

MEDI Immobilier

28 AVRIL 2023

C - Eur | Actions Thématiques - Immobilier - Zone Euro

Actif net du fonds	37 M€	Catégorie Morningstar™:	① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦
Valeur liquidative	164,14€	Immobilier - Indirect Zone Euro	Echelle de risque et de rendement (*)
Evolution vs M-1	6,84€ ★★	Notation au 31/03/2023	6 8 9
			Classification SFDR

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

FR

GÉRANTS

Véronique GOMEZ, Pierre TOUSSAIN

SOCIÉTÉ DE GESTION

ODDO BHF Asset Management SAS

CARACTÉRISTIQUES

Indicateur de référence : MSCI EMU IMI Core Real Estate Capped 10/40 Net Return

Durée d'investissement conseillée : 5 ans

Date de création de la part (1ère VL) : 27/10/2005

Date de création du fonds : 17/10/2005

Statut juridique	FCP
Code ISIN	FR0010236778
Code Bloomberg	ODDMEIM FP
Devise	Euro
Affectation des résultats	Capitalisation
Souscription minimale (initiale)	1 millième de part
Souscription min. ultérieure	
Société de gestion (par délégation)	
Souscriptions / Rachats	11h, à J
Fréquence de valorisation	Quotidienne
Pays de domiciliation	France
Frais de gestion fixes	2.20 % TTC maximum Actif net
Commission de surperformance	N/A
Commission de souscription	4 % (maximum)
Commission de rachat	Néant
Frais courants	2.2 %
Com. de mouvement perçue par la société de gestion	Des commissions de mouvement, définies dans le prospectus, peuvent être prélevées en plus des frais affichés ci-dessus.

STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

L'actif du Fonds est principalement investi dans les valeurs foncières, immobilières ou liées à l'immobilier, à hauteur de 75% minimum de son actif net émises dans la zone euro. La gestion active du portefeuille repose sur une sélection rigoureuse des valeurs issues d'un processus d'investissement structuré et discriminant élaboré par l'équipe de gestion spécialisée sur les valeurs immobilières. Ce processus est basé sur une approche en trois étapes : l'analyse des fondamentaux, la valorisation des sociétés et la recherche du momentum et d'éléments catalystes, aboutissant à la notation de chacune des valeurs.

Performances annuelles nettes depuis 5 ans (en glissement sur 12 mois)									
du	30/04/2018	30/04/2019	30/04/2020	30/04/2021	29/04/2022				
au	30/04/2019	30/04/2020	30/04/2021	29/04/2022	28/04/2023				
FONDS	1,5%	-12,5%	17,2%	-3,8%	-25,6%				
Indicateur de référence	2,0%	-16,5%	21,2%	-4,1%	-27,6%				
Performances calendaires (du 01 janvier au 31 décembre)									
	2018	2019	2020	2021	2022				
FONDS	-8,2%	23,3%	-8,8%	7,5%	-32,0%				
Indicateur de référence	-8,4%	22,2%	-10,9%	6,9%	-32,0%				
Performances nettes cumulées et annualisées									
	Performances annualisées			Performances cumulées					
	3 ans	5 ans	10 ans	1 mois	Début d'année	1 an	3 ans	5 ans	10 ans
FONDS	-5,7%	-5,7%	2,9%	4,3%	0,0%	-25,6%	-16,1%	-25,5%	33,6%
Indicateur de référence	-5,6%	-6,4%	2,1%	4,6%	-0,8%	-27,6%	-15,8%	-28,3%	22,7%
Les performances passées ne présagent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.									
Volatilité annualisée									
				1 an	3 ans	5 ans	10 ans		
FONDS				25,6%	20,8%	20,9%	17,8%		
Indicateur de référence				26,7%	22,3%	22,1%	19,1%		

Changement d'indice au 31 décembre 2020, le nouvel indicateur de référence est l'indice MSCI EMU IMI Core RE 10/40 Index (dividendes nets réinvestis). Auparavant, FTSE EPRA/NAREIT Eurozone Capped Index (Net TRI) au 04/03/2018 et FTSE EPRA Eurozone Index précédemment.

