



ODDO BHF
ASSET MANAGEMENT

ODDO BHF IMMOBILIER L'IMMOBILIER DIVERSIFIÉ

DÉCEMBRE 2025

Créé en

1989

Actifs sous gestion

195M€

POINTS CLÉS SUR L'IMMOBILIER COTÉ EN BOURSE SELON NOUS

DIVERSIFICATION

- Possibilité d'obtenir une exposition diversifiée (actifs traditionnels et alternatifs) avec un seul produit

RISQUE GÉRÉ

- L'immobilier coté peut être moins risqué que d'autres investissements alternatifs selon nous

LIQUIDITÉ

- A ce stade du cycle, la liquidité est essentielle pour les investisseurs, immobilier coté = flexibilité

RENDEMENTS

- Le processus de création de valeur reste au cœur de la stratégie des foncières cotées
- Rendements plus élevés que les investissements dans l'immobilier direct (mais plus de volatilité) selon nous

SIMPLICITÉ

- Exposition à des actifs réels sans les contraintes opérationnelles

Les performances passées ne présagent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

CARACTÉRISTIQUES DU FONDS

Fonds	Classification SFDR ⁽¹⁾	Echelle de risque/rendement ⁽²⁾
ODDO BHF Immobilier	6 8 9	①②③④⑤⑥⑦

Risques principaux : ODDO BHF Immobilier est principalement exposé aux risques suivants : **risque de perte en capital, risque actions, risque lié à la détention de petites et moyennes capitalisations, risques liés à la concentration du portefeuille sur le secteur des valeurs immobilières.** Pour plus de détails concernant les risques, nous vous invitons à vous reporter à la page 5 de ce document.

¹Le 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. ²L'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 le produit perde de l'argent en raison des mouvements des marchés ou parce que nous ne sommes pas en mesure de vous payer. Il s'échelonne dans une fourchette de 1 (risque le plus faible) à 7 (risque le plus élevé). La catégorie la plus basse ne signifie pas un investissement sans risque. Cet indicateur n'est pas constant et est mis à jour si le profil de risque du fonds change dans le temps. Les données historiques, telles que celles utilisées pour calculer l'indicateur de risque, pourraient ne pas constituer une indication fiable du profil de risque futur du fonds. L'atteinte des objectifs de gestion en terme de risque ne peut être garantie. L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit sur la durée de placement recommandée. Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour.

LE POTENTIEL DE *l'immobilier coté*

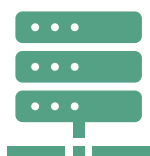
L'IMMOBILIER COTÉ PARTICIPE AUX TENDANCES À LONG TERME



Vieillessement de la population
Résidences, services / co-living
Tourisme international



Urbanisation
Polarisation des centres urbains
Coworking et bureaux flexibles



Intégration des nouvelles technologies
Émergence de « villes connectées »
E-commerce/Relocalisation



Dérèglement climatique
Nouveaux modes de construction
Lutte contre l'artificialisation des terres

COMPARATIF DE DIFFÉRENTS VÉHICULES IMMOBILIERS

	Investissement direct	Société d'investissement immobilier (à capital variable ou fermé)	Fonds immobilier coté (fonds commun de placement)
Diversification (pays, région, secteur, volume)	Faible	Moyenne	Elevée
Barrières d'accès (volume d'investissement minimal)	Elevées	Moyennes	Très faibles
Liquidité (volume de négociation quotidien / périodes de blocage)	Faible / Moyenne	Faible	Moyenne / Elevée
Transparence	Faible	Moyenne	Elevée
Maintenance (pour les investisseurs)	Elevée	Aucune	Aucune
Volatilité	Faible	Faible	Moyenne / Elevée

Les performances passées ne présagent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

Le fonds présente un risque de perte en capital.

Sources : Bloomberg, ODDO BHF AM SAS | Données au 31/12/2025



ODDO BHF IMMOBILIER

UN FONDS *thématique*

ODDO BHF Immobilier est un fonds Actions thématiques qui vise à être investi principalement dans des actions de la zone euro (minimum 75%) et dans des actions foncières ou immobilières (minimum 80%), en prenant aussi en compte des critères ESG.

Le fonds suit une stratégie d'investissement, avec une analyse à la fois « **top-down** » (**macroéconomique et géographique**) et « **bottom-up** » (**fondamental**), qui permet d'investir essentiellement dans des sociétés de grande capitalisation, qui sont leaders sur leurs marchés respectifs.



