

ODDO BHF Immobilier

31 MARZO 2026

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

Patrimonio netto del fondo	196 M€	Categoria Morningstar™ :	① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦
NAV	190.877,87€	Immobiliare - Eurozona indiretto	Scala di rischio (*)
Evoluzione vs G-1	-30.484,81€	★ ★ ★ ★ Rating al 28/02/26	6 8 9
		Rating al 31/01/26	Classificazione SFDR ²

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

Forma giuridica	Fondo comune invest.
Codice ISIN	FR0010251124
Codice Bloomberg	ODDIMMB FP
Politica dei dividendi	Classe ad accumulazione
Sottoscrizione min. (iniziale)	250000 EUR
Società di gestione (per delega)	-
Sottoscrizioni/riscatti	11h15 a giorno
Valutazione	Quotidiano
Livello di rischio	Medio
Commissione di gestione fissa	Max. 0,90% (tasse incluse) del patrimonio netto (OICVM esclusi)
Commissione di performance	10% della sovraperformance del Fondo rispetto al benchmark, una volta compensate tutte le sottoperformance passate relative agli ultimi cinque esercizi.
Commissione di sottoscrizione	4% (fino al)
Commissione di rimborso	Nessuna
Commissioni di gestione e altri costi amministrativi o di esercizio	0,93%
Volatilità annualizzato	
	1 anno 3 anni 5 anni 10 anni
FONDO	17,2% 19,9% 20,5% 19,2%
Indice di riferimento	16,9% 19,4% 20,3% 19,7%

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	03/16	03/17	03/18	03/19	03/20	03/21	03/22	03/23	03/24	03/25
a	03/17	03/18	03/19	03/20	03/21	03/22	03/23	03/24	03/25	03/26
FONDO	0,8%	14,4%	7,1%	-15,7%	16,4%	6,5%	-31,5%	16,7%	2,2%	4,5%
Indice di riferimento	2,0%	13,2%	7,2%	-20,1%	19,7%	5,6%	-34,0%	16,5%	2,4%	6,6%

Rendimenti annuali (anni solari)									
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
FONDO	17,9%	-7,2%	24,2%	-8,2%	8,3%	-31,6%	17,2%	-1,7%	8,3%
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
FONDO	7,6%	-1,9%	1,0%	-13,8%	-4,0%	4,5%	24,7%	-9,0%	10,3%
Indice di riferimento	8,3%	-2,4%	0,5%	-13,4%	-3,2%	6,6%	27,2%	-11,4%	4,8%

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	0,01	0,25	-0,20
Information ratio	-1,84	-0,41	0,31
Tracking Error (%)	0,98	1,47	1,87
Beta	1,01	1,02	1,00
Correlazione (%)	99,85	99,75	99,58
Alfa di Jensen (%)	-1,83	-0,73	0,59

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

*Il glossario degli indicatori utilizzati è disponibile per il download su 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.

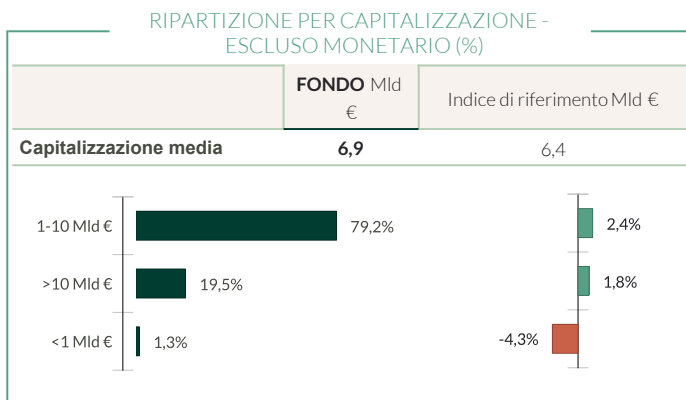
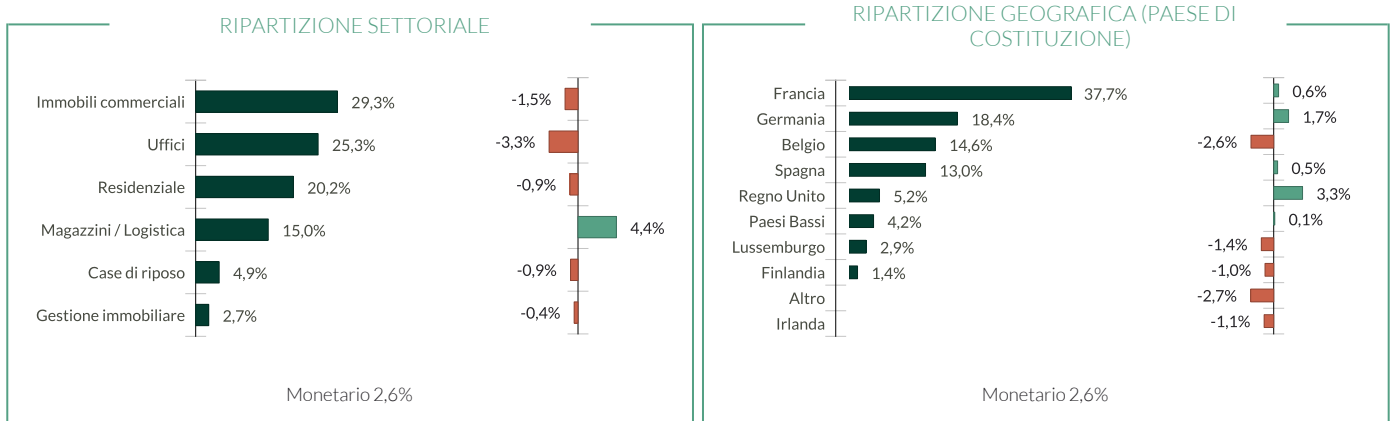
(1) L'indicatore sintetico di rischio (SRI) è una guida orientativa del livello di rischio di questo prodotto rispetto ad altri prodotti. Esso esprime la probabilità che il prodotto subisca perdite monetarie a causa di movimenti sul mercato o a causa dell'incapacità di pagarvi quanto dovuto. Va da 1 (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

