ODDO BHF
ASSET MANAGEMENT

ODDO BHF Immobilier

30 OTTOBRE 2026

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

Patrimonio netto del fondo	158 M€	Categoria Morningstar™	
NAV	177.172,84€	Immobiliare - Eurozona indiretto	
Evoluzione vs G-1	-1.507,23€	★★★★ Rating al 31/10/26	
		Rating al 31/08/26	

Scala di rischio (1)

1	2	3	4	**5**	6	7

Classificazione SFDR2

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	18,4%	19,5%	20,9%	19,4%
Indice di riferimento	18,3%	19,1%	20,8%	19,8%

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	10/16	10/17	10/18	10/19	10/20	10/21	10/22	10/23	10/24	10/25
a	10/17	10/18	10/19	10/20	10/21	10/22	10/23	10/24	10/25	10/26
FONDO	**12,4%**	**4,5%**	**13,0%**	**-18,6%**	**26,1%**	**-33,0%**	**-4,2%**	**28,1%**	**4,2%**	**-11,9%**
Indice di riferimento	13,0%	3,4%	13,0%	-25,2%	30,3%	-32,9%	-5,3%	26,7%	5,4%	-10,4%

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 M	Inizio d'anno	1 anno	3 anni	5 anni	10 anni
FONDO	**5,6%**	**-5,5%**	**0,3%**	**-0,8%**	**-10,9%**	**-11,9%**	**17,7%**	**-24,5%**	**2,9%**
Indice di riferimento	6,2%	-5,3%	-0,2%	-0,7%	-9,8%	-10,4%	19,6%	-24,0%	-2,2%

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	-0,89	0,21	-0,36
Information ratio	-1,91	-0,43	-0,07
Tracking Error (%)	0,85	1,39	1,78
Beta	1,00	1,02	1,00
Correlazione (%)	99,89	99,76	99,64
Alfa di Jensen (%)	-1,60	-0,69	-0,10

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 dellnostra 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.

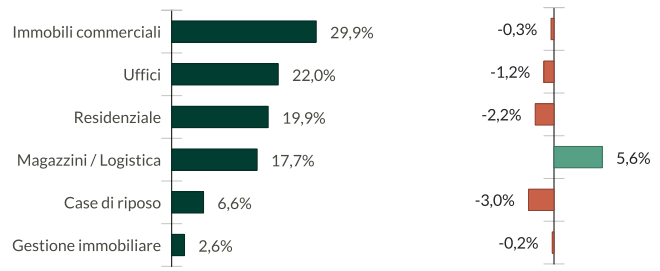
(2) Per informazioni sul regolamento europeo sulla pubblicazione di informazioni sulla Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) si rimanda alla sezione del documento dedicata alla classificazione SFDR(2).

ODDO BHF Immobilier

30 OTTOBRE 2026

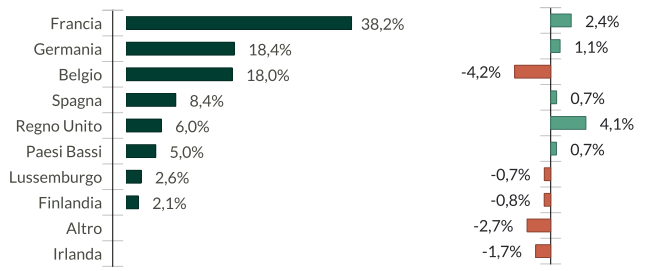
CI-EUR - Eur | ***Azioni - Gestione Fondamentale - Tematico - Immobiliare Eurozona***

RIPARTIZIONE SETTORIALE



Monetario 1,2%

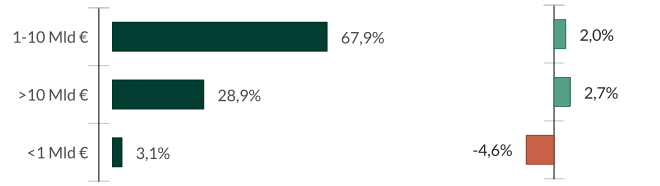
RIPARTIZIONE GEOGRAFICA (PAESE DI COSTITUZIONE)



Monetario 1,2%

RIPARTIZIONE PER CAPITALIZZAZIONE - ESCLUSO MONETARIO (%)

	FONDO Mld €	Indice di riferimento Mld €
Capitalizzazione media	**6,1**	5,6



Intensità di carbonio ponderata (tCO2e / €m turnover)

	FONDO	Indice di riferimento
Intensità di carbonio ponderata	**57,6**	57,8
Rapporto dicopertura	**100,0%**	100,0%

Fonte: MSCI Solutions (Deutschland) GmbH. 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

