

# ODDO BHF Immobilier

31 DICIEMBRE 2024

DR-EUR - Eur | *Renta Variable - Gestión Fundamental - Temática - Inmobiliario Zona E*

Patrimonio neto del fondo	<b>198 M€</b>	Categoría Morningstar™ :	① ② ③ ④ <b>⑤</b> ⑥ ⑦
Valor liquidativo	<b>588,38€</b>	Inmobiliario - Indirecto Zona Euro	Escala de riesgo (*)
Evolución vs D-1	<b>-32,72€</b>	★ ★ ★ Calificación a 30/11/24	6 <b>8</b> 9
		Calificación a 31/10/24	Clasificación SFDR <sup>2</sup>

Países en los que el fondo cuenta con la autorización pertinente para su comercialización pública:

FR IT CHE DEU PRT ESP SWE

## GESTOR

Véronique GOMEZ, Pierre TOUSSAIN

## SOCIEDAD GESTORA

ODDO BHF AM SAS

## CARACTERÍSTICAS

**Horizonte de inversión recomendado:** 5 años

**Fecha de creación (Primer NAV)** 14/9/89

**Data de creación del fondo:** 14/9/89

<b>Forma jurídica</b>	FCP
<b>Código ISIN</b>	FR0000989923
<b>Código Bloomberg</b>	ODDIMMD FP
<b>Política de dividendos</b>	Unidades de distribución
<b>Suscripción mín. (inicial)</b>	1 milésima de participación
<b>Delegación</b>	-
<b>Suscripciones/reembolsos</b>	11h15, en el Día
<b>Valoración</b>	Diario
<b>Gastos de gestión fijos</b>	Máximo el 1,80% del patrimonio neto (impuestos incluidos), excluidos los OICVM
<b>Comisión de rentabilidad</b>	20% como máximo de la rentabilidad superior del Fondo con respecto a su índice de referencia, una vez compensada la rentabilidad inferior de los últimos cinco ejercicios, siempre que la rentabilidad absoluta sea positiva.
<b>Comisión de suscripción</b>	4 % (máximo)
<b>Comisión de reembolso</b>	Ninguna
<b>Comisiones de gestión y otros costes administrativos o de funcionamiento</b>	1.79 %
<b>Comisión de movimiento recibida por la sociedad gestora</b>	Podrán cobrarse comisiones de movimiento, tal y como se definen en el folleto, aparte de los gastos que se muestran.

## ESTRATEGIA DE INVERSIÓN

El fondo ODDO BHF Immobilier, que invierte principalmente en renta variable inmobiliaria de la Comunidad Europea, tiene como objetivo lograr una rentabilidad superior a la del índice MSCI EMU IMI Core RE 10/40 Index (dividendos reinvertidos) con un horizonte de inversión mínimo de 5 años. La gestión de tipo ascendente basada en convicciones tiene como objetivo seleccionar aquellos valores cotizados posicionados en los mejores segmentos del sector inmobiliario (centros comerciales, oficinas, mercado inmobiliario residencial) de la Comunidad Europea.

**Indicador de referencia :** MSCI EMU IMI Core Real Estate Capped 10/40 NR

Rendimiento anual (últimos 12 meses)										
desde	12/14	12/15	12/16	12/17	12/18	12/19	12/20	12/21	12/22	12/23
a	12/15	12/16	12/17	12/18	12/19	12/20	12/21	12/22	12/23	12/24
<b>FONDO</b>	<b>18,3%</b>	<b>1,7%</b>	<b>16,9%</b>	<b>-8,0%</b>	<b>23,1%</b>	<b>-9,0%</b>	<b>7,3%</b>	<b>-32,2%</b>	<b>16,3%</b>	<b>-2,5%</b>
Indicador de referencia	17,0%	3,8%	17,6%	-7,5%	22,2%	-10,9%	6,9%	-32,0%	15,6%	-1,5%

Rentabilidades anuales (desde 01 de enero a 31 de diciembre)										
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
<b>FONDO</b>	<b>18,3%</b>	<b>1,7%</b>	<b>16,9%</b>	<b>-8,0%</b>	<b>23,1%</b>	<b>-9,0%</b>	<b>7,3%</b>	<b>-32,2%</b>	<b>16,3%</b>	<b>-2,5%</b>
Indicador de referencia	17,0%	3,8%	17,6%	-7,5%	22,2%	-10,9%	6,9%	-32,0%	15,6%	-1,5%

