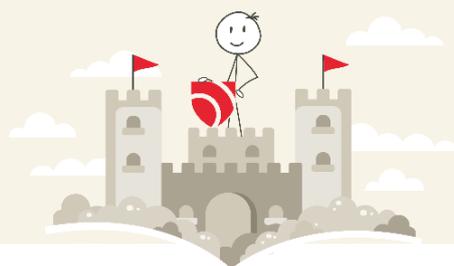


SETTEMBRE 2020



ODDO BHF IMMOBILIER

Da oltre 30 anni, un accesso semplice e diversificato al settore dell'immobiliare quotato in Europa.

Che cos'è l'immobiliare quotato?

Anche se l'immobiliare quotato e quello non quotato implicano la proprietà di attivi materiali, una delle principali differenze tra i due sta nel fatto che il primo è negoziato su borse centralizzate tramite società immobiliari offrendo quindi liquidità immediata a prezzi trasparenti.

Stando alle nostre analisi, la creazione di valore delle società immobiliari quotate, generata tramite una gestione attiva degli attivi, si traduce in una migliore performance nel lungo termine (5/10/20 anni) rispetto a quella delle società immobiliari non quotate.

Pensiamo che gli investitori, nei loro investimenti immobiliari, possano approfittare di un approccio misto. Un'esposizione all'immobiliare quotato potrebbe migliorare il profilo rischio/rendimento del loro portafoglio globale.

Team di gestione



Véronique Gomez

Gestore di portafoglio
ODDO BHF Immobilier



30 anni d'esperienza
nell'investimento



Pierre Toussain

Gestore di portafoglio
ODDO BHF Immobilier



14 anni d'esperienza
nell'investimento

Confronto dei diversi strumenti immobiliari

	Investimento diretto	Società d'investimento immobiliare (a capitale variabile o chiuso)	Fondo immobiliare quotato (fondo comune d'investimento)
Diversificazione (paese, regione, settore, volume)	Debole	Media	Elevata
Barriere all'accesso (volume d'investimento minimo)	Elevate	Medie	Molto deboli
Liquidità (volume di negoziazione quotidiano/periodi di vincolo)	Debole/media	Debole	Media/Elevata
Trasparenza	Debole	Media	Elevata
Manutenzione (per gli investitori)	Elevata	Nessuna	Nessuna
Volatilità	Debole	Debole	Media/Elevata

Rischi

ODDO BHF Immobilier è esposto principalmente ai seguenti rischi: **rischio di perdita del capitale, rischio azionario, rischio legato alla gestione discrezionale.**

Per ulteriori dettagli relativi ai rischi, si rimanda all'ultima pagina del presente documento.

*Fonte: Morningstar TM - Categoria: Immobiliare - Indiretto zona Euro **Indicatore sintetico di rischio e rendimento: a un rischio minore corrisponde un rendimento potenzialmente inferiore e a un rischio maggiore corrisponde un rendimento potenzialmente superiore. Il profilo di rischio non è costante e può evolvere nel tempo.

Fonte: ODDO BHF AM SAS | Dati al 31/08/2020.

Perché investire nell'immobiliare quotato?

Una solida alternativa all'immobiliare diretto in base alla nostra analisi

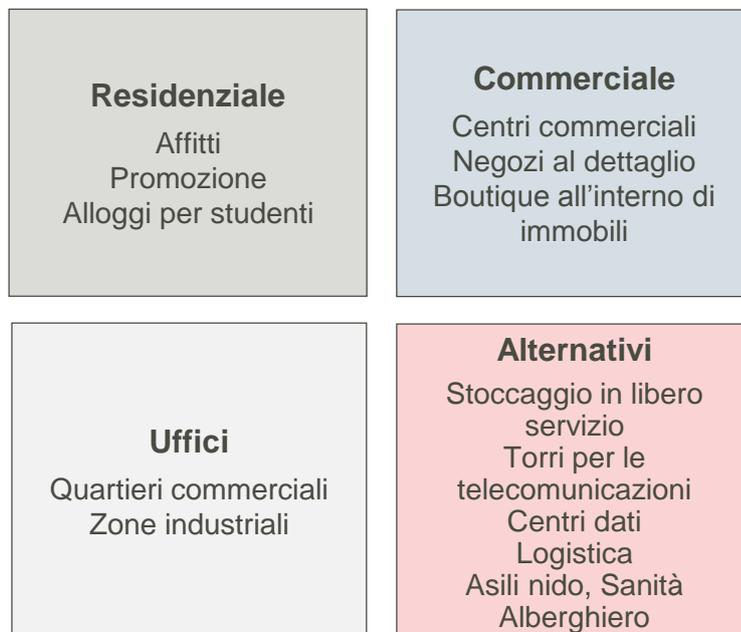
In che cosa consistono le società immobiliari quotate?