*La signification des indicateurs utilisés est disponible en téléchargement sur www.am.oddo-bhf.com dans la rubrique « Informations Réglementaires ». | Sources : ODDO BHF AM SAS, Bloomberg, Morningstar®

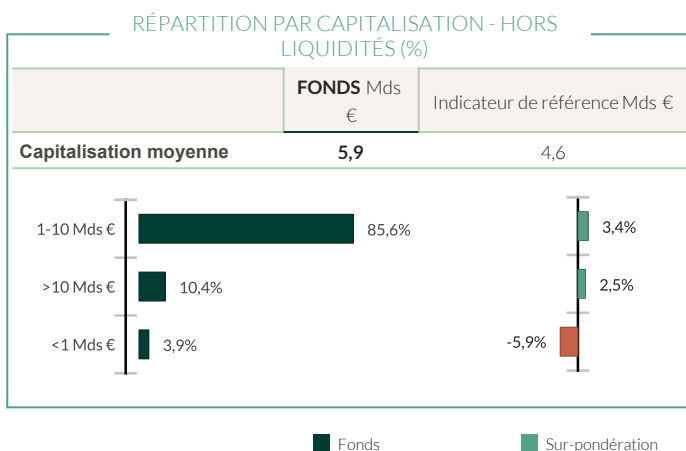
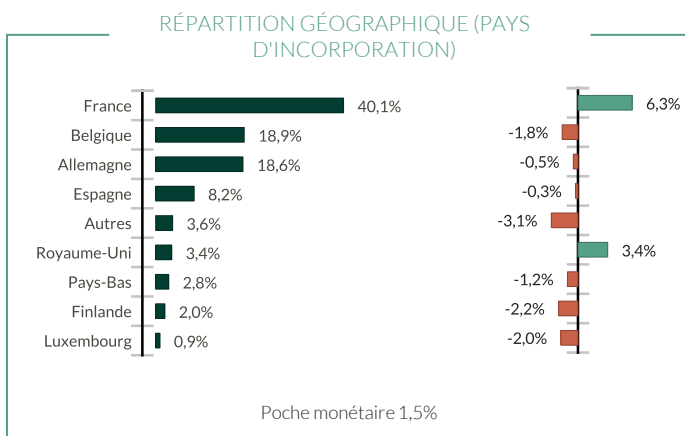
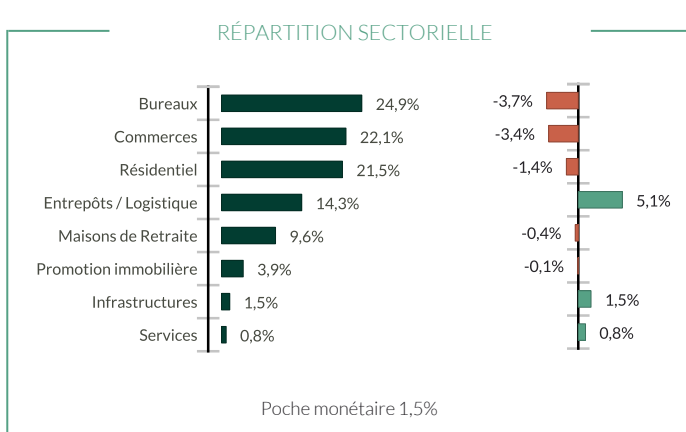
(1) L'échelle de risque/rendement dans une plage allant de 1 (risque faible) à 7 (risque élevé). Cet indicateur n'est pas constant et changera en fonction du profil de risque/rendement du fonds. La catégorie la plus faible ne signifie pas sans risque. Les données historiques, telles que celles utilisées pour calculer l'indicateur de risque et de rendement, pourraient ne pas constituer une indication fiable du profil de risque futur du Fonds. L'atteinte des objectifs de gestion en terme de risque et de rendement ne peut être garantie.

MEDI Immobilier

28 AVRIL 2023

C - Eur | Actions Thématiques - Immobilier - Zone Euro

Mesure de risque	3 ans	5 ans
Ratio de Sharpe	-0,22	-0,26
Ratio d'information	-0,09	0,21
Tracking Error (%)	3,63	3,37
Bêta	0,92	0,94
Coefficient de corrélation (%)	98,84	98,93
Alpha de Jensen (%)	-0,68	0,30



Principales lignes du portefeuille

	POIDS DANS LE FONDS (%)	Poids dans l'indicateur de référence (%)	Pays	Secteur
Unibail-Rodamco-Westfield	8,04	7,77	France	Commerces
Klepierre	7,91	6,71	France	Commerces
Gecina Sa	7,74	6,30	France	Bureaux
Vonovia Se	7,55	7,90	Allemagne	Résidentiel
Leg Immobilier Ag	6,22	5,67	Allemagne	Résidentiel
Cofinimmo	4,89	5,15	Belgique	Maisons de Retraite
Aedifica	4,71	4,80	Belgique	Maisons de Retraite
Warehouses De Pauw Sca	4,57	4,65	Belgique	Entrepôts / Logistique
Inmobiliaria Colonial Socimi	4,23	3,44	Espagne	Bureaux
Covivio	4,20	4,16	France	Bureaux

MEDI Immobilier

28 AVRIL 2023

C - Eur | *Actions Thématiques - Immobilier - Zone Euro*

COMMENTAIRE DE GESTION MENSUEL

Après la tempête sur les banques au mois de mars, le calme est revenu durant ce mois d'Avril avec des publications rassurantes pour le 1er trimestre. Mais aussi, les données économiques plus faibles, publiées aux Etats-Unis au début du mois, ont renforcé l'opinion selon laquelle la FED va terminer sa campagne de resserrement monétaire avec une hausse des taux de 25 pb en mai. En effet, les attentes en matière de hausse des taux cette année ont été réduites en raison de la crise bancaire.

Avec les craintes de défaut sur l'immobilier commercial aux Etats-Unis, qui avait accentué la baisse du secteur de l'immobilier coté, nous avons regardé avec attention les chiffres publiés par la Federal Deposit Insurance Corporation (FDIC), notamment sur les bureaux qui est le segment le plus à risque aujourd'hui. Si les banques régionales américaines ont bien financé 70% des crédits sur l'immobilier commercial détenus au bilan des banques, les bureaux ne représentent que 3%. En effet, plus de 44% de l'immobilier commercial américain concerne le résidentiel locatif contre 16,7% pour les bureaux. Entre autres, ces données rassurantes ont permis au secteur des foncières cotées de rebondir et de surperformer aux Etats-Unis et en Europe: + 4.55% pour l'indice de référence ; +5.18% pour le Stoxx 600 Real Estate vs +1.92% pour le Stoxx 600.

Par ailleurs, les publications du 1er trimestre 2023 ont montré une fois de plus que la performance opérationnelle était généralement bonne, en particulier pour les foncières de centres commerciaux et les foncières de bureaux, dont les loyers bénéficient d'une indexation très favorable comme pour la foncière française Gecina.

Contrairement au mois dernier, ce sont les cours des foncières allemandes de résidentiel qui ont le mieux performé comme Vonovia avec +13.2% et Leg Immobilien avec +11.7%. Le rebond des cours a été aidé par des nouvelles comme celle provenant d'une nouvelle coalition à la tête de la ville/état de Berlin qui souhaite augmenter la proportion d'appartements, propriétés de l'État, par le biais d'achats. Ainsi des cessions faites par Vonovia auprès des municipalités deviennent crédibles. Par ailleurs, Vonovia a aussi annoncé la cession d'une participation minoritaire de 1,0 milliard d'euros (une participation d'environ 30 %) dans son portefeuille Südewo à Apollo avec une décote d'environ 5 % par rapport à sa valeur d'expertise au 31 décembre. Même si la participation minoritaire d'Apollo comprend une part supérieure au prorata de la distribution de dividendes par Südewo qui n'a pas été donnée par la foncière, cette opération permet à la foncière de financer la moitié de ses besoins de liquidités de l'année.