Fondo | Sovraponderazione | Sottoponderazione rispetto al benchmark

Principali posizioni del portafoglio

	Peso nel portafoglio (%)	Peso nel benchmark (%)	Paesi	Settore	Rating ESG di MSCI
Unibail-Rodamco-Westfield	9,75	8,92	Francia	Immobili commerciali	AAA
Klepierre	9,61	9,22	Francia	Immobili commerciali	AA
Vonovia Se	8,50	8,11	Germania	Residenziale	AAA
Aedifica	6,59	9,54	Belgio	Case di riposo	AAA
Merlin Properties Socimi Sa	5,25	4,15	Spagna	Uffici	A
Covivio	4,91	4,33	Francia	Uffici	AAA
Warehouses De Pauw Sca	4,90	4,58	Belgio	Magazzini / Logistica	AA
Tag Immobilien Ag	4,88	4,38	Germania	Residenziale	A
Gecina Sa	4,57	4,51	Francia	Uffici	AAA
Leg Immobilien Ag	4,53	4,79	Germania	Residenziale	AAA
Numero di posizioni	**31**				

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

©2021 MSCI ESG Research LLC. Reproduced by permission

ODDO BHF Immobilier

30 OTTOBRE 2026

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

RAPPORTO SULLA SOSTENIBILITÀ - PANORAMICA

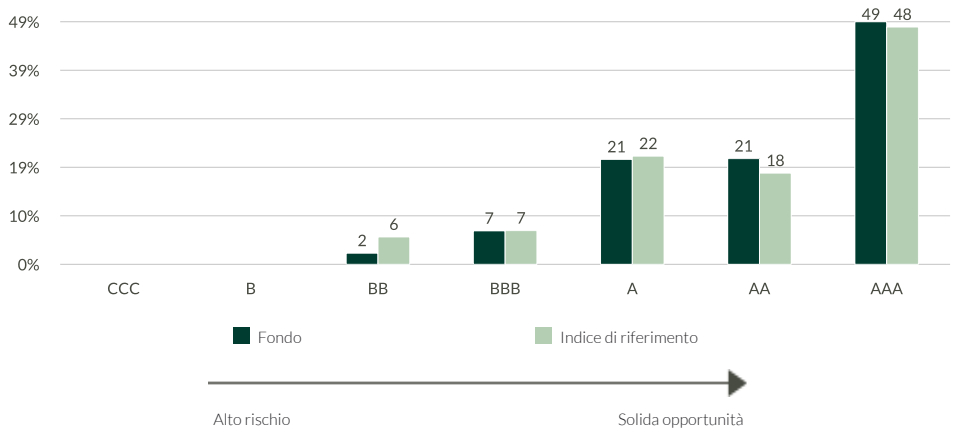
Rating ESG	FONDO	Indice di riferimento
	ott 26	ott 26
Rating ESG di MSCI	AA	AA
Copertura ESG**	99,5%	100,0%

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	9,75	AAA
Vonovia Se	Residenziale	Germania	8,50	AAA
Aedifica	Case di riposo	Belgio	6,59	AAA
Covivio	Uffici	Francia	4,91	AAA
Gecina Sa	Uffici	Francia	4,57	AAA
Subtotale top 5	-	-	**34,32**	-

*ESG rank at the end of the period

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

©2021 MSCI ESG Research LLC. Reproduced by permission

ODDO BHF Immobilier

30 OTTOBRE 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.

Integrazione ESG presso ODDO BHF Asset Management | 3 passaggi sistematici

Esclusioni

- Norm-based: esclusione di aziende che non rispettano determinati standard internazionali (armi chimiche, mine antiuomo, violazione dei principi del Global Compact, ecc.)
- Per settore: esclusione totale o parziale di settori o attività basate su considerazioni etiche (tabacco, alcol, gioco d'azzardo, armi, intrattenimento per adulti / pornografia e carbone...)

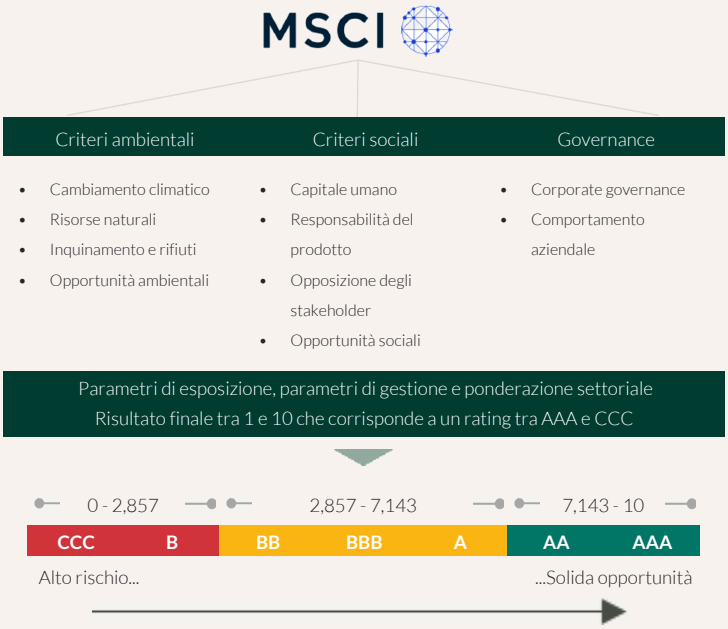
Rating ESG

- Utilizzo di dati MSCI basati su un approccio "best in class"
- Tutti i titoli considerati per gli investimenti hanno un rating almeno pari a BB

