

# ODDO BHF Immobilier

30 APRILE 2026

CR-EUR - Eur | Azioni - Gestione Fondamentale - Tematico - Immobiliare Eurozona

Patrimonio netto del fondo	<b>206 M€</b>	Categoria Morningstar™ :	① ② ③ ④ <b>⑤</b> ⑥ ⑦
NAV	<b>1.731,51€</b>	Immobiliare - Eurozona indiretto	Scala di rischio (*)
Evoluzione vs G-1	<b>103,72€</b>	★ ★ ★ Rating al 30/04/26	6 <b>8</b> 9
		🌐🌐🌐🌐 Rating al 31/03/26	Classificazione SFDR <sup>2</sup>

Paesi nei quali è autorizzata la distribuzione al pubblico:

FR IT CHE DEU PRT ESP SWE

## GESTORE

Véronique Gomez, Pierre Toussain

## SOCIETÀ DI GESTIONE

ODDO BHF AM SAS

## CARATTERISTICHE

**Durata d'investimento consigliata:** 5 anni

**Data di lancio (NAV iniziale):** 14/09/89

**Data di creazione dei fondi:** 14/09/89

<b>Forma giuridica</b>	Fondo comune invest.
<b>Codice ISIN</b>	FR0000989915
<b>Codice Bloomberg</b>	ODDIMMC FP
<b>Politica dei dividendi</b>	Classe ad accumulazione
<b>Sottoscrizione min. (iniziale)</b>	1 frazione millesimale di quota
<b>Società di gestione (per delega)</b>	-
<b>Sottoscrizioni/riscatti</b>	11h15 a giorno
<b>Valutazione</b>	Quotidiano
<b>Livello di rischio</b>	Medio
<b>Commissione di gestione fissa</b>	Max. 1,80% (tasse incluse) del patrimonio netto (OICVM esclusi)
<b>Commissione di performance</b>	20% massimo della sovraperformance del Fondo rispetto al benchmark, una volta compensate tutte le sottoperformance passate relative agli ultimi cinque esercizi e solo in caso di performance assoluta positiva.
<b>Commissione di sottoscrizione</b>	4% (fino al)
<b>Commissione di rimborso</b>	Nessuna
<b>Commissioni di gestione e altri costi amministrativi o di esercizio</b>	1,83%
<b>Volatilità annualizzato</b>	
	1 anno 3 anni 5 anni 10 anni
<b>FONDO</b>	17,7% 20,2% 20,8% 19,4%
Indice di riferimento	17,6% 19,8% 20,7% 19,9%

## STRATEGIA D'INVESTIMENTO

Il fondo ODDO BHF Immobilier investe principalmente in azioni immobiliari dell'Unione europea e punta a sovraperformare l'indice MSCI EMU IMI Core RE 10/40 Index (dividendi reinvestiti) su un orizzonte temporale minimo di 5 anni. La gestione high conviction di tipo "bottom up" mira a selezionare i titoli posizionati nei migliori segmenti dell'immobiliare quotato (centri commerciali, uffici, abitazioni) dell'Unione europea.

**Indice di riferimento :** MSCI EMU IMI Core Real Estate Capped 10/40 NR

Performance annuale netta (12 mesi consecutivi)										
da	04/16	04/17	04/18	04/19	04/20	04/21	04/22	04/23	04/24	04/25
a	04/17	04/18	04/19	04/20	04/21	04/22	04/23	04/24	04/25	04/26
<b>FONDO</b>	4,5%	14,5%	1,5%	-12,9%	17,3%	-4,0%	-25,7%	12,8%	5,3%	4,2%
Indice di riferimento	6,1%	14,9%	2,0%	-16,5%	21,2%	-4,1%	-27,6%	13,1%	7,4%	6,4%

Rendimenti annuali (anni solari)									
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
<b>FONDO</b>	16,9%	-8,0%	23,0%	-9,0%	7,3%	-32,2%	16,3%	-2,5%	7,4%
Indice di riferimento	17,6%	-7,5%	22,2%	-10,9%	6,9%	-32,0%	15,6%	-1,5%	9,4%