Un'immobiliare quotata in borsa detiene (e, molto spesso, gestisce) attivi immobiliari che cede in affitto e da cui ottiene introiti. Essa vende e acquista beni immobiliari, il cui arbitrato è esso stesso sovente un fattore di creazione di valore.

Con le immobiliari quotate gli investitori possono avere accesso ai redditi generati dagli attivi immobiliari, senza doverli detenere realmente. Tali attivi possono appartenere a svariati segmenti: sanità, uffici, spazi commerciali, residenziale, logistica, ecc.

La liquidità inerente alle immobiliari quotate rende possibile investire in modo diversificato sul mercato immobiliare in termini di esposizioni geografiche e settoriali, in modo semplice e conveniente, pur correndo il rischio di perdita del capitale.

Diversi tipi d'immobiliare



In base alle nostre analisi:

Vantaggio delle immobiliari quotate

- **Diversificazione:** L'immobiliare tende ad essere leggermente, se non negativamente, correlato alle classi d'attivi tradizionali (come le azioni). Inoltre, le società immobiliari quotate consentono agli investitori di esporsi a diversi sotto-settori, città e paesi.
- **Liquidità:** Le azioni delle società immobiliari sono più liquide rispetto ad un investimento immobiliare "fisico" (ad esempio SCPI) e i titoli possono essere facilmente rivenduti sui mercati finanziari. In contrapposizione, esse subiscono le incognite dei mercati finanziari.
- **Dividendi:** Alcuni di questi strumenti godono di uno statuto di trasparenza fiscale che consente loro di generare potenzialmente elevati dividendi con il requisito di distribuire almeno l'80% del reddito generato sottoforma di dividendi. Questo contribuisce alla diversificazione del rischio immobiliare.

Inconvenienti delle immobiliari quotate

- **Volatilità e rischio di perdita del capitale:** La conseguenza della liquidità si traduce in una volatilità simile a quella degli investimenti in azioni con un rischio di perdita del capitale.

Il potenziale dell'immobiliare quotato

Tendenze strutturali favorevoli

- **L'immobiliare quotato nel 2020:** La crisi del Covid-19 ha provocato sconti importanti su alcuni attivi, aprendo eventuali strade in termini di punti d'ingresso. Essa ha inoltre accelerato le megatendenze, creando una polarizzazione degli attivi e favorendo la gestione attiva, secondo la nostra analisi.
- **Potenziale sovraperformance in fase di ripresa economica:** Oggi, pur osservando un calo più rilevante dell'immobiliare europeo rispetto al mercato azionario, sappiamo che storicamente quest'ultimo tende a sottoperformare all'inizio di un ciclo di recessione, per poi sovraperformare nella prima fase della ripresa economica.
- **Profondità dell'universo d'investimento:** L'immobiliare quotato consente d'investire in attivi tradizionali (residenziale, uffici, commerciale). Esso offre inoltre esposizione a sotto-settori che godono di una crescita elevata e di solidi fondamentali (logistica, case di riposo, ecc).
- **Megatrend:** In base alla nostra analisi, chi investe nell'immobiliare quotato può approfittare di megatrend di lungo termine.
- **Trattamento fiscale favorevole:** Strumenti che spesso godono di un regime fiscale particolare che esonera le società dal pagamento di imposte ed offre un dividendo elevato. Le società immobiliari versano dividendi obbligatori e regolari, a prescindere dalle condizioni di mercato.

Principali megatrend a lungo termine che influiscono sul settore immobiliare



Urbanizzazione e Polarizzazione dei centri urbani
Co-working e uffici flessibili



Invecchiamento della popolazione
Residenze servizi/co-living
Turismo internazionale



Integrazione delle nuove tecnologie
Nascita di "città connesse"
E-commerce



Deregolamentazione climatica
Nuove modalità di costruzione
Lotta contro l'artificializzazione del suolo



Le opinioni contenute nel presente documento esprimono le nostre previsioni di mercato al momento della sua pubblicazione, e sono soggette a modifiche in base alle condizioni di mercato.

Impatto della crisi del Covid-19: Le nostre convinzioni

La crisi del Covid-19 ha esacerbato le disparità tra i diversi settori

Settori sovrappeso



- Il **residenziale tedesco** presenta un profilo offerta/domanda allettante grazie ai flussi migratori, alla crescita della popolazione urbana, a finanziamenti a buon mercato e ad affitti in aumento rispetto a precedenti livelli bassi.



- La **logistica** gode dell'accelerazione della penetrazione dell'e-commerce. Di conseguenza, le prospettive in termini di crescita dei redditi restano più allettanti rispetto alla maggior parte degli altri segmenti dell'immobiliare.



- La **salute**, i cui attivi approfittano di rendimenti elevati grazie alla loro relativa scarsità e al fatto che dispongano di un interessante potenziale di sviluppo, considerando lo squilibrio tra offerta e domanda in questo mercato.

Settori sottopeso



- I **centri commerciali**, dove eravamo già sottoesposti con la crescita negativa degli ANR (Attivi netti rivalutati) prevista nei prossimi anni.



- Le **società alberghiere**, rimaste senza turisti in Europa a causa della diffusione del Covid-19, dovrebbero sottoperformare.



- Il **segmento degli uffici**, è uno dei settori più ciclici. Le conseguenze della crisi del coronavirus e i cambiamenti nelle modalità di lavoro, oltre all'assenza di transazioni durante il lockdown avranno un impatto sulla domanda futura. All'interno di questa classe d'attivi, in cui la polarizzazione rischia di essere più pesante, preferiamo società con attivi di buona qualità.

Fonte: ODDO BHF AM SAS | Dati al 31/08/2020



Le opinioni contenute nel presente documento esprimono le nostre previsioni di mercato al momento della sua pubblicazione, e sono soggette a modifiche in base alle condizioni di mercato.

Fonte: ODDO BHF AM SAS
ODDO BHF Immobilier

Perché investire in ODDO BHF Immobilier?

Immobiliare diversificato, una liquidità quotidiana

Punti forti della strategia

- **Un accesso semplice e diversificato** al settore dell'immobiliare quotato in Europa, società che gestiscono attivi immobiliari: uffici, centri commerciali, salute, logistica, alloggi per studenti e cliniche, ecc.
- **Track record della performance*** tra i più lunghi sul mercato: fondo lanciato nel 1989.
- **Una strategia che distribuisce dividendi** per gli investitori che ricercano redditi regolari.
- **Gestione di convinzione:** circa 40 linee in portafoglio.
- Gestione basata sulla combinazione tra un **approccio macroeconomico** e uno **fondamentale**.
- Una **gestione attiva** che consente d'identificare le inefficienze di mercato e d'investire in società sottovalutate.



Rischi: Il fondo presenta in particolare un rischio di perdita del capitale e uno legato alla gestione discrezionale.

Processo d'investimento: due motori di performance



Le performance passate non sono indicative di quelle future e non sono costanti nel tempo

Rischi

Il fondo ODDO BHF Immobilier è esposto principalmente ai seguenti rischi: rischio di perdita del capitale, rischio azionario, rischio legato al possesso di piccole e medie capitalizzazioni, rischio legato alla concentrazione del portafoglio nel settore dei titoli immobiliari, rischio legato alla gestione discrezionale, rischio di tasso, rischio di credito, rischio di controparte, rischio di cambio e, a titolo accessorio, rischio legato all'investimento in obbligazioni convertibili e all'investimento in titoli speculativi high yield.

S'invita l'investitore a consultare il Documento di informazioni chiave per l'investitore (KIID), oltre al prospetto del fondo, per prendere totalmente conoscenza dei rischi a cui è esposto il fondo.

Caratteristiche generali

Indice di riferimento	Indice FTSE EPRA/NAREIT Eurozone Capped Net TRI
Obiettivo di gestione	L'obiettivo d'investimento consiste nel sovraperformare l'indice FTSE EPRA/NAREIT Eurozone Capped Index Net TRI in un orizzonte temporale di almeno 5 anni investendo principalmente in azioni immobiliari dell'area euro.
Durata d'investimento consigliata	5 anni
Data di creazione	martedì 12 settembre 1989
Categoria Morningstar™	Immobiliare - Indiretto zona Euro

Classi di quote	CR-EUR	DR-EUR
Codice ISIN	FR0000989915	FR0000989923
Valuta	EUR	EUR
Distribuzione dei risultati	Capitalizzazione	Distribuzione
Sottoscrizione minima iniziale	1 millesimo di quota	1 millesimo di quota
Commissione di sottoscrizione	4% max tutto incluso	4% max tutto incluso
Commissioni fisse di gestione	1,8% max tutto incluso dell'attivo netto, OICVM esclusi	
Commissione di riscatto	Nessuna	
Commissione di sovraperformance	20% massimo della sovraperformance del fondo rispetto al proprio indice di riferimento se la performance del fondo è positiva	
Commissioni di negoziazione	Oltre alle spese indicate nella tabella, è possibile che siano prelevate delle commissioni di negoziazione, descritte nel prospetto.	

Struttura e informazioni tecniche

Statuto giuridico	Fondo comune di investimento (FCI) di diritto francese
Società di gestione	ODDO BHF Asset Management SAS
Banca depositaria	ODDO BHF SCA
Sottoscrizioni/Riscatti	Quotidiane a prezzo ignoto fino alle ore 11:15
Frequenza di valorizzazione	Quotidiana

Paesi in cui il fondo è autorizzato per la distribuzione: Francia, Spagna, Germania, Svizzera, Italia, Portogallo, Austria.

ODDO BHF AM è la divisione di asset management del gruppo ODDO BHF. D ODDO BHF AM è il marchio comune di quattro società di gestione giuridicamente distinte: ODDO BHF AM SAS (Francia), ODDO BHF AM GmbH (Germania), ODDO BHF Private Equity SAS (Francia) e ODDO BHF Asset Management Lux (Lussemburgo). Il presente documento, a carattere promozionale, è stato redatto da ODDO BHF ASSET MANAGEMENT SAS. La responsabilità della sua diffusione ad eventuali investitori è di ogni promotore, distributore o consulente.

Si invita il potenziale investitore a rivolgersi ad un consulente d'investimento prima di sottoscrivere il fondo. Si ricorda all'investitore che i fondi presentano un rischio di perdita del capitale, oltre che un certo numero di rischi legati agli strumenti/alle strategie in portafoglio. In caso di sottoscrizione l'investitore è tenuto obbligatoriamente a consultare il Documento di informazioni chiave per gli investitori (KIID) o il prospetto dell'OIC per essere pienamente consapevole dei rischi potenziali. Il valore dell'investimento è soggetto a variazioni sia positive che negative e potrebbe non essere interamente restituito. L'investimento deve avvenire in base agli obiettivi d'investimento, all'orizzonte d'investimento e alla capacità di far fronte ai rischi legati all'operazione. ODDO BHF ASSET MANAGEMENT SAS non sarà inoltre ritenuta responsabile per eventuali danni diretti o indiretti causati dall'utilizzo del presente documento o delle informazioni in esso contenute. Tali informazioni sono fornite unicamente a scopo indicativo e sono soggette a modifiche in qualsiasi momento, senza preavviso. Le opinioni contenute nel presente documento esprimono le nostre previsioni di mercato al momento della sua pubblicazione, possono variare in funzione delle condizioni di mercato e non comportano in alcun caso la responsabilità contrattuale di ODDO BHF ASSET MANAGEMENT SAS. I valori di liquidazione indicati nel presente documento sono forniti unicamente a scopo indicativo. Fa fede soltanto il valore di liquidazione presente sul fissato bollato e sugli estratti conto dei titoli. La sottoscrizione e il riscatto degli OIC si effettuano a valore di liquidazione ignoto. I KIID (FR, GB, GER, ITL, ESP) e i prospetti (FR, GB, GER, ESP) sono disponibili gratuitamente presso ODDO BHF ASSET MANAGEMENT SAS o sui siti am.oddo-bhf.com nonché presso i distributori autorizzati. La relazione annuale e quelle semestrali sono disponibili gratuitamente presso ODDO BHF ASSET MANAGEMENT SAS o sul suo sito Internet am.oddo-bhf.com, oppure su semplice richiesta presso ODDO BHF Asset Management SAS.

Il fondo è autorizzato alla vendita in Svizzera. I documenti chiave per gli investitori, il prospetto, le relazioni annuali e semestrali per la Svizzera sono ottenibili gratuitamente presso il rappresentante svizzero e l'agente pagante, RBC INVESTOR SERVICES BANK, Parigi, succursale di Zürich, Bleicherweg 7, 8027 Zurigo, Svizzera.

ODDO BHF Asset Management SAS (Francia)

Società di gestione approvata dalla Autorité des Marchés Financiers con il numero GP 99011.
Société par actions simplifiée con capitale di €9.500.000. Registro commerciale (RCS) 340 902 857 Parigi.
 12 boulevard de la Madeleine – 75440 Paris Cedex 09 Francia – Telefono: 33 (0)1 44 51 85 00
am.oddo-bhf.com