

Actif net du fonds	47 M€
Valeur liquidative	198,34€
Evolution vs M-1	17,79€

Catégorie Morningstar :
Immobilier - Indirect Zone Euro



Morningstar™ au 30/06/2022



Echelle de risque et de rendement (1)

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

 FR

Gérants

Véronique GOMEZ, Pierre TOUSSAIN

Caractéristiques

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

Durée d'investissement conseillée : 5 ans

Date de création du fonds : 17/10/2005

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

Statut juridique	FCP
Code ISIN	FR0010236778
Code Bloomberg	ODDMEIM FP
Devise	Euro
Affectation des résultats	Capitalisation
Souscription minimale (initiale)	1 millième de part
Commission de souscription	4 % (maximum)
Commission de rachat	Néant
Frais de gestion fixes	2.20 % TTC maximum Actif net
Commission de surperformance	N/A
Frais courants	2.20%
Société de gestion	ODDO BHF AM SAS
Dépositaire	Société Générale Securities Services, France (Paris)
Valorisateur :	SGSS Net Asset Value Paris
Souscriptions / Rachats	11h, à J
Fréquence de valorisation	Quotidienne
Commission 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.

Indicateurs techniques et de risque*

	3 ans	5 ans
Alpha de Jensen	-0,04%	0,29%
Ratio de Sharpe	-0,16	0,01
Ratio d'information	0,06	0,09
Tracking Error	4,03%	3,29%
Bêta	0,93	0,93
Coefficient de corrélation	0,99	0,99

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 catalytiques, aboutissant à la notation de chacune des valeurs.

Performances annuelles (en glissement sur 12 mois)

du	31/07/2017	31/07/2018	31/07/2019	31/07/2020	30/07/2021
au	31/07/2018	31/07/2019	31/07/2020	30/07/2021	29/07/2022
Fonds	13,2%	-1,6%	-7,3%	22,6%	-21,7%
Indicateur de référence	12,2%	-1,3%	-12,7%	28,0%	-21,0%

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

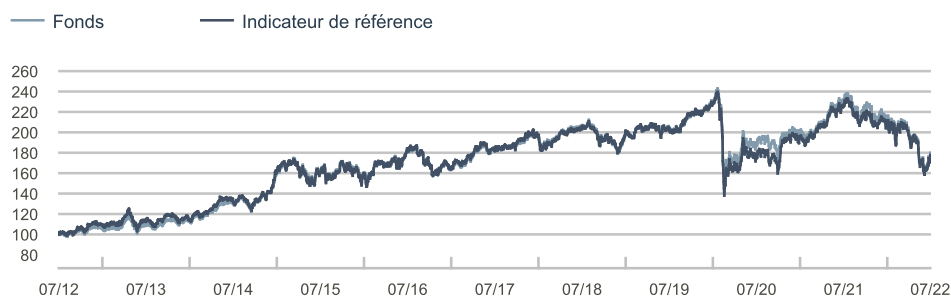
Performances calendaires (du 01 janvier au 31 décembre)

	2017	2018	2019	2020	2021
Fonds	16,6%	-8,2%	23,3%	-8,8%	7,5%
Indicateur de référence	16,5%	-8,4%	22,2%	-10,9%	6,9%

Analyse des performances

	Performances annualisées			Performances cumulées					
	3 ans	5 ans	10 ans	1 mois	Début d'année	1 an	3 ans	5 ans	10 ans
Fonds	-3,8%	-0,2%	6,1%	9,9%	-17,9%	-21,7%	-11,0%	-0,8%	80,0%
Indicateur de référence	-4,1%	-0,4%	5,9%	9,4%	-16,1%	-21,0%	-11,7%	-2,2%	77,7%

Evolution de la performance depuis 10 ans (base 100)



Volatilité annualisée

	1 an	3 ans	5 ans
Fonds	19,29%	22,68%	18,85%
Indicateur de référence	18,86%	24,11%	19,95%

*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®

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.

(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.