Rentabilidad neta acumulada y anualizada									
	Rentabilidades anualizadas			Rentabilidades acumuladas					
	3 años	5 años	10 años	1 mes	Inicio del año	1 año	3 años	5 años	10 años
<b>FONDO</b>	<b>-8,4%</b>	<b>-5,6%</b>	<b>1,8%</b>	<b>-5,3%</b>	<b>-2,5%</b>	<b>-2,5%</b>	<b>-23,1%</b>	<b>-24,9%</b>	<b>19,5%</b>
Indicador de referencia	-8,2%	-5,9%	1,8%	-4,8%	-1,5%	-1,5%	-22,6%	-26,2%	19,2%

Las rentabilidades pasadas no garantizan resultados futuros, y no son constantes en el tiempo.

Volatilidad anualizado				
	1 año	3 años	5 años	10 años
<b>FONDO</b>	<b>17,2%</b>	<b>23,0%</b>	<b>23,7%</b>	<b>19,3%</b>
Indicador de referencia	16,4%	22,8%	24,5%	19,9%

Desde el 31 de diciembre de 2020, el nuevo indicador de referencia es el índice MSCI EMU IMI Core RE 10/40 Index (dividendos reinvertidos). Modificaciones anteriores del indicador de referencia: FTSE EPRA/NAREIT Eurozone Capped Index (Net TRI) a 26/07/2010 y FTSE EPRA Eurozone Index previamente. Desde el 1 de enero de 2012, las nuevas suscripciones del fondo ya no son aptas para el PEA (Plan de Ahorro en Acciones).

\*El glosario de indicadores utilizados está disponible para descargar en [www.am.oddo-bhf.com](http://www.am.oddo-bhf.com) en la sección FONDOS. | Fuentes: ODDO BHF AM SAS, Bloomberg, Morningstar® Sustainalytics proporciona unos análisis de las empresas que se emplean en el cálculo de la puntuación de sostenibilidad de Morningstar.

(1) El indicador sintético de riesgo (ISR) es una guía del nivel de riesgo de este producto en comparación con otros productos. Muestra la probabilidad de que el producto pierda dinero debido a los movimientos del mercado o a que no podamos pagarle. Oscila entre 1 (riesgo bajo) y 7 (riesgo alto). Este indicador no es constante y cambiará en función del perfil de riesgo del fondo. La categoría más baja no significa exento de riesgo. Los datos históricos, como los utilizados para calcular el ISR, pueden no ser una indicación fiable del futuro perfil de riesgo del fondo. No existe ninguna garantía de que se alcancen los objetivos de inversión en términos de riesgo

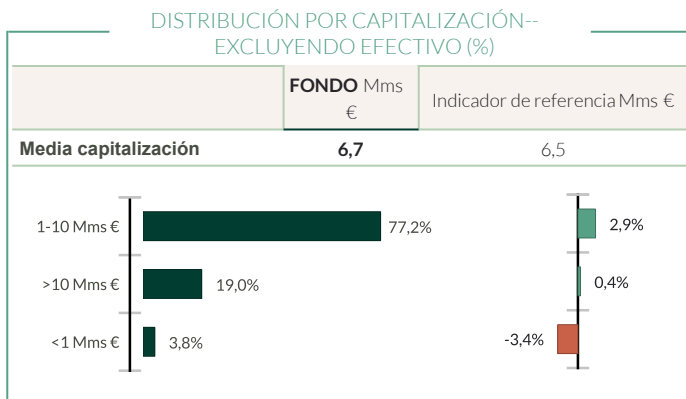
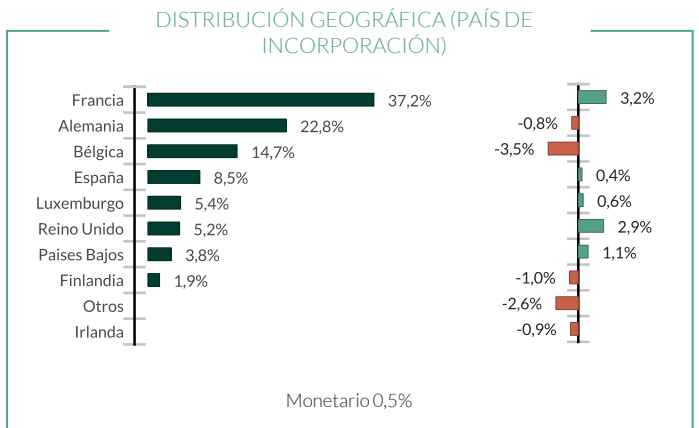
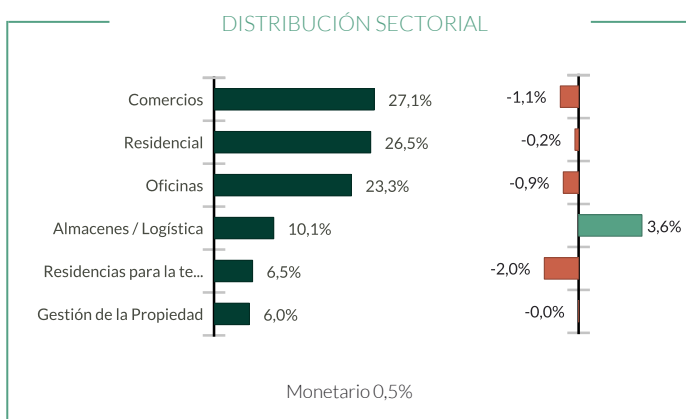
(2) La información sobre el Reglamento de Divulgación de Finanzas Sostenibles de la UE (SFDR) puede consultarse en la sección de clasificación SFDR(2) del documento.