Résidentiel

- Locatif
- Promotion
- Logements étudiants



Commerces

- Centres commerciaux
- Magasins de détail
- Boutiques de pieds d'immeuble



Bureaux

- Bureaux de quartiers des affaires
- Parcs d'activité
- Coworking



Alternatifs

- Stockage en libre service
- Tours de télécommunication
- Data Centers
- Logistique
- Crèches
- Etablissements de santé
- Hôtellerie

AVANTAGES DES SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES COTÉES, SELON NOTRE ANALYSE

Diversification :

- Faiblement, et parfois négativement corrélée aux classes d'actifs traditionnelles (dont les actions)
- Exposition à différents sous-secteurs, villes et pays

Liquidité :

- Les actions des sociétés foncières sont plus liquides qu'un investissement en immobilier physique et peuvent être revendus plus facilement

Dividendes :

- Le statut de transparence fiscale permettant de générer potentiellement des dividendes élevés
- Exigence de distribution des revenus de 80% minimum sous forme de dividendes*
- Aide à diversifier du risque immobilier

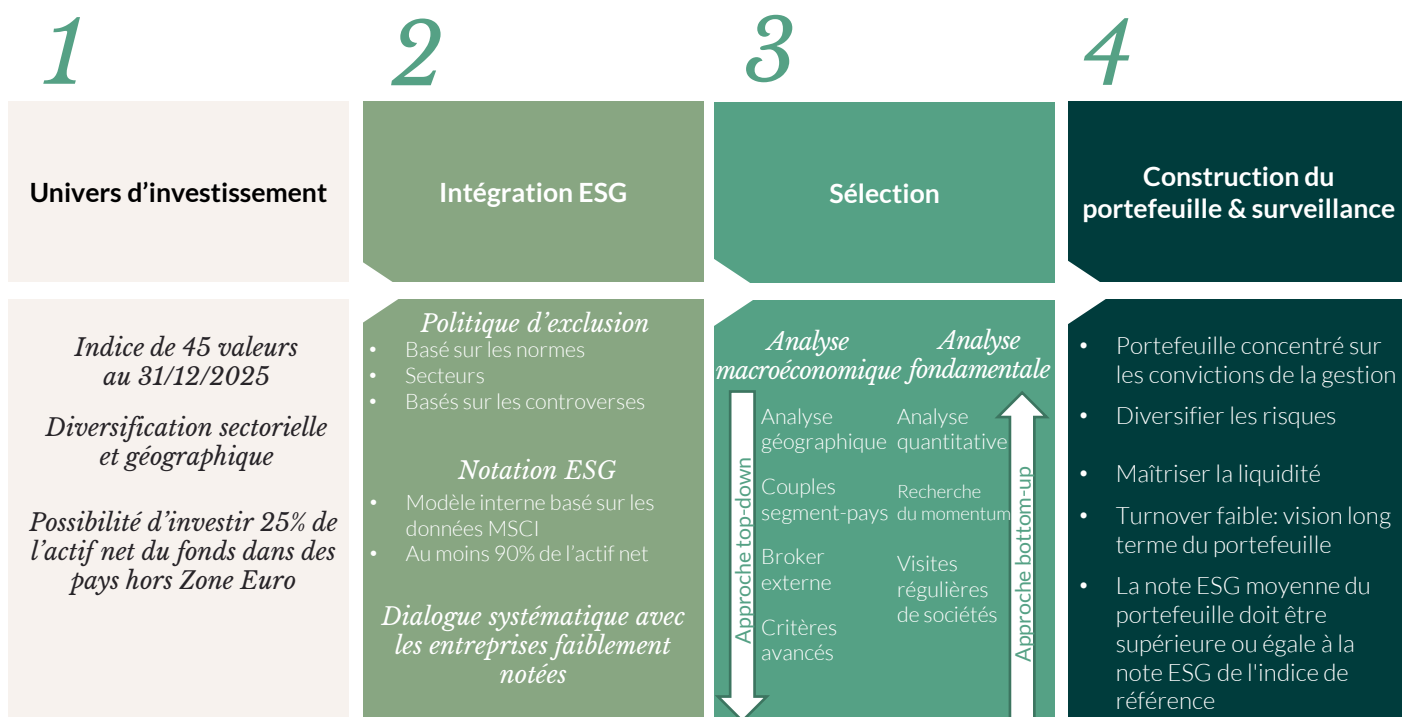
INCONVÉNIENTS DES SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES COTÉES, SELON NOTRE ANALYSE

- Volatilité similaire aux investissements dans les actions avec un risque de perte en capital

PROCESSUS D'INVESTISSEMENT

Univers des actions Immobilières

UN PROCESSUS D'INVESTISSEMENT EN 4 ÉTAPES



UNE ÉQUIPE DE GESTION

dédiée aux thématiques actions



36

VÉRONIQUE GOMEZ
Gérant de portefeuille

ODDO BHF AM SAS



20

PIERRE TOUSSAIN
Gérant de portefeuille

ODDO BHF AM SAS

● Années d'expérience dans l'investissement

Thématiques gérées : Immobilier et Rendement

Mixant expertise d'analyse sectorielle et expérience de gestion à travers les cycles

Le fonds est exposé à un certain nombre de risques notamment le risque de perte en capital et le risque actions.

