

# **ODDO BHF IMMOBILIER**

**Fonds commun de placement de droit français  
12, boulevard de la Madeleine 75009 Paris**

## **PROSPECTUS**

# ODDO BHF IMMOBILIER

## PROSPECTUS

### CARACTERISTIQUES GENERALES

**Forme juridique :**

**Dénomination** ODDO BHF Immobilier (ci-après le « **Fonds** »)

**Forme juridique et Etat membre dans lequel le Fonds a été constitué** Fonds Commun de Placement de droit français

**Date de création et durée d'existence prévue** Ce Fonds a été agréé par l'Autorité des Marchés Financiers le 12 septembre 1989. Il a été créé le 18 septembre 1989 pour une durée de 99 ans.

**Synthèse de l'offre :**

Catégorie s de Parts	Code ISIN	Affectation des sommes distribuables	Devise de Libellé	Montant minimal de souscription initiale	Montant minimal de souscription ultérieure	Souscripteurs concernés
CR-EUR	FR0000989915	Capitalisation	EUR	1 millième de part	1 millième de part	Tous souscripteurs, plus particulièrement personnes physiques
CI-EUR	FR0010251124	Capitalisation	EUR	250 000 €* *	1 millième de part	Parts réservées aux contreparties éligibles et aux investisseurs professionnels au sens de la Directive 2014/65/UE (dite « MIF 2 »).
CN-EUR	FR0011109354	Capitalisation	EUR	1 millième de part	1 millième de part	Les parts CN sont disponibles uniquement sur décision de la Société de Gestion et ne donneront droit à aucune rétrocession. Les parts sont réservées aux (i) investisseurs souscrivant via un intermédiaire fournissant le service de conseil en investissement de manière indépendante conformément à la Directive MIF 2; (ii) investisseurs souscrivant via un intermédiaire financier sur la base d'un accord d'honoraires conclu entre l'investisseur et l'intermédiaire, mentionnant que l'intermédiaire est rémunéré exclusivement par l'investisseur ; (iii) sociétés fournissant le service de gestion de portefeuille pour le compte de tiers conformément à la Directive MIF 2; (iv) OPC gérés par les sociétés du Groupe ODDO BHF et (v) ODDO BHF SCA fournissant le service de conseil en investissement sur la base d'un accord d'honoraires écrit conclu avec l'investisseur.

DN-EUR	FR0013299351	Revenus : Distribution Plus ou moins- values : distribution et/ou capitalisation	EUR	1 millième de part	1 millième de part	Les parts DN sont disponibles uniquement sur décision de la Société de Gestion et ne donneront droit à aucune rétrocession. Les parts sont réservées aux (i) investisseurs souscrivant via un intermédiaire fournissant le service de conseil en investissement de manière indépendante conformément à la Directive MIF 2; (ii) investisseurs souscrivant via un intermédiaire financier sur la base d'un accord d'honoraires conclu entre l'investisseur et l'intermédiaire, mentionnant que l'intermédiaire est rémunéré exclusivement par l'investisseur ; (iii) sociétés fournissant le service de gestion de portefeuille pour le compte de tiers conformément à la Directive MIF 2 ; (iv) OPC gérés par les sociétés du Groupe ODDO BHF et (v) ODDO BHF SCA fournissant le service de conseil en investissement sur la base d'un accord d'honoraires écrit conclu avec l'investisseur.
DR-EUR	FR0000989923	Revenus : Distribution Plus ou moins- values : distribution et/ou capitalisation	EUR	1 millième de part	1 millième de part	Tous souscripteurs, plus particulièrement personnes physiques
DI-EUR	FR0013267085	Revenus : Distribution Plus ou moins- values : Distribution et/ou capitalisation	EUR	250 000 €* part	1 millième de part	Parts réservées aux contreparties éligibles et aux investisseurs professionnels au sens de la Directive MIF 2.
GC-EUR	FR0011605567	Capitalisation	EUR	100 euros	1 millième de part	Parts réservées aux (i) compagnies d'assurance agréées par ODDO BHF Asset Management SAS, en représentation des unités de compte souscrites dans le cadre de « l'option conseillée » des contrats de leur gamme et aux (ii) clients de ODDO BHF SCA ayant par ailleurs conclu une convention de conseil avec un conseiller en investissement financier partenaire de ODDO BHF SCA.

\* A l'exception de la Société de Gestion ou les sociétés du groupe de la Société de Gestion et des OPCVM et mandats gérés par la Société de Gestion pour lesquels aucun minimum de souscription n'est requis.

#### INFORMATION DES PORTEURS :

Les derniers documents annuels et périodiques sont adressés dans un délai de huit jours ouvrés sur simple demande écrite du porteur auprès de :

**Société** ODDO BHF Asset Management SAS  
**Adresse** 12, Bd de la Madeleine 75009 Paris.  
**E-mail** [information\\_oam@oddo-bhf.com](mailto:information_oam@oddo-bhf.com)

Ces documents sont également disponibles :

**Sur le site** [am.oddo-bhf.com](http://am.oddo-bhf.com)  
**En contactant** Service Clients  
**Au numéro de téléphone** 01 44 51 80 28

Des informations supplémentaires peuvent être obtenues auprès du Service Clients, Tél. : 01 44 51 80 28.

**LES ACTEURS :**

<b>Société de Gestion</b>	ODDO BHF Asset Management SAS, Société par Actions Simplifiée (ci-après la « <b>Société de Gestion</b> ») Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF (n° GP 99011) 12, Bd de la Madeleine 75009 Paris.
<b>Dépositaire, Conservateur, Etablissement en charge de la tenue de passif par délégation de la Société de Gestion</b>	ODDO BHF SCA, Société en Commandite par Actions (ci-après, le « <b>Dépositaire</b> ») Banque agréée par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR) 12, Bd de la Madeleine 75009 Paris.  ODDO BHF SCA assure les fonctions de dépositaire du Fonds.  Les fonctions du Dépositaire recouvrent les missions, telles que définies par la réglementation applicable, de la garde des actifs détenus en portefeuille, de contrôle des décisions de la Société de Gestion et de suivi des flux de liquidité du Fonds. Le Dépositaire est également chargé, par délégation de la Société de Gestion, de la tenue du passif du Fonds, qui recouvre la centralisation des ordres de souscription et de rachat des parts du Fonds ainsi que la tenue du compte émission des parts du Fonds.  Dans certains pays, le Dépositaire délègue la fonction de conservation des actifs. La description des fonctions de garde déléguées, la liste des délégataires et sous-délégataires du Dépositaire et l'information relative aux conflits d'intérêt susceptibles de résulter de ces délégations sont disponibles sur le site internet de la Société de Gestion : <a href="http://am.oddo-bhf.com">am.oddo-bhf.com</a> . Des informations actualisées sont mises à disposition des investisseurs sur demande auprès de la Société de Gestion.  Le Dépositaire est indépendant de la Société de Gestion.
<b>Gestionnaire administratif et comptable par délégation</b>	EUROPEAN FUND ADMINISTRATION France SAS (EFA France) 17 rue de la Banque 75002 Paris
<b>Commissaire aux comptes</b>	Mazars 61, rue Henri Regnault 92075 Paris-la défense cedex Représenté par Monsieur Gilles Dunand Roux
<b>Commercialisateur</b>	ODDO BHF Asset Management SAS, Société par Actions Simplifiée Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF (n° GP 99011) 12, Bd de la Madeleine – 75009 Paris
<b>Conseillers</b>	Néant
<b>Délégataires</b>	Néant
<b>Etablissement en charge de la réception des ordres de souscription et de rachat</b>	ODDO BHF SCA, Société en Commandite par Actions Banque agréée par l'Autorité de contrôle prudentiel et de Résolution 12, Bd de la Madeleine – 75009 Paris
<b>Autre établissement en charge de la réception des ordres de souscription et de rachat</b>	CACEIS BANK, Luxembourg Branch (pré-centralisateur) 5, allée Scheffer L-2520 Luxembourg

## MODALITES DE FONCTIONNEMENT ET DE GESTION

### CARACTERISTIQUES GENERALES DES PARTS :

<b>Droit attaché aux parts</b>	<p>Les droits des copropriétaires du Fonds sont exprimés en parts, chaque part correspondant à une même fraction de l'actif du Fonds. Chaque porteur de part dispose d'un droit de copropriété sur les actifs du Fonds proportionnel au nombre de parts possédées.</p> <p>Les sommes distribuables sont :</p> <p>1° Le résultat net de l'exercice augmenté des reports à nouveau et majoré ou diminué du solde des comptes de régularisation des revenus afférents à l'exercice clos.</p> <p>2° Les plus-values réalisées, nettes de frais, diminuées des moins-values réalisées, nettes de frais, constatées au cours de l'exercice, augmentées des plus-values nettes de même nature constatées au cours d'exercices antérieurs n'ayant pas fait l'objet d'une distribution ou d'une capitalisation et diminuées ou augmentées du solde du compte de régularisation des plus-values.</p> <p>Les sommes mentionnées aux 1° et 2° peuvent être distribuées, en tout ou partie, indépendamment l'une de l'autre.</p>
<b>Inscription à un registre</b>	<p>La tenue de passif est assurée par le Dépositaire par délégation de la société de gestion.</p>
<b>Droits de vote</b>	<p>Aucun droit de vote n'est attaché aux parts, les décisions étant prises par la Société de Gestion. Les droits de vote attachés aux titres détenus par le Fonds sont exercés par la Société de Gestion, laquelle est seule habilitée à prendre les décisions conformément à la réglementation en vigueur. La politique de vote de la société de gestion peut être consultée au siège de la société de gestion et sur le site internet <a href="http://am.oddo-bhf.com">am.oddo-bhf.com</a>, conformément à l'article 314-100 du Règlement Général de l'AMF. Le rapport relatif à l'exercice des droits de vote par la Société de Gestion est tenu à disposition des porteurs auprès de la Société de Gestion.</p>
<b>Forme des parts</b>	<p>Circulation en Euroclear France Au porteur</p>
<b>Décimalisation</b>	<p>Souscription ou rachat en millièmes de parts.</p>
<b>Date de clôture de l'exercice</b>	<p>Le dernier jour de bourse de Paris du mois de décembre. Clôture du premier exercice le 31/12/1990</p>
<b>Régime fiscal</b>	<p>Le Fonds n'est pas éligible au PEA. Le Fonds est éligible aux contrats d'assurance vie.</p> <p>A compter du 1<sup>er</sup> juillet 2014, le Fonds est régi par les dispositions de l'annexe II, point II. B. de l'Accord (IGA) signé le 14 novembre 2013 entre le gouvernement de la République Française et le gouvernement des Etats-Unis d'Amérique en vue d'améliorer le respect des obligations fiscales à l'échelle internationale et de mettre en œuvre la loi relative au respect de ces obligations concernant les comptes étrangers (Dite loi FATCA).</p> <p>Le présent prospectus n'a pas vocation à résumer les conséquences fiscales attachées, pour chaque investisseur, à la souscription, au rachat, à la détention ou à la cession de part(s) du Fonds. Ces conséquences varieront en fonction des lois et des usages en vigueur dans le pays de résidence, de domicile ou de constitution du porteur de part(s) ainsi qu'en fonction de sa situation personnelle.</p> <p>A l'étranger, dans les pays où le Fonds investit, les plus-values de cession mobilières réalisées et les revenus de source étrangère perçus par le Fonds peuvent être soumis à une imposition, généralement sous forme de retenues à la source. L'imposition de retenues à la source peut être réduite ou supprimée lorsque les Etats concernés ont signé des conventions fiscales.</p>

Selon votre régime fiscal, votre pays de résidence ou la juridiction à partir de laquelle vous investissez dans ce Fonds, les plus-values et revenus éventuels liés à la détention de parts du Fonds peuvent être soumis à taxation. Nous vous conseillons de consulter un conseiller fiscal sur les conséquences possibles de l'achat, de la détention, de la vente ou du rachat des parts du Fonds d'après les lois de votre pays de résidence fiscale, de résidence ordinaire ou de votre domicile.

La Société de Gestion et les commercialisateurs n'assument aucune responsabilité, à quelque titre que ce soit, eu égard aux conséquences fiscales qui pourraient résulter pour tout investisseur d'une décision d'achat, de détention, de vente ou de rachat des parts du Fonds.

#### Rachat de part suivi d'une souscription

Le Fonds étant constitué de plusieurs catégories de parts, le passage d'une catégorie de parts à une autre par un rachat suivi d'une souscription à une autre catégorie de parts constitue fiscalement une cession à titre onéreux susceptible de dégager une plus-value imposable.

### DISPOSITIONS PARTICULIERES :

<b>Code ISIN</b>	Part CR-EUR : FR0000989915 Part DR-EUR : FR0000989923 Part CI-EUR : FR0010251124 Part DI-EUR : FR0013267085 Part CN-EUR : FR0011109354 Part DN-EUR : FR0013299351 Part GC-EUR : FR0011605567
<b>Classification</b>	OPCVM « Actions des pays de l'Union européenne ».
<b>Fonds de fonds</b>	Inférieur à 10% de l'actif net.
<b>Objectif de gestion</b>	L'objectif de gestion consiste à surperformer l'indice FTSE EPRA/NAREIT Eurozone Capped Index Net TRI sur une durée de placement de 5 ans minimum en étant investi principalement en actions foncières ou immobilières de la zone euro.
<b>Indicateur de référence</b>	FTSE EPRA/NAREIT Eurozone Capped Index Net TRI.

L'European Public Real Estate Association (EPRA) est un organisme basé aux Pays-Bas depuis 1999 qui fédère les grandes sociétés foncières européennes qui en sont toutes membres.

Cette association qui donne des recommandations à ses membres est une véritable référence pour le secteur. Elle a pour mission de promouvoir, développer et représenter le secteur immobilier à travers la diffusion de divers indices.

La National Association of Real Estate Investment Trusts (NAREIT) est un organisme basé aux Etats-Unis fédérant les intérêts des grands Fonds immobiliers et des foncières cotées ayant investi dans les marchés immobiliers et les marchés de capitaux américains.

Les membres de la NAREIT sont des Fonds d'investissement immobiliers et d'autres types de véhicules ayant pour objet de détenir, gérer ou financer l'acquisition de biens immobiliers de rendement, ainsi que les conseils, organismes d'études et autres prestataires de services liés à ces entités.

Le FTSE EPRA/NAREIT Eurozone Capped Index Net TRI est constitué de 40 sociétés foncières européennes et a été conçu pour respecter les ratios réglementaires applicables aux Fonds d'investissement de droit français.

L'administrateur de cet indicateur est FTSE International Limited.

Des informations complémentaires sur l'indicateur de référence sont accessibles sur le site internet de : <http://www.ftse.com>

L'administrateur de l'indice de référence (FTSE EPRA/NAREIT Eurozone Capped Index Net TRI) est inscrit sur le registre d'administrateurs et d'indices de référence tenu par l'ESMA.

Conformément au règlement (UE) 2016/1011 du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2016, la Société de Gestion dispose d'une procédure de suivi des indices de référence utilisés décrivant les mesures à mettre en œuvre en cas de modifications substantielles apportées à un indice ou de cession de fourniture de cet indice.

L'attention du souscripteur est attirée sur le fait que la composition du portefeuille peut s'éloigner de celle de son indice de référence. Il permet à l'investisseur d'apprécier le profil de risque du Fonds. La performance et la composition du portefeuille du Fonds pourront s'éloigner sensiblement de celle de son indicateur de référence.

L'indice est libellé en euros et sa performance est calculée dividendes nets réinvestis.

## Stratégie d'investissement

Le Fonds est investi dans les valeurs foncières, immobilières ou liées à l'immobilier, à hauteur de 80 % minimum de l'actif net émises dans la zone euro.

La sélection de valeurs est le résultat du processus d'investissement structuré et discriminant élaboré par l'équipe de gestion spécialisée sur les valeurs immobilières. Ce processus résulte d'une approche "choix d'acteurs" spécialisés en privilégiant l'analyse fondamentale des valeurs, mais aussi multi marchés :

- ✓ via une analyse géographique au travers des différents marchés immobiliers
- ✓ via une analyse sectorielle : bureaux (haute gamme ; moyennegamme ; grande taille ; moderne ; parc d'affaires), commerces (boutiques centre ville ; pieds immeubles et centres commerciaux ; régionaux ; petits centres ; galeries marchandes), résidentiel, locaux industriels et plates formes logistiques ; murs d'hôtels et de maisons de retraite. Accessoirement cet univers pourra être complété par des sociétés qui exercent une activité de promotion, de services liés à l'immobilier, de crédit-bail immobilier ou qui sont des entreprises du secteur des concessions autoroutières et des parkings.

Ce processus, basé sur une approche en deux étapes : valorisation des sociétés et recherche de momentum et d'éléments catalyseurs, aboutit à la notation de chacune des valeurs.

Détail du processus d'investissement :

*Critères d'évaluation :*

- ↔ Comparaison des multiples de « price to cash flow » courant après impôts
- ↔ Actif net réévalué
- ↔ Discounting Cash Flow

*Recherche de momentums et catalyseurs :*

- ↔ Earnings et ANR
- ↔ Dividendes
- ↔ Business momentum
- ↔ Activité corporate
- ↔ Taux de vacance prévisible

Le portefeuille est construit en fonction des résultats du ranking des valeurs décrit ci-dessus dans le processus d'investissement, l'implémentation se fait de la façon suivante par rapport à l'indice de référence :

Note 1 : forte sur pondération (ligne >5 %)

Note 2 : sur pondéré

Note 3 : neutre (en ligne avec l'indice)

Note 4 : sous pondéré

Note 5 : exclusion du portefeuille

L'exposition maximale du Fonds aux instruments (actions, titres de créances, OPC et Dérivés) ne pourra dépasser 100% de l'actif net du Fonds, étant précisé que l'exposition maximale est la somme des expositions nettes à chacun des marchés (action, taux, monétaire) auxquels le fonds est exposé (somme des positions à l'achat et des positions en couverture).



## Composition des actifs

### 1. Actifs (hors dérivés intégrés)

#### Actions

-Le Fonds sera exposé à hauteur de 80% minimum et 100% maximum de l'actif en actions émises par des sociétés dont le siège social est situé dans la zone euro.

20% de l'actif net du Fonds pourra être exposé en actions de sociétés dont le siège social est situé hors de la zone euro dont 5% maximum en dehors de l'Europe (les pays émergents ne sont pas autorisés).

-Actions appartenant au secteur immobilier ou liées à l'immobilier, à hauteur de 80 % minimum de son actif.

-Actions de capitalisations de toute taille étant précisé que 95% du portefeuille actions sera investi dans des sociétés de moyenne et grande capitalisation (minimum 150 millions d'euros).

#### Titres de créances, instruments du marché monétaire, obligations

Le Fonds sera investi jusqu'à 20 % sur les marchés de taux.

Caractéristiques des produits de taux détenus :

- Obligations ou titres de créances négociables ou instruments du marché monétaire de moins de 3 mois émis par des entreprises privées, états ou des établissements publics et de notation court terme minimum A2, P2, F2 (agence de notation Standard & Poor's ou jugé équivalent par la Société de Gestion ou via une notation interne à la Société de Gestion).
- Obligations convertibles notées Investment Grade ou non notées ou High Yield dans la limite de 5% de l'actif net (agence de notation Standard & Poor's ou jugé équivalent par la Société de Gestion ou via une notation interne à la Société de Gestion)

La Société de Gestion ne recourt pas exclusivement et mécaniquement aux notations émises par les agences de notation et met en œuvre sa propre analyse interne.

En cas de dégradation de notation, l'appréciation des contraintes de notation prendra en compte l'intérêt des porteurs, les conditions de marché et la propre analyse de la Société de Gestion sur la notation de ces produits de taux.

#### Actions ou parts d'OPC

Le Fonds peut être investi à hauteur de 10 % en parts ou actions :

- d'OPCVM de droit français ou étranger qui ne peuvent investir plus de 10 % de leur actif en parts ou actions d'autres OPCVM, FIA ou fonds d'investissement ;
- de FIA de droit français ou de FIA établis dans d'autres Etats membres de l'UE ;
- de fonds d'investissement constitués sur le fondement d'un droit étranger.

Les parts ou actions de ces FIA ou fonds d'investissement doivent répondre aux quatre critères de l'article R214-13 du Code monétaire et financier ; à savoir (i) surveillance équivalente à celle applicable aux OPCVM et coopération entre l'AMF et l'autorité de surveillance du FIA (ii) niveau de protection des porteurs équivalent à celui des OPCVM, (iii) leur activité doit faire l'objet de rapports semestriels et annuels détaillés et (iv) ne peuvent détenir eux-mêmes plus de 10% de leur actif dans des parts ou actions d'autres OPCVM, FIA ou fonds d'investissement étrangers.

Ces OPC pourront être gérés par ODDO BHF Asset Management SAS et/ou ODDO BHF Asset Management GmbH. Les stratégies d'investissement de ces OPC seront compatibles avec celle du Fonds.

### 2. Instruments dérivés

Le Fonds peut intervenir sur des instruments financiers à terme fermes ou conditionnels, négociés sur des marchés réglementés, organisés, ou de gré à gré français ou étrangers, à des fins de couverture et d'exposition du risque action et de couverture du risque de change.

Dans ce cadre, le gérant pourra prendre des positions sur futures, options, change à terme, et swap sur devises.

Les instruments seront détenus sans recherche de surexposition dans la limite de 100 % de l'actif net du Fonds.



### **3. Titres intégrant des dérivés**

Le Fonds pourra intervenir sur les warrants, les bons de souscription négociés sur des marchés réglementés, et les obligations convertibles à hauteur de 5 % de l'actif, à des fins d'exposition du portefeuille au risque action, sans recherche de surexposition dans la limite de 100 % de l'actif net du Fonds.

### **4. Dépôts**

Le Fonds pourra effectuer des dépôts en vue d'optimiser la gestion de la trésorerie du Fonds, dans la limite de 20 % de son actif net. Utilisés dans le cadre de la gestion des disponibilités quotidiennes du Fonds, ils contribueront à la réalisation de l'objectif de gestion à hauteur de leur niveau de rémunération.

### **5. Emprunts d'espèces**

Le Fonds pourra recourir aux emprunts d'espèces à hauteur de 10 % de son actif net afin de faire face à un décalage temporaire entre les flux d'achats et de ventes de titres émis sur le marché ou à des flux de rachats importants.

### **6. Opérations d'acquisition et de cession temporaires de titres**

Le Fonds peut recourir dans un but de gestion de la trésorerie, de placement des garanties obtenues dans le cadre du prêt de titres et d'optimisation des revenus du Fonds :

- aux prises et mises en pension
- aux prêts de titres.

Les opérations éventuelles d'acquisitions ou de cessions temporaires de titres seront toutes réalisées dans des conditions de marché et dans la limite de 25% maximum de l'actif net du Fonds pour les prises en pensions et de 50% pour les mises en pensions et les prêts de titres.

Ces opérations seront réalisées sur les actions, titres de créance et instruments du marché monétaire mentionnés dans la rubrique « Actifs (hors dérivés intégrés) ».

La proportion cible d'actifs sous gestion qui font l'objet de prises en pensions est de 5%.  
La proportion cible d'actifs sous gestion qui font l'objet de mises en pensions et de prêts de titres est de 5%.

Dans le cadre de ces opérations, le Fonds peut recevoir/octroyer des garanties financières (collatéral) dont le fonctionnement et les caractéristiques sont présentés dans la rubrique « Gestion des garanties financières ».

Les opérations d'acquisitions et cessions temporaires de titres pourront être effectuées avec ODDO BHF SCA, ou avec des établissements bancaires de l'Union Européenne ou du Royaume-Uni qui seront de notation minimale de crédit de A-.

Des informations complémentaires figurent à la rubrique frais et commissions

Pour tout renseignement complémentaire, veuillez vous reporter au rapport annuel du Fonds.

### **7- Gestion des garanties financières**

Dans le cadre de réalisation de transactions sur instruments financiers dérivés de gré à gré et d'opérations d'acquisition/cession temporaire de titres, le Fonds est amené à recevoir/octroyer des actifs financiers à titre de garantie.

Les garanties financières reçues ont pour but de réduire l'exposition du Fonds au risque de défaut d'une contrepartie. Elles seront uniquement constituées en espèces.

Par exception à ce qui précède, et uniquement dans le cadre des prises en pension, le Fonds

recevra en garantie des titres obligataires classiques de notation minimum A-, et/ou des titres émis par des Etats dont la notation est au minimum AA-. En tout état de cause, l'émission du titre reçu en garantie devra être supérieure à 100 millions d'euros et l'emprise du Fonds sur ce titre sera limitée à 10%.

Les opérations, pouvant entraîner la mise en place de garanties financières, pourront être effectuées avec un établissement de crédit de l'Union européenne ou du Royaume-Uni qui pourra appartenir au groupe ODDO BHF.

Toute garantie financière (collatérale) reçue respectera conformément à la réglementation les éléments suivants :

- les critères de liquidité, d'évaluation (au moins au quotidien et actifs n'affichant pas une haute volatilité sauf à obtenir des décotes suffisantes), de qualité de crédit des émetteurs, de corrélation indépendance par rapport à la contrepartie) et de diversification avec une exposition à un émetteur donné de maximum 20% de l'actif net,
- elle est détenue par le Dépositaire du Fonds ou tout tiers, sur un compte ségrégué, faisant l'objet d'une surveillance prudentielle et qui n'a aucun lien avec le fournisseur des garanties financières,
- les garanties financières reçues doivent pouvoir donner lieu à une pleine exécution par le Fonds à tout moment et sans consultation de la contrepartie ni approbation de celle-ci,
- les garanties financières en espèces seront uniquement placées en dépôts auprès d'entités éligible ou investies dans des obligations d'Etat de haute qualité ou utilisées aux fins de transactions de prise en pension (à condition que ces transactions soient conclues avec des établissements de crédit faisant l'objet d'une surveillance prudentielle et que le Fonds puisse rappeler à tout moment le montant total des liquidités en tenant compte des intérêts courus) ou en OPC monétaire court terme,
- les garanties financières ne seront pas réutilisées.

## Profil de risque

Votre argent sera investi dans des instruments financiers sélectionnés par la Société de Gestion. Ces instruments connaîtront les évolutions et aléas des marchés.

Les risques identifiés par la Société de Gestion et présentés ci-dessous ne sont pas limitatifs. Il appartient à chaque investisseur d'analyser le risque de tout investissement qu'il effectue avec le cas échéant l'aide d'un conseiller en investissement financier et de bien vérifier que l'investissement envisagé est en adéquation avec sa situation financière et sa capacité à prendre des risques financiers.

Vous pouvez vous référer au document d'Informations Clés pour l'Investisseur afin de savoir dans quelle catégorie de risque est classé votre Fonds.

Le Fonds sera, à titre principal, exposé aux risques suivants :

Risque de perte en capital : Le Fonds ne bénéficie d'aucune garantie ni protection, il se peut donc que le capital initialement investi ne soit pas intégralement restitué.

Risque actions : Le Fonds est investi, directement ou indirectement, sur un ou plusieurs marchés d'actions qui peuvent connaître de fortes variations. En période de baisse du marché des actions, la valeur liquidative du Fonds pourra être amenée à baisser.

Risque lié à la détention de petites et moyennes capitalisations : Le Fonds peut être exposé aux petites et moyennes capitalisations. Les variations de leurs cours sont plus marquées à la hausse comme à la baisse et plus rapides que sur les grandes capitalisations et peuvent donc engendrer de fortes variations de la valeur liquidative. Par ailleurs le volume réduit de ces marchés peut présenter un risque de liquidité. Ce type d'investissement peut impacter la valorisation du Fonds et les conditions de prix auxquelles le Fonds peut être amené à liquider des positions, notamment, en cas de rachats importants, voire à rendre impossible leur cession avec, pour conséquence, une possible baisse de la valeur liquidative du Fonds.

Risques liés à la concentration du portefeuille sur le secteur des valeurs immobilières : Ce risque est lié à la concentration des investissements dans des instruments financiers sensibles au secteur de l'immobilier coté, dont l'évolution suit celle de l'immobilier « physique ».

Risque lié à la gestion discrétionnaire : Ce risque est lié au style de gestion qui repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés. Il existe un risque que le Fonds ne soit pas investi à tout moment sur les marchés les plus performants ou sur les valeurs les plus performantes. La performance du Fonds dépend donc de la capacité du gérant à anticiper les mouvements de marché ou sur les valeurs. Ce risque peut engendrer pour le porteur une baisse de la valeur liquidative et/ou une perte en capital.

Risque de taux : Il correspond au risque lié à une remontée des taux des marchés obligataires, qui provoque une baisse des cours des obligations et par conséquent une baisse de valeur liquidative du Fonds.

Risque de crédit : Il représente le risque éventuel de dégradation de la signature de l'émetteur ou dans le cas extrême, de défaillance, ce qui aura un impact négatif sur le cours des titres de créances émis par celui-ci et donc sur la valeur liquidative du Fonds et peut entraîner une perte en capital. Le niveau de risque de crédit est variable en fonction des anticipations, des maturités et du degré de confiance en chaque émetteur ce qui peut réduire la liquidité des titres de tel ou tel émetteur et avoir un impact négatif sur la valeur liquidative du Fonds, notamment, en cas de liquidation par le Fonds de ses positions dans un marché au volume de transactions réduit.

Risque de contrepartie : Il s'agit du risque de défaillance d'une contrepartie la conduisant à un défaut de paiement. Le Fonds pourra être exposé au risque de contrepartie résultant de l'utilisation d'instruments financiers à terme conclus de gré à gré avec un établissement de crédit ou de contrats d'acquisition et de cessions temporaires de titres. Le Fonds est donc exposé au risque que l'un de ces établissements de crédit ne puisse honorer ses engagements au titre de ces opérations.

Certains contrats de marché exposant le Fonds au risque de contrepartie pourront être signés avec une société du groupe ODDO BHF.

Risque de change : Ce risque est lié aux portefeuilles investis totalement ou partiellement en titres libellés en devises, et réside dans la variation du prix des devises par rapport à la devise de référence du Fonds. Ainsi, un titre, dont la valorisation dans sa devise ne changerait pas, est néanmoins affecté par les variations de cette devise face à l'Euro et peut, par conséquent, faire varier à la baisse la valeur liquidative du Fonds. Ce risque est limité à 20 % de l'actif du Fonds.

A titre accessoire, le Fonds sera exposé aux risques suivants :

Risque lié à l'investissement dans des obligations convertibles : A mi-chemin entre les obligations et les actions, les obligations convertibles présentent la particularité d'introduire un risque action dans un instrument obligataire qui inclut déjà un risque de taux et de crédit. La volatilité des marchés actions étant supérieure à celle des marchés obligataires, la détention de ces instruments conduit à une augmentation du risque du portefeuille. La valeur des obligations convertibles dépend de plusieurs facteurs : niveau des taux d'intérêt, évolution du prix des actions sous-jacentes, évolution du prix du dérivé intégré dans l'obligation convertible. Ces différents éléments peuvent entraîner une baisse de la valeur liquidative du Fonds.

Risque lié à l'investissement dans les titres spéculatifs à haut rendement : Le Fonds doit être considéré comme en partie spéculatif et s'adressant plus particulièrement à des investisseurs conscients des risques inhérents aux investissements dans des titres dont la notation est basse ou inexistante et la liquidité plus réduite. Ainsi, l'utilisation des « titres à haut rendement / high yield » peut entraîner une baisse significative de la valeur liquidative du Fonds.

#### **Garantie ou protection**

Néant (ni le capital, ni un niveau de performance n'est garanti).

## **SOUSCRIPTEURS ET PARTS**

#### **Souscripteurs concernés**

Les parts n'ont pas été, ni ne seront, enregistrées en vertu du U.S. Securities Act de 1933 (ci-après, « l'Act de 1933 »), ou en vertu de quelque loi applicable dans un Etat américain, et les parts ne pourront pas être directement ou indirectement cédées, offertes ou vendues aux Etats-Unis d'Amérique (y compris ses territoires et possessions), au bénéfice de tout

résident des Etats-Unis d'Amérique (ci-après « **U.S. Person** », tel que ce terme est défini par la réglementation américaine « Regulation S » dans le cadre de l'Act de 1933 adoptée par la Securities and Exchange Commission ou SEC, sauf si (i) un enregistrement des parts était effectué ou (ii) une exemption était applicable (avec le consentement préalable du Président de la société de gestion du Fonds. Le Fonds n'est pas, et ne sera pas, enregistré(e) en vertu de l'U.S. Investment Company Act de 1940. Toute revente ou cession de parts aux Etats-Unis d'Amérique ou à une « U.S. Person » peut constituer une violation de la loi américaine et requiert le consentement écrit préalable du Président de la société de gestion du Fonds. Les personnes désirant acquérir ou souscrire des parts auront à certifier par écrit qu'elles ne sont pas des « U.S. Persons ».

Tout porteur de parts doit informer immédiatement le Fonds dans l'hypothèse où il deviendrait une « U.S. Person ». Tout porteur de parts devenant U.S. Person ne sera plus autorisé à acquérir de nouvelles parts et il pourra lui être demandé d'aliéner ses parts à tout moment au profit de personnes n'ayant pas la qualité de « U.S. Person ».

Par « US person », le Prospectus désigne une « U.S. Person » telle que définie par la Regulation S de la SEC (Part 230 - 17 CFR 230.903). Une telle définition des « US Persons » est disponible à l'adresse suivante : <http://www.sec.gov/about/laws/secrulesregs.htm>

En application des dispositions du Foreign Account Tax Compliance Act (« FATCA ») applicables à compter du 1er juillet 2014, dès lors que le Fonds investit directement ou indirectement dans des actifs américains, les revenus tirés de ces investissements sont susceptibles d'être soumis à une retenue à la source de 30%. Afin d'éviter le paiement de la retenue à la source de 30%, la France et les Etats-Unis ont conclu un accord intergouvernemental aux termes duquel les institutions financières non américaines (« foreign financial institutions ») s'engagent à mettre en place une procédure d'identification des investisseurs directs ou indirects ayant la qualité de contribuables américains et à transmettre certaines informations sur ces investisseurs à l'administration fiscale française, laquelle les communiquera à l'autorité fiscale américaine (« Internal Revenue Service »). Le Fonds, en sa qualité de foreign financial institution, s'engage à se conformer à FATCA et à prendre toute mesure relevant de l'accord intergouvernemental précité.

En dehors de ces restrictions le Fonds est ouvert à tous les souscripteurs avec les particularités suivantes.

Les parts CR-EUR et DR-EUR sont plus particulièrement destinées aux personnes physiques.

Les parts CI-EUR et DI-EUR sont réservées aux contreparties éligibles et aux investisseurs professionnels au sens de la Directive 2014/65/UE (dite « MIF 2 »).

Les parts CN-EUR et DN-EUR sont disponibles uniquement sur décision de la Société de Gestion et ne donneront droit à aucune rétrocession. Les parts sont réservées aux (i) investisseurs souscrivant via un intermédiaire fournissant le service de conseil en investissement de manière indépendante conformément à la Directive MIF 2; (ii) investisseurs souscrivant via un intermédiaire financier sur la base d'un accord d'honoraires conclu entre l'investisseur et l'intermédiaire, mentionnant que l'intermédiaire est rémunéré exclusivement par l'investisseur ; (iii) sociétés fournissant le service de gestion de portefeuille pour le compte de tiers conformément à la Directive MIF 2 ; (iv) OPC gérés par les sociétés du Groupe ODDO BHF et (v) ODDO BHF SCA fournissant le service de conseil en investissement sur la base d'un accord d'honoraires écrit conclu avec l'investisseur.

Les parts GC-EUR sont réservées aux (i) compagnies d'assurance agréées par ODDO BHF Asset Management SAS, en représentation des unités de compte souscrites dans le cadre de « l'option conseillée » des contrats de leur gamme et aux (ii) clients de ODDO BHF SCA ayant par ailleurs conclu une convention de conseil avec un conseiller en investissement financier partenaire de ODDO BHF SCA.

### **Profil type de l'investisseur**

Ce Fonds est destiné aux investisseurs qui souhaitent une valorisation de leur capital, via un véhicule investi en actions de l'Union européenne sur le secteur immobilier, visant à surperformer l'indice de référence sur une durée de 5 ans minimum, et qui sont capables d'assurer le risque découlant de cet investissement. Ce Fonds est également destiné aux souscripteurs souhaitant investir en vue d'un contrat d'assurance vie.

Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans ce Fonds dépend de votre situation personnelle. Pour le déterminer, vous devez tenir compte de votre richesse/patrimoine personnel, de vos besoins actuels et à un horizon supérieur à 5 ans, mais également de votre souhait de prendre des risques ou au contraire, de privilégier un investissement prudent. Il est également fortement recommandé de diversifier suffisamment vos investissements afin de ne pas les exposer uniquement aux risques de ce Fonds.

**Durée de placement recommandée** 5 ans minimum.

**Affectation des sommes distribuables (revenus et plus-values)**

Sommes distribuables	Parts CR-EUR, CI-EUR, CN-EUR et GC-EUR Parts de capitalisation	Parts DR-EUR, DN-EUR et DI-EUR Parts de distribution
Affectation du résultat net	Capitalisation	Distribution totale, ou report d'une partie sur décision de la société de gestion
Affectation des plus ou moins-values nettes réalisées	Capitalisation	Distribution totale, ou report d'une partie sur décision de la société de gestion et/ou capitalisation

Fréquence de distribution :

Parts de capitalisation : aucune distribution

Parts de distribution : la partie des sommes distribuables dont la distribution est décidée par la Société de Gestion est versée annuellement. La mise en paiement des sommes distribuables est effectuée dans un délai de cinq mois suivant la clôture de l'exercice.

**Devise de libellé**

Euro

**Forme des parts**

Circulation en Euroclear  
 Au porteur

**Décimalisation**

Souscription ou rachat en millièmes de parts.

## MODALITES DE SOUSCRIPTION ET DE RACHAT

**Conditions de souscription et de rachat** Les demandes de souscription et de rachat sont centralisées auprès du dépositaire chaque jour jusqu'à 11h15 (heure de Paris CET/CEST) et sont exécutées sur la base de la valeur liquidative du même jour. Les règlements y afférant interviennent le deuxième jour de bourse ouvré qui suit la date de la valeur liquidative retenue.

Tout ordre reçu par le Dépositaire postérieurement sera exécuté à la valeur liquidative suivante.

Les ordres sont exécutés conformément au tableau suivant :

J : jour d'établissement de la valeur liquidative		J + 1 jour ouvré	J + 2 jours ouvrés
Centralisation avant 11h15 (CET/CEST) des ordres de souscription et de rachat	Exécution de l'ordre au plus tard en J	Publication de la valeur liquidative	Règlement des souscriptions et des rachats

**Valeur d'origine de la part**

**Part CR-EUR et DR-EUR :** 762.24 euros  
**Part CI-EUR :** 100 000 euros  
**Part DI-EUR :** 100 000 euros  
**Part CN-EUR :** 1 000 euros  
**Part GC-EUR :** 100 euros  
**Part DN-EUR :** 100 euros

**Montant minimum de souscription initiale**

**Part CR-EUR et DR-EUR :** 1 millième de part  
**Part CI-EUR :** 250 000 euros, à l'exception de la Société de Gestion ou les sociétés du groupe de la Société de Gestion ou les OPCVM et mandats gérés par la Société de Gestion pour lesquels aucun minimum de souscription n'est requis.  
**Part DI-EUR :** 250 000 euros, à l'exception de la Société de Gestion ou les sociétés du groupe de la Société de Gestion ou les OPCVM et mandats gérés par la Société de Gestion pour lesquels aucun minimum de souscription n'est requis.  
**Part CN-EUR et DN-EUR :** 1 millième de part  
**Part GC-EUR :** 100 euros

**Montant minimum de souscription ultérieure**

**Part CR-EUR et DR-EUR :** 1 millième de part  
**Part CI-EUR :** 1 millième de part  
**Part DI-EUR :** 1 millième de part  
**Part CN-EUR et DN-EUR :** 1 millième de part  
**Part GC-EUR :** 1 millième de part

**Centralisateur des ordres de souscription et rachat par délégation de la Société de Gestion**

ODDO BHF SCA  
 12, Bd de la Madeleine – 75009 Paris

Chaque commercialisateur du Fonds doit faire parvenir au Centralisateur les ordres de souscription et/ou de rachat au plus tard à l'heure de centralisation. Tout ordre reçu par le Centralisateur postérieurement sera exécuté à la valeur liquidative suivante.

Les commercialisateurs peuvent appliquer leur propre heure limite, antérieure à celle mentionnée ci-dessus, afin de tenir compte de leur délai de transmission des ordres au centralisateur.

<b>Date et périodicité de calcul de la valeur liquidative</b>	La valeur liquidative est calculée quotidiennement, selon le calendrier Euronext Paris à l'exception des jours de bourse fériés légaux en France.
<b>Lieu et modalités de publication ou de communication de la valeur liquidative</b>	Cette information est disponible auprès de la Société de Gestion (ODDO BHF Asset Management SAS) et auprès du Dépositaire (ODDO BHF SCA) au 12, Bd de la Madeleine – 75009 Paris ainsi que sur le site <a href="http://am.oddo-bhf.com">am.oddo-bhf.com</a> .
<b>Communication de la composition du portefeuille</b>	La Société de Gestion pourra communiquer, dans un délai qui ne pourra être inférieur à 48h à compter de la dernière publication de la valeur liquidative, la composition du portefeuille du Fonds à des investisseurs professionnels soumis aux obligations découlant de la Directive 2009/138/CE dite Solvency II qui en feraient la demande. Les informations transmises seront strictement confidentielles et devront être utilisées uniquement pour le calcul des exigences prudentielles. Ces informations ne pourront, en aucun cas, entraîner des pratiques prohibées telles que le "market timing" ou le "late trading" de la part des porteurs de parts bénéficiaires de ces informations.

## INFORMATION SUR LES FRAIS, COMMISSIONS ET LA FISCALITE

<b>Frais et commissions</b>	<b>Commissions de souscription et de rachat :</b> Les commissions de souscription et de rachat viennent augmenter le prix de souscription payé par l'investisseur ou diminuer le prix de remboursement. Les commissions acquises au Fonds servent à compenser les frais supportés par le Fonds pour investir ou désinvestir les avoirs confiés. Les commissions non acquises reviennent à la Société de Gestion, au commercialisateur, etc.
-----------------------------	--

Frais à la charge de l'investisseur, prélevés lors des souscriptions et des rachats	Assiette	Taux barème Parts CR-EUR, CI-EUR, CN-EUR, DN-EUR, DR-EUR, DI-EUR et GC-EUR
Commission de souscription non acquise à l'OPCVM	Valeur liquidative X nombre de parts	4 % TTC maximum
Commission de souscription acquise à l'OPCVM	Valeur liquidative X nombre de parts	Néant
Commission de rachat non acquise à l'OPCVM	Valeur liquidative X nombre de parts	Néant
Commission de rachat acquise à l'OPCVM	Valeur liquidative X nombre de parts	Néant



Frais facturés au Fonds	Assiette	Taux barème Parts CR-EUR, CI-EUR, CN-EUR, DR-EUR, DN-EUR, DI-EUR et GC- EUR
Frais de gestion financière et frais administratifs externes à la Société de Gestion (Cac, dépositaire, distribution, avocats)	Actif net OPCVM exclus	<b>Parts CR-EUR et DR-EUR :</b> 1,80 % maximum TTC <b>Part CI-EUR, DI-EUR, CN-EUR,            DN-EUR et GC-EUR :</b> 0,90 % maximum TTC
Commission de surperformance	Actif net	<b>- Parts CR-EUR et DR-EUR :</b> 20 % maximum de la surperformance du Fonds par rapport à son indicateur de référence (FTSE EPRA/NAREIT Euro zone Capped Index Net TRI), si la performance du Fonds est positive. <b>- Part CI-EUR, DI-EUR, CN-EUR, DN-EUR et GC-EUR :</b> 10 % maximum de la surperformance du Fonds par rapport à son indicateur de référence (FTSE EPRA/NAREIT Eurozone Capped Index Net TRI), si la performance du Fonds est positive (*).
Acteurs percevant des commissions de mouvement : - Société de Gestion : 100 %	Prélèvement sur chaque transaction	Actions : selon les marchés, avec un maximum de 0.50 % TTC avec un minimum de 7.50 € HT pour les actions françaises et 50 € HT pour les actions étrangères Obligations : 0.03 % TTC avec un minimum de 7.50 € HT Instruments monétaires et dérivés : Néant

(\*) Commission de surperformance : commission variable basée sur la comparaison entre la performance de la part et celle de l'indicateur de référence, sur la période de référence du Fonds.

La performance du Fonds est déterminée par rapport à son actif comptable après prise en compte des frais de gestion fixes et avant prise en compte de la commission de surperformance.

Dès lors que la performance du Fonds, depuis le début de la période de référence, est positive et dépasse la performance de l'indicateur de référence, une provision de 20% maximum de cette surperformance est constituée à chaque calcul de la valeur liquidative.

Dans le cas d'une sous-performance de la part par rapport à son indicateur de référence, entre deux valeurs liquidatives, toute provision passée précédemment sera réajustée par une reprise sur provision. Les reprises sur provision sont plafonnées à hauteur des dotations antérieures.

Cette commission variable ne sera définitivement perçue qu'en fin de période de référence et seulement si, sur la période de référence, la performance du Fonds est positive et supérieure à son indicateur de référence. Elle est prélevée annuellement au bénéfice de la Société de Gestion sur la dernière valeur liquidative de l'exercice, sous réserve qu'à cette date, la période de référence soit au minimum égale à un an.

Un descriptif détaillé de la méthode utilisée pour le calcul de la commission de surperformance est disponible auprès de la Société de Gestion.

### Modalités de calcul et de partage de la rémunération sur les opérations d'acquisition et de cession temporaire de titres

Pour les opérations de cessions temporaires de titres, (prêts de titres et mises en pension) la rémunération issue de ces opérations, diminuée des coûts opérationnels facturés par la contrepartie pouvant aller jusqu'à 50% de cette rémunération, est intégralement reversées au Fonds.

En ce qui concerne les opérations d'acquisitions temporaires de titres (prise en pension), le Fonds est directement contrepartie aux opérations et perçoit l'intégralité de la rémunération.

La Société de Gestion ne perçoit aucune rémunération au titre des opérations d'acquisitions et de cessions temporaire de titres.

Le Fonds a pour prestataire dans le cadre des opérations de cessions temporaires de titres un établissement de crédit dont le siège est situé dans un Etat de l'Union européenne ou au Royaume-Uni. Ce prestataire agira de manière indépendante du Fonds et sera systématiquement en tant que contrepartie des opérations sur le marché. Ce prestataire pourra appartenir au groupe ODDO BHF. Pour plus d'informations, veuillez vous reporter au rapport annuel du Fonds.

L'ensemble de ces frais est présenté toutes taxes comprises.

Pour toute information complémentaire, le porteur pourra se reporter au rapport annuel du Fonds.

### Procédure de choix des intermédiaires :

Les intermédiaires et contreparties sont sélectionnées par les équipes de gestion suivant un processus de mise en concurrence au sein d'une liste prédéfinie. Cette liste est établie selon des critères de sélection précis prévus dans la politique de sélection des intermédiaires de marché disponible sur le site internet de la société de gestion.

## INFORMATIONS D'ORDRE COMMERCIAL

**Le rachat ou le remboursement des parts** Les procédures de souscription et de rachat ont été exposées dans le paragraphe « Modalités de souscription et de rachat ».

**La diffusion des informations concernant l'OPCVM est assurée par :**

<b>Société</b>	ODDO BHF Asset Management SAS
<b>Adresse</b>	12, Bd de la Madeleine 75009 Paris.
<b>E-mail</b>	information_oam@oddo-bhf.com

Les informations sont également disponibles :

<b>Sur le site</b>	<a href="http://am.oddo-bhf.com">am.oddo-bhf.com</a>
<b>En contactant</b>	Service Clients
<b>Au numéro de téléphone</b>	01 44 51 80 28

Le site de l'AMF [www.amf-france.org](http://www.amf-france.org) contient des informations complémentaires sur la liste des documents réglementaires et l'ensemble des dispositions relatives à la protection des investisseurs.

**Date du prospectus** 14/02/2020

## REGLES D'INVESTISSEMENT

### **Ratios réglementaires applicables au Fonds :**

Les règles légales d'investissement applicables au Fonds sont celles qui régissent les OPCVM investissant au plus 10% dans d'autres OPC, ainsi que celles qui s'appliquent à sa classification AMF « Actions des pays de la l'Union Européenne ».

Le risque global du Fonds est calculé selon la méthode de l'engagement.

## INFORMATIONS SUR LES CRITERES ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET QUALITES DE GOUVERNANCE (ESG) :

Des informations supplémentaires sur les modalités de prise en compte des critères ESG par la Société de Gestion seront disponibles dans le rapport annuel du Fonds et sur le site internet de la société de gestion : [am.oddo-bhf.com](http://am.oddo-bhf.com).

## REGLES D'EVALUATION ET DE COMPTABILISATION DES ACTIFS

### Règles d'évaluation des actifs :

Le calcul de la valeur liquidative de la part est effectué en tenant compte des règles d'évaluation précisées ci-dessous :

- les instruments financiers et valeurs mobilières négociées sur un marché réglementé sont évalués au prix du marché, selon les principes suivants :
- L'évaluation se fait au dernier cours de bourse officiel.

Le cours de bourse retenu est fonction de la Place de cotation du titre :

Places de cotations européennes :	Dernier cours de bourse du jour de la valeur liquidative
Places de cotations asiatiques :	Dernier cours de bourse du jour de la valeur liquidative
Places de cotations nord et sud américaines :	Dernier cours de bourse du jour de la valeur liquidative

Les cours retenus sont ceux connus le lendemain à 9 heures (heure de Paris) et récupérés par le biais de diffuseurs : Fininfo ou Bloomberg. En cas de non cotation d'une valeur, le dernier cours de Bourse connu est utilisé.

Toutefois, les instruments suivants sont évalués selon les méthodes spécifiques suivantes :

- les instruments financiers non négociés sur un marché réglementé sont évalués sous la responsabilité de la Société de Gestion à leur valeur probable de négociation.

En particulier, les titres de créances et assimilés négociables qui ne font pas l'objet de transactions significatives sont évalués par l'application d'une méthode actuarielle, le taux retenu étant celui des émissions de titres équivalents affecté, le cas échéant, d'un écart représentatif des caractéristiques intrinsèques de l'émetteur du titre. Toutefois, les titres de créances négociables d'une durée de vie résiduelle inférieure ou égale à trois mois et en l'absence de sensibilité particulière pourront être évalués selon la méthode linéaire.

- les contrats financiers (les opérations à terme, fermes ou conditionnelles, ou les opérations d'échange conclues sur les marchés de gré à gré) sont évalués à leur valeur de marché ou à une valeur estimée selon les modalités arrêtées par la Société de Gestion. La méthode d'évaluation des engagements hors bilan est une méthode qui consiste en une évaluation au cours de marché des contrats à terme fermes et en une traduction en équivalent sous-jacent des opérations conditionnelles.

- Garanties financières : aux fins de limiter au mieux le risque de contrepartie tout en tenant compte des contraintes opérationnelles, la Société de Gestion applique un système d'appel de marge par jour, par fonds et par contrepartie avec un seuil d'activation fixé à un maximum de 100K€, fondé sur une évaluation au prix de marché (*mark-to-market*).

Les dépôts sont comptabilisés sur la base du nominal auxquels sont rajoutés les intérêts calculés quotidiennement.

Les cours retenus pour la valorisation des opérations à terme, fermes ou conditionnelles sont en adéquation avec ceux des titres sous-jacents. Ils varient selon leur place de cotation :

Places de cotations européennes :	Cours de compensation du jour de la valeur liquidative si différent du dernier cours
Places de cotations asiatiques :	Dernier cours de bourse du jour de la valeur liquidative si différent du dernier cours
Places de cotations nord et sud américaines :	Dernier cours de bourse du jour de la valeur liquidative si différent du dernier cours

En cas de non cotation d'un contrat à terme ferme ou conditionnel, le dernier cours connu est retenu.

Les titres qui font l'objet de contrats de cession ou d'acquisition temporaire sont évalués en conformité avec la réglementation en vigueur. Les titres reçus en pension sont inscrits à leur date d'acquisition dans la rubrique "créances représentatives des titres reçus en pension" à leur valeur fixée dans le contrat par la contrepartie du compte de disponibilité concerné. Pendant la durée de détention ils sont maintenus à cette valeur, à laquelle viennent se rajouter les intérêts courus de la pension.

Les titres donnés en pension sont sortis de leur compte au jour de l'opération de pension et la créance correspondante est inscrite dans la rubrique "titres donnés en pension" ; cette dernière est évaluée à la valeur de marché. La dette représentative des titres

donnés en pension est inscrite dans la rubrique "Dettes représentatives des titres donnés en pension" par la contrepartie du compte de disponibilité concerné. Elle est maintenue à la valeur fixée dans le contrat à laquelle viennent se greffer les intérêts relatifs à la dette.

- Autres instruments : Les parts ou actions d'OPC détenus sont évaluées à la dernière valeur liquidative connue.
- Les instruments financiers dont le cours n'a pas été constaté le jour de l'évaluation ou dont le cours a été corrigé sont évalués à leur valeur probable de négociation sous la responsabilité de la Société de Gestion. Ces évaluations et leur justification sont communiquées au commissaire aux comptes à l'occasion de ses contrôles.

### **Méthodes de comptabilisation :**

#### **Comptabilisation des revenus :**

Les intérêts sur obligations et titres de créance sont calculés selon la méthode des intérêts courus.

#### **Comptabilisation des frais de transaction :**

Les opérations sont comptabilisées selon la méthode des frais exclus.

## **REMUNERATION**

L'organe de direction de la Société de Gestion a pour rôle l'élaboration, l'approbation et la supervision de la politique de rémunérations. Il doit notamment faire en sorte que la politique de rémunération encourage l'alignement des risques pris par ses salariés à ceux des OPC gérés par la Société de Gestion, ceux des investisseurs dans ces fonds et ceux de la Société de Gestion elle-même. La Société de Gestion déterminera annuellement les personnes appelées à être qualifiées de preneurs de risque conformément à la réglementation. La liste de ces collaborateurs ainsi qualifiés de preneurs de risque sera soumise au Comité des Rémunérations et transmise à l'organe de direction. S'agissant des modalités de paiement des rémunérations variables, la Société de Gestion a déterminé un seuil de significativité comme déclencheur du paiement d'une partie de la rémunération variable de façon différée. Ainsi, un collaborateur qualifié de preneur de risque et dont la rémunération variable serait significative verra une partie de cette rémunération variable payée de façon différée. S'agissant de la rémunération différée, celle-ci s'élèvera à 40% de l'intégralité de la rémunération variable, dès le 1<sup>er</sup> euro.

Afin de satisfaire à l'obligation de payer 50% de la rémunération variable sous forme d'instruments ou sous forme de portefeuille d'indexation, la Société de Gestion paiera 50% de la rémunération variable décidée au titre de l'année échue au mois de février de l'année suivante, et ce sur la base de l'annonce effectuée aux collaborateurs en décembre. S'agissant des 50% restant, 10% du montant de la rémunération variable déterminée sera payé au mois de juillet après que ces avoirs aient été investis dans le portefeuille d'indexation sur la période de début janvier à fin juin (voir ci-dessous), le solde des 40% de rémunération variable restant quant à lui concerné par le différé de paiement sur une période de 3 ans dans le cadre du fonctionnement de l'outil d'indexation.

Les provisions liées à la partie différée des rémunérations variables seront calculées dans un outil mis en place par la Société de Gestion. Cet outil consistera en un panier composé des fonds emblématiques de chacune des stratégies de gestion de la Société de Gestion et la répartition entre chacun de ces fonds sera réalisée au prorata des encours gérés par la Société de Gestion au sein de chacune des stratégies.

Les détails de cette politique de rémunération sont disponibles sur le site internet de la Société de Gestion ([am.oddo-bhf.com](http://am.oddo-bhf.com)) et en version papier sur simple demande de l'investisseur auprès de la Société de Gestion.

## REGLEMENT

# ODDO BHF IMMOBILIER

### TITRE 1 - ACTIF ET PARTS

#### Article 1 - Parts de copropriété

Les droits des copropriétaires sont exprimés en parts, chaque part correspondant à une même fraction de l'actif du Fonds. Chaque porteur de parts dispose d'un droit de copropriété sur les actifs du Fonds proportionnel au nombre de parts possédées. La durée du Fonds est de 99 ans à compter de sa création sauf dans les cas de dissolution anticipée ou de la prorogation prévue au présent règlement.

Catégories de parts :

Les caractéristiques des différentes catégories de parts et leurs conditions d'accès sont précisées dans le prospectus du Fonds.

Les différentes catégories d'actions pourront :

- Bénéficier de régimes différents de distribution des revenus ; (distribution ou capitalisation)
- Être libellées en devises différentes ;
- Supporter des frais de gestion différents ;
- Supporter des commissions de souscriptions et de rachat différentes ;
- Avoir une valeur nominale différente ;
- Être assorties d'une couverture systématique de risque, partielle ou totale, définie dans le prospectus du Fonds. Cette couverture est assurée au moyen d'instruments financiers réduisant au minimum l'impact des opérations de couverture sur les autres catégories de parts du Fonds ;
- Être réservées à un ou plusieurs réseaux de commercialisation.

Les parts pourront être fractionnées, sur décision du Président de la Société de Gestion en millièmes dénommées fractions de parts. Les dispositions du règlement réglant l'émission et le rachat de parts sont applicables aux fractions de parts dont la valeur sera toujours proportionnelle à celle de la part qu'elles représentent. Toutes les autres dispositions du règlement relatives aux parts s'appliquent aux fractions de parts sans qu'il soit nécessaire de le spécifier, sauf lorsqu'il en est disposé autrement.

Enfin, le Président de la Société de Gestion peut, sur ses seules décisions, procéder à la division des parts par la création de parts nouvelles qui sont attribuées aux porteurs en échange des parts anciennes.

#### Article 2 - Montant minimal de l'actif

Il ne peut être procédé au rachat des parts si l'actif du Fonds devient inférieur à 300 000 euros ; lorsque l'actif demeure pendant trente jours inférieur à ce montant, la Société de Gestion prend les dispositions nécessaires afin de procéder à la liquidation du Fonds concerné, ou à l'une des opérations mentionnées à l'article 411-16 du règlement général de l'AMF (mutation du Fonds).

#### Article 3 - Émission et rachat des parts

Les parts sont émises à tout moment à la demande des porteurs sur la base de leur valeur liquidative augmentée, le cas échéant, des commissions de souscription.

Les parts sont émises au porteur.

Les rachats et les souscriptions sont effectués dans les conditions et selon les modalités définies dans le prospectus.

Les parts de Fonds commun de placement peuvent faire l'objet d'une admission à la cote selon la réglementation en vigueur.

Les souscriptions doivent être intégralement libérées le jour du calcul de la valeur liquidative. Elles peuvent être effectuées en numéraire et/ou par apport de valeurs mobilières. La Société de Gestion a le droit de refuser les valeurs proposées et, à cet effet, dispose d'un délai de sept jours à partir de leur dépôt pour faire connaître sa décision. En cas d'acceptation, les valeurs apportées sont évaluées selon les règles fixées à l'article 4 et la souscription est réalisée sur la base de la première valeur liquidative suivant l'acceptation des valeurs concernées.

Les rachats sont effectués exclusivement en numéraire, sauf en cas de liquidation du Fonds lorsque les porteurs de parts ont signifié leur accord pour être remboursés en titres. Ils sont réglés par le teneur de compte émetteur dans un délai maximum de cinq jours suivant celui de l'évaluation de la part.

Toutefois, si, en cas de circonstances exceptionnelles, le remboursement nécessite la réalisation préalable d'actifs compris dans le Fonds, ce délai peut être prolongé, sans pouvoir excéder 30 jours.

Sauf en cas de succession ou de donation-partage, la cession ou le transfert de parts entre porteurs, ou de porteurs à un tiers, est assimilé(e) à un rachat suivi d'une souscription ; s'il s'agit d'un tiers, le montant de la cession ou du transfert doit, le cas échéant, être complété par le bénéficiaire pour atteindre au minimum celui de la souscription minimale exigée par le prospectus.

En application de l'article L.214-8-7 du code monétaire et financier, le rachat par le Fonds de ses parts, comme l'émission de parts nouvelles, peuvent être suspendus, à titre provisoire, par la Société de Gestion, quand des circonstances exceptionnelles l'exigent et si l'intérêt des porteurs le commande.

Lorsque l'actif net du Fonds est inférieur au montant fixé par la réglementation, aucun rachat des parts ne peut être effectué.

Possibilité de conditions de souscription minimale, selon les modalités prévues dans le prospectus.

Le Fonds peut cesser d'émettre des parts en application du troisième alinéa de l'article L. 214-8-7 du code monétaire

Dans les situations objectives entraînant la fermeture des souscriptions telles qu'un nombre maximum de parts ou d'actions émises, un montant maximum d'actif atteint ou l'expiration d'une période de souscription déterminée. Ces situations objectives sont définies dans le prospectus de l'OPCVM.

La Société de Gestion pourra empêcher :

- la détention de parts par tout investisseur personne physique ou morale à qui il est interdit dans la rubrique « souscripteurs concernés » du présent prospectus de détenir des parts du Fonds, (ci-après, « Personne Non Eligibles »), et/ou

- l'inscription dans le registre des porteurs de parts du Fonds ou dans le registre de l'Agent de transfert de tout « Intermédiaire Non Eligible » conformément aux stipulations de l'Accord (IGA) signé le 14 novembre 2013 entre le gouvernement de la République Française et le gouvernement des Etats-Unis d'Amérique en vue d'améliorer le respect des obligations fiscales à l'échelle internationale et de mettre en œuvre la loi relative au respect de ces obligations concernant les comptes étrangers (Dite loi FATCA).

Dans ce cadre, la Société de Gestion pourra :

- refuser d'émettre toute part dès lors qu'il apparaît qu'une telle émission aurait ou pourrait avoir pour effet que lesdites parts soient détenues par une « Personne Non Eligible » soit inscrit dans le registre des porteurs de parts du Fonds ou dans le registre de l'agent de transfert ;

- à tout moment requérir d'un intermédiaire dont le nom apparaît sur les Registres des porteurs de parts que lui soit fournie toute information, accompagnée d'une déclaration sur l'honneur, qu'elle considérerait nécessaire aux fins de déterminer si le bénéficiaire effectif des parts considérées est ou non une « Personne Non Eligible » ;

- lorsqu'il lui apparaît que le bénéficiaire effectif des parts est une « Personne Non Eligible » et est inscrit aux Registres des porteurs de parts du Fonds, procéder sans délai au rachat forcé de toutes les parts détenues par la Personne Non Eligible. Le rachat forcé s'effectuera à la dernière valeur liquidative connue, augmentée le cas échéant des frais, droits et commissions applicables, qui resteront à la charge des porteurs de parts visés par le rachat.

#### **Article 4 - Calcul de la valeur liquidative**

Le calcul de la valeur liquidative des parts est effectué en tenant compte des règles d'évaluation figurant dans le prospectus.

Les apports en nature ne peuvent comporter que les titres, valeurs ou contrats admis à composer l'actif des OPCVM ; ils sont évalués conformément aux règles d'évaluation applicables au calcul de la valeur liquidative.

## **TITRE 2 - FONCTIONNEMENT DU FONDS**

### **Article 5 - La Société de Gestion**

La gestion du Fonds est assurée par la Société de Gestion conformément à l'orientation définie pour le Fonds.

La Société de Gestion agit en toutes circonstances pour le compte des porteurs de parts et peut seule exercer les droits de vote attachés aux titres compris dans le Fonds.

### **Article 5 bis - Règles de fonctionnement**

Les instruments et dépôts éligibles à l'actif de l'OPCVM ainsi que les règles d'investissement sont décrits dans le prospectus.

### **Article 5 Ter - Admission à la négociation sur un marché réglementé et/ou un Système Multilatéral de Négociation**

Les parts peuvent faire l'objet d'une admission à la négociation sur un marché réglementé et/ou un système multilatéral de négociation selon la réglementation en vigueur. Dans le cas où le FCP dont les parts sont admises aux négociations sur un marché réglementé a un



objectif de gestion fondé sur un indice, le fonds devra avoir mis en place un dispositif permettant de s'assurer que le cours de ses parts ne s'écarte pas sensiblement de sa valeur liquidative.

#### **Article 6 - Le dépositaire**

Le dépositaire assure les missions qui lui incombent en application des lois et règlements en vigueur ainsi que celles qui ont été contractuellement confiées par la société de gestion de portefeuille. Il doit notamment s'assurer de la régularité des décisions de la société de gestion de portefeuille. Il doit le cas échéant, prendre toutes mesures conservatoires qu'il juge utiles. En cas de litige avec la société de gestion de portefeuille, il en informe l'Autorité des marchés financiers.

#### **Article 7 - Le commissaire aux comptes**

Un commissaire aux comptes est désigné pour six exercices, après accord de l'Autorité des marchés financiers, par l'organe de gouvernance de la société de gestion de portefeuille.

Il certifie la régularité et la sincérité des comptes.  
Il peut être renouvelé dans ses fonctions.

Le commissaire aux comptes est tenu de signaler dans les meilleurs délais à l'Autorité des marchés financiers tout fait ou toute décision concernant l'organisme de placement collectif en valeurs mobilières dont il a eu connaissance dans l'exercice de sa mission, de nature :

- 1° A constituer une violation des dispositions législatives et réglementaires applicables à cet organisme et susceptible d'avoir des effets significatifs sur la situation financière, le résultat ou le patrimoine ;
- 2° A porter atteinte aux conditions ou à la continuité de son exploitation ;
- 3° A entraîner l'émission de réserves ou le refus de la certification des comptes.

Les évaluations des actifs et la détermination des parités d'échange dans les opérations de transformation, fusion ou scission sont effectuées sous le contrôle du commissaire aux comptes.

Il apprécie tout apport en nature sous sa responsabilité.

Il contrôle la composition de l'actif et des autres éléments avant publication.

Les honoraires du commissaire aux comptes sont fixés d'un commun accord entre celui-ci et le Conseil d'administration de la société de gestion de portefeuille au vu d'un programme de travail précisant les diligences estimées nécessaires.

Il atteste les situations servant de base à la distribution des acomptes.

Ses honoraires sont compris dans les frais de gestion.

#### **Article 8 - Les comptes et le rapport de gestion**

À la clôture de chaque exercice, la Société de Gestion établit les documents de synthèse et établit un rapport sur la gestion du Fonds pendant l'exercice écoulé.

La société de gestion de portefeuille établit au minimum de façon semestrielle et sous contrôle du dépositaire, l'inventaire des actifs du Fonds.

La société de gestion de portefeuille tient ces documents à la disposition des porteurs de parts dans les 4 mois suivant la clôture de l'exercice et les informe du montant des revenus auxquels ils ont droit : ces documents sont, soit transmis par courrier à la demande expresse des porteurs de parts, soit mis à disposition par la société de gestion de portefeuille.

### **TITRE 3 - MODALITÉS D'AFFECTATION DES SOMMES DISTRIBUABLES**

#### **Article 9 - Modalités d'affectation des sommes distribuables**

Le résultat net de l'exercice est égal au montant des intérêts, arrérages, dividendes, primes et lots, jetons de présence ainsi que tous produits relatifs aux titres constituant le portefeuille du Fonds majoré du produit des sommes momentanément disponibles et diminué des frais de gestion et de la charge des emprunts.

Les sommes distribuables sont

1° Le résultat net de l'exercice augmenté des reports à nouveau et majoré ou diminué du solde des comptes de régularisation des revenus afférents à l'exercice clos.

2° Les plus-values réalisées, nettes de frais, diminuées des moins-values réalisées, nettes de frais, constatées au cours de l'exercice, augmentées des plus-values nettes de même nature constatées au cours d'exercices antérieurs n'ayant pas fait l'objet d'une distribution ou d'une capitalisation et diminuées ou augmentées du solde du compte de régularisation des plus-values (pour les exercices ouverts à compter du 01 janvier 2013).



La Société de Gestion décide de la répartition des sommes distribuables.

Pour chaque catégorie de parts, le cas échéant, le Fonds peut opter pour l'une des formules suivantes :

- la capitalisation pure : les sommes distribuables sont intégralement capitalisées à l'exception de celles qui font l'objet d'une distribution obligatoire en vertu de la loi ;
- la distribution pure : les sommes sont partiellement ou intégralement distribuées, aux arrondis près ; possibilité de distribuer des acomptes ;
- pour les Fonds qui souhaitent conserver la liberté de capitaliser ou/et de distribuer. La société de gestion décide chaque année de l'affectation des sommes distribuables.

La Société de Gestion de portefeuille décide de la répartition des sommes distribuables en fonction de l'affectation des revenus prévue dans le prospectus et pourra, le cas échéant, distribuer des acomptes.

#### **TITRE 4 - FUSION - SCISSION - DISSOLUTION – LIQUIDATION**

##### **Article 10 - Fusion – Scission**

La Société de Gestion peut soit faire apport, en totalité ou en partie, des actifs compris dans le Fonds à un autre OPCVM qu'elle gère, soit scinder le Fonds en deux ou plusieurs autres Fonds communs de placement.

Ces opérations de fusion ou de scission ne peuvent être réalisées qu'après que les porteurs en ont été avisés.

Elles donnent lieu à la délivrance d'une nouvelle attestation précisant le nombre de parts détenues par chaque porteur.

##### **Article 11 - Dissolution – Prorogation**

Si les actifs du Fonds demeurent inférieurs, pendant trente jours, au montant fixé à l'article 2 ci-dessus, la Société de Gestion en informe l'Autorité des marchés financiers et procède, sauf opération de fusion avec un autre Fonds commun de placement, à la dissolution du Fonds.

La Société de Gestion peut dissoudre par anticipation le Fonds ; elle informe les porteurs de parts de sa décision et à partir de cette date les demandes de souscription ou de rachat ne sont plus acceptées.

La Société de Gestion procède également à la dissolution du Fonds en cas de demande de rachat de la totalité des parts, de cessation de fonction du dépositaire, lorsqu'aucun autre dépositaire n'a été désigné, ou à l'expiration de la durée du Fonds, si celle-ci n'a pas été prorogée.

La Société de Gestion informe l'Autorité des marchés financiers par courrier de la date et de la procédure de dissolution retenue. Ensuite, elle adresse à l'Autorité des marchés financiers le rapport du commissaire aux comptes.

La prorogation d'un Fonds peut être décidée par la Société de Gestion en accord avec le dépositaire. Sa décision doit être prise au moins 3 mois avant l'expiration de la durée prévue pour le Fonds et portée à la connaissance des porteurs de parts et de l'Autorité des marchés financiers.

##### **Article 12 – Liquidation**

En cas de dissolution, la Société de Gestion de portefeuille ou le dépositaire assume les fonctions de liquidateur, à défaut, le liquidateur est désigné en justice à la demande de toute personne intéressée. Ils sont investis à cet effet, des pouvoirs les plus étendus pour réaliser les actifs, payer les créanciers éventuels et répartir le solde disponible entre les porteurs de parts en numéraire ou en valeurs.

Le commissaire aux comptes et le dépositaire continuent d'exercer leurs fonctions jusqu'à, la fin des opérations de liquidation.

#### **TITRE 5 – CONTESTATION**

##### **Article 13 - Compétence - Élection de domicile**

Toutes contestations relatives au Fonds qui peuvent s'élever pendant la durée de fonctionnement de celui-ci, ou lors de sa liquidation, soit entre les porteurs de parts, soit entre ceux-ci et la Société de Gestion ou le dépositaire, sont soumises à la juridiction des tribunaux compétents.