# ODDO BHF Immobilier

31 DICIEMBRE 2024

DR-EUR - Eur | *Renta Variable - Gestión Fundamental - Temática - Inmobiliario Zona E*

Medición de riesgo	3 años	5 años
Ratio de Sharpe	-0,44	-0,29
Ratio de información	-0,05	0,10
Tracking Error (%)	2,23	3,39
Beta	1,00	0,96
Correlación (%)	99,53	99,07
Alfa de Jensen (%)	-0,10	0,04



	FONDO	Indicador de referencia
<b>Intensidad de carbono ponderada (tCO2e / €m turnover)</b>	<b>61,7</b>	65,3
<b>Tasa de cobertura</b>	<b>100,0%</b>	100,0%

Fuente: MSCI. Recurrimos a emisiones de alcance 1 (emisiones directas) y 2 (emisiones indirectas relacionadas con el consumo de electricidad, calor o vapor) para calcular la intensidad de carbono, expresada en toneladas de CO2 por millones de € de ingresos. No se tienen en cuenta el efectivo y derivados.

Metodología de medición del carbono : ver detalles en la página 3

■ Fondo      ■ Sobreponderación      ■ Infraponderación frente al índice

### Principales líneas de la cartera

	PESO EN LA CARTERA (%)	Peso en el benchmark (%)	Países	Sector	ESG rank*
Unibail-Rodamco-Westfield	9,57	9,32	Francia	Comercios	5
Vonovia Se	9,38	9,29	Alemania	Residencial	3
Klepierre	9,32	8,97	Francia	Comercios	5
Leg Immobilien Ag	7,96	8,96	Alemania	Residencial	4
Merlin Properties Socimi Sa	4,92	4,97	España	Oficinas	4
Covivio	4,85	4,42	Francia	Oficinas	5
Gecina Sa	4,81	4,46	Francia	Oficinas	4
Tag Immobilien Ag	4,72	4,41	Alemania	Residencial	2
Aedifica	4,01	4,56	Bélgica	Residencias para la ten...	4
Aroundtown Sa	3,76	3,51	Luxemburgo	Oficinas	4

\*: reexpresado sobre el componente con calificación del fondo | De acuerdo con la actualización de nuestra política de integración de factores ambientales, sociales y de gobierno corporativo (ASG), la escala de clasificación interna ASG clasifica ahora el universo de inversión de 1 (alto riesgo) a 5 (excelente oportunidad) en orden ascendente.

El enfoque ASG consiste en seleccionar empresas que cuentan con las mejores políticas en materia ambiental, social y de gobierno corporativo, apostando por los emisores con mejor calificación en un universo de inversión determinado (best in universe) según criterios no financieros y/o emisores cuyas prácticas ASG mejoran con el tiempo (best effort).

Las rentabilidades pasadas no garantizan resultados futuros, y no son constantes en el tiempo.

