

# MEDI Immobilier

30 DÉCEMBRE 2022

C - Eur | Actions Thématiques - Immobilier - Zone Euro

Actif net du fonds	<b>38 M€</b>	Catégorie Morningstar™:	① ② ③ ④ ⑤ <b>⑥</b> ⑦
Valeur liquidative	<b>164,06€</b>	Immobilier - Indirect Zone Euro	Echelle de risque et de rendement (1)
Evolution vs M-1	<b>-1,13€</b> ★★	Notation au 30/11/2022	6 8 9
			Classification SFDR

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



## 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

<b>Statut juridique</b>	FCP
<b>Code ISIN</b>	FR0010236778
<b>Code Bloomberg</b>	ODDMEIM FP
<b>Devise</b>	Euro
<b>Affectation des résultats</b>	Capitalisation
<b>Souscription minimale (initiale)</b>	1 millième de part
<b>Souscription minimale ultérieure</b>	
<b>Société de gestion (par délégation)</b>	
<b>Souscriptions / Rachats</b>	11h, à J
<b>Fréquence de valorisation</b>	Quotidienne
<b>Pays de domiciliation</b>	France
<b>Frais de gestion fixes</b>	2.20 % TTC maximum Actif net
<b>Commission de surperformance</b>	N/A
<b>Commission de souscription</b>	4 % (maximum)
<b>Commission de rachat</b>	Néant
<b>Frais courants</b>	2.2 %
<b>Commission de mouvement perçue par la société de gestion</b>	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	29/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	30/12/2021
au	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	30/12/2022
<b>FONDS</b>	<b>-8,2%</b>	<b>23,3%</b>	<b>-8,8%</b>	<b>7,5%</b>	<b>-32,1%</b>
Indicateur de référence	-8,4%	22,2%	-10,9%	6,9%	-31,9%

### Performances calendaires (du 01 janvier au 31 décembre)

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<b>FONDS</b>	<b>16,6%</b>	<b>-8,2%</b>	<b>23,3%</b>	<b>-8,8%</b>	<b>7,5%</b>	<b>-32,0%</b>
Indicateur de référence	16,5%	-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
<b>FONDS</b>	<b>-12,6%</b>	<b>-5,5%</b>	<b>3,3%</b>	<b>-0,7%</b>	<b>-32,0%</b>	<b>-32,1%</b>	<b>-33,3%</b>	<b>-24,5%</b>	<b>39,0%</b>
Indicateur de référence	-13,5%	-6,2%	2,6%	-0,9%	-32,0%	-31,9%	-35,2%	-27,5%	29,7%

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
<b>FONDS</b>	<b>24,0%</b>	<b>24,5%</b>	<b>20,2%</b>	<b>17,4%</b>
Indicateur de référence	24,3%	26,0%	21,4%	18,6%

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](http://www.am.oddo-bhf.com) dans la rubrique «Informations Réglementaires». | Sources : ODDO BHF AM SAS, Bloomberg, Morningstar®

Sustainalytics fournit une analyse au niveau de l'entreprise, utilisée dans le calcul du score de durabilité de Morningstar.

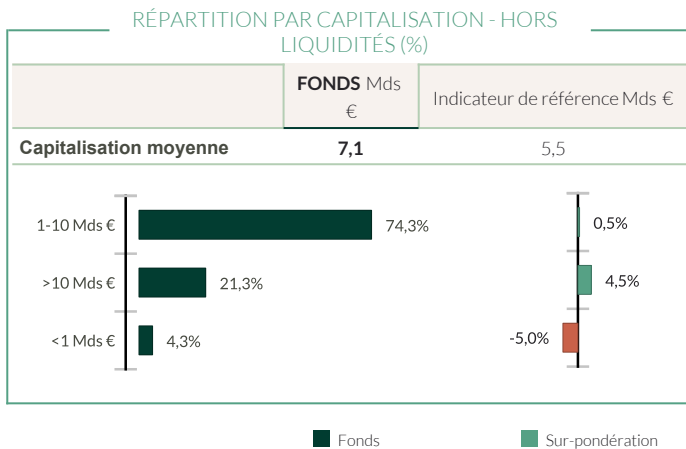
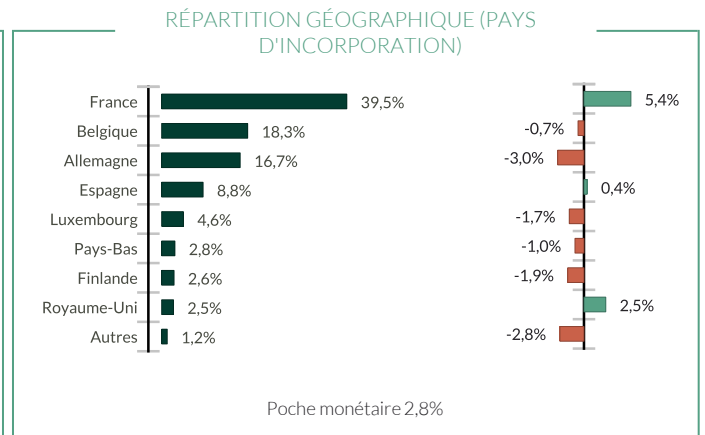
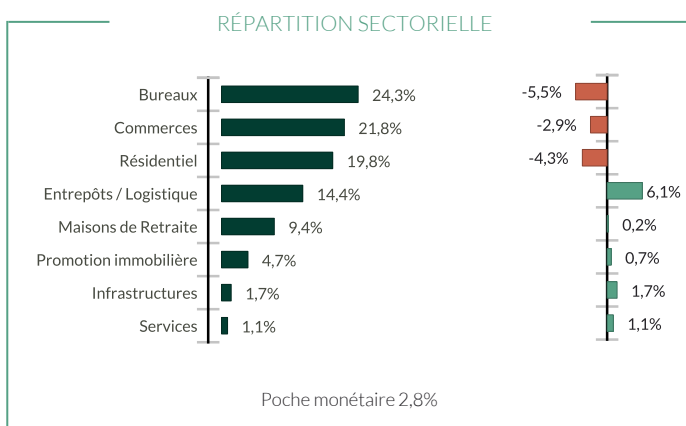
(1) L'échelle de risque/rendement dans une plage allant de 1 (risque faible) à 7 (risque élevé). Cet indicateur n'est pas constant et changera en fonction du profil de risque/rendement du fonds. La catégorie la plus faible ne signifie pas sans risque. Les données historiques, telles que celles utilisées 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

30 DÉCEMBRE 2022

C - Eur | Actions Thématiques - Immobilier - Zone Euro

Mesure de risque	3 ans	5 ans
Ratio de Sharpe	-0,51	-0,25
Ratio d'information	0,20	0,22
Tracking Error (%)	4,14	3,34
Bêta	0,93	0,93
Coefficient de corrélation (%)	98,84	98,86
Alpha de Jensen (%)	-0,09	0,37



	FONDS	Indicateur de référence
Intensité carbone pondérée (tCO <sub>2</sub> e / CA m€)	<b>76,3</b>	85,5
Taux de couverture	<b>96,2%</b>	100,0%

Source MSCI, nous retenons les scopes 1 (émissions directes) et 2 (émissions indirectes liées à la consommation d'électricité, de chaleur ou de vapeur) pour le calcul de l'intensité carbone, exprimée en tonnes équivalent CO<sub>2</sub> par million d'euro de chiffres d'affaires. Le cash et autres produits dérivés ne sont pas couverts.

**Principales lignes du portefeuille**

	POIDS DANS LE FONDS (%)	Poids dans l'indicateur de référence (%)	Pays	Secteur	Notation ESG*
Vonovia Se	9,15	8,62	Allemagne	Résidentiel	4
Unibail-Rodamco-Westfield	8,90	8,23	France	Commerces	4
Klepierre	7,42	6,64	France	Commerces	5
Gecina Sa	6,74	6,27	France	Bureaux	4
Warehouses De Pauw Sca	4,95	4,74	Belgique	Entrepôts / Logistique	4
Leg Immobilien Ag	4,84	6,47	Allemagne	Résidentiel	4
Cofinimmo	4,80	4,62	Belgique	Maisons de Retraite	5
Aedifica	4,58	4,55	Belgique	Maisons de Retraite	5
Merlin Properties Socimi Sa	4,58	4,68	Espagne	Bureaux	4
Covivio	4,35	4,62	France	Bureaux	5

\*Le poids des titres couverts est rebasé à 100 | Conformément à la mise à jour de notre politique d'intégration ESG, l'échelle de notation interne ESG distribue désormais l'univers d'investissement des rangs 1 (risque élevé) à 5 (opportunité forte) de manière ascendante.

L'approche ESG consiste à sélectionner les entreprises ayant les meilleures pratiques environnementales, sociales ou de gouvernance en privilégiant les émetteurs les mieux notés d'un point de vue extra-financier au sein d'un univers d'investissement (Best-in-Universe) et/ou les émetteurs démontrant une amélioration de leur pratique ESG dans le temps (Best effort).

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

# MEDI Immobilier

30 DÉCEMBRE 2022

C - Eur | Actions Thématiques - Immobilier - Zone Euro

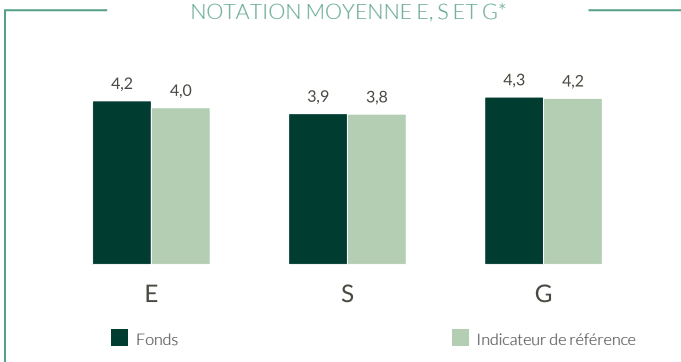
## REPORTING INVESTISSEMENT DURABLE - GENERAL

Notation moyenne ESG				
	FONDS		Indicateur de référence	
	déc. 2022		déc. 2022	
<b>Notation ESG</b>	4,2	-	4,1	-
<b>Couverture ESG**</b>	94,1%	-	91,5%	-

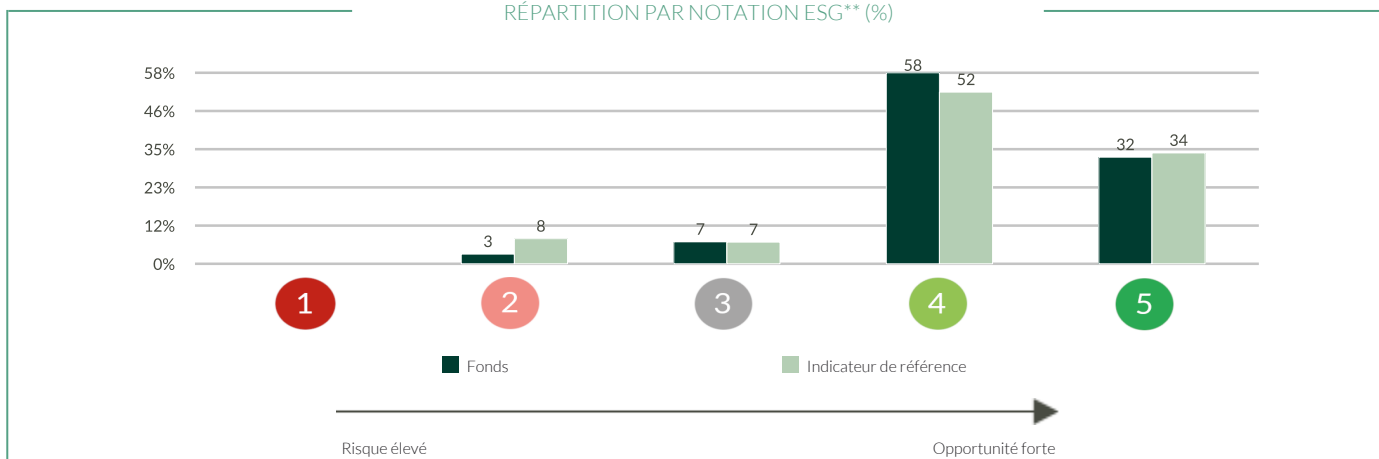
Conformément à la mise à jour de notre politique d'intégration ESG, l'échelle de notation interne ESG distribue désormais l'univers d'investissement des rangs 1 (risque élevé) à 5 (opportunité forte) de manière ascendante.

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

NOTATION MOYENNE E, S ET G\*



RÉPARTITION PAR NOTATION ESG\*\* (%)



TOP 5 PAR NOTATION ESG				
	Secteur	Pays	Poids dans le fonds (%)	Notation ESG*
Klepierre	Commerces	France	7,42	5
Cofinimmo	Maisons de Retraite	Belgique	4,80	5
Aedifica	Maisons de Retraite	Belgique	4,58	5
Covivio	Bureaux	France	4,35	5
Icade	Bureaux	France	2,75	5
<b>Sous-total top 5</b>	-	-	<b>23,89</b>	-

## REPORTING INVESTISSEMENT DURABLE - MÉTHODOLOGIE

ODDO BHF AM considère que la mesure d'impact environnemental, social et de gouvernance d'un investissement est une étape essentielle pour la diffusion des bonnes pratiques en matière d'intégration ESG. Pour cela, il est impératif de disposer de critères quantitatifs fiables, simples (pas de retraitement) et permettant la comparaison d'un portefeuille à l'autre quelle que soit leur composition (large vs midcaps, diversité géographique, diversité sectorielle). Le choix des indicateurs est donc déterminant pour la pertinence de la mesure d'impact.

Nous indiquons systématiquement la disponibilité de la donnée au niveau du portefeuille et de son indice de référence.

Pour plus d'informations sur la méthodologie ESG utilisée par ODDO BHF Asset Management, veuillez consulter le document [Investissement durable & ESG](http://www.am.oddo-bhf.com) disponible sur [www.am.oddo-bhf.com](http://www.am.oddo-bhf.com)

\*Notation ESG à la fin de la période. Conformément à la mise à jour de notre politique d'intégration ESG, l'échelle de notation interne ESG distribue désormais l'univers d'investissement des rangs 1 (risque élevé) à 5

\*\* : rebasé sur la partie notée du fonds

# MEDI Immobilier

30 DÉCEMBRE 2022

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

## COMMENTAIRE DE GESTION MENSUEL

Décembre a été un mois plus difficile que prévu pour les marchés qui ont réalisé que l'intention des banques centrales étaient bien de continuer à monter les taux de manière agressive jusqu'à l'année prochaine. Toutefois, le secteur immobilier a bien tenu; malgré des taux d'intérêt en Europe qui ont terminé à leurs plus hauts niveaux ce mois-ci, avec une obligation allemande à 10 ans dépassant même le niveau de 2,5% alors que le taux français sur la même période dépassait les 3%. Cette relative bonne tenue pourrait indiquer qu'effectivement, beaucoup de mauvaises nouvelles sont déjà valorisées dans les cours des foncières qui deviennent moins sensibles aux mouvements haussiers sur les taux. Notons que cette année « annus horribilis » à bien des égards, l'a été boursièrement pour le secteur des foncières dont les cours de bourse valorisent une période qui serait pire que la crise financière de 2007. Dans le portefeuille, nous avons pris des bénéfices sur Shurgard, la foncière belge de stockage pour particulier, pour renforcer sa consœur britannique Safestore. En effet, nous pensons que cette dernière pourrait faire l'objet d'une opération d'acquisition car l'effet de taille est très intéressant dans cette activité à coûts fixes élevés. Comme nous cherchons à diminuer les foncières qui pourraient avoir des problèmes de financement/ refinancement, nous avons cédé la position en Care property, foncière belge investie dans les maisons de retraite. Nous sommes plus prudents sur ce segment car même s'il est structurellement porteur, la forte inflation subit par les opérateurs va potentiellement leurs créer des difficultés de rentabilité. Par ailleurs, Care property est la plus petite foncière avec une stratégie « acheter et conserver » qui nécessite de faire appel à ses actionnaires pour financer sa croissance alors que sa LTV à 46%, lui laisse peu d'autres possibilités; or, la forte décote implique des augmentations de capital dilutives pour ses actionnaires. Nous préférons Aedifica et Cofinimmo dans l'environnement actuel, notamment parce que Cofinimmo pourra continuer à financer en partie son développement dans la santé en vendant des bureaux. Nous avons également encore allégé la foncière allemande de résidentiel Leg Immobilier et renforcé la foncière française de bureaux Gecina qui reste l'une des foncières de bureaux privilégiée dans le portefeuille.

## 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 pour l'investisseur (DICI) 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](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 DICI (FR) et le prospectus (FR) 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).

La politique de traitement des réclamations est disponible sur notre site Internet [am.oddo-bhf.com](http://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](mailto:service_client@oddo-bhf.com).

Bien qu'ODDO BHF Asset Management et ses fournisseurs d'informations, y compris, sans limitation, MSCI ESG Research LLC et ses sociétés affiliées (les "Parties ESG"), obtiennent des informations (les "Informations") de sources qu'ils considèrent comme fiables, aucune des Parties ESG ne garantit l'originalité, l'exactitude et/ou l'exhaustivité des données contenues dans le présent document et décline expressément toute garantie expresse ou implicite, y compris celles de qualité marchande et d'adéquation à un usage particulier. Les Informations ne peuvent être utilisées que pour votre usage interne, ne peuvent être reproduites ou rediffusées sous quelque forme que ce soit et ne peuvent être utilisées comme base ou composante de tout instrument ou produit financier ou indice. En outre, aucune des informations ne peut en soi être utilisée pour déterminer quels titres acheter ou vendre ou quand les acheter ou les vendre. Aucune des Parties ESG n'est responsable des erreurs ou omissions liées aux données contenues dans le présent document, ni des dommages directs, indirects, spéciaux, punitifs, consécutifs ou autres (y compris les pertes de bénéfices), même si elle a été informée de la possibilité de tels dommages. ©2021 MSCI ESG Research LLC. Reproduit avec autorisation.