Rendimenti netti cumulativi e annualizzati									
	Performance annualizzate			Performance cumulate					
	3 anni	5 anni	10 anni	1 mese	Inizio d'anno	1 anno	3 anni	5 anni	10 anni
<b>FONDO</b>	7,4%	-2,5%	0,9%	6,4%	1,9%	4,2%	23,8%	-11,7%	9,5%
Indice di riferimento	9,0%	-2,1%	1,2%	6,3%	3,0%	6,4%	29,4%	-10,2%	13,1%

I rendimenti passati non sono indicativi di quelli futuri e possono variare nel tempo.

Misurazione del rischio			
	1 anni	3 anni	5 anni
Indice di Sharpe	0,33	0,27	-0,19
Information ratio	-2,22	-1,04	-0,16
Tracking Error (%)	0,95	1,52	1,92
Beta	1,01	1,02	1,00
Correlazione (%)	99,86	99,73	99,57
Alfa di Jensen (%)	-2,17	-1,70	-0,30

A decorrere dal 31 dicembre 2020 il nuovo indice di riferimento è l'indice MSCI EMU IMI Core RE 10/40 Index (dividendi reinvestiti). Precedenti variazioni dell'indice di riferimento: FTSE EPRA/NAREIT Eurozone Capped Index (Net TRI) in data 26/07/2010, FTSE EPRA Eurozone Index precedentemente. Il Fondo non è più idoneo al PEA per le nuove sottoscrizioni a decorrere dal 1° gennaio 2012. Prima dell'adesione leggere il prospetto informativo consultabile sul sito [www.oddomeriten.eu](http://www.oddomeriten.eu)

\*Il glossario degli indicatori utilizzati è disponibile per il download su [www.am.oddo-bhf.com](http://www.am.oddo-bhf.com) nella sezione Informazioni. | Fonti : ODDO BHF AM SAS, Bloomberg, Morningstar® Sustainalytics fornisce un'analisi a livello societario utilizzata nel calcolo del punteggio di sostenibilità di Morningstar.

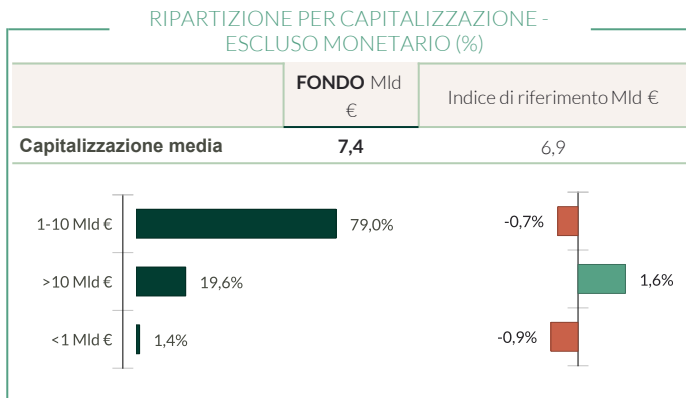
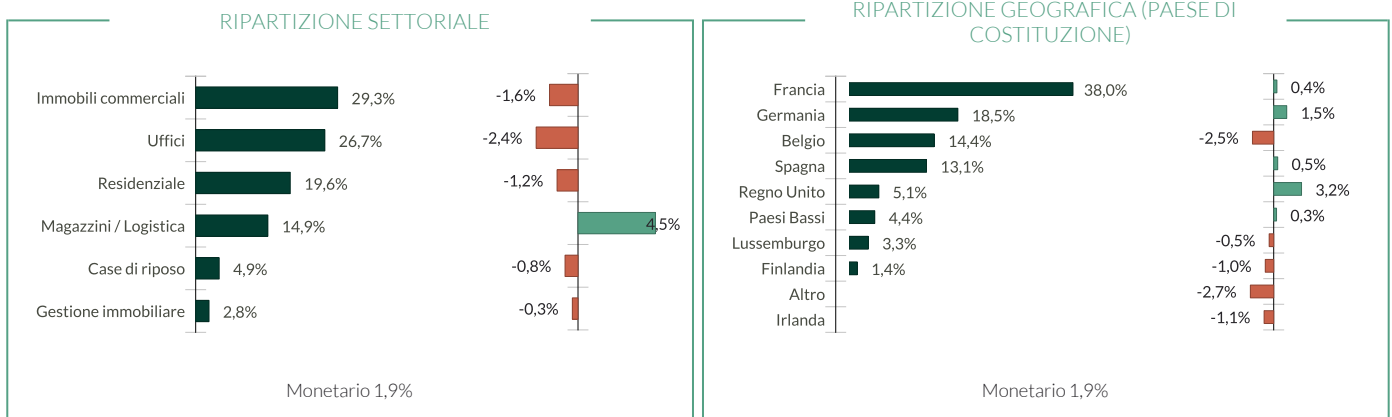
(1) L'indicatore sintetico di rischio (SRI) è una guida orientativa del livello di rischio di questo prodotto rispetto ad altri prodotti. Esso esprime la probabilità che il prodotto subisca perdite monetarie a causa di movimenti sul mercato o a causa dell'incapacità di pagarvi quanto dovuto. Va da 1 (basso rischio) a 7 (alto rischio). Questo indicatore non è costante e cambia in base al profilo di rischio del fondo. La categoria più bassa non significa priva di rischio. I dati storici, come quelli utilizzati per calcolare il SRI, potrebbero non essere un'indicazione affidabile del futuro profilo di rischio del fondo. Non vi è alcuna garanzia che gli obiettivi d'investimento in termini di rischio saranno raggiunti.