# ODDO BHF Immobilier

31 DICIEMBRE 2024

DR-EUR - Eur | Renta Variable - Gestión Fundamental - Temática - Inmobiliario Zona E

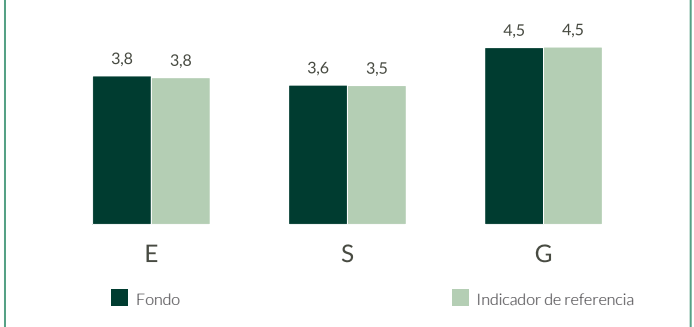
## INFORME DE SOSTENIBILIDAD – RESUMEN

Media ponderada de la clasificación ASG				
	FONDO		Indicador de referencia	
	dic. 2024	dic. 2023	dic. 2024	dic. 2023
<b>Clasificación ASG</b>	4,1	4,0	4,0	4,0
<b>Cobertura ASG**</b>	98,8%	95,4%	95,6%	91,1%

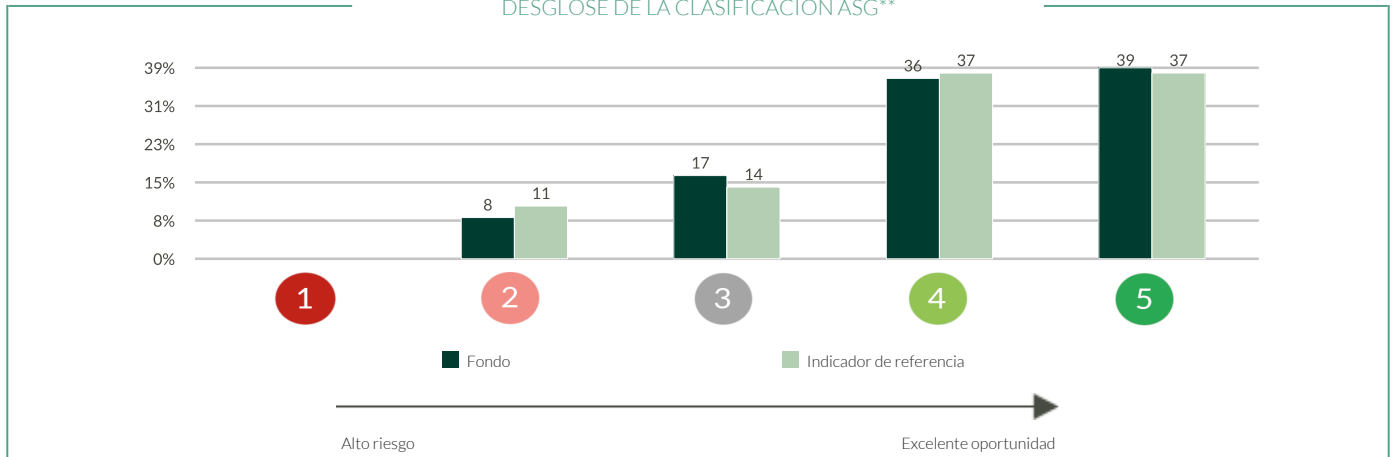
In conformità con l'aggiornamento della nostra politica sull'integrazione dei criteri ESG, la scala de clasificación interna ASG clasifica ahora el universo de inversión de 1 (alto riesgo) a 5 (excelente oportunidad) en orden ascendente.

Indicador de referencia : MSCI EMU IMI Core Real Estate Capped 10/40 NR

### MEDIA PONDERADA DE LA CLASIFICACIÓN A (AMBIENTAL), S (SOCIAL) Y G (GOBIERNO)



### DESGLOSE DE LA CLASIFICACIÓN ASG\*\*



TOP 5 POR CALIFICACIÓN ESG				
	Sector	Países	Peso en la cartera (%)	ESG rank*
Unibail-Rodamco-Westfield	Comercios	Francia	9,57	5
Klepierre	Comercios	Francia	9,32	5
Covivio	Oficinas	Francia	4,85	5
Inmobiliaria Colonial Socimi	Oficinas	España	3,63	5
Carmila	Comercios	Francia	2,74	5
<b>Subtotal de los 5 primeros</b>	-	-	<b>30,10</b>	-

## INFORME DE SOSTENIBILIDAD - METODOLOGÍA

ODDO BHF AM considera que la medición del impacto ambiental, social y de gobierno corporativo de inversión supone un paso esencial a la hora de difundir las buenas prácticas en materia de integración de los factores ASG. A tal efecto, resulta imperativo contar con unos criterios cuantitativos fiables y sencillos (sin reprocesamiento) y permitir la comparación entre carteras, con independencia de su composición (gran capitalización frente a mediana capitalización, diversidad geográfica y sectorial). Por consiguiente, la elección de los indicadores se revela crucial para determinar la importancia de la medición de impacto. Indicamos de manera sistemática la disponibilidad de los datos a escala de la cartera y de su índice de referencia.

For more information on the ODDO BHF Asset Management ESG methodology, please refer to the [ENLACE A LA METODOLOGIA](#) available on [www.am.oddo-bhf.com](http://www.am.oddo-bhf.com)

**Metodología de medición del carbono: Hemos actualizado nuestra metodología de cálculo de la intensidad de carbono. A partir del 31 de enero de 2023, cuando los valores de carbono comunicados no estén disponibles o resulten incoherentes, se utilizarán valores de carbono estimados. Las estimaciones se basan en el valor medio de carbono (emisiones de alcance 1+2) de los homólogos sectoriales en función de los ingresos.**

\* Clasificación ASG al final del periodo: De acuerdo con la actualización de nuestra política de integración de criterios ambientales, sociales y de gobierno corporativo (ASG), la escala de clasificación interna ASG

\*\* : reexpresado sobre el componente con calificación del fondo

# ODDO BHF Immobilier

31 DICIEMBRE 2024

DR-EUR - Eur | *Renta Variable - Gestión Fundamental - Temática - Inmobiliario Zona E*

## COMENTARIO DE GESTIÓN

El mes de diciembre siguió la estela del mes anterior y resultó ser un periodo caracterizado por el optimismo de los mercados en Estados Unidos y por el pesimismo en Europa. Se ha dado en denominar este fenómeno como el «Trump trade» o «apuesta por Trump», que implica lo siguiente: el entorno de un «Estados Unidos favorable a las empresas», la desregulación y el reajuste del comercio internacional fueron temas que espolearon los mercados financieros en el periodo previo y posterior a las elecciones estadounidenses, aunque las recogidas de beneficios lastraron el final del año.

Sin embargo, la esperanza de que se apliquen de forma literal las promesas de la campaña electoral podría traer consigo una decepción ligada a las incoherencias entre determinadas medidas. De hecho, a título de ejemplo, Donald Trump llevó a cabo una campaña relativa a la lucha contra la inflación a pesar de que su programa reviste un carácter inflacionista. Por consiguiente, su victoria en las elecciones se vincula con un futuro repunte de la inflación, lo que desembocó en tensión en los tipos a largo plazo en Estados Unidos que repercutió en los tipos europeos. Por otra parte, el presidente de la Fed cambió el tono de su retórica y Powell se mostró muy prudente respecto de los próximos recortes de tipos al decretar una pausa después de acometer una bajada de 25 p.b. en el mes de diciembre. Asimismo, el BCE rebajó su tipo oficial en 25 p.b. Así pues, los tipos a largo plazo volvieron a situarse en cotas próximas a sus niveles máximos del año.

En cuanto a las inmobiliarias cotizadas, estas siguieron obteniendo buenos resultados, pero solo a principios de mes, antes de que el retroceso del sector se acelerara y concluyera 2024 con un rentabilidad ligeramente negativa.

Aprovechamos el inicio del mes para recoger algunos beneficios, principalmente en la inmobiliaria residencial alemana Vonovia y en la sociedad francesa de centros comerciales Unibail Rodamco Westfield, las cuales arrojaron unas rentabilidades bursátiles anuales magníficas (en torno al +14% en el caso Vonovia y al +11% en el caso de Unibail).

