

MEDI Immobilier

31 OCTOBRE 2023

C - Eur | Actions Thématiques - Immobilier - Zone Euro

| | | | |
|--------------------|------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| Actif net du fonds | 31 M€ | Catégorie Morningstar™: | ① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ |
| Valeur liquidative | 153,69€ | Immobilier - Indirect Zone Euro | Echelle de risque (1) |
| Evolution vs M-1 | -5,47€ ★★ | Notation au 30/09/2023 | 6 8 9 |
| | | | Classification SFDR ² |

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



GÉRANTS

Véronique GOMEZ, Pierre TOUSSAIN

SOCIÉTÉ DE GESTION

ODDO BHF AM SAS

CARACTÉRISTIQUES

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 |
| Affectation des résultats | Capitalisation |
| Souscription min. (initiale) | 1 millième de part |
| Société de gestion (par délégation) | - |
| Souscriptions / Rachats | 11h, à J |
| Valorisation | Quotidienne |
| 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.

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

| Performances annuelles nettes depuis 5 ans (en glissement sur 12 mois) | | | | | |
|--|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|
| du | 31/10/2018 | 31/10/2019 | 30/10/2020 | 29/10/2021 | 31/10/2022 |
| au | 31/10/2019 | 30/10/2020 | 29/10/2021 | 31/10/2022 | 31/10/2023 |
| FONDS | 12,1% | -19,0% | 25,2% | -33,5% | -5,1% |
| Indicateur de référence | 13,0% | -25,2% | 30,3% | -32,9% | -5,3% |

| 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 | -7,6% | -6,4% | 2,1% | -3,4% | -6,3% | -5,1% | -21,0% | -28,3% | 22,9% |
| Indicateur de référence | -6,1% | -6,9% | 1,3% | -2,7% | -6,1% | -5,3% | -17,2% | -30,0% | 14,2% |

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 | 22,2% | 20,1% | 21,5% | 18,2% |
| Indicateur de référence | 22,9% | 21,0% | 22,7% | 19,3% |

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'indicateur synthétique de risque (SRI) permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer. Il s'échelonne dans une fourchette de 1 (risque faible) à 7 (risque élevé). Cet indicateur n'est pas constant et changera en fonction du profil de risque du fonds. La catégorie la plus faible ne signifie pas sans risque. Les données historiques, telles que celles utilisées pour calculer le SRI, pourraient ne pas constituer une indication fiable du profil de risque futur du Fonds. L'atteinte des objectifs de gestion en termes de risque ne peut être garantie

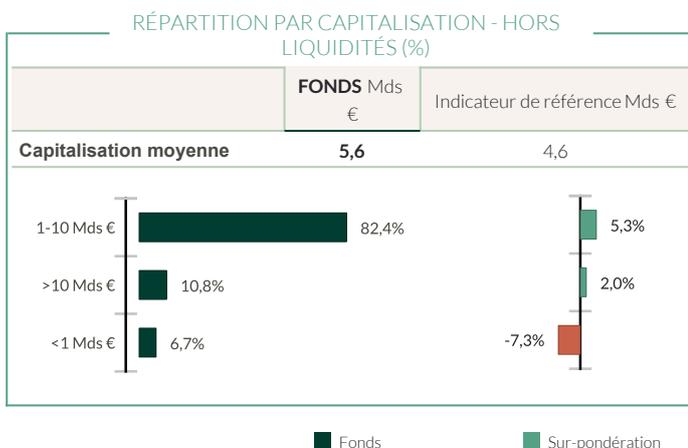
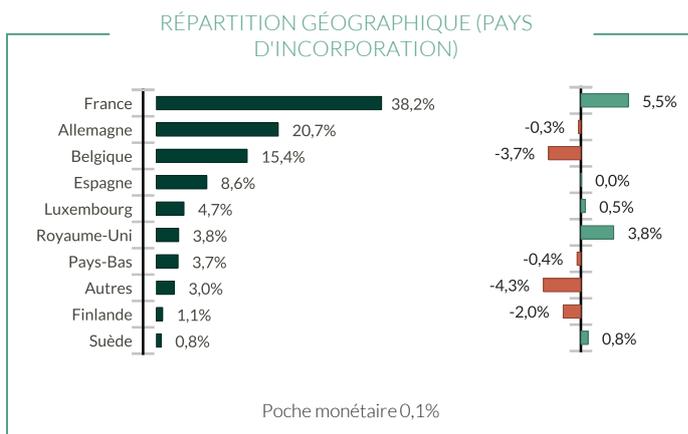
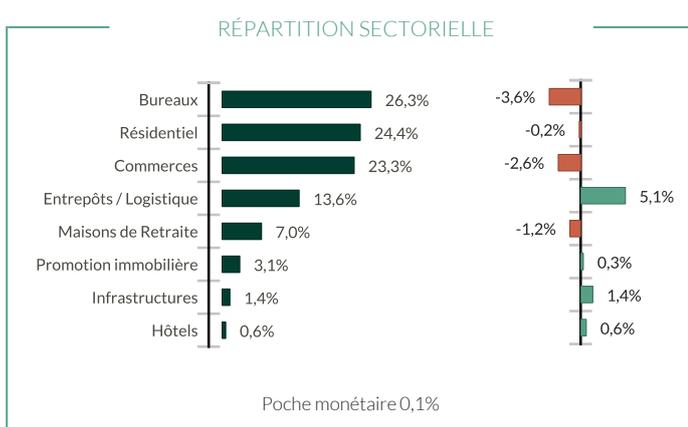
(2) Les informations relatives au règlement européen sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (SFDR) sont consultables dans la rubrique Classification SFDR(2) du document.