31 MARZO 2026

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



■ Fondo ■ Sovraponderazione ■ Sottoponderazione rispetto al benchmark

Intensità di carbonio ponderata (tCO2e / €m turnover)		
	FONDO	Indice di riferimento
Intensità di carbonio ponderata	72,8	71,5
Rapporto di copertura	100,0%	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 CO2 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
Klepierre	9,87	9,27	Francia	Immobili commerciali	AA
Unibail-Rodamco-Westfield	9,84	9,52	Francia	Immobili commerciali	AAA
Merlin Properties Socimi Sa	9,74	9,53	Spagna	Uffici	A
Vonovia Se	8,57	8,15	Germania	Residenziale	AAA
Tag Immobilien Ag	4,92	4,28	Germania	Residenziale	AA
Aedifica	4,86	4,70	Belgio	Case di riposo	AAA
Warehouses De Pauw Sca	4,81	4,49	Belgio	Magazzini / Logistica	AA
Covivio	4,73	4,37	Francia	Uffici	AAA
Leg Immobilien Ag	4,25	4,23	Germania	Residenziale	AAA
Gecina Sa	4,11	4,53	Francia	Uffici	AAA
Numero di posizioni	33				

** 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

31 MARZO 2026

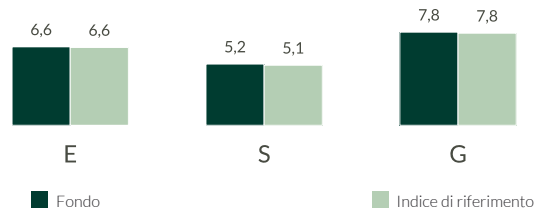
CI-EUR - Eur | Azioni - Gestione Fondamentale - Tematico - Immobiliare Eurozona

RAPPORTO SULLA SOSTENIBILITÀ - PANORAMICA

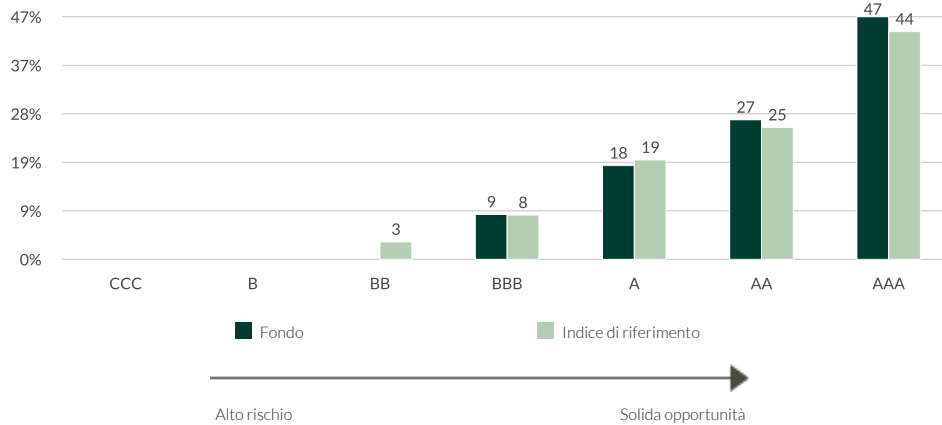
Rating ESG		
	FONDO	Indice di riferimento
	mar 26	mar 26
Rating ESG di MSCI	AA	AA
Copertura ESG**	97,7%	98,5%

