



OBJECTIVO

O presente documento fornece-lhe a informação fundamental sobre este produto de investimento. Não constitui um elemento de promoção comercial. A informação nele contida é exigida por lei para o ajudar a entender a natureza, os riscos, os custos e os ganhos e perdas potenciais do produto, e para o ajudar a compará-lo com outros produtos.

PRODUTO

ODDO BHF Immobilier, Organismo de Investimento Colectivo em Valores Mobiliários (“OICVM”) (adiante designado por “Fundo”)

Este OICVM é gerido pela ODDO BHF Asset Management SAS

Unidade de participação ODDO BHF Immobilier CI-EUR: FR0010251124

am.oddo-bhf.com

Para mais informações, ligue para o 01 44 51 80 28.

A Autoridade dos Mercados Financeiros (AMF) é responsável pela supervisão da ODDO BHF Asset Management SAS no que respeita ao documento de informações fundamentais. A ODDO BHF Asset Management SAS está autorizada em França sob o número GP99011 e encontra-se regulamentada pela Autoridade dos Mercados Financeiros francesa.

Data de produção do documento de informações fundamentais: 27/01/2026

EM QUE CONSISTE ESTE PRODUTO?

TIPO

O ODDO BHF Immobilier é um OICVM relevante da Directiva 2009/65/CE constituído sob a forma de um Fundo Comum de Investimento.

PRAZO

O ODDO BHF Immobilier foi constituído em 18 de Setembro de 1989 por um período de 99 anos.

A sociedade gestora pode liquidar o produto, se ocorrer uma redução dos activos para um nível inferior ao montante mínimo regulamentar, bem como de forma discricionária, nos termos das disposições legais.

OBJECTIVOS

O Fundo procura superar o desempenho do indicador de referência MSCI EMU IMI Core RE 10/40 Index, calculado em termos de dividendos líquidos reinvestidos, após dedução das comissões de gestão reais, num horizonte de investimento mínimo de 5 anos, através da exposição a acções hipotecárias ou imobiliárias na zona euro, tendo em conta os critérios ESG.

O Gestor do Fundo selecciona os valores imobiliários com base num processo de investimento selectivo baseado numa análise (i) geográfica dos diversos mercados imobiliários e (ii) sectorial: escritórios, lojas, residências, instalações industriais e plataformas logísticas, hotéis e lares de idosos.

O Fundo é gerido de forma activa e com referência ao seu indicador. A composição do Fundo pode desviar-se significativamente da distribuição do indicador de referência.

O Fundo poderá estar exposto:

- entre 75% e 100% do seu activo líquido a acções hipotecárias, imobiliárias, em acções do sector imobiliário ou associadas ao sector imobiliário, de sociedades sediadas na zona euro (e com um limite de 25% (i) em acções de sociedades não sediadas na zona euro (ii) em moedas de países não pertencentes à zona euro associadas a investimentos em títulos de sociedades situadas fora da zona euro), de todas as capitalizações sendo determinado que 95% da carteira de acções será investida em sociedade de média e grande capitalização (150 milhões, no mínimo).

- até um máximo de 5% dos activos líquidos a acções emitidas por sociedades sediadas num país emergente (fora da OCDE), desde que essas acções sejam negociadas num mercado de um país membro da OCDE.

- de 0% até 20% do seu activo líquido a produtos de rendimento fixo: obrigações, títulos de dívida negociáveis, instrumentos do mercado monetário inferiores a 3 meses, do sector privado ou público, com uma notação mínima de A2, P2, F2 (agência de notação Standard & Poors ou considerada equivalente pela Sociedade Gestora, ou através de uma notação interna da Sociedade Gestora), obrigações convertíveis com notação investment grade, sem notação ou high yield com um limite máximo de 5% do activo líquido (agência de notação Standard & Poors ou considerada equivalente pela Sociedade Gestora, ou através de uma notação interna da Sociedade Gestora).

A Sociedade Gestora não recorre exclusiva e automaticamente às notações emitidas pelas agências de notação e implementa a sua própria análise interna. Em caso de deterioração da notação, a apreciação das restrições em termos de notação considerará os interesses dos titulares, as condições de mercado e a própria análise da Sociedade Gestora sobre a notação dos produtos de rendimento fixo.

