

ODDO BHF Immobilier

29 MAGGIO 2026

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

Patrimonio netto del fondo	207 M€	Categoria Morningstar™ :	① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦
NAV	204.831,46€	Immobiliare - Eurozona indiretto	Scala di rischio (*)
Evoluzione vs G-1	1.639,84€	★ ★ ★ ★ Rating al 30/04/26	6 8 9
		🌐🌐🌐🌐 Rating al 31/03/26	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	17,9% 20,2% 20,8% 19,4%
Indice di riferimento	17,8% 19,7% 20,6% 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	05/16	05/17	05/18	05/19	05/20	05/21	05/22	05/23	05/24	05/25
a	05/17	05/18	05/19	05/20	05/21	05/22	05/23	05/24	05/25	05/26
FONDO	7,2%	10,6%	3,0%	-11,0%	21,2%	-10,2%	-29,3%	31,9%	5,6%	-0,1%
Indice di riferimento	8,1%	10,3%	2,5%	-15,9%	25,1%	-10,4%	-32,3%	31,2%	7,4%	1,0%

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	11,6%	-2,4%	1,5%	0,8%	3,0%	-0,1%	39,2%	-11,6%	16,5%
Indice di riferimento	12,5%	-2,9%	1,0%	0,8%	3,8%	1,0%	42,3%	-13,7%	11,0%

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	0,12	0,42	-0,21
Information ratio	-0,93	-0,56	0,25
Tracking Error (%)	0,91	1,44	1,85
Beta	1,01	1,02	1,00
Correlazione (%)	99,87	99,77	99,60
Alfa di Jensen (%)	-0,87	-1,01	0,47

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.

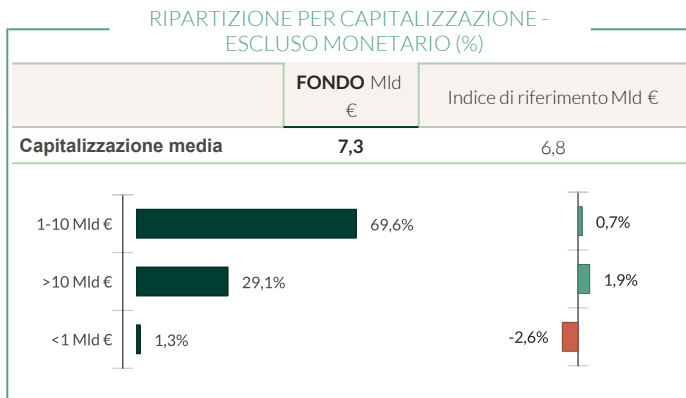
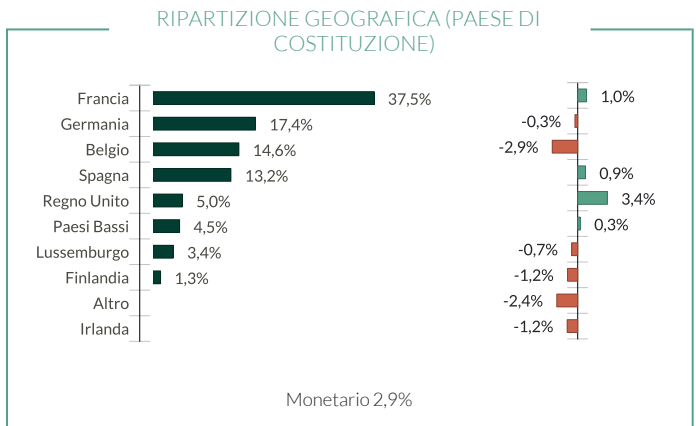
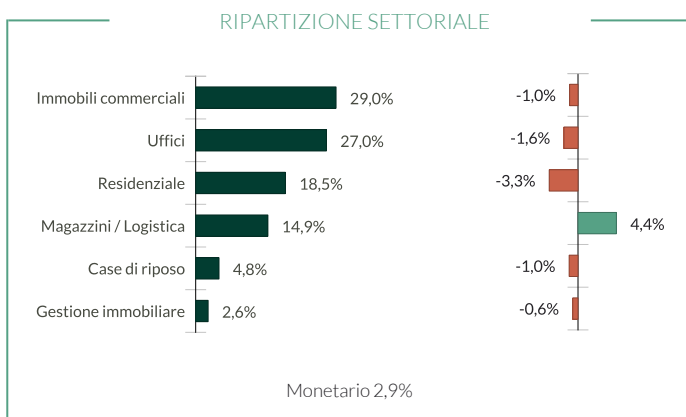
(1) L'indicatore sintetico di rischio (SRI) è una guida orientativa del livello di rischio di questo prodotto rispetto ad altri prodotti. Esso esprime la probabilità che il prodotto subisca perdite monetarie a causa di movimenti sul mercato o a causa dell'incapacità di pagarvi quanto dovuto. Va da 1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