Commentaire de gestion

C'est un fort rebond des marchés financiers que l'on a pu voir durant ce mois de juillet. Après 3 mois de baisse du Stoxx 600, le marché a repris des couleurs, rebondissant de 7,64%, soit le plus fort rebond depuis novembre 2020. Cette hausse est la conséquence, d'une part, de publications semestrielles de bonnes factures et d'autre part, d'un repli des taux longs, et cela malgré la hausse des taux directeurs de la BCE. L'anticipation par les investisseurs que les banques centrales ne pourront pas tenir leurs politiques monétaires restrictives dans la durée, du fait du fort ralentissement de l'économie, ont contribué à ce mouvement sur les taux.

Dans ce contexte, les cours des foncières cotées ont fortement remonté, là aussi poussés par des publications témoignant d'une très bonne activité locative que ce soit pour les foncières de bureaux et comme attendu, pour les foncières de centres commerciaux. Pour ces dernières, on pouvait avoir des craintes sur l'activité de leurs commerçants sous fond de guerre en Ukraine et d'inflation, il n'en est rien. Les clients sont de retour dans les centres commerciaux et ils consomment. Toutefois, nous sommes restés prudents sur ces foncières et avons allégié Klepierre et Unibail Rodamco Westfield. Nous avons préféré conforter notre position sur Merlin Properties qui va distribuer un dividende exceptionnel début août, fruit de la cession des agences bancaires BBVA et de son désendettement. Nous avons également continué à renforcer la foncière allemande de résidentiel Vonovia dont la sous valorisation historique constituait une opportunité, à juste titre car son cours a rebondi de près de 10%.

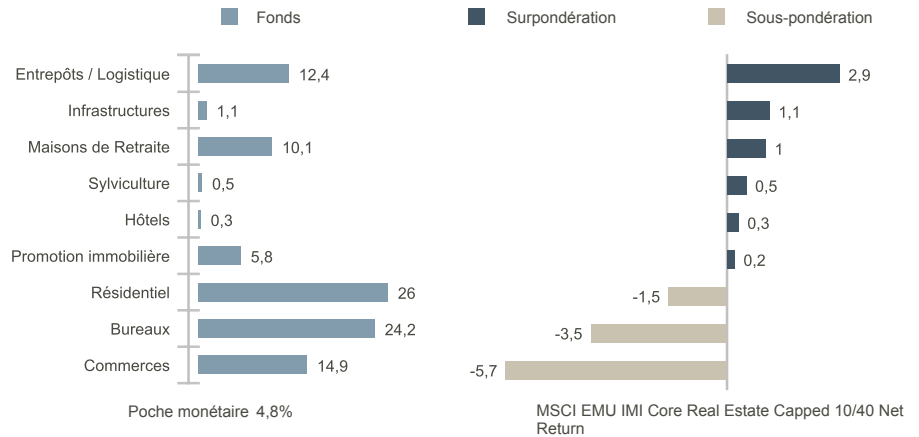
Par ailleurs, nous renforçons encore les foncières d'entrepôt pour particuliers avec des achats d'actions de la foncière Belge Shurgard et nous avons aussi ouvert une position sur sa maison mère américaine Public Storage. C'est l'un des plus grands propriétaires de terrains aux États-Unis, ou elle exploite 2 785 installations de stockage soit 198 millions de mètres carrés d'espaces de stockage. Elle détenait également une participation importante de 40% dans PS Business Parks, dont l'activité n'avait rien à voir avec le stockage pour particuliers. Elle a eu l'opportunité de vendre cette participation à Blackstone et a décidé de distribuer un dividende exceptionnel à ses actionnaires. Rappelons également que ce segment bénéficie de tendances structurelles favorables comme l'urbanisation avec sa hausse des loyers et des prix des logements et des espaces de vie plus petits mais, également, des changements de vie plus fréquents (déménagement, divorces avec ou sans enfants) qui sont susceptibles de soutenir une demande en croissance et résiliente, ainsi que des tarifs en hausse.