Por otra parte, redujimos nuestra posición en la inmobiliaria belga Cofinimmo, que experimentó dificultades a la hora de completar su programa de ventas y se prevé que anuncie un recorte de su dividendo. En paralelo, preferimos reforzar la línea en la inmobiliaria británica de residencias de estudiantes Unite Group. Esta última figura entre uno de nuestros valores favoritos, si bien su rentabilidad este año (-19,8%) se reveló particularmente decepcionante, a pesar de que invierte en un segmento que sigue disfrutando de un mayor crecimiento de los ingresos que otros tipos de activos y sigue siendo muy codiciado por los fondos de inversión inmobiliaria. Los compradores de la cartera de residencias de estudiantes de Gecina no dudaron en pagar una prima del 20% sobre su valor a 30 de junio. Sin embargo, solo la dinámica a corto plazo pareció granjear la atención de los inversores en los mercados de renta variable y, al igual que ocurrió con el ámbito de la logística, el segmento de las residencias estudiantiles registró una desaceleración en su crecimiento, al tiempo que la inversión inmobiliaria en los activos físicos siguió constituyendo una inversión a largo plazo. Esta paradoja debería volver a provocar adquisiciones de inmobiliarias cotizadas en 2025.

El sector continuó experimentando volatilidad como consecuencia de los movimientos de los tipos a largo plazo, a pesar del incremento y/o la revisión al alza de los beneficios, el final de la caída del valor de los activos y la apertura de los mercados de financiación a un coste razonable, ya que las inmobiliarias se financian principalmente a 5 años. Analicemos lo siguiente para ilustrar la paradoja: un aumento a corto plazo de 30 p.b. en el tipo alemán a 10 años en diciembre no tuvo ningún impacto en la actividad operativa de Vonovia y, sin embargo, su cotización bursátil cayó un 6%.

Por lo tanto, seguimos mostrándonos optimistas de cara a 2025, ya que la resiliencia del crecimiento de los ingresos del sector y, por ende, de sus dividendos, acabará tomando el relevo de los resultados bursátiles para neutralizar los resultados inferiores de finales de 2024, que consideramos «irracionales».

## RIESGOS:

El Fondo estará expuesto principalmente a los siguientes riesgos :riesgo de pérdida de capital, riesgo de renta variable, riesgo de tipos de interés, riesgo de crédito, riesgo vinculado a la gestión discrecional, riesgo de cambio, riesgo de contraparte, riesgo vinculado a la inversión en pequeñas y medianas capitalizaciones, riesgos vinculados a la concentración de la cartera en el sector de los valores inmobiliarios, Riesgo de sostenibilidad y accesorias : riesgo vinculado a la inversión en títulos especulativos de alto rendimiento, riesgo vinculado a la inversión en obligaciones convertibles, riesgo vinculado a la inversión en países emergentes

## CLASIFICACIÓN SFDR<sup>2</sup>

El Reglamento de Divulgación de Finanzas Sostenibles de la UE (SFDR) es un conjunto de normas de la UE cuyo objetivo es hacer que el perfil de sostenibilidad de los fondos sea transparente, más comparable y mejor comprendido por los inversores finales. Artículo 6: El equipo de gestión no tiene en cuenta los riesgos de sostenibilidad ni los efectos adversos de las decisiones de inversión sobre los factores de sostenibilidad en el proceso de toma de decisiones de inversión. Artículo 8: El equipo de gestión aborda los riesgos de sostenibilidad integrando los criterios ASG (medioambientales y/o sociales y/o de gobernanza) en su proceso de toma de decisiones de inversión. Artículo 9: El equipo de gestión sigue un estricto objetivo de inversión sostenible que contribuye significativamente a los retos de la transición ecológica, y aborda los riesgos de sostenibilidad mediante calificaciones proporcionadas por el proveedor de datos ESG externo de la Sociedad Gestora.

# ODDO BHF Immobilier

31 DICIEMBRE 2024

**DR-EUR - Eur | Renta Variable - Gestión Fundamental - Temática - Inmobiliario Zona E**

## DISCLAIMER

El presente documento ha sido elaborado por ODDO BHF AM SAS. Los inversores potenciales deben consultar a un asesor de inversiones antes de realizar cualquier suscripción en el fondo. Se informa a los inversores de que el fondo presenta un riesgo de pérdida del capital, además de varios riesgos ligados a los instrumentos y las estrategias de la cartera. En caso de suscripción, los inversores deben consultar obligatoriamente el documento de datos fundamentales o el folleto del OIC con el fin de obtener una descripción exacta de los riesgos soportados y el conjunto de los gastos. El valor de la inversión puede evolucionar tanto al alza como a la baja. Asimismo, cabe la posibilidad de que no se restituya totalmente. La inversión deberá realizarse en función de sus objetivos y horizonte de inversión, así como de su capacidad para hacer frente al riesgo inherente a la transacción. Asimismo, ODDO BHF AM SAS declina toda responsabilidad respecto a cualquier daño directo o indirecto derivado de la utilización de la presente publicación o de la información contenida en ella. Dicha información se muestra a título indicativo y puede verse sujeta a modificaciones en cualquier momento sin previo aviso. Las opiniones expresadas en el presente documento coinciden con nuestras previsiones de mercado en el momento de su publicación. Dichas previsiones podrán evolucionar en función de las condiciones de mercado y, en ningún caso, recaerá responsabilidad contractual alguna sobre ODDO BHF AM SAS. Los valores liquidativos que figuran en el presente documento se muestran exclusivamente a título indicativo. Solo el valor liquidativo indicado en la notificación de transacción y en los extractos de títulos se considera auténtico. Las suscripciones y los reembolsos relativos a los OIC se llevan a cabo a un valor liquidativo desconocido.

Se puede obtener gratuitamente un resumen de los derechos de los inversores en forma electrónica en inglés en el siguiente sitio web: [https://am.oddo-bhf.com/france/fr/investisseur\\_non\\_professionnel/infos\\_reglementaire](https://am.oddo-bhf.com/france/fr/investisseur_non_professionnel/infos_reglementaire). La distribución del fondo podría haber sido autorizada en diferentes Estados miembros de la UE. Se ruega a los inversores tener en cuenta que la sociedad gestora puede, a su discreción, poner fin a las disposiciones adoptadas para la distribución de las participaciones del fondo de conformidad con el artículo 93 bis de la Directiva 2009/65/CE y con el artículo 32 bis de la Directiva 2011/61/UE.

El documento de datos fundamentales (DEU, ESP, FR, GB, ITL, POR, SWD) y el folleto (DEU, FR, GB, ITL) están disponibles de forma gratuita a través de ODDO BHF AM SAS, en el sitio web [am.oddo-bhf.com](http://am.oddo-bhf.com) o a través de los distribuidores autorizados. El informe anual y el informe semestral se encuentran disponibles de forma gratuita a través de ODDO BHF AM SAS o en el sitio web [am.oddo-bhf.com](http://am.oddo-bhf.com).

La política de tratamiento de las reclamaciones está disponible en la sección sobre información normativa del sitio web [am.oddo-bhf.com](http://am.oddo-bhf.com). Los clientes pueden enviar sus reclamaciones en primer lugar a la siguiente dirección de correo electrónico: [service\\_client@oddo-bhf.com](mailto:service_client@oddo-bhf.com). El Folleto completo, el Folleto simplificado, el Reglamento y los informes anual y semestral del fondo para Suiza pueden obtenerse sin coste alguno a través del Representante y servicio de pagos en Suiza, RBC INVESTOR SERVICES BANK, succursale de Zürich, Bleicherweg 7, 8027 Zürich.

Aunque ODDO BHF Asset Management y sus proveedores de información, entre los que se incluyen, entre otros, MSCI ESG Research LLC y sus filiales (las «Partes ESG»), obtienen la información (la «Información») de fuentes que se consideran fidedignas, ninguna de las Partes ESG garantiza la originalidad, la exactitud y/o la exhaustividad de ninguno de los datos incluidos en el presente documento y renuncian expresamente a toda garantía expresa o implícita, incluidas las de comerciabilidad e idoneidad con un propósito determinado. La Información solo puede emplearse a escala interna, no puede ser reproducida ni redifundida en ninguna forma y tampoco puede utilizarse como base o componente de ningún instrumento o producto financiero o índice. Además, ninguna información puede utilizarse por sí misma para decidir qué valores se compran o se venden o cuándo se compran o se venden. Ninguna de las Partes ESG será responsable de los errores u omisiones en relación con los datos que figuran en el presente documento, ni de los daños directos, indirectos, especiales, punitivos, consecuentes o de cualquier otra índole (incluido el lucro cesante), aun cuando se les notifique la posibilidad de tales daños. ©2021 MSCI ESG Research LLC. Material reproducido con permiso.