O Fundo poderá intervir sobre os instrumentos financeiros a prazo negociados em mercados regulamentados, organizados ou nos mercados de balcão, franceses e estrangeiros, com vista a cobrir e/ou expor a carteira aos riscos de acções e a outros riscos cambiais com um limite de 100% do seu activo (futuros, opções, câmbio a prazo, *swap* sobre moedas). O Fundo poderá deter obrigações convertíveis (no máximo 5% do activo líquido), títulos de subscrição ou *warrants* (títulos que integrem derivados) para fins de exposição ao risco de acções dentro do limite de compromisso de 100%.

A exposição máxima do Fundo a instrumentos (acções, títulos de dívida, OIC e Derivados) não pode exceder 100% do activo líquido do Fundo, sendo especificado que a exposição máxima é a soma das exposições líquidas a cada um dos mercados (de acções, taxa de juro e monetário) a que o Fundo está exposto (soma das posições longas e das posições de cobertura).

A equipa de gestão tem em conta os critérios ambientais, sociais e de governação (ESG) nas decisões de investimento de forma não preponderante. Assim, as decisões de investimento tomadas podem não cumprir os critérios ESG.

Os pedidos de subscrição e resgate são centralizados junto do Depositário em todos os dias úteis da Bolsa de Paris até às 11h15 (hora de Paris CET/CEST) e são executados com base no valor patrimonial líquido do mesmo dia.

A Sociedade Gestora poderá implementar um mecanismo de limitação de resgates (conhecido como “Gates”). Para obter mais informações sobre este mecanismo, consulte a rubrica “Dispositivo de limitação de resgates (Gates)” do prospecto, disponível em <http://am.oddo-bhf.com>.

A unidade de participação CI-EUR capitaliza as suas receitas, de acordo com a decisão anual da sociedade gestora.

TIPO DE INVESTIDOR NÃO PROFISSIONAL AO QUAL SE DESTINA

Este Fundo destina-se a investidores que desejam obter uma valorização do seu capital através de um veículo investido em acções da União Europeia no sector imobiliário, com o objectivo de superar o desempenho do índice de referência durante um mínimo de 5 anos, e que são capazes de assumir o risco deste investimento. Este Fundo também se destina a subscritores que desejem investir para um contrato de seguro de vida. Este produto não está autorizado para US Persons.

Mais informações sobre o Fundo, como o prospecto (francês, inglês) e os documentos periódicos (na língua dos países de comercialização), estão disponíveis em am.oddo-bhf.com ou podem ser solicitadas gratuitamente e a qualquer momento junto da ODDO BHF Asset Management SAS - 12 boulevard de la Madeleine 75009 PARIS ou junto do agente centralizador no país de comercialização. O valor patrimonial líquido do Fundo está disponível no website da Sociedade Gestora. Estão disponíveis outras categorias de unidades de participação para este Fundo.

O depositário do Fundo é a ODDO BHF SCA



QUAIS SÃO OS RISCOS E QUAL PODERÁ SER O MEU RETORNO?

INDICADOR DE RISCO



O indicador de risco pressupõe que o produto é detido durante o período de detenção recomendado de 5 anos. O risco efectivo pode variar significativamente em caso de resgate antecipado, podendo ser recebido um valor inferior.

O indicador sumário de risco constitui uma orientação sobre o nível de risco deste produto quando comparado com outros produtos. Mostra a probabilidade de o produto sofrer perdas financeiras, no futuro, em virtude de flutuações dos mercados ou da nossa incapacidade para pagar a sua retribuição.

Classificamos este produto na categoria 5 numa escala de 1 a 7, que corresponde a uma média-alta categoria de risco.

Este indicador avalia as possíveis perdas resultantes de um desempenho futuro com um nível médio-alto, e é provável que condições de mercado desfavoráveis tenham um impacto na nossa capacidade para pagar a sua retribuição. Atenção ao risco cambial: receberá pagamentos numa moeda diferente, pelo que o retorno obtido depende da taxa de câmbio entre as duas moedas. Este risco não é considerado no indicador acima indicado.

Outros riscos substancialmente relevantes e não considerados no indicador:

Outros riscos não incluídos no indicador de risco podem ser substancialmente relevantes, tais como:

o risco de liquidez

o risco associado à utilização de sobre-exposição: o Fundo pode recorrer a produtos derivados para gerar a sobre-exposição. Por conseguinte, existe o risco de o valor patrimonial líquido do fundo registar uma redução em caso de evolução desfavorável dos mercados.

o risco de contraparte

Este produto não prevê qualquer protecção contra o comportamento futuro do mercado, pelo que poderá perder uma parte ou a totalidade do seu investimento.