MEDI Immobilier

31 OCTOBRE 2023

C - Eur | Actions Thématiques - Immobilier - Zone Euro

| Mesure de risque | 3 ans | 5 ans |
|--------------------------------|-------|-------|
| Ratio de Sharpe | -0,52 | -0,34 |
| Ratio d'information | -0,37 | 0,13 |
| Tracking Error (%) | 3,30 | 3,47 |
| Bêta | 0,95 | 0,94 |
| Coefficient de corrélation (%) | 98,81 | 98,92 |
| Alpha de Jensen (%) | -1,73 | -0,03 |



Principales lignes du portefeuille

| | POIDS DANS LE FONDS (%) | Poids dans l'indicateur de référence (%) | Pays | Secteur |
|------------------------------|-------------------------|--|-----------|------------------------|
| Vonovia Se | 9,41 | 8,87 | Allemagne | Résidentiel |
| Unibail-Rodamco-Westfield | 8,07 | 7,74 | France | Commerces |
| Klepierre | 7,87 | 6,91 | France | Commerces |
| Gecina Sa | 7,38 | 5,97 | France | Bureaux |
| Leg Immobilien Ag | 5,87 | 6,12 | Allemagne | Résidentiel |
| Merlin Properties Socimi Sa | 4,48 | 4,42 | Espagne | Bureaux |
| Tag Immobilien Ag | 4,23 | 3,73 | Allemagne | Résidentiel |
| Inmobiliaria Colonial Socimi | 4,07 | 3,11 | Espagne | Bureaux |
| Warehouses De Pauw Sca | 3,82 | 4,43 | Belgique | Entrepôts / Logistique |
| Aedifica | 3,76 | 4,17 | Belgique | Maisons de Retraite |

MEDI Immobilier

31 OCTOBRE 2023

C - Eur | Actions Thématiques - Immobilier - Zone Euro

COMMENTAIRE DE GESTION MENSUEL

L'évolution des taux a continué à animer les marchés durant ce mois d'octobre. Le mois a commencé avec la reprise de la hausse inexorable des taux d'intérêts sur les marchés obligataires. Le taux américain à 10 ans a atteint la barre des 5 % au milieu du mois avant de reculer, tandis qu'en Europe, la plupart des pays ont également vu leurs taux se diriger vers des niveaux observés pour la dernière fois lors de la crise financière. Cependant, les taux se sont détendus au cours de la seconde moitié du mois, les discours des banquiers centraux étant devenus légèrement plus conciliants, les données économiques renforçant les arguments en faveur de pauses, ce que nous avons obtenu en Europe et qui est toujours attendu aux États-Unis lors de la prochaine réunion de la Fed début novembre.

Ces mouvements sur les taux ont continué à créer de la volatilité sur le secteur immobilier. Cependant, des indicateurs fondamentaux sur le secteur donnent des signaux encourageants. Ces indicateurs sont fournis, d'une part, par les foncières lors des trimestriels qui confirment la bonne tendance sur les revenus et un marché du financement bancaire ouvert pour elles et d'autre part, par le marché physique où la « prime de risque » (différence entre le rendement immobilier loyer /valeur de l'actif et le taux sans risque) se reconstitue pour la plupart des segments, condition pour une ouverture plus importante des marchés de l'investissement.

La performance du fonds par rapport à l'indice de référence a été affectée par l'absence en portefeuille de l'Intervest Office, petite foncière belge (Portefeuille de 1,4 Md d'euros, 75% Logistique / 25% Bureaux), qui a fait l'objet d'une offre d'achat par une société d'investissement américaine TPG. Son cours de bourse était très déprécié et TPG a proposé un prix d'achat avec une prime de 52% par rapport à son cours. Même si, le fonds n'en a pas profité, cette opération constitue un signal encourageant pour le secteur.

Dans le portefeuille, nous avons ouvert une nouvelle position sur une foncière de bureaux néerlandaise NSI. Elle a réussi à restructurer son portefeuille, en le repositionnant sur des bureaux de qualité principalement à Amsterdam (stratégie mise en place par le nouveau management depuis l'été 2016). Toutefois, la société a été pénalisée par la remise en cause du statut des BFI (équivalent au statut REIT) par le gouvernement néerlandais. NSI avait l'intention de développer son portefeuille principalement via trois nouveaux développements et réaménagements d'immeubles de bureaux notamment pour en faire des immeubles « plus verts », économes en énergie dans Amsterdam. Mais, la hausse des taux a remis en cause cette stratégie. Dans une nouvelle stratégie, NSI viserait une concentration encore plus élevée de son futur portefeuille à Amsterdam, où les actifs économes en énergie sont les plus recherchés. Elle consisterait donc à recycler son capital en vendant des actifs pour réinvestir principalement dans son développement de Laanderpoort à Amsterdam (qui est préloüé à 80 % à ING), mais aussi dans des distributions potentielles aux actionnaires. Nous considérons que la foncière est aussi bien positionnée compte tenu de son faible levier financier. Le financement via la cession d'actifs lui permettra en principe de conserver ce niveau de levier. Nous pensons qu'aujourd'hui, la décote des actifs pourrait attirer un investisseur recherchant un portefeuille de bureaux de qualité à Amsterdam.

Nous avons également continué à renforcer Carmila (Centres commerciaux, France) ainsi que Grand City (Résidentiel ; Allemagne) et participé à l'augmentation de capital de Big Yellow (Stockage pour particuliers ; UK). Parallèlement, nous avons continué nos allègements sur les foncières WDP (Logistique ; Belgique), Leg Immobilier et Tag Immobilier (Résidentiel ; Allemagne).

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

CLASSIFICATION SFDR²

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.

AVERTISSEMENT

Ce document est établi par ODDO BHF AM 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 AM 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 AM 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 AM 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 AM 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.