Source : ODDO BHF AM SAS | Données au 31/12/2025

POURQUOI *investir* DANS ODDO BHF IMMOBILIER, SELON NOUS ?

POINTS FORTS DE LA STRATÉGIE

UN ACCÈS SIMPLE ET DIVERSIFIÉ au secteur de l'immobilier coté en Europe, des sociétés gérant des actifs immobiliers: des bureaux, des centres commerciaux, santé, logistique, résidences étudiantes et cliniques, etc...

HISTORIQUE DE PERFORMANCE*

Parmi les plus longs du marché : fonds lancé en 1989

UNE STRATÉGIE QUI DISTRIBUE DES DIVIDENDES pour les investisseurs cherchant à percevoir des revenus réguliers

GESTION DE CONVICTION

Choix « d'acteurs spécialisés » en privilégiant l'analyse fondamentale des valeurs

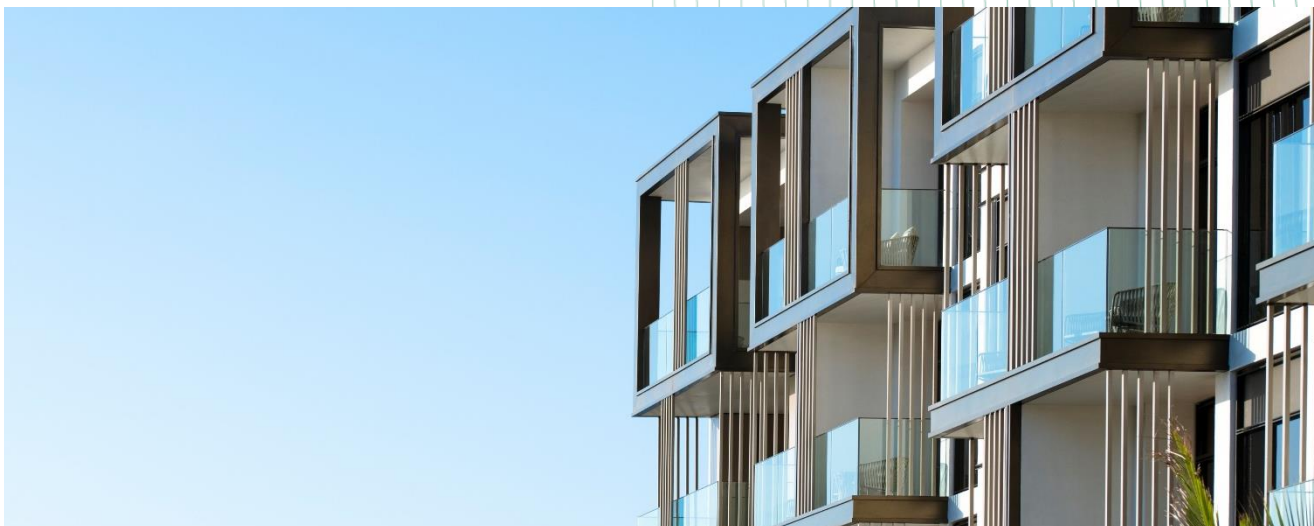
Gestion basée sur la combinaison d'une **APPROCHE MACROÉCONOMIQUE** et d'une **APPROCHE FONDAMENTALE**.

UNE GESTION ACTIVE qui permet d'identifier les inefficiences de marché et d'investir dans des sociétés sous-évaluées.

RISQUES

ODDO BHF Immobilier est principalement exposé aux risques suivants : **risque de perte en capital**, **risque actions**, **risque lié à la détention de petites et moyennes capitalisations**, **risques liés à la concentration du portefeuille sur le secteur des valeurs immobilières**, **risque lié à la gestion discrétionnaire**, **risque de taux**, **risque de crédit**, **risque de contrepartie**, **risque de change**, **risque de durabilité**, **risque lié à l'investissement dans des obligations convertibles** et **risque lié à l'investissement dans les titres spéculatifs à haut rendement**.

