias de la zona euro.	
Horizonte de inversión recomendado	5 años	
Fecha de creación	12/9/1989	
Categoría de Morningstar™	Sector inmobiliario – Indirecto zona euro	
Clases de participaciones	CR-EUR	DR-EUR
Código ISIN	FR0000989915	FR0000989923
Moneda	EUR	EUR
Asignación de resultados	Capitalización	Reparto
Suscripción mínima inicial	1 milésima de participación	1 milésima de participación
Comisión de suscripción	Máx. del 4% (impuestos incluidos)	Máx. del 4% (impuestos incluidos)
Gastos de gestión fijos	Máximo del 1,8% (impuestos incluidos) del patrimonio neto, excluidos OICVM	
Comisión de reembolso	Ninguna	
Comisión de rentabilidad superior	20% como máximo de la rentabilidad superior del fondo al índice de referencia si la rentabilidad del fondo es positiva	
Comisión por movimiento	Además de los gastos que figuran en este cuadro, podrán aplicarse comisiones por movimiento, según se definen en el folleto.	

Estructura e información técnica

Forma jurídica	Fondo de inversión colectiva de derecho francés
Sociedad gestora	ODDO BHF Asset Management SAS
Depositario	ODDO BHF SCA
Suscripciones/Reembolsos	Diariamente a precio desconocido hasta las 11:15 horas
Frecuencia de valoración	Diaria

Países en los que el fondo está autorizado para su comercialización: Francia, España, Alemania, Suiza, Italia, Portugal, Austria.

ODDO BHF AM es la división de gestión de activos del Grupo ODDO BHF. Es la marca conjunta de cuatro gestoras de activos jurídicamente independientes: ODDO BHF AM SAS (Francia), ODDO BHF PRIVATE EQUITY (Francia), ODDO BHF M GmbH (Alemania) y ODDO BHF AM Lux (Luxemburgo). El presente documento de promoción comercial ha sido elaborado por ODDO BHF ASSET MANAGEMENT SAS. La responsabilidad de su entrega a un inversor recae exclusivamente sobre los agentes de comercialización, distribuidores o asesores. **Se recomienda a los posibles inversores que consulten a un asesor de inversiones antes de suscribirse al fondo. Se informa a los inversores que el fondo de que el fondo conlleva el riesgo de pérdida de capital, así como muchos riesgos relacionados con los instrumentos financieros y estrategias de la cartera. En caso de suscribirse, los inversores deben consultar el Documento de datos fundamentales para el inversor y el folleto del fondo para ser plenamente conscientes del carácter de los riesgos soportados.** El valor de la inversión puede evolucionar tanto al alza como a la baja. Asimismo, cabe la posibilidad de que no se restituya totalmente. La inversión deberá realizarse en función de sus objetivos y horizonte de inversión, así como de su capacidad para hacer frente al riesgo inherente a la transacción. Asimismo, ODDO BHF ASSET MANAGEMENT SAS declina toda responsabilidad respecto a cualquier daño directo o indirecto derivado de la utilización de la presente publicación o de la información contenida en ella. Dicha información se muestra a título indicativo y puede verse sujeta a modificaciones en cualquier momento sin previo aviso.

Conviene recordar que las rentabilidades pasadas no garantizan rentabilidades futuras y que no son constantes en el tiempo. La rentabilidad se muestra neta de comisiones, con la excepción en este aspecto de las posibles comisiones de suscripción cobradas por el distribuidor y los impuestos a escala local. Las opiniones aquí expresadas corresponden a nuestras previsiones de mercado en el momento de la publicación del documento. Dichas previsiones podrán evolucionar en función de las condiciones de mercado y, en ningún caso, recaerá responsabilidad contractual alguna sobre ODDO BHF ASSET MANAGEMENT SAS. Los valores liquidativos que figuran en el presente documento se muestran exclusivamente a título indicativo. Solo el valor liquidativo indicado en la notificación de transacción y en los extractos de títulos se considera auténtico. Las suscripciones y los reembolsos relativos a los OIC se llevan a cabo a un valor liquidativo desconocido.

El documento de datos fundamentales para el inversor (FR, GB, GER, ITL, ESP) y el folleto (FR, GB, GER, ESP) se encuentran disponibles a través de ODDO BHF ASSET MANAGEMENT SAS o www.am.oddo-bhf.com o desde los distribuidores autorizados. El informe anual y el informe semestral se encuentran disponibles de forma gratuita a través de ODDO BHF ASSET MANAGEMENT SAS o www.am.oddo-bhf.com

El Fondo está autorizado para su venta en Suiza. El Folleto completo, el Folleto simplificado, el Reglamento y los informes anual y semestral del fondo para Suiza pueden obtenerse sin coste alguno a través del Representante y servicio de pagos en Suiza, RBC INVESTOR SERVICES BANK, succursale de Zürich, Bleicherweg 7, 8027 Zürich.

ODDO BHF Asset Management SAS (Francia)

Sociedad gestora de carteras autorizada por la Autoridad de Mercados Financieros (AMF) con el n.º 99011.
Constituida en forma de sociedad por acciones simplificada con un capital de 9.500.000 EUR.
Inscrita en el Registro Mercantil de París con el n.º 340 902 857.
12, boulevard de la Madeleine - 75440 París Cedex 09 Francia - Tel.: 33 (0)1 44 51 85 00
am.oddo-bhf.com