ODDO BHF
ASSET MANAGEMENT

ODDO BHF Immobilier

30 OCTOBRE 2026

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

Actif net du fonds	158 M€	Catégorie Morningstar ™	
Valeur liquidative	177 172,84€	Immobilier - Indirect Zone Euro	
Evolution vs M-1	-1 507,23€	★ ★ ★ ★ Notation au 30/09/2026	
		Notation au 31/08/2026	

Echelle de risque (1)

1	2	3	4	**5**	6	7

Classification SFDR(2)

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 %

Volatilité annualisée

	1 an	3 ans	5 ans	10 ans
FONDS	18,4%	19,5%	20,9%	19,4%
Indicateur de référence	18,3%	19,1%	20,8%	19,8%

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	10/16	10/17	10/18	10/19	10/20	10/21	10/22	10/23	10/24	10/25
au	10/17	10/18	10/19	10/20	10/21	10/22	10/23	10/24	10/25	10/26
FONDS	**12,4%**	**4,5%**	**13,0%**	**-18,6%**	**26,1%**	**-33,0%**	**-4,2%**	**28,1%**	**4,2%**	**-11,9%**
Indicateur de référence	13,0%	3,4%	13,0%	-25,2%	30,3%	-32,9%	-5,3%	26,7%	5,4%	-10,4%

Performances calendaires (du 01 janvier au 31 décembre)

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
FONDS	**17,9%**	**-7,2%**	**24,2%**	**-8,2%**	**8,3%**	**-31,6%**	**17,2%**	**-1,7%**	**8,3%**
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 M	Début d'année	1 an	3 ans	5 ans	10 ans
FONDS	**5,6%**	**-5,5%**	**0,3%**	**-0,8%**	**-10,9%**	**-11,9%**	**17,7%**	**-24,5%**	**2,9%**
Indicateur de référence	6,2%	-5,3%	-0,2%	-0,7%	-9,8%	-10,4%	19,6%	-24,0%	-2,2%

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	10 ans
Ratio de Sharpe	-0,89	0,21	-0,36	-0,03
Ratio d'information	-1,91	-0,43	-0,07	0,20
Tracking Error (%)	0,85	1,39	1,78	2,52
Bêta	1,00	1,02	1,00	0,97
Coefficient de corrélation (%)	99,89	99,76	99,64	99,20
Alpha de Jensen (%)	-1,60	-0,69	-0,10	0,47

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 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 .

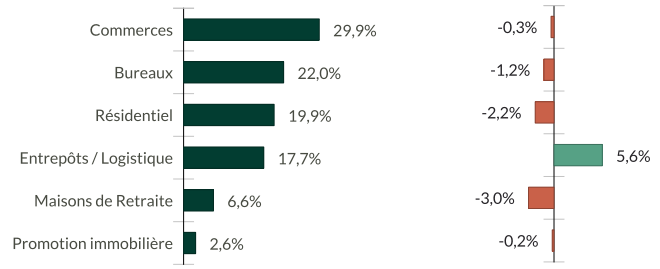
(2) Les informations relatives au règlement européen sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (SFDR) sont consultables dans la rubrique Classification SFDR(2) du document.

ODDO BHF Immobilier

30 OCTOBRE 2026

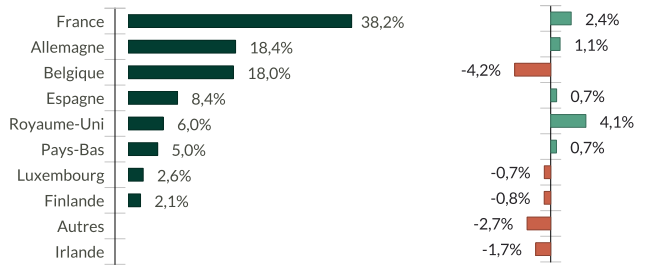
CI-EUR - Eur | *Actions Thématiques - Immobilier - Zone Euro*

RÉPARTITION SECTORIELLE



Poche monétaire 1,2%

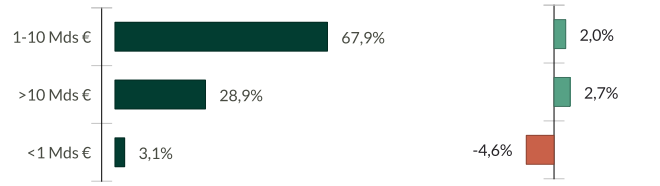
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE (PAYS D'INCORPORATION)



Poche monétaire 1,2%

RÉPARTITION PAR CAPITALISATION - HORS LIQUIDITÉS (%)

	FONDS Mds €	Indicateur de référence Mds €
Capitalisation moyenne	**6,1**	5,6



Intensité carbone pondérée (tCO2e / CA m€)

	FONDS	Indicateur de référence
Intensité carbone pondérée	**57,6**	57,8
Taux de couverture	**100,0%**	100,0%

Source MSCI Solutions (Deutschland) GmbH. 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 CO2 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	9,75	8,92	France	Commerces	AAA
Klepierre	9,61	9,22	France	Commerces	AA
Vonovia Se	8,50	8,11	Allemagne	Résidentiel	AAA
Aedifica	6,59	9,54	Belgique	Maisons de Retraite	AAA
Merlin Properties Socimi Sa	5,25	4,15	Espagne	Bureaux	A
Covivio	4,91	4,33	France	Bureaux	AAA
Warehouses De Pauw Sca	4,90	4,58	Belgique	Entrepôts / Logistique	AA
Tag Immobilien Ag	4,88	4,38	Allemagne	Résidentiel	A
Gecina Sa	4,57	4,51	France	Bureaux	AAA
Leg Immobilien Ag	4,53	4,79	Allemagne	Résidentiel	AAA
Nombre de lignes	**31**				

** : le poids des titres couverts est rebasé à 100 | L'échelle de notation MSCI Solutions (Deutschland) GmbH 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 OCTOBRE 2026

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

REPORTING INVESTISSEMENT DURABLE - GENERAL

Notation ESG

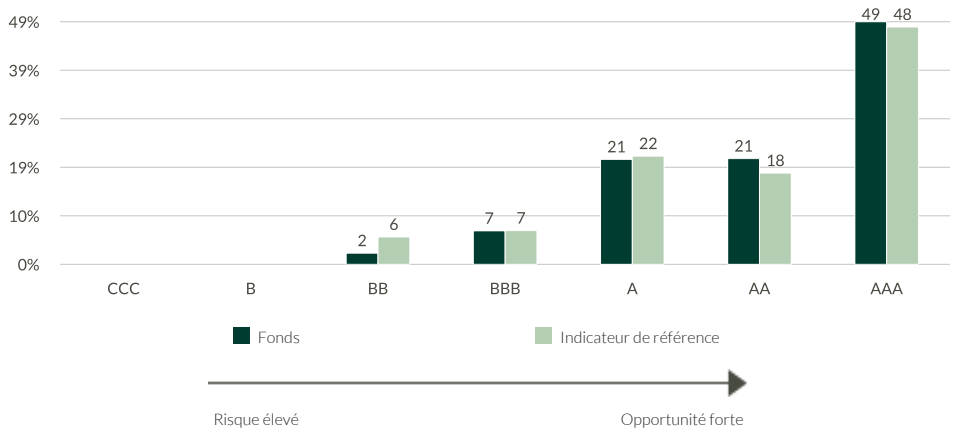
	FONDS	Indicateur de référence
	oct. 26	oct. 26
Notation MSCI ESG	AA	AA
Couverture ESG**	99,5%	100,0%

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

NOTATION MOYENNE E, S ET G*



RÉPARTITION PAR NOTATION ESG** (%)



TOP 5 PAR NOTATION ESG

	Secteur	Pays	Poids dans le fonds (%)	Notation MSCI ESG
Unibail-Rodamco-Westfield	Commerces	France	9,75	AAA
Vonovia Se	Résidentiel	Allemagne	8,50	AAA
Aedifica	Maisons de Retraite	Belgique	6,59	AAA
Covivio	Bureaux	France	4,91	AAA
Gecina Sa	Bureaux	France	4,57	AAA
Sous-total top 5	-	-	**34,32**	-

*Notation ESG à la fin de la période.

** : le poids des titres couverts est rebasé à 100 | L'échelle de notation MSCI Solutions (Deutschland) GmbH 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 OCTOBRE 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.

L'intégration ESG ODDO BHF Asset Management | 3 étapes systématiques

Exclusions

- Normatives: exclusion d'entreprises qui ne respectent pas certains standards internationaux (armes chimiques, mines antipersonnel, violation des principes du Global Compact…).
- Sectorielle: exclusion totale ou partielle de secteurs ou d'activités basées sur des considérations éthiques (tabac, jeux d'argent, armement, divertissement pour adultes / pornographie, charbon…).

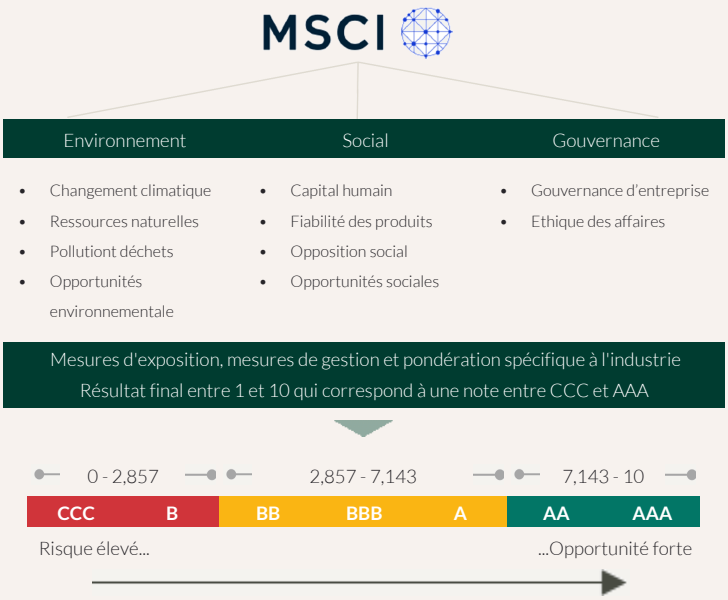
Notations ESG

- Utilisation des données MSCI sur une approche «Best-in-Class»
- Tous les titres de l'univers d'investissement possèdent une notation minimum BB

Dialogue et engagement

- Dialogues réguliers avec les entreprises sur des sujets ESG
- Engagement individuel et collaboratif
- Intégration de l'analyse ESG au sein de la Politique de Vote de ODDO BHF Asset Management
- Procédure d'escalade si l'engagement n'est pas concluant

Méthodologie de notation ESG



Sources : ODDO BHF AM SAS, MSCI Solutions (Deutschland) GmbH.

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 carbones reportées des entreprises ne sont pas disponibles ou incohérentes, des données carbones 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 OCTOBRE 2026

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

COMMENTAIRE DE GESTION MENSUEL

Les marchés actions européens clôturent le mois d'octobre en hausse (STOXX Europe 600 Total Return : +1,98 %) dans un contexte de rotation sectorielle marquée. Après une correction en début de mois, alimentée par la remontée des prix de l'énergie et les inquiétudes autour des équilibres budgétaires européens (notamment en France), les marchés ont rebondi grâce à des résultats d'entreprises hétérogènes mais globalement solides. Par ailleurs, la BCE a maintenu ses taux directeurs tout en soulignant les risques haussiers pesant sur l'inflation en raison du choc énergétique (baril de pétrole Brent en hausse sur le mois à 113,4 USD), laissant entrevoir une nouvelle hausse des taux en décembre. Les publications sur l'immobilier coté européen, ont affiché une activité locative solide, mais, l'incertitude sur l'ampleur de la remontée des taux immobiliers et des coûts de financement continuent de peser sur le secteur.
Cependant, le marché anticipe déjà une baisse des valorisations sur l'ensemble des foncières d'environ 19%. Alors que les taux d'intérêt semblent se stabiliser, nous avons donc réinvesti une partie du cash constitué au mois de septembre, notamment sur les foncières allemandes de résidentiel comme Vonovia, Leg Immobilien et Tag Immobilien.
Nous avons aussi renforcé les foncières britanniques British Land, LondonMetric et TritaxBigBox qui gèrent déjà leurs passifs avec des taux de financement élevés et bénéficient donc d'un environnement de taux plus favorable, que ce soit sur les financements avec un levier plus faible ou sur les taux immobiliers plus élevés comparativement aux foncières de la zone Euro. Par ailleurs, concernant le budget britannique, les bureaux et les actifs logistiques ont échappé à toute nouvelle surtaxe sectorielle sur les « business rates », ce qui constitue une bonne surprise compte tenu des spéculations qui circulaient avant le budget.
Par ailleurs, nous avons continué à renforcer la foncière belge de santé Aedifica qui devrait bénéficier de la restructuration de son portefeuille, face aux allégements sur la foncière espagnole Merlin. Cette dernière continue d'être malmenée par les investisseurs dans un contexte de suspicion sur sa stratégie de développement de centres de données à l'instar de nombreuses entreprises exposées au thème de l'intelligence artificielle.
Concernant les publications du 3ème trimestre, les foncières commerciales continuent d'afficher des tendances opérationnelles positives, avec de légères révisions à la hausse des bénéfices attendus chez Klepierre et Eurocommercial. Si nous avons allégé la position sur Klepierre, nous avons renforcé Eurocommercial à l'occasion d'une augmentation de capital servant à financer l'acquisition d'un centre commercial en Belgique (taux de rendement immobilier brut de 7.5%).
Covivio a également publié des performances solides dans l'ensemble de ses activités, notamment les bureaux, l'hôtellerie et le résidentiel allemand. Lors de cette publication, on peut aussi retenir son message rassurant sur le financement car elle dispose d'un coût moyen de sa dette attendu autour de 2.5% jusqu'en 2029, grâce à son échéancier et à une politique de couverture importante limitant sa sensibilité à la hausse des taux. Nous avons renforcé la position même si, à court terme, la foncière française reste pénalisée par les inquiétudes liées au contexte social et politique français.Elle constitue un bon exemple d'une foncière diversifiée qui évolue dans un environnement difficile, très décotée et dont la croissance des revenus n'est aucunement annulée par la hausse des coûts de financement. Elle est pourtant valorisée avec une décote de 46% par rapport à la valeur de son portefeuille.

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 SFDR²

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. 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 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 .
La politique de traitement des réclamations est disponible sur notre site Internet 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. Le fonds est autorisé à la commercialisation en Suisse. Le DIC, le prospectus ainsi que les rapports annuel et semestriel du Fonds peuvent être obtenus gratuitement auprès de son Représentant, 1741 Fund Solutions Ltd, Burggraben 16, 9000 St. Gallen, Suisse. Le Service de Paiements est assuré par ODDO BHF (Switzerland) Ltd, Gartenstrasse 14, 8002 Zürich, Suisse.

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