(2) Per informazioni sul regolamento europeo sulla pubblicazione di informazioni sulla Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) si rimanda alla sezione del documento dedicata alla classificazione SFDR(2).

# ODDO BHF Immobilier

30 APRILE 2026

CR-EUR - Eur | Azioni - Gestione Fondamentale - Tematico - Immobiliare Eurozona



■ Fondo    ■ Sovraponderazione    ■ Sottoponderazione rispetto al benchmark

Intensità di carbonio ponderata (tCO <sub>2</sub> e / €m turnover)		
	FONDO	Indice di riferimento
<b>Intensità di carbonio ponderata</b>	<b>73,6</b>	73,6
<b>Rapporto di copertura</b>	<b>100,0%</b>	100,0%

Fonte: MSCI. Utilizziamo le emissioni Scope 1 (emissioni dirette) e Scope 2 (emissioni indirette connesse al consumo di elettricità, calore o vapore) per calcolare l'intensità di carbonio, espressa in tonnellate di CO<sub>2</sub> per milione di € di ricavi. La liquidità e derivati non sono inclusi. Metodologia dei parametri di misurazione del carbonio: vedi dettagli a pag 4

Principali posizioni del portafoglio					
	Peso nel portafoglio (%)	Peso nel benchmark (%)	Paesi	Settore	Rating ESG di MSCI
Unibail-Rodamco-Westfield	9,94	9,81	Francia	Immobili commerciali	AAA
Merlin Properties Socimi Sa	9,87	9,63	Spagna	Uffici	A
Klepierre	9,85	9,33	Francia	Immobili commerciali	AA
Vonovia Se	8,65	8,20	Germania	Residenziale	AAA
Aedifica	4,86	4,61	Belgio	Case di riposo	AAA
Tag Immobilien Ag	4,82	4,48	Germania	Residenziale	AA
Covivio	4,81	4,54	Francia	Uffici	AAA
Warehouses De Pauw Sca	4,52	4,27	Belgio	Magazzini / Logistica	AA
Leg Immobilien Ag	4,29	4,27	Germania	Residenziale	AAA
Gecina Sa	4,17	4,55	Francia	Uffici	AAA

Numero di posizioni **32**

\*\* rebased on the rated part of the fund | rating according to MSCI from CCC (High Risk) to AAA (Strong Opportunity)