CENÁRIOS DE DESEMPENHO

Os valores apresentados incluem todos os custos do próprio produto, mas podem não incluir todas as despesas que paga ao seu consultor ou distribuidor. Os valores não têm em conta a sua situação fiscal pessoal, que pode também influenciar o valor que obterá.

O que irá obter deste produto depende do desempenho futuro do mercado. A evolução do mercado é incerta e não pode ser prevista com precisão.

Os cenários desfavorável, moderado e favorável apresentados são ilustrações que utilizam o pior, o médio e o melhor desempenho do produto nos últimos 10 anos num horizonte de um ano e ao longo do período de detenção recomendado.

Os mercados poderão evoluir de forma muito diferente no futuro.

O cenário de stress apresenta o valor que poderá receber em circunstâncias de mercado extremas.

Período de detenção recomendado: 5 anos

Investimento: 10 000 €

Cenários		Se sair após 1 ano	Se sair após 5 anos
Mínimo	Não existe um retorno mínimo garantido. Poderá perder uma parte ou a totalidade do seu investimento		
Stress	Valor que poderá receber após dedução dos custos	3 660 €	2 540 €
	Retorno médio anual	-63,4%	-24,0%
Desfavorável	Valor que poderá receber após dedução dos custos	6 360 €	6 780 €
	Retorno médio anual	-36,4%	-7,5%
Moderado	Valor que poderá receber após dedução dos custos	10 110 €	8 980 €
	Retorno médio anual	1,1%	-2,1%
Favorável	Valor que poderá receber após dedução dos custos	12 720 €	13 330 €
	Retorno médio anual	27,2%	5,9%

O cenário desfavorável ocorreu para um investimento entre: 05/2018 e 05/2023.

O cenário moderado ocorreu para um investimento entre: 06/2017 e 06/2022.

O cenário favorável ocorreu para um investimento entre: 11/2016 e 11/2021.

O QUE SUCEDE SE A ODDO BHF ASSET MANAGEMENT SAS NÃO PUDER PAGAR?

O produto é uma co-propriedade de instrumentos financeiros e depósitos separada da Sociedade de Gestão de Activos. Em caso de incumprimento por parte desta última, os activos do produto detidos pelo depositário não serão afectados. Em caso de incumprimento por parte do depositário, o risco de perda financeira do produto é atenuado em virtude da segregação legal dos activos do depositário dos do produto.

QUAIS SÃO OS CUSTOS?

A pessoa que presta consultoria sobre este produto ou que lhe vende o mesmo pode cobrar-lhe outros custos. Nesse caso, esta pessoa fornecer-lhe-á informações sobre os referidos custos e a forma como estes afectam o seu investimento.

CUSTOS AO LONGO DO TEMPO

Os quadros apresentam os montantes que são retirados do seu investimento para cobrir diferentes tipos de custos. Estes montantes dependem de quanto se investe, durante quanto tempo se detém o produto e do desempenho do produto. Os montantes aqui apresentados são ilustrações baseadas num exemplo de montante de investimento e diferentes períodos de investimento possíveis.

Assumimos o seguinte:

- No primeiro ano, iria recuperar o montante que investiu (0% de retorno anual). Para os outros períodos de detenção, assumimos que o produto tem o desempenho apresentado no cenário moderado.
- São investidos 10 000 €

Investimento: 10 000 €

Cenários	Se sair após 1 ano	Se sair após 5 anos
Custos totais	530 €	1 026 €
Impactos dos custos anuais*	5,4%	2,1%

*Isto ilustra o modo como os custos reduzem o seu retorno anual ao longo do período de detenção. Por exemplo, mostra que, se sair no período de detenção recomendado, a projecção para o seu retorno médio anual é de 0,0% antes dos custos e -2,1% depois dos custos.



Podemos partilhar parte dos custos com a pessoa que lhe vende o produto para cobrir os serviços que lhe são prestados. Essa pessoa irá informá-lo do montante em questão.

COMPOSIÇÃO DOS CUSTOS

O quadro a seguir indica o impacto anual dos diferentes tipos de custos no retorno do investimento que poderá obter no final do período de detenção recomendado e o significado das diferentes categorias de custos.

Custos pontuais de entrada ou saída		Se sair após: 1 ano
Custos de entrada	Os custos de entrada são o montante máximo que pode ser cobrado no momento da subscrição. 4,00% é o valor máximo que lhe será cobrado. Poderá ser-lhe cobrado um valor menor. A pessoa que lhe vender o produto irá informá-lo do custo efectivo.	Até 400 €
Custos de saída	Não cobramos uma comissão de saída para este produto. A pessoa que lhe vender o produto poderá fazê-lo.	Até 0 €
Custos recorrentes [cobrados anualmente]		
Comissões de gestão e outros custos administrativos ou operacionais	Estes custos representam os custos operacionais inevitáveis do produto e todos os pagamentos, incluindo remunerações, a partes relacionadas com o produto que lhe prestam serviços. 0,90% do valor do seu investimento anualmente. Esta é uma estimativa baseada nos custos efectivos ao longo do último ano.	86 €
Custos de transacção	0,37% do valor do seu investimento anualmente. Esta é uma estimativa dos custos incorridos quando compramos e vendemos os investimentos subjacentes ao produto. O montante efectivo irá variar dependendo de quanto compramos e vendemos.	35 €
Custos recorrentes cobrados em condições específicas		
Comissões de desempenho	O impacto das comissões de desempenho. 10%, taxas incluídas, da superação do desempenho do Fundo relativamente ao seu indicador de referência MSCI EMU IMI Core RE 10/40 Index, calculado com base em dividendos líquidos reinvestidos, uma vez compensados os subdesempenhos passados dos últimos cinco anos.	9 €

POR QUANTO TEMPO DEVO MANTER O PRIIP? E POSSO FAZER MOBILIZAÇÕES ANTECIPADAS DE CAPITAL?

Período de detenção recomendado mínimo exigido: 5 anos

Este período de detenção recomendado é um mínimo que tem em conta as características do produto seleccionado. Este período poderá ser mais longo, dependendo da sua situação patrimonial e das suas decisões de investimento.

Pode realizar um resgate parcial ou total a qualquer momento. Uma saída antes do final do período de detenção recomendado poderá afectar os desempenhos esperados do seu investimento. Poderá obter mais informações sobre as eventuais comissões e penalizações aplicáveis em caso de desinvestimento na secção: "Quais são os custos?"

Os pedidos de subscrição e resgate são centralizados junto do Depositário em todos os dias úteis da Bolsa de Paris até às 11h 15 (hora de Paris CET/CEST) e são executados com base no valor patrimonial líquido do mesmo dia.

COMO POSSO APRESENTAR QUEIXA?

Para qualquer esclarecimento ou queixa, contacte a ODDO BHF Asset Management SAS, com sede em 12, boulevard de la Madeleine - 75009 Paris, França. Também poderá enviar uma queixa por correio electrónico para o seguinte endereço: service_client@oddo-bhf.com. A política de tratamento de queixas está disponível no seguinte endereço: am.oddo-bhf.com.

Em caso de litígio, tem a possibilidade de apresentar uma queixa ao Mediador da AMF.

OUTRAS INFORMAÇÕES RELEVANTES

O Fundo está classificado como artigo 8.º de acordo com o Regulamento (UE) 2019/2088 de 27 de Novembro de 2019, relativo à divulgação de informações relacionadas com a sustentabilidade no sector dos serviços financeiros ("SFDR"). As informações sobre o financiamento sustentável estão disponíveis no website da Sociedade Gestora, no seguinte endereço: am.oddo-bhf.com.

Quando o Fundo é utilizado como um apoio ligado a um contrato de seguro de vida ou de capitalização, as informações adicionais sobre este contrato (tais como os custos do contrato, que não estão incluídos nos custos indicados no presente documento), o contacto em caso de queixa e o que sucede em caso de incumprimento por parte da empresa de seguros, são apresentados no Documento de Informações Fundamentais deste contrato, que deve ser obrigatoriamente fornecido pela sua seguradora ou corretor ou qualquer outro mediador de seguros de acordo com a sua obrigação legal.

Mais informações sobre o Fundo, como o prospecto (francês, inglês) e os documentos periódicos (na língua dos países de comercialização), estão disponíveis em am.oddo-bhf.com ou podem ser solicitadas gratuitamente e a qualquer momento junto da ODDO BHF Asset Management SAS - 12 boulevard de la Madeleine 75009 PARIS ou junto do agente centralizador no país de comercialização. O valor patrimonial líquido do Fundo está disponível no website da Sociedade Gestora. Estão disponíveis outras categorias de unidades de participação para este Fundo.

Os desempenhos passados durante os últimos dez anos, ou, quando aplicável, durante os últimos cinco anos se o Fundo tiver menos de cinco anos civis completos, são publicados no website no seguinte endereço: am.oddo-bhf.com.