29 MAGGIO 2026

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



Intensità di carbonio ponderata (tCO2e / €m turnover)		
	FONDO	Indice di riferimento
Intensità di carbonio ponderata	68,4	71,6
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

■ Fondo ■ Sovraponderazione ■ Sottoponderazione rispetto al benchmark

Principali posizioni del portafoglio					
	Peso nel portafoglio (%)	Peso nel benchmark (%)	Paesi	Settore	Rating ESG di MSCI
Merlin Properties Socimi Sa	9,80	8,93	Spagna	Uffici	A
Klepierre	9,77	9,08	Francia	Immobili commerciali	AA
Unibail-Rodamco-Westfield	9,61	9,10	Francia	Immobili commerciali	AAA
Vonovia Se	8,09	8,94	Germania	Residenziale	AAA
Aedifica	4,81	4,49	Belgio	Case di riposo	AAA
Covivio	4,76	4,57	Francia	Uffici	AAA
Warehouses De Pauw Sca	4,76	4,51	Belgio	Magazzini / Logistica	AA
Tag Immobilien Ag	4,63	4,48	Germania	Residenziale	AA
Gecina Sa	4,24	4,54	Francia	Uffici	AAA
Leg Immobilien Ag	3,99	4,28	Germania	Residenziale	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

29 MAGGIO 2026

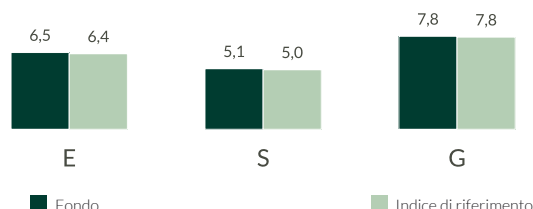
CI-EUR - Eur | Azioni - Gestione Fondamentale - Tematico - Immobiliare Eurozona

RAPPORTO SULLA SOSTENIBILITÀ - PANORAMICA

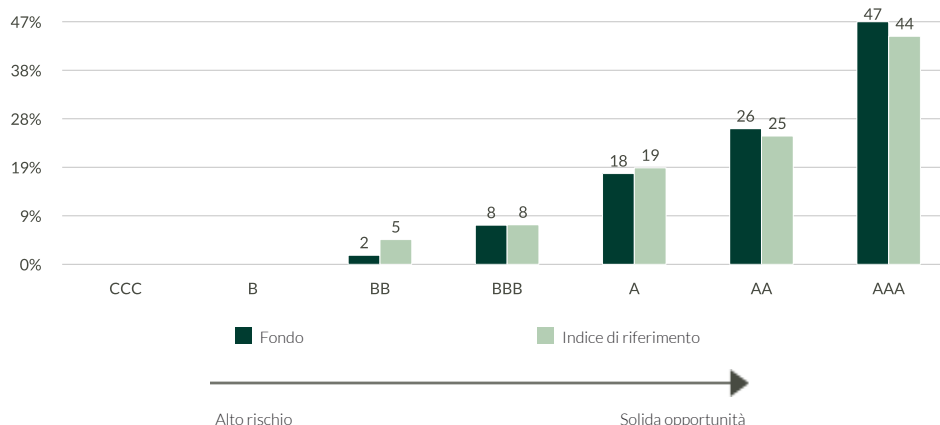
Rating ESG		
	FONDO	Indice di riferimento
	mag 26	mag 26
Rating ESG di MSCI	AA	AA
Copertura ESG**	99,3%	100,0%

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	9,61	AAA
Vonovia Se	Residenziale	Germania	8,09	AAA
Aedifica	Casa di riposo	Belgio	4,81	AAA
Covivio	Uffici	Francia	4,76	AAA
Gecina Sa	Uffici	Francia	4,24	AAA
Subtotale top 5	-	-	31,52	-

*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

29 MAGGIO 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

29 MAGGIO 2026

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

COMMENTO DEL GESTORE

I mercati azionari si sono mostrati ottimisti, in particolare sulla fine del conflitto in Medio Oriente, sulla scia delle ripetute dichiarazioni degli Stati Uniti su un imminente accordo di pace con Teheran. Tuttavia, a maggio la situazione non si è evoluta. Gli investitori hanno comunque ampiamente ridotto la loro avversione al rischio geopolitico e si sono spostati verso i settori ciclici e connessi all'intelligenza artificiale (IA). L'entusiasmo suscitato dalle aziende legate allo sviluppo dell'IA non accenna a diminuire.

Nonostante il calo dei rendimenti obbligazionari, l'immobiliare europeo ha sottoperformato a maggio, dopo il rimbalzo registrato ad aprile grazie ai buoni risultati del primo trimestre. Le pubblicazioni di maggio, tuttavia, sono state più eterogenee, in particolare tra i titoli del self-storage (Big Yellow, Shurgard, Safestore), che hanno perso terreno a causa dell'indebolimento del tasso di occupazione e delle preoccupazioni legate all'offerta, soprattutto in Gran Bretagna. Avevamo anticipato queste cattive notizie vendendo gran parte della nostra posizione nella britannica Big Yellow a favore principalmente di società della logistica, nello specifico le immobiliari belghe WDP e Montea. La dinamica del segmento logistico sta infatti migliorando, in quanto il conflitto in Medio Oriente rafforza la necessità di spazi di stoccaggio in Europa, mettendo ancora una volta in evidenza l'importanza strategica delle catene logistiche. Abbiamo inoltre partecipato all'aumento di capitale del promotore belga di immobili logistici VGP. Il suo titolo è stato penalizzato da questa ricapitalizzazione, che non era prevista, ma che a nostro avviso rappresenta un'opportunità per rafforzarsi.

Abbiamo effettuato qualche presa di profitto sulla spagnola Merlin e sulla francese Klepierre dopo la loro sovraperformance. Parallelamente, abbiamo incrementato la nostra posizione in Unibail Rodamco Westfield sulla scia dello stacco del dividendo.

Nel segmento residenziale tedesco, le prospettive sono state confermate, ma il livello dei tassi a lungo termine, che rimane complessivamente elevato, pesa sull'andamento di borsa del settore. Abbiamo approfittato del calo delle quotazioni della tedesca TAG Immobilien, la nostra società preferita in questo segmento, per tornare a rafforzare la posizione.

Infine, gli investimenti nei mercati degli immobili fisici rimangono deboli nonostante i buoni fondamentali operativi. Nel Regno Unito e in Europa, i volumi sono in calo rispetto alle medie storiche, a causa del contesto geopolitico. Per quest'anno si continua a prevedere una progressiva ripresa, con un crescente interesse per gli asset che offrono diversificazione e protezione dall'inflazione, come il settore sanitario.

Per quanto riguarda il conflitto in Medio Oriente, possiamo solo sperare che la perseveranza dei funzionari diplomatici porti a un accordo di pace con la conseguente riapertura dello Stretto di Hormuz, che ancorerebbe il prezzo del petrolio a un livello che avrebbe un impatto minimo sulla crescita economica globale e ridurrebbe la pressione sui prezzi di alcune materie prime essenziali prodotte in Medio Oriente, come azoto ed elio.

Sul fronte delle banche centrali, la BCE dovrebbe tenere conto del rimbalzo dell'inflazione e quindi alzare i tassi di riferimento a giugno, uno sviluppo già anticipato dai mercati, che prevedono tra l'altro un ulteriore rialzo 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.

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