

ODDO BHF Immobilier

31 MARZO 2025

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

Patrimonio neto del fondo	193 M€	Categoría Morningstar™ :	1 2 3 4 5 6 7
Valor liquidativo	584,16€	Inmobiliario - Indirecto Zona Euro	Escala de riesgo (*)
Evolución vs D-1	-28,55€	★ ★ ★ Calificación a 28/2/25	6 8 9
		Calificación a 31/1/25	Clasificación SFDR²

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 (Primero NAV) 14/9/89

Data de creación del fondo: 14/9/89

Forma jurídica	FCP
Código ISIN	FR0000989923
Código Bloomberg	ODDIMMD FP
Política de dividendos	Unidades de distribución
Suscripción mín. (inicial)	1 milésima de participación
Delegación	-
Suscripciones/reembolsos	11h15, en el Día
Valoración	Diario
Gastos de gestión fijos	Máximo el 1,80% del patrimonio neto (impuestos incluidos), excluidos los OICVM
Comisión de rentabilidad	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.
Comisión de suscripción	4 % (máximo)
Comisión de reembolso	Ninguna
Comisiones de gestión y otros costes administrativos o de funcionamiento	1.81 %
Comisión de movimiento recibida por la sociedad gestora	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	03/15	03/16	03/17	03/18	03/19	03/20	03/21	03/22	03/23	03/24
a	03/16	03/17	03/18	03/19	03/20	03/21	03/22	03/23	03/24	03/25
FONDO	1,4%	-0,1%	13,4%	6,1%	-16,4%	15,4%	5,5%	-31,9%	15,6%	1,3%
Indicador de referencia	0,9%	2,0%	13,2%	7,2%	-20,1%	19,7%	5,6%	-34,0%	16,5%	2,4%
Rentabilidades anuales (desde 01 de enero a 31 de diciembre)										
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
FONDO	1,7%	16,9%	-8,0%	23,1%	-9,0%	7,3%	-32,2%	16,3%	-2,5%	
Indicador de referencia	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	
FONDO	-7,3%	-0,6%	-0,1%	-4,7%	-0,7%	1,3%	-20,3%	-2,9%	-1,0%	
Indicador de referencia	-7,6%	-0,1%	-0,1%	-4,6%	-0,6%	2,4%	-21,2%	-0,4%	-0,7%	
Las rentabilidades pasadas no garantizan resultados futuros, y no son constantes en el tiempo.										
Volatilidad anualizado										
					1 año	3 años	5 años	10 años		
FONDO					17,2%	22,8%	21,2%	19,4%		
Indicador de referencia					16,5%	22,7%	22,1%	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 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

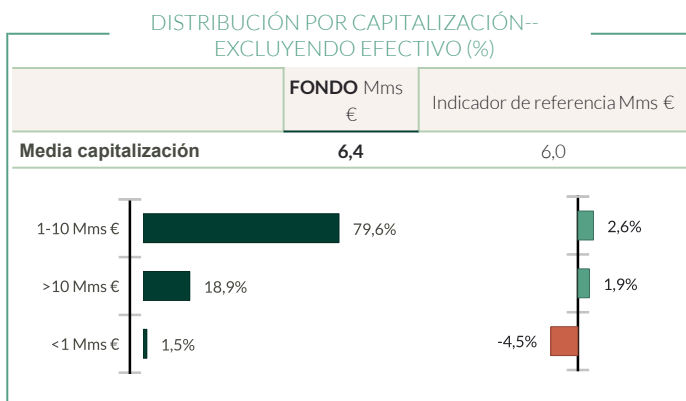
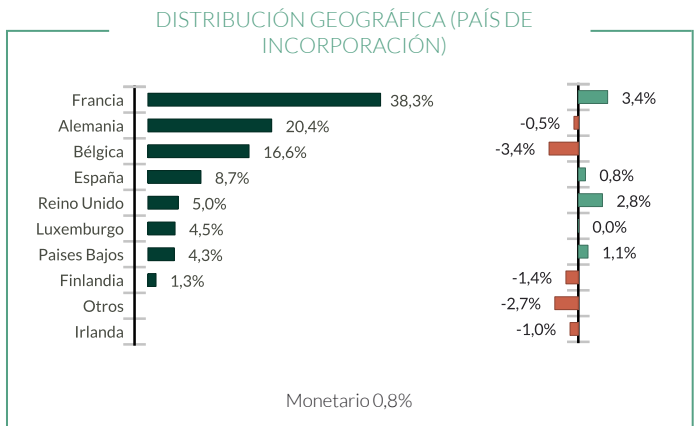
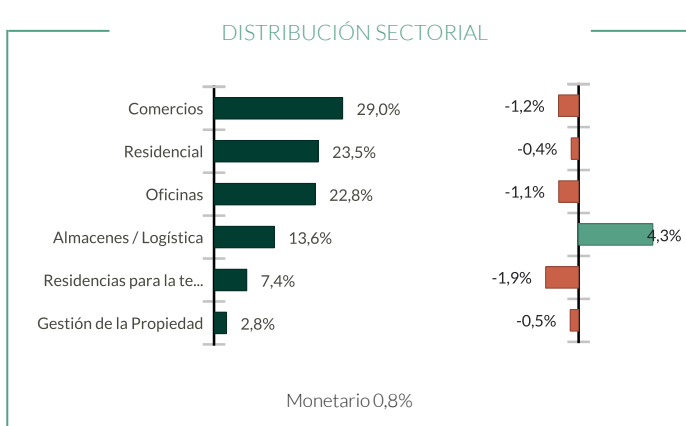
(2) La información sobre el Reglamento de Divulgación de Finanzas Sostenibles de la UE (SFDR) puede consultarse en la sección de clasificación SFDR(2) del documento.

ODDO BHF Immobilier

31 MARZO 2025

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

Medición de riesgo	3 años	5 años
Ratio de Sharpe	-0,40	-0,06
Ratio de información	0,21	-0,12
Tracking Error (%)	2,12	3,29
Beta	1,00	0,95
Correlación (%)	99,57	98,93
Alfa de Jensen (%)	0,41	-0,44



Intensidad de carbono ponderada (tCO2e / €m turnover)		
	FONDO	Indicador de referencia
Intensidad de carbono ponderada	58,0	63,4
Tasa de cobertura	100,0%	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 d'€ 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*
Klepierre	9,79	9,66	Francia	Comercios	5
Unibail-Rodamco-Westfield	9,75	9,02	Francia	Comercios	5
Vonovia Se	8,58	8,00	Alemania	Residencial	3
Leg Immobilien Ag	6,35	7,82	Alemania	Residencial	4
Aedifica	4,89	4,83	Bélgica	Residencias para la ter	4
Covivio	4,89	4,76	Francia	Oficinas	5
Warehouses De Pauw Sca	4,88	4,79	Bélgica	Almacenes / Logística	4
Merlin Properties Socimi Sa	4,83	4,20	España	Oficinas	4
Tag Immobilien Ag	4,77	4,22	Alemania	Residencial	3
Gecina Sa	4,65	4,38	Francia	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 MARZO 2025

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

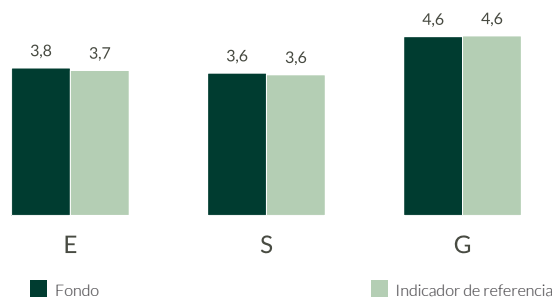
INFORME DE SOSTENIBILIDAD – RESUMEN

Media ponderada de la clasificación ASG				
	FONDO		Indicador de referencia	
	mar. 2025	mar. 2024	mar. 2025	mar. 2024
Clasificación ASG	4,1	4,0	4,0	4,0
Cobertura ASG**	98,7%	95,5%	94,8%	91,3%

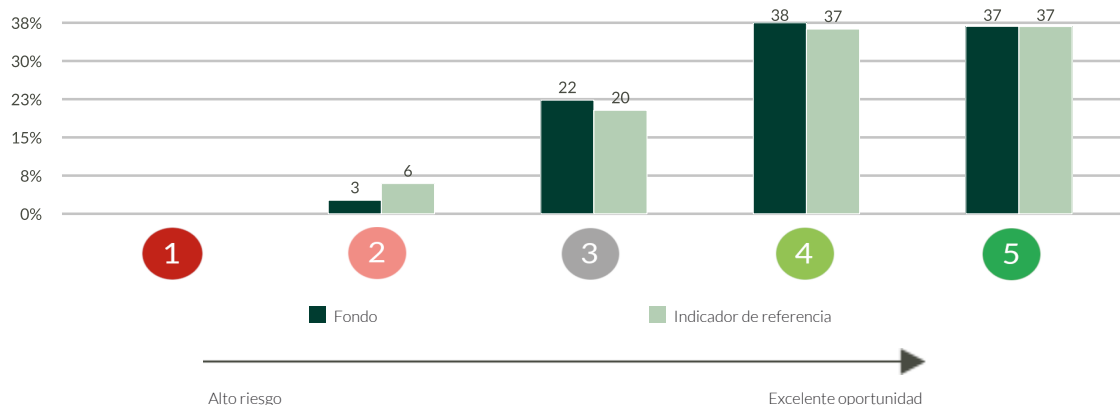
In conformità con l'aggiornamento della nostra politica sull'integrazione dei criteri ESG, la scala de clasificación interna ASG clasifica ahora el universo de inversión de 1 (alto riesgo) a 5 (excelente oportunidad) en orden ascendente.

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*
Klepierre	Comercios	Francia	9,79	5
Unibail-Rodamco-Westfield	Comercios	Francia	9,75	5
Covivio	Oficinas	Francia	4,89	5
Inmobiliaria Colonial Socimi	Oficinas	España	3,90	5
Carmila	Comercios	Francia	3,07	5
Subtotal de los 5 primeros	-	-	31,41	-

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

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 MARZO 2025

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

COMENTARIO DE GESTIÓN

Los mercados europeos de renta variable acogieron de buen grado el plan de inversiones de gran calado en materia de infraestructuras y defensa que anunció el futuro canciller Friedrich Merz. Ahora bien, la segunda mitad del mes de marzo se vio perturbada por la primera declaración del presidente estadounidense Trump sobre la imposición de unos aranceles del 25% a la importación de vehículos. Este porcentaje asustó a los mercados, y persistió la incertidumbre sobre las consecuencias perjudiciales para el crecimiento mundial de una política de intensificación de la guerra comercial.

En lo que se refiere a las inmobiliarias cotizadas, el fuerte repunte de los tipos a largo plazo desembocó en un descenso del sector, ya que los inversores prevén una nueva corrección en los valores este año. Esta perspectiva se tradujo en que las inmobiliarias residenciales alemanas experimentaron la mayor corrección, dado que su cartera presenta un rendimiento que se considera poco satisfactorio con respecto al tipo alemán a 10 años.

En la cartera, contamos con una posición infraponderada con respecto a nuestro índice de referencia en inmobiliarias residenciales alemanas y también tenemos una inversión en un promotor, Instone, que debería beneficiarse de las ayudas a la creación de nuevas viviendas de alquiler que el Gobierno germano lanzó hace unos meses. Seguimos otorgando prioridad a Tag Immobilien, que disfruta de un mayor crecimiento gracias a su expansión en Polonia, y a Vonovia, cuyas actividades en materia de servicios y promociones deberían impulsar los ingresos futuros. Por otra parte, seguimos ampliando este mes nuestra infraponderación en LEG Immobilien en favor del refuerzo de nuestras posiciones en nuestros dos valores preferidos. Cabe reseñar, a título de ejemplo, el comportamiento superior en términos relativos de Instone, que ha cedido un 5% en lo que va de año frente al 20% de caída que ha registrado LEG Immobilien.

Asimismo, aprovechamos el descenso del sector para abrir una nueva posición en la inmobiliaria británica de logística SEGRO, cuya cotización bursátil experimentó un retroceso de más del 20% en términos interanuales. Al igual que las demás inmobiliarias de logística, la sociedad británica acusó una ralentización tanto en la subida de los alquileres como en su actividad en este segmento en 2024. Sin embargo, la cúpula directiva anunció que emprendería nuevas iniciativas en sus inversiones en los centros de datos cuando publicó sus resultados anuales a mediados de febrero. Por otra parte, la empresa acaba de anunciar la creación de una empresa conjunta al 50% con PURE (propiedad de OAKTREE), experto técnico en centros de datos, mientras que SEGRO dispone de terrenos situados en una zona que se considera crítica para este tipo de promociones en Londres, ciudad en que el acceso al suelo y a la energía es limitado. Aguardábamos el momento oportuno para volver a constituir una posición en una inmobiliaria de calidad que también invierte en Europa continental. Por último, SEGRO financiará su parte del proyecto con 150 millones de libras en fondos propios, frente a un valor total del proyecto de 1.000 millones de libras. El rendimiento neto del proyecto debería rondar el 9,5%.

Las inmobiliarias de centros comerciales siguieron despuntando en el sector, y recogimos beneficios en la inmobiliