

# 3.1

## OFFRES IMMOBILIERES

ODDO BHF Immobilier

**3.1.1**



# ODDO BHF IMMOBILIER



Echelle de risque et de rendement<sup>1</sup>



Un accès simple et diversifié au secteur de l'immobilier coté en Europe



<sup>1</sup>Indicateur synthétique de risque et de rendement de 1 à 7 : à risque plus faible, rendement potentiellement plus faible, et à risque plus élevé, rendement potentiellement plus élevé. Le profil de risque n'est pas constant et pourra évoluer dans le temps.

Source: ODDO BHF AM SAS



## Risques principaux

Risque de perte en capital, risque actions, risques liés à la concentration du portefeuille sur le secteur des valeurs immobilières, risque lié à la gestion discrétionnaire.

Pour plus de détails veuillez-vous référer à la section « Risques » du fonds



ODDO BHF AM est la branche de gestion d'actifs du Groupe ODDO BHF. Elle est la marque commune des quatre sociétés de gestion juridiquement distinctes ODDO BHF AM SAS (France), ODDO BHF PRIVATE EQUITY (France), ODDO BHF AM GmbH (Allemagne) et ODDO BHF AM Lux (Luxembourg).

Ce document, à caractère promotionnel, est établi par ODDO BHF ASSET MANAGEMENT SAS. Sa remise à tout investisseur relève de la responsabilité exclusive de chaque distributeur ou conseil. L'investisseur potentiel doit consulter un conseiller en investissement avant de souscrire dans le fonds. **L'investisseur est informé que le fonds présente un risque de perte en capital, mais aussi un certain nombre de risques liés aux instruments/stratégies en portefeuille. En cas de souscription, l'investisseur doit obligatoirement consulter le Document d'information clé pour l'investisseur (DICI) et le prospectus afin de prendre connaissance de manière détaillée des risques encourus.** La valeur de l'investissement peut évoluer tant à la hausse qu'à la baisse et peut ne pas lui être intégralement restituée. L'investissement doit s'effectuer en fonction de ses objectifs d'investissement, son horizon d'investissement et sa capacité à faire face au risque lié à la transaction. ODDO BHF ASSET MANAGEMENT SAS ne saurait également être tenue pour responsable de tout dommage direct ou indirect résultant de l'usage de la présente publication ou des informations qu'elle contient. Les informations sont données à titre indicatif et sont susceptibles de modifications à tout moment sans avis préalable.

Les opinions émises dans ce document correspondent à nos anticipations de marché au moment de la publication du document. Elles sont susceptibles d'évoluer en fonction des conditions de marché et ne sauraient en aucun cas engager la responsabilité contractuelle d'ODDO BHF ASSET MANAGEMENT SAS. Les valeurs liquidatives affichées sur le présent document le sont à titre indicatif uniquement. Seule la valeur liquidative inscrite sur l'avis d'opéré et les relevés de titres fait foi. La souscription et le rachat des OPC s'effectuent à valeur liquidative inconnue.

Le DICI (français, anglais, espagnol, italien, portugais et allemand) et le prospectus ((français, anglais, allemand, espagnol) sont disponibles gratuitement auprès de ODDO BHF ASSET MANAGEMENT SAS sur [am.oddo-bhf.com](http://am.oddo-bhf.com) ou auprès des distributeurs autorisés. Le rapport annuel ainsi que le rapport semestriel sont disponibles gratuitement auprès de ODDO BHF ASSET MANAGEMENT SAS ou sur le site Internet [am.oddo-bhf.com](http://am.oddo-bhf.com) ».

Le fonds est autorisé à la commercialisation en Suisse. Le DICI, le prospectus ainsi que le rapport annuel et le rapport semestriel pour la Suisse du Fonds peuvent être obtenus gratuitement auprès du Représentant et Service de Paiements en Suisse, RBC INVESTOR SERVICES BANK, succursale de Zürich, Bleicherweg 7, 8027 Zürich, Switzerland.

## Risques

Le fonds est exposé à un certain nombre de risques : risque de perte en capital, risque actions, risque de durabilité, risque lié à la détention de petites et moyennes capitalisations, risques liés à la concentration du portefeuille sur le secteur des valeurs immobilières, risque lié à la gestion discrétionnaire, risque de taux, risque de crédit, risque de contrepartie, risque de change, et à titre accessoire : risque lié à l'investissement dans des obligations convertibles et risque lié à l'investissement dans les titres spéculatifs à haut rendement.

### **Pays dans lesquels le fonds est autorisé à la commercialisation auprès du grand public :**

France, Italie, Suisse, Allemagne, Espagne, Portugal, Autriche, Chili.



Depuis plus de 30 ans, un accès simple et diversifié au secteur de l'immobilier coté en Europe



Créé en  
**1989**



**408€**  
d'encours sous gestion



**+ 9,1%**  
Performance annualisée  
depuis la création<sup>2</sup>



Morningstar<sup>3</sup>  
Notation Quantalys

Échelle de risque/rendement \*



\*Indicateur synthétique de risque et de rendement compris entre 1 (niveau de risque le plus faible) et 7 (niveau de risque le plus élevé). Cet indicateur est ajusté selon l'évolution du profil de risque et de rendement du fonds

**Les performances passées ne présagent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps. Ce fonds présente notamment un risque de perte en capital**

Source: ODDO BHF AM SAS | Données au 31/08/2021 | <sup>1</sup> Performance de la part CR-EUR | <sup>2</sup> Date de création du fonds: 14/09/1989 | <sup>3</sup> Catégorie Morningstar : Immobilier – Indirect Zone Euro



Un fonds de valeurs immobilières cotées qui permet un **accès simple et diversifié au secteur de l'immobilier en Europe**



Un secteur qui offre une **bonne visibilité**, selon nous, en raison de la **structure des revenus** (loyers et leur relative stabilité), permettant une **stratégie de distribution d'un dividende élevé** pour les investisseurs en quête de revenus



Une gestion de **conviction** basée sur **l'analyse** et la **sélection des émetteurs**. Ces entreprises gèrent des parcs immobiliers de centres commerciaux, de bureaux, logistiques et résidentiels



Une équipe stable et expérimentée ayant un des **historiques de performance le plus long de la place**.



## Surpondération

<b>Résidentiel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Offre une bonne croissance moyen terme avec une grande visibilité</li> <li>• Un segment renforcé post-crise</li> <li>• Une demande soutenue de logements favorable aux promoteurs</li> </ul>
<b>Alternatif</b>	<p>Des entreprises uniques sur des marchés spécifiques tels que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les services liés à l'immobilier</li> <li>• Les data centers</li> <li>• La sylviculture</li> <li>• Etc.</li> </ul>
<b>Logistique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bénéficie de l'accélération de la pénétration du e-commerce</li> <li>• Par conséquent, les perspectives de croissance de revenus restent plus attrayantes que pour la plupart des autres segments de l'immobiliers</li> </ul>
<b>Santé</b>	<p>Bénéficie de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rendements élevés compte tenu de leur rareté relative</li> <li>• Un potentiel de développement attractif, étant donné le déséquilibre offre/demande sur ce marché</li> </ul>

## Sous-pondération

<b>Foncières commerciales</b>	<p>Chute des ANR (Actifs Nets Réévalués) au cours des prochains semestres en raison des difficultés structurelles du segment renforcées par la pandémie</p>
<b>Bureaux</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un des secteurs qui suscite encore de nombreuses interrogations</li> <li>• Un des secteurs les plus cycliques, avec une crise du coronavirus qui accélère les changements dans la façon de travailler (Working From Home)</li> <li>• Ces changements auront des conséquences sur la demande future et cela crée de l'attente sur cette classe d'actifs</li> </ul>

**Les valeurs citées ne constituent pas une recommandation d'investissement. Les opinions émises dans ce document correspondent à nos anticipations de marché au moment de la publication de document. Elles sont susceptibles d'évoluer en fonction des conditions de marché et ne sauraient en aucun cas engager la responsabilité contractuelle de ODDO BHF AM SAS.**



Exemples de deux entreprises bien positionnées dans la période actuelle



## LEG



- Leader sur son marché régional, en proposant des logements abordables. Une présence dominante dans les villes secondaires d'Allemagne offrant des rendements locatifs plus attractifs.
- Un business model conférant une résilience des revenus et un aspect défensif en phase de retournement économique.
- 90% du portefeuille proche de villes en croissance et de pôles universitaires.
- Une répartition stratégique du portefeuille sur 3 segments (marché en forte croissance, marchés stables et marchés à fort rendement) disposant chacun d'une feuille de route précise pour une création de valeur optimale à l'échelle du groupe.
- LEG représente 8.0% du fonds au 31/08/2021



## VGP



- VGP est un groupe immobilier belge spécialisé dans la détention, le développement et la gestion d'actifs immobiliers semi-industriels en Allemagne et en Europe centrale.
- Le groupe se distingue par un profil différenciant de promoteur, développeur et asset manager sur la logistique ainsi que par la détention d'importantes réserves foncières.
- Un fort relais de croissance principalement sur l'Allemagne, au-delà d'une présence historique en Europe Centrale.
- Un partenariat unique avec Allianz, permettant de gagner en visibilité et d'accélérer le pipeline de développement tout en réduisant le risque.
- VGP représente 1,6% du fonds au 31/08/2021

Ces exemples ne sont pas des recommandations d'investissement

Source: ODDO BHF AM SAS, Bloomberg, Barron's | Données au 31/08/2021



- Le projet « Issy Cœur de Ville » porté par Altarea-Cogedim a pour objet la construction d'un écoquartier connecté à Issy-les-Moulineaux, à la fois lieu de vie, lieu de consommation et lieu de travail.
- Le futur quartier s'étendra en plein centre-ville sur plus de 100 000 m<sup>2</sup> articulés autour d'un parc arboré de 13 000 m<sup>2</sup>, d'une offre de commerce de nouvelle génération de 17 270 m<sup>2</sup> avec un cinéma de 7 salles, d'un centre numérique, de 627 logements, dont 25 % à caractère social, et de 40 874 m<sup>2</sup> de bureaux ainsi que d'équipements publics dont un groupe scolaire et une crèche.
- Issy Cœur de Ville vise à réinventer la vie urbaine en proposant un cadre de vie animé et respectueux de l'environnement : il sera fait usage de matériaux recyclés dans les bâtiments et pour le mobilier urbain, la végétation sera omniprésente et le quartier sera en grande partie réservé aux piétons.
- La livraison est prévue pour 2022.



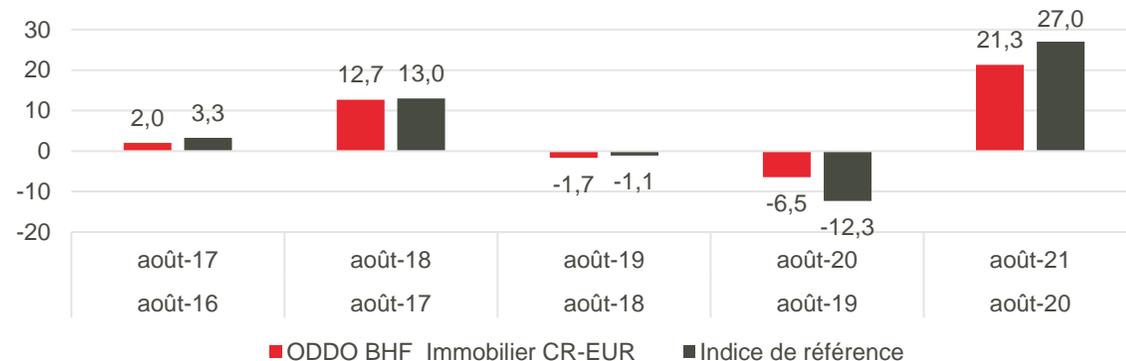
Ces exemples ne sont pas des recommandations d'investissement

Source: ODDO BHF AM SAS, Bloomberg, Barron 's | Données au 31/082021

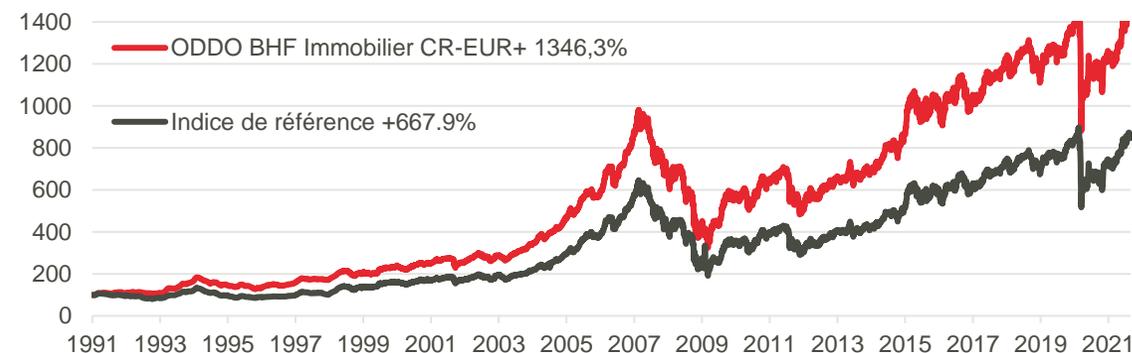


Surperformance depuis la création du fonds

## Performances annuelles (sur 12 mois glissants en %)



## ODDO BHF Immobilier CR-EUR depuis 1991



## Performances annualisées (%)

## Volatilité (%)

	3 ans	5 ans	10 ans	YTD	1 an	3 ans	5 ans	10 ans	1 an	3 ans
<b>Fonds</b>	<b>3,7%</b>	<b>5,1%</b>	<b>9,1%</b>	<b>15,2%</b>	<b>21,3%</b>	<b>11,6%</b>	<b>28,3%</b>	<b>138,1%</b>	<b>13,9%</b>	<b>20,8%</b>
Indice de référence <sup>1</sup>	3,3%	5,1%	8,9%	15,5%	27,0%	10,1%	28,3%	134,9%	16,4%	22,5%

**Les performances passées ne présagent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps**

Source: ODDO BHF Asset Management SAS | Données au 31/08/2021 | <sup>1</sup> Nouvel indicateur depuis le 26/07/2010 : 100% FTSE EPRA/ NAREIT Eurozone Capped Index net TRI. Ancien indicateur : EPRA Eurozone



<b>Pays de référencement</b>	France, Allemagne, Espagne, Italie, Suisse, Autriche, Chili					
<b>Caractéristiques générales</b>						
<b>Nom du fonds</b>	ODDO BHF Immobilier					
<b>Indicateur de référence</b>	MSCI EMU IMI Core RE 10/40 Index (dividendes nets réinvestis).					
<b>Objectif d'investissement</b>	Investi principalement en actions foncières ou immobilières de la Communauté Européenne, le fonds ODDO BHF Immobilier a pour objectif de surperformer l'indice MSCI EMU IMI Core RE 10/40 Index (calculé dividendes nets réinvestis), sur un horizon de placement minimum de 5 ans. La gestion de convictions "bottom-up" vise à sélectionner les valeurs positionnées sur les meilleurs segments de l'immobilier coté (centres commerciaux, bureaux, immobilier résidentiel) de la Communauté Européenne.					
<b>Durée d'investissement conseillée</b>	5 ans					
<b>Date de création</b>	12/09/1989					
<b>Catégorie Morningstar™</b>	Immobilier – Indirect Zone Euro					
<b>Classes de part</b>	CR-EUR	DR-EUR	CI-EUR	CN-EUR	GC-EUR	DI-EUR
<b>CodeISIN</b>	FR0000989915	FR0000989923	FR0010251124	FR0011109354	FR0011605567	FR0013267085
<b>Devise</b>	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>Affectation des résultats</b>	Capitalisation	Distribution	Capitalisation	Capitalisation	Capitalisation	Distribution
<b>Souscription minimale (initiale)</b>	1/1000 de part	1/1000 de part	250 000 EUR	1/1000 de part	100 EUR	250 000 EUR
<b>Commission de souscription</b>	4% (maximum)					
<b>Frais de gestion fixes</b>	1.8% TTC maximum de l'actif net (OPCVM exclu)	1.8% TTC maximum de l'actif net (OPCVM exclu)	0.9% TTC maximum de l'actif net (OPCVM exclu)	0.9% TTC maximum de l'actif net (OPCVM exclu)	0.9% TTC maximum de l'actif net (OPCVM exclu)	0.9% TTC maximum de l'actif net (OPCVM exclu)
<b>Commission de rachat</b>	Non					
<b>Commission de surperformance</b>	20 % de la surperformance du Fonds par rapport à son indicateur de référence si la performance du Fonds est positive		10% de la surperformance du Fonds par rapport à son indicateur de référence si la performance du Fonds est positive			
<b>Frais de transaction</b>	Des commissions de mouvement, définies dans le prospectus, peuvent être prélevées en plus des frais affichés dans le tableau.					
<b>Structure et informations techniques</b>						
<b>Statut juridique</b>	FCP					
<b>Société de gestion</b>	ODDO BHF Asset Management SAS					
<b>Dépositaire</b>	ODDO BHF SCA					
<b>Souscription / Rachats</b>	Quotidien à cours inconnu jusqu'à 11h15 (Paris)					
<b>Fréquence de valorisation</b>	Quotidienne					

# Glossaire (1/2)

## Indicateurs de risque et performance



### Calcul des performances

Les performances cumulées des fonds sont calculées dividendes réinvestis. Les performances annualisées sont calculées selon la méthode actuarielle sur une base annuelle de 365 jours. Les écarts de performance du fonds par rapport à son indice de référence sont des écarts arithmétiques. Les indicateurs statiques sont en général calculés sur un pas de calcul hebdomadaire arrêté au vendredi, ou à défaut au jour précédent la valorisation.

### Active Share

Mesure du pourcentage de titres dans le portefeuille qui diffère de l'indice de référence. Plus l'active share est importante plus l'allocation du portefeuille s'éloigne de l'indice.

### Alpha de Jensen

Mesure de l'écart de rendement entre le portefeuille et son indice de référence avec un niveau de risque similaire (ajusté du  $\beta$ ). Il mesure la valeur ajoutée du fonds, ou la capacité du gérant à «battre le marché»: aussi connu comme l'excess return.

### Bêta

Le  $\beta$  mesure la sensibilité des performances d'un portefeuille par rapport à celles de son indice de référence, c'est-à-dire que lorsque que le benchmark varie de X%, le fonds varie, en moyenne, d'une amplitude égale à  $\beta \times X\%$ .

### Coefficient de corrélation

Le coefficient de corrélation définit le degré de dépendance entre l'évolution des performances du portefeuille et celle de son indice de référence. Plus il est proche de 1, plus cette dépendance est forte. Un coefficient de corrélation négatif signifie que, en moyenne, le portefeuille fluctue de façon inverse à son indice de référence.

### Duration

La duration est une mesure du risque de taux des instruments obligataires. La duration apparaît comme une durée de vie moyenne actualisée de tous les flux (intérêt et capital).

### Distance au Plancher Obligatoire

Dans le cas des obligations convertibles, il s'agit de la valeur de la composante obligataire. La distance au plancher obligataire représente alors la valeur de l'option de conversion en actions.

### Maximum Drawdown

Le drawdown maximum correspond au niveau de perte (exprimé en %) constaté sur le fonds pendant la pire période de baisse sur la période considérée.

### Maturité Moyenne

La durée de vie moyenne se définit comme étant l'échéance moyenne (en années) pondérée de tous les flux de trésorerie (y compris le remboursement de capital) résultant d'un investissement. Il s'agit donc un instrument de mesure permettant d'apprécier la sensibilité du prix d'un actif ou d'un portefeuille à un changement des taux d'intérêt.