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	9,84	AAA
Vonovia Se	Residenziale	Germania	8,57	AAA
Aedifica	Case di riposo	Belgio	4,86	AAA
Covivio	Uffici	Francia	4,73	AAA
Leg Immobilien Ag	Residenziale	Germania	4,25	AAA
Subtotale top 5	-	-	32,25	-

*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 Immobiliere

31 MARZO 2026

CI-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

31 MARZO 2026

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

COMMENTO DEL GESTORE

I mercati azionari europei hanno chiuso il mese di marzo in netto ribasso (STOXX 600: -8%), penalizzati dal conflitto insorto a seguito dell'intervento di Stati Uniti e Israele in Iran. Tra i settori in forte calo figura l'immobiliare quotato (-14,5% all'interno dello STOXX 600), in una sorta di scenario di "déjà vu", penalizzato dal rapido aumento dei tassi d'interesse (+60 pb) e dai timori di stagflazione legati allo shock petrolifero. La situazione però presenta alcune differenze rispetto al 2022 (scoppio della guerra in Ucraina): le valutazioni sono già depresse, i rendimenti degli asset sono più elevati e le aspettative d'inflazione restano sotto controllo in questa fase, indicando una reazione eccessiva da parte del mercato. L'impatto fondamentale rimane tuttavia incerto, poiché dipenderà dalla durata dello shock, con potenziali rischi per la domanda locativa, i costi di finanziamento e le valutazioni.

Il portafoglio presentava una certa esposizione societaria volta a beneficiare di un miglioramento della crescita quest'anno, ma lo shock causato da questo nuovo evento geopolitico ha penalizzato la performance del fondo.

In occasione della fusione delle società immobiliari belghe attive nel segmento sanitario Cofinimo e Aedifica, abbiamo effettuato prese di beneficio su quest'ultima a seguito dello scambio di titoli, senza reinvestire tutta la liquidità raccolta da queste vendite. Abbiamo effettuato acquisti prudenti per approfittare del calo delle quotazioni azionarie e rafforzare alcune posizioni, come la società immobiliare tedesca del segmento residenziale Tag Immobilien (dopo le prese di profitto realizzate a febbraio), la società olandese di centri commerciali Eurocommercial Properties, e le francesi Covivio, società immobiliare diversificata, e Argan, operante nel segmento della logistica.

Nonostante la sensibilità alla crescita economica del segmento della logistica, riteniamo che vi sia ancora una tendenza strutturale all'aumento delle capacità di stoccaggio, in particolare nell'ambito del rafforzamento della sovranità europea, che non dovrebbe subire rallentamenti causati dalla "nuova guerra". Abbiamo altresì aumentato le posizioni nelle aziende belghe di logistica WDP e Montea.

Abbiamo irrobustito anche la posizione nella società immobiliare spagnola Merlin, in particolare a seguito dell'aumento di capitale realizzato per finanziare le varie fasi d'investimento nell'ambito dello sviluppo di alcuni data center. In occasione del suo Investor Day, la società ha confermato le proprie ambizioni, vista l'attrattiva di questo tipo di asset e la domanda sostenuta. Una volta ultimata la costruzione dei data center (2032), i ricavi di Merlin da questo segmento dovrebbero superare il 60%, a fronte del 6% alla fine del 2025.

Abbiamo altresì effettuato alcune prese di beneficio sulla società immobiliare francese di centri commerciali Unibail Rodamco Westfield in ragione della sovraperformance registrata da inizio anno.

Al momento attuale vi è scarsa visibilità su come finirà il conflitto, ma più si protrarrà, più lo shock economico si estenderà, con le revisioni al ribasso delle previsioni di crescita che sono già una realtà.

Un'altra incertezza riguarda l'atteggiamento delle banche centrali. Per il momento Fed e BCE hanno entrambe optato per lo status quo; il tasso sui depositi della BCE è fermo al 2%, ma le proiezioni dell'istituto continuano a includere un rischio inflazionistico legato al conflitto in Medio Oriente. Ciononostante, 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 SFDR²

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. 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, IRL, POR, SWD) e il prospetto informativo (FR, GB) sono disponibili gratuitamente presso ODDO BHF AM SAS, all'indirizzo 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. La politica di gestione dei reclami è disponibile sul nostro sito internet 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. 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.