Dialogo ed engagement

- Dialogo sistematico con gli emittenti con i rating ESG più bassi
- Engagement in vista di una revisione al rialzo

Metodologia di rating ESG



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

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 OTTOBRE 2026

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

COMMENTO DEL GESTORE

I mercati azionari europei hanno chiuso il mese di ottobre in rialzo (STOXX Europe 600 Total Return: +1,98%) sullo sfondo di una marcata rotazione settoriale. Dopo una correzione all'inizio del mese, alimentata dalla risalita dei prezzi dell'energia e dai timori sugli equilibri di bilancio europei (in particolare in Francia), i listini hanno messo a segno un rimbalzo, sostenuti da risultati societari eterogenei ma globalmente solidi. La BCE, dal canto suo, ha mantenuto invariati i suoi tassi di riferimento e ha segnalato al contempo i rischi al rialzo che gravano sull'inflazione a causa dello shock energetico (nel corso del mese, infatti, il prezzo del barile di petrolio Brent è salito a 113,4 USD), lasciando presagire un nuovo aumento dei tassi a dicembre. Le pubblicazioni societarie dell'immobiliare quotato europeo hanno messo in luce una solida attività locativa, ma l'incertezza sull'entità dell'aumento dei tassi immobiliari e dei costi di finanziamento continua a pesare sul settore.
Ciò detto, il mercato prevede già un calo delle valutazioni per il complesso delle società immobiliari pari a circa il 19%. Dal momento che i tassi d'interesse sembrano stabilizzarsi, abbiamo reinvestito una parte della liquidità accumulata nel mese di settembre, in particolare in società tedesche attive nel segmento residenziale come Vonovia, Leg Immobilien e Tag Immobilien.
Abbiamo altresì rafforzato l'esposizione alle società immobiliari britanniche British Land, LondonMetric e TritaxBigBox, che gestiscono già il proprio passivo con tassi di finanziamento elevati e beneficiano quindi di un contesto di tassi più favorevole, sia in termini di finanziamenti con un livello di leva più contenuto, sia di tassi immobiliari più elevati rispetto alle loro omologhe dell'Eurozona. D'altra parte, la legge di bilancio britannica ha risparmiato gli uffici e le attività logistiche, che non saranno soggetti a nessuna nuova sovrattassa settoriale sulle "business rates": un'ottima notizia viste le voci che circolavano prima della manovra.
Abbiamo inoltre incrementato ulteriormente la posizione nella società belga di immobili ad uso sanitario Aedifica, che dovrebbe beneficiare della ristrutturazione del suo portafoglio, contestualmente al ridimensionamento della posizione nell'immobiliare spagnola Merlin. Quest'ultima continua infatti a essere penalizzata dagli investitori, scettici nei confronti della sua strategia di sviluppo di data center, proprio come molte altre aziende esposte al tema dell'intelligenza artificiale.
Venendo alle pubblicazioni dei risultati del terzo trimestre, le società immobiliari commerciali continuano a evidenziare trend operativi positivi, con leggere revisioni al rialzo degli utili previsti nel caso di Klepierre ed Eurocommercial. Se da un lato abbiamo ridotto la posizione in Klepierre, dall'altro abbiamo rafforzato quella in Eurocommercial in occasione di un aumento di capitale teso a finanziare l'acquisizione di un centro commerciale in Belgio (tasso di rendimento immobiliare lordo del 7,5%).
Anche Covivio ha riportato performance robuste in tutte le sue aree di attività, in particolare nei segmenti degli uffici, alberghiero e del residenziale tedesco. Vale inoltre la pena sottolineare che, in occasione di questa trimestrale, la società immobiliare francese ha dato un messaggio rassicurante in materia di finanziamento, poiché prevede che il costo medio del suo debito si aggirerà intorno al 2,5% fino al 2029, grazie alla sua struttura delle scadenze e a una politica di copertura significativa che limita la sua sensibilità all'aumento dei tassi. Abbiamo rafforzato la posizione, anche se, nel breve termine, Covivio continua a risentire delle apprensioni per il contesto sociale e politico francese.Questa azienda rappresenta un ottimo esempio di società immobiliare diversificata operante in un contesto impegnativo, fortemente sottovalutata e la cui crescita degli utili non è affatto vanificata dall'aumento dei costi di finanziamento. Presenta tuttavia uno sconto di circa il 46% rispetto al valore del suo portafoglio.

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, ITL, 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 possono essere richiesti gratuitamente al Rappresentante, 1741 Fund Solutions Ltd, Burggraben 16, 9000 St. Gallen, Svizzera. Il servizio pagamenti è assicurato da ODDO BHF (Switzerland) Ltd, Gartenstrasse 14, 8002 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