### Ratio de Sharpe

Le ratio de Sharpe permet de mesurer le couple rendement/risque du portefeuille ou de son indicateur de référence. Il correspond à l'écart entre la performance annualisée du fonds (ou de son benchmark) par rapport au rendement annuel du taux sans risque, divisé par la volatilité du fonds (ou de son benchmark).

### Ratio d'information

Le ratio d'information permet de mesurer la sur/sous-performance obtenue par le gérant lorsqu'il s'écarte de l'indicateur de référence. Il est égal à l'écart du rendement annualisé du portefeuille par rapport à son indicateur de référence, divisé par la tracking-error.

### Recovery Delay

Délai de récupération du drawdown maximum : il s'agit du délai pour effacer la perte sur la pire période de baisse et revenir au niveau initial.

# Glossaire (2/2)

## Indicateurs de risque et performance



### Rendement Actuariel

Le taux de rendement actuariel d'une obligation est le taux de rendement réel de l'obligation pour un investisseur qui la conserve jusqu'à son remboursement, en supposant que l'émetteur ne fera pas défaut et en supposant un réinvestissement des intérêts au même taux actuariel.

### Sensibilité Actions

Pour les obligations convertibles, la sensibilité actions mesure la variation de leur valeur en % induite par une variation des marchés actions.

### Sensibilité Crédit

La sensibilité crédit permet de mesurer le risque lié aux variations de spreads de crédit. En cas de dégradation ou amélioration de la qualité des émetteurs, la valeur du portefeuille est susceptible d'évoluer. Ainsi, une valeur de +2% par exemple signifie que, pour une hausse instantanée (respectivement baisse) de 1% des spreads, la valeur du portefeuille baisserait (monterait) de 2%.

### Sensibilité Taux

Pour les obligations convertibles, la sensibilité taux mesure la variation de sa valeur en % induite par une variation du taux d'intérêt.

### Spread de crédit (prime de crédit)

Le spread de crédit désigne la prime de risque ou l'écart entre les rendements des obligations d'entreprises et les emprunts d'états de mêmes caractéristiques.

### Taux de rotation

Le taux de rotation du portefeuille correspond à la somme des mouvements (achats et ventes de titres), diminuée du montant net des souscriptions/rachats, rapportée à l'actif net moyen constaté sur la période.

### Tracking-Error (ou écart de suivi)

Mesure du risque relatif pris par un fonds par rapport à son indicateur de référence. La tracking-error correspond à la volatilité des performances relatives, c'est-à-dire à l'écart-type annualisé des sur/sous-performances arithmétiques du portefeuille par rapport à son indicateur de référence.

### Weighted Average Life (WAL)

Pour les fonds monétaires : Durée de Vie Moyenne Pondérée du portefeuille jusqu'à la date d'extinction des instruments financiers.

### Weighted Average Maturity (WAM)

Maturité Moyenne Pondérée du portefeuille : mesure de la sensibilité au risque de taux des fonds monétaires.

### Value at Risk ex-post (VAR)

La VAR ex-post représente la perte maximale constatée d'un investisseur compte tenu d'un horizon de détention et d'un intervalle de confiance. Ainsi, une VAR quotidienne 1 an de x% calculée avec un intervalle de confiance de 99% signifie que, sur la période d'observation d'un an, seules 1% des performances quotidiennes ont été inférieures à x%.

### Volatilité

La volatilité est un indicateur de risque qui mesure l'ampleur des variations observées d'un portefeuille (ou d'un indice) sur une période donnée et se calcule par l'écart-type annualisé des performances absolues sur une période définie.



## **ODDO BHF Asset Management SAS (France)**

Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° d'agrément GP 99011.

Société par actions simplifiées au capital de 9 500 000€. RCS 340 902 857 Paris.

12 boulevard de la Madeleine - 75440 Paris Cedex 09 France – Tél. : 33 (0)1 44 51 85 00

[am.oddo-bhf.com](http://am.oddo-bhf.com)