Concernant le sujet de l'endettement qui préoccupe les investisseurs, la foncière française Covivio annonce avoir souscrit un emprunt bancaire, dont le tarif apparaît bien plus attractif que la dette obligataire. L'emprunt bancaire, accessible pour une foncière de qualité, confirme qu'il est une alternative intéressante à l'emprunt obligataire, même si, il a un coût plus élevé que le coût moyen actuel de sa dette, son coût demeure très raisonnable.

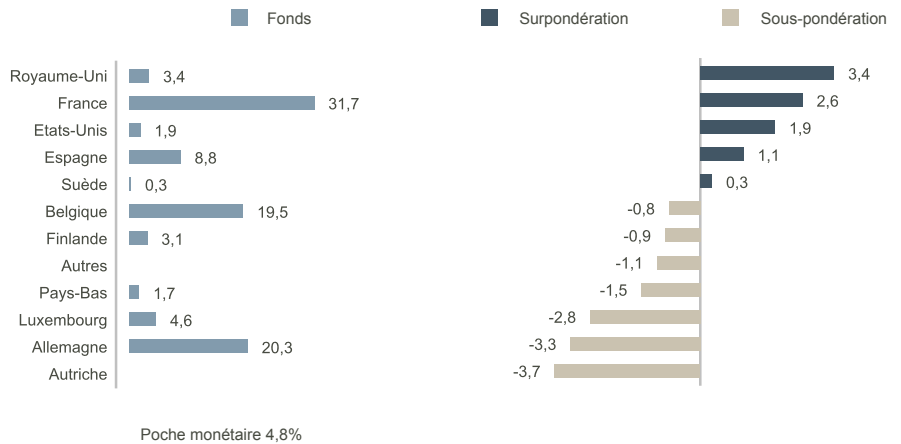
La foncière de résidentiel allemande TAG Immobilien a choisi de lancer une augmentation de capital de 200 millions, montant maximum autorisé par ses actionnaires sans avoir à convoquer une Assemblée Générale extraordinaire. Nous avons participé juste à hauteur de nos droits de souscription car nous doutons que ce montant soit suffisant et sommes surpris par le « timing » de l'opération, quelques semaines avant la publication de ses résultats semestriels.

Parallèlement, Vonovia a probablement lancé la cession d'une partie de ses portefeuilles Suédois, du Bade-Wurtemberg, ainsi que dans son activité de maisons de retraite. La foncière souhaiterait ramener ainsi son endettement proche des 40% de la valeur de son portefeuille. Cette nouvelle a contribué à faire remonter son cours de bourse car le management semble avoir pris la mesure du changement des conditions de financement, mais aussi de la situation économique plus difficile de ses locataires en Allemagne compte tenu de l'inflation. Cette situation pourrait, à court terme, devenir un frein à l'augmentation des loyers que la foncière avait envisagé jusqu'à présent et donc avoir un impact négatif sur sa valorisation. Toutefois, l'importante décote historique de son cours de bourse tient déjà compte de ce risque.

Répartition sectorielle du portefeuille par rapport à l'indicateur de référence (%)



Répartition géographique du portefeuille par rapport à l'indicateur de référence (%)



Principales lignes action du portefeuille

Valeur	Poids*	Poids**	Secteur	Pays
Vonovia Se	9,80%	9,33%	Résidentiel	Allemagne
Leg Immobilien Ag	8,49%	8,05%	Résidentiel	Allemagne
Unibail-Rodamco-Westfield	7,76%	8,11%	Commerces	France
Merlin Properties Socimi Sa	5,82%	4,72%	Bureaux	Espagne
Gecina Sa	5,81%	5,73%	Bureaux	France
Aedifica	4,83%	4,78%	Maisons de Retraite	Belgique
Warehouses De Pauw Sca	4,74%	6,15%	Entrepôts / Logistique	Belgique
Klepierre	4,74%	4,70%	Commerces	France
Cofinimmo	4,63%	4,28%	Maisons de Retraite	Belgique
Covivio	3,64%	3,99%	Bureaux	France
Nombre de lignes actions	39			

* Fonds ** Indicateur de référence

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/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 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