©2021 MSCI ESG Research LLC. Reproduced by permission

# ODDO BHF Immobilier

30 APRILE 2026

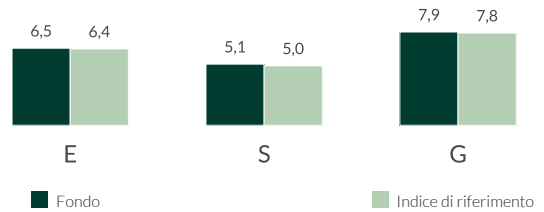
CR-EUR - Eur | Azioni - Gestione Fondamentale - Tematico - Immobiliare Eurozona

## RAPPORTO SULLA SOSTENIBILITÀ - PANORAMICA

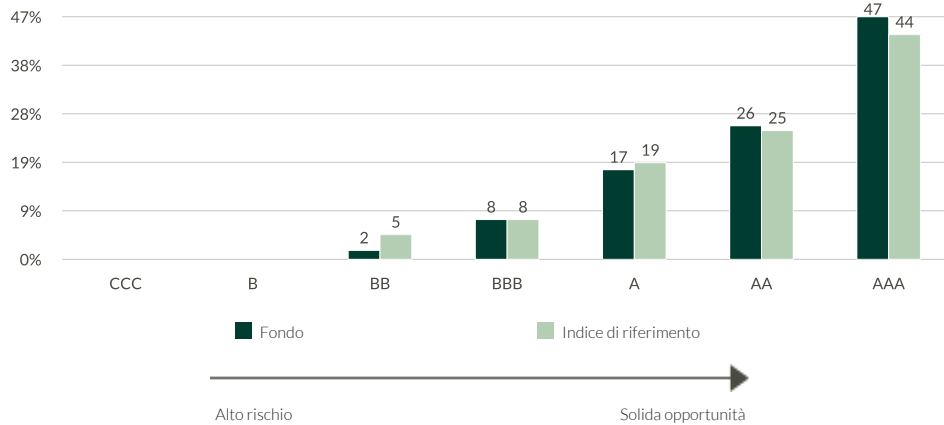
Rating ESG		
	FONDO	Indice di riferimento
	apr 26	apr 26
<b>Rating ESG di MSCI</b>	AA	AA
<b>Copertura ESG**</b>	99,3%	100,0%

Indice di riferimento : MSCI EMU IMI Core Real Estate Capped 10/40 NR

### MEDIA PONDERATA DEI PUNTEGGI E, S E G\*



### RIPARTIZIONE PER PUNTEGGIO ESG\*\*



### PRIMI 5 PER RATING ESG

	Settore	Paesi	Peso nel portafoglio (%)	Rating ESG di MSCI
Unibail-Rodamco-Westfield	Immobili commerciali	Francia	9,94	AAA
Vonovia Se	Residenziale	Germania	8,65	AAA
Aedifica	Casa di riposo	Belgio	4,86	AAA
Covivio	Uffici	Francia	4,81	AAA
Leg Immobilien Ag	Residenziale	Germania	4,29	AAA
<b>Subtotale top 5</b>	-	-	<b>32,55</b>	-

\*ESG rank at the end of the period

\*\* rebased on the rated part of the fund | rating according to MSCI from CCC (High Risk) to AAA (Strong Opportunity)

©2021 MSCI ESG Research LLC. Reproduced by permission

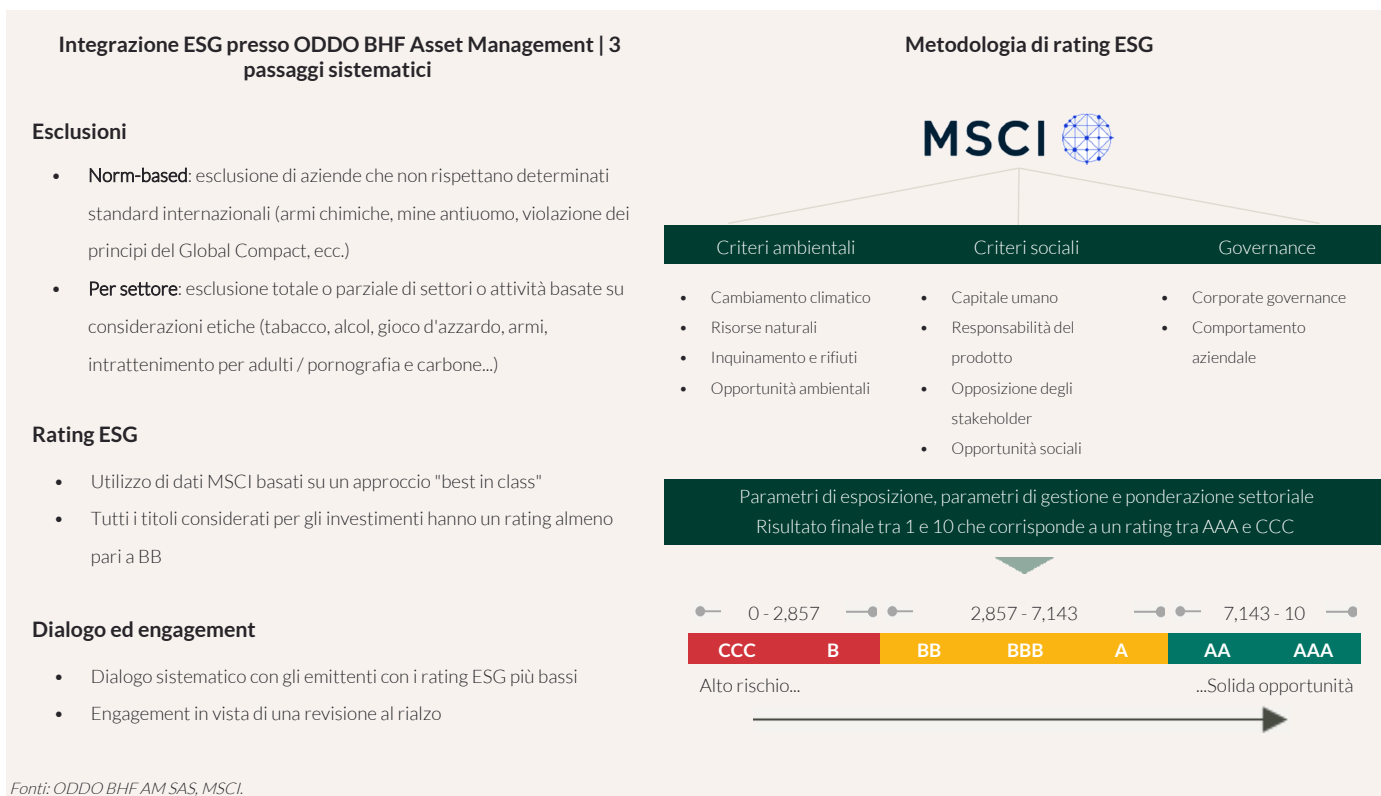
# ODDO BHF Immobilier

30 APRILE 2026

CR-EUR - Eur | Azioni - Gestione Fondamentale - Tematico - Immobiliare Eurozona

## RAPPORTO SULLA SOSTENIBILITÀ - METODOLOGIA

ODDO BHF AM ritiene che la valutazione dell'impatto ambientale, sociale e di governance di un investimento rappresenti un passo fondamentale per promuovere buone prassi nell'ambito dell'integrazione dei criteri ESG. A tal fine, è indispensabile disporre di criteri quantitativi semplici e affidabili (nessuna rielaborazione) ed essere in grado di confrontare i portafogli indipendentemente dalla loro composizione (large cap vs mid cap, diversità geografica e settoriale). La scelta degli indicatori è quindi cruciale ai fini di un'adeguata valutazione dell'impatto. I dati relativi agli indicatori ambientali provengono dal nostro fornitore esterno di analisi non finanziarie, MSCI. Indichiamo sistematicamente la disponibilità dei dati a livello di portafoglio e di benchmark.



Fonti: ODDO BHF AM SAS, MSCI.

**Metodologia dei parametri di misurazione del carbonio: abbiamo aggiornato la nostra metodologia relativa al calcolo dell'intensità di carbonio. A partire dal 31 gennaio 2023, nei casi in cui i valori di carbonio pubblicati risultino non disponibili o incoerenti, vengono utilizzati i valori di carbonio stimati. Le stime si basano sul valore di carbonio medio (emissioni di ambito 1+2) delle omologhe del settore in funzione dei ricavi.**

# ODDO BHF Immobilier

30 APRILE 2026

CR-EUR - Eur | Azioni - Gestione Fondamentale - Tematico - Immobiliare Eurozona

## COMMENTO DEL GESTORE

Analogamente ai mercati azionari, anche il settore immobiliare quotato ha registrato un forte rimbalzo, che non è però bastato ad annullare la flessione di marzo. L'intervento di Stati Uniti e Israele in Iran prosegue e l'aumento dei prezzi del petrolio si è intensificato in quanto il traffico marittimo nello Stretto di Hormuz è ancora bloccato nonostante il cessate il fuoco. L'instabilità geopolitica legata alla guerra ha alimentato l'incertezza dei mercati, contribuendo a mantenere alti i rendimenti in tutte le regioni.

Ciò nonostante, nel mese di aprile, l'andamento dei mercati è stato influenzato anche dai risultati del primo trimestre. Le società immobiliari quotate hanno per la maggior parte riportato una solida crescita degli affitti e confermato le previsioni annuali. Altre si aspettano che il buon andamento degli affitti e l'indicizzazione compensino i maggiori costi di finanziamento, con un aumento limitato dei costi di costruzione previsto nel 2026.

Nel portafoglio, abbiamo approfittato del forte rimbalzo del corso di borsa della società immobiliare tedesca TAG Immobilien per effettuare qualche presa di profitto, dopo che avevamo rafforzato la posizione beneficiando di punti d'ingresso interessanti. Parallelamente, abbiamo aumentato la nostra posizione nella società di immobili ad uso sanitario Aedifica in virtù delle sue caratteristiche difensive.

Abbiamo inoltre continuato a incrementare alcune posizioni nel segmento della logistica, in particolare la società immobiliare olandese CTP, il cui corso azionario era stato duramente penalizzato dalle prospettive per il 2026, considerate deludenti dagli investitori. Tuttavia, in occasione della pubblicazione della trimestrale, CTP ha riportato un inizio d'anno positivo, grazie a un'attività di locazione record, e ha confermato le sue previsioni. Questa pubblicazione ha contribuito a rassicurare gli investitori nel segmento logistico, al pari delle relazioni trimestrali della britannica Segro, della belga WDP e della francese Argan. Segnaliamo che quest'ultima è stata protagonista di un importante progetto di rifinanziamento a inizio anno, emettendo con successo un'obbligazione da 500 milioni di euro presso un'ampia gamma di investitori istituzionali francesi e internazionali. Tuttavia, per rispettare il tasso d'interesse desiderato, ha dovuto ridurre la scadenza dell'obbligazione a 3,5 anni. Quest'operazione dimostra che la capacità di emissione della società resta intatta, nonostante il brusco deterioramento delle condizioni di mercato osservato da inizio anno in seguito agli sviluppi in Medio Oriente.

Tra l'altro, nell'ambito di un'offerta di scambio, abbiamo scambiato le nostre azioni della società immobiliare residenziale tedesca Grand City con azioni della sua società madre Aroundtown, il che ci ha permesso di riallinearci all'indice di riferimento. Ricordiamo che lo scorso anno, quando il titolo scambiava a oltre 3 euro, abbiamo effettuato prese di beneficio, per poi rafforzare la nostra posizione a livelli interessanti (tra 2,11 e 2,64 euro), quando i problemi di rifinanziamento dell'azienda si sono attenuati e il rafforzamento in Grand City ha migliorato i ricavi ricorrenti.