L'investisseur est invité à consulter le Document d'Informations Clés pour l'Investisseur ainsi que le prospectus du fonds pour connaître de manière détaillée les risques auxquels le fonds est exposé.



***Les performances passées ne présagent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.**

Source : ODDO BHF AM SAS | Données au 31/12/2025

Caractéristiques générales

Nom du fonds	ODDO BHF Immobilier					
Indice de référence	MSCI EMU IMI Core RE 10/40 Index (dividendes nets réinvestis)					
Objectif de gestion	L'objectif de gestion consiste à surperformer l'indice MSCI EMU IMI Core RE 10 40 (dividendes réinvestis) sur un horizon de placement minimum de 5 ans en étant investi principalement en actions foncières ou immobilières de la zone euro, tout en prenant en compte des critères ESG.					
Durée d'investissement conseillée	5 ans					
Date de création	12 Septembre 1989					
Eligibilité au PEA	Non					
Classes de parts	CR-EUR	DR-EUR	CI-EUR	CN-EUR	GC-EUR	DI-EUR
Code ISIN	FR0000989915	FR0000989923	FR0010251124	FR0011109354	FR0011605567	FR0013267085
Devise	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Affectation des résultats	Capitalisation	Distribution	Capitalisation	Capitalisation	Capitalisation	Distribution
Souscription minimale initiale	1 millième de part	1 millième de part	250 000 EUR	1 millième de part	100 EUR	250 000 EUR
Frais de souscription	4% maximum					
Frais de gestion fixes	1.8% TTC maximum de l'actif net (OPCVM exclu)	1.8% TTC maximum de l'actif net (OPCVM exclu)	0.9% TTC maximum de l'actif net (OPCVM exclu)	0.9% TTC maximum de l'actif net (OPCVM exclu)	0.9% TTC maximum de l'actif net (OPCVM exclu)	0.9% TTC maximum de l'actif net (OPCVM exclu)
Commission de rachat	Néant					
Commission de surperformance	20 % de la surperformance du Fonds par rapport à son indicateur de référence si la performance du Fonds est positive		10% de la surperformance du Fonds par rapport à son indicateur de référence si la performance du Fonds est positive			
Commission de mouvement	Des commissions de mouvement, définies dans le prospectus, peuvent être prélevées en plus des frais affichés dans le tableau.					
Structure et informations techniques						
Statu juridique	FCP					
Société de gestion	ODDO BHF Asset Management SAS					
Dépositaire	ODDO BHF SCA					
Souscriptions/Rachats	Quotidien à cours inconnu jusqu'à 11h15 (Paris)					
Fréquence de valorisation	Quotidienne					
Autorisé à la distribution	France, Allemagne, Espagne, Italie, Suisse, Portugal, Suède					

ODDO BHF AM est la branche de gestion d'actifs du Groupe ODDO BHF. Elle est la marque commune des trois sociétés de gestion juridiquement distinctes ODDO BHF AM SAS (France), ODDO BHF AM GmbH (Allemagne) et ODDO BHF AM Lux (Luxembourg).

Ce document, à caractère promotionnel, est établi par ODDO BHF ASSET MANAGEMENT SAS. Sa remise à tout investisseur relève de la responsabilité exclusive de chaque distributeur ou conseil à l'exception de la Belgique où ce document est exclusivement dédié aux distributeurs et ne peut être diffusé auprès de clients non professionnels. 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 ASSET MANAGEMENT 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 d'ODDO BHF ASSET MANAGEMENT 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.

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 (ou directement au Service de Médiation pour le consommateur : <http://mediationconsommateur.be> (UNIQUEMENT POUR LA BELGIQUE)). Le document d'information clé pour l'investisseur (FR, ENG, GER, ESP, IT, POR, SWE) et le prospectus (FR, ENG) sont disponibles gratuitement auprès de ODDO BHF ASSET MANAGEMENT SAS ou sur le site am.oddo-bhf.com ou auprès des distributeurs agréés. Les rapports annuels et intermédiaires sont disponibles gratuitement auprès de ODDO BHF ASSET MANAGEMENT SAS ou sur son site internet am.oddo-bhf.com. Le fonds est autorisé à la vente en Suisse. Le document d'information clé pour l'investisseur, le prospectus, les rapports annuels et intermédiaires pour la Suisse peuvent être obtenus gratuitement auprès du représentant et agent payeur suisse, RBC INVESTOR SERVICES BANK, succursale de Zürich, Bleicherweg 7 8027 Zürich.

ODDO BHF Asset Management SAS (France)

Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° d'agrément GP 99011.

Société par actions simplifiées 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