Dans le portefeuille du fonds, nous avons continué à renforcer nos positions sur les foncières de résidentiel allemandes (Vonovia et Leg), mais également, les foncières de centres commerciaux comme Klepierre principalement.

Par ailleurs, nous avons ouvert une position sur Tritax BigBox, foncière UK du secteur logistique qui opère sur des actifs de qualité et de grandes tailles au Royaume-Uni. Sa valorisation nous semble attractive comparée à ses pairs avec un ratio Prix/Cashflow de 13x (vs. 18x pour Segro par exemple). Le secteur logistique a une meilleure dynamique depuis le début de l'année, tiré par un ajustement des prix favorables à la reprise du marché de l'investissement.

Face à cet achat et aux renforcements de positions, nous avons pris des bénéfices sur Cofinimmo (santé, Belgique) et Shurgard (Stockage pour particuliers, Belgique) d'une part, et avons réduit la poche de cash d'autre part.

CLASSIFICATION SFDR

Le règlement européen sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (SFDR) est un ensemble de règles européennes visant à rendre le profil de durabilité des fonds transparent, plus comparable et davantage compréhensible par les investisseurs finaux. Article 6 : L'équipe de gestion ne prend pas en compte les risques de durabilité ou les effets négatifs des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité dans le processus de décision d'investissement. Article 8 : L'équipe de gestion traite les risques de durabilité en intégrant des critères ESG (Environnement et/ou Social et/ou Gouvernance) dans son processus de décision d'investissement. Article 9 : L'équipe de gestion suit un objectif d'investissement durable strict qui contribue de manière significative aux défis de la transition écologique, et traite les risques de durabilité par le biais de notations fournies par le fournisseur externe de données ESG de la société de gestion.

RISQUES :

Les risques auxquels le fonds est exposé sont les suivants : risque de perte en capital, risque actions, risque de taux, risque de crédit, risque lié à la gestion discrétionnaire, risque de change, risques liés à l'engagement sur des instruments financiers à terme, risque de contrepartie, risque lié à la détention de petites et moyennes capitalisations, risques liés à la concentration du portefeuille sur le secteur des valeurs immobilières, risques liés aux opérations de financement sur titres et à la gestion des garanties, risque de durabilité et à titre accessoire : risque lié à l'investissement dans des obligations convertibles

AVERTISSEMENT

Ce document est établi par ODDO BHF Asset Management SAS. 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 prendre connaissance du Document d'information clé (DIC) ou du prospectus de l'OPC pour une présentation exacte des risques encourus et de l'ensemble des frais. 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 de 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.

Un résumé des droits des investisseurs est disponible gratuitement sous forme électronique en anglais sur le site web à l'adresse suivante : https://am.oddo-bhf.com/france/fr/investisseur_non_professionnel/infos_reglementaire. Le fonds peut avoir été autorisé à la distribution dans différents Etats membres de l'UE. L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la société de gestion peut décider de mettre fin aux dispositions qu'elle a prises pour la distribution des parts du fonds conformément à l'article 93 bis de la directive 2009/65/CE et à l'article 32 bis de la directive 2011/61/UE.

Le DIC (FR) et le prospectus (FR) sont disponibles gratuitement auprès de ODDO BHF Asset Management SAS sur 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.

La politique de traitement des réclamations est disponible sur notre site Internet am.oddo-bhf.com dans la rubrique informations réglementaires. Les réclamations clients peuvent être adressées en premier lieu à la messagerie suivante : service_client@oddo-bhf.com.