Per quanto riguarda la situazione in Medio Oriente, vi è scarsa visibilità su come finirà il conflitto, che dura ormai da due mesi, ma più si protrarrà, più lo shock economico si estenderà. Le revisioni al ribasso delle previsioni di crescita sono all'ordine del giorno, con la Germania che ha dimezzato le stime di espansione per l'anno in corso.

Per quanto riguarda le banche centrali, per il momento Fed e BCE hanno entrambe optato per lo status quo. Le proiezioni della BCE continuano tuttavia a includere un rischio inflazionistico legato al conflitto in Medio Oriente. Ciò nonostante, data l'attuale pressione sui tassi a lungo termine, il mercato prevede già che la BCE effettuerà almeno due rialzi dei tassi di riferimento nei prossimi mesi.

## RISCHI:

Il portafoglio è esposto ai seguenti rischi: rischio di perdita del capitale, rischio azionario, rischio di interesse, rischio di credito, rischio connesso alla gestione discrezionale, rischio di cambio, rischio di controparte, rischio connesso alle capitalizzazioni medio-basse, rischi connessi alla concentrazione del portafoglio nel segmento dei titoli immobiliari, Rischio di sostenibilità e, in via accessoria: rischio connesso alle obbligazioni ad alto rendimento, rischio connesso all'investimento in obbligazioni convertibili, rischio connesso ai mercati emergenti

## CLASSIFICAZIONE SFDR<sup>2</sup>

La Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) dell'UE è una serie di regole dell'UE che mirano a rendere il profilo di sostenibilità dei fondi trasparente, più comparabile e meglio compreso dagli investitori finali. Articolo 6: Il team di gestione non considera i rischi di sostenibilità o gli effetti negativi delle decisioni di investimento sui fattori di sostenibilità nel processo decisionale di investimento. Articolo 8: Il team di gestione affronta i rischi di sostenibilità integrando i criteri ESG (Ambiente e/o Sociale e/o Governance) nel suo processo decisionale di investimento. Articolo 9: Il team di gestione segue un rigoroso obiettivo d'investimento sostenibile che contribuisce significativamente alle sfide della transizione ecologica e affronta i rischi di sostenibilità attraverso le valutazioni fornite dal fornitore esterno di dati ESG della Società di gestione.

## DISCLAIMER

Il presente documento è stato redatto da ODDO BHF AM SAS. Il potenziale investitore è tenuto a rivolgersi a un consulente d'investimento prima di sottoscrivere il fondo. Si informa l'investitore che il fondo è esposto al rischio di perdita in conto capitale, ma anche a una serie di rischi legati agli strumenti/strategie in portafoglio. In caso di sottoscrizione, l'investitore è tenuto a prendere visione del Documento contenente le informazioni chiave (KID) o del prospetto informativo dell'OICR per una descrizione esatta dei rischi assunti e del totale delle spese. Il valore dell'investimento può sia aumentare che diminuire e l'investitore potrebbe non recuperare interamente il capitale investito. L'investimento deve essere effettuato in funzione dei propri obiettivi di investimento, del proprio orizzonte temporale e della propria capacità di sopportare il rischio connesso all'operazione. ODDO BHF AM SAS non sarà inoltre ritenuta responsabile per qualsivoglia danno diretto o indiretto derivante dall'utilizzo della presente pubblicazione o delle informazioni in essa contenute. Le informazioni vengono fornite a titolo indicativo e possono variare in qualsiasi momento senza preavviso. Le opinioni espresse nel presente documento corrispondono alle nostre previsioni sull'andamento del mercato al momento della pubblicazione. Possono cambiare in funzione delle condizioni di mercato e non impegnano in nessun caso la responsabilità contrattuale di ODDO BHF AM SAS. I valori patrimoniali netti riportati nel presente documento hanno carattere esclusivamente indicativo. Fa fede soltanto il valore patrimoniale netto segnalato nell'avviso di esecuzione e negli estratti titoli. La sottoscrizione e il rimborso degli OICR si effettuano a valore patrimoniale netto ignoto.

Una sintesi dei diritti degli investitori è disponibile gratuitamente in formato elettronico e in lingua inglese sul seguente sito internet: [https://am.oddo-bhf.com/france/fr/investisseur\\_non\\_professionnel/infos\\_reglementaire](https://am.oddo-bhf.com/france/fr/investisseur_non_professionnel/infos_reglementaire). È possibile che il fondo sia stato autorizzato alla distribuzione in diversi Stati membri dell'UE. Si richiama l'attenzione degli investitori sul fatto che la società di gestione può decidere di porre fine agli accordi presi in merito alla distribuzione delle quote del fondo ai sensi dell'articolo 93 bis della direttiva 2009/65/CE e dell'articolo 32 bis della direttiva 2011/61/UE.

Il KID (DEU, ESP, FR, GB, ITL, POR, SWD) e il prospetto informativo (FR, GB) sono disponibili gratuitamente presso ODDO BHF AM SAS, all'indirizzo [am.oddo-bhf.com](http://am.oddo-bhf.com) o presso i distributori autorizzati. Il rendiconto annuale e la relazione semestrale sono disponibili gratuitamente presso ODDO BHF AM SAS o sul sito internet [am.oddo-bhf.com](http://am.oddo-bhf.com). La politica di gestione dei reclami è disponibile sul nostro sito internet [am.oddo-bhf.com](http://am.oddo-bhf.com) nella sezione dedicata alle informazioni regolamentari. I reclami dei clienti possono essere indirizzati in primo luogo al seguente indirizzo e-mail: [service\\_client@oddo-bhf.com](mailto:service_client@oddo-bhf.com). Il Prospetto informativo completo per la Svizzera, il Prospetto semplificato per la Svizzera, il Regolamento e le relazioni annuali e semestrali del fondo per la Svizzera possono essere richiesti gratuitamente al Rappresentante e servizio pagamenti in Svizzera RBC INVESTOR SERVICES BANK, succursale di Zürich, Bleicherweg 7, 8027 Zürich.

Sebbene ODDO BHF Asset Management e i suoi fornitori di informazioni, comprese, a titolo non esaustivo, MSCI ESG Research LLC e le sue società affiliate (le "Parti ESG"), ottengano informazioni (le "Informazioni") da fonti che ritengono affidabili, nessuna delle Parti ESG assicura o garantisce l'originalità, l'accuratezza e/o la completezza di qualsiasi dato contenuto nel presente documento e declina espressamente tutte le garanzie esplicite o implicite, incluse quelle di commerciabilità e idoneità per uno scopo particolare. Le Informazioni sono destinate esclusivamente a uso interno, non possono essere riprodotte o ridistribuite in alcuna forma e non possono essere utilizzate come base o componente di indici, prodotti o strumenti finanziari. Inoltre, nessuna delle informazioni può di per sé essere utilizzata per determinare quali titoli acquistare o vendere o quando. Nessuna delle Parti ESG si assume alcuna responsabilità per eventuali errori od omissioni in relazione a qualsiasi dato contenuto nel presente documento, o per qualsiasi danno diretto, indiretto, speciale, sanzionatorio, consequenziale o qualsiasi altro danno (incluso il mancato guadagno) anche se informate della possibilità di tali danni. ©2021 MSCI ESG Research LLC. Riprodotto con autorizzazione.

**ODDO BHF AM SAS** Società di gestione di portafogli approvata dall'Autorité des Marchés Financiers con il numero GP 99011. Société par actions simplifiée con capitale di €21.500.000. RCS 340 902 857 Parigi. 12 boulevard de la Madeleine – 75440 Paris Cedex 09 Francia – Tel.: 33 (0)1 44 51 85 00 [AM.ODDO-BHF.COM](http://AM.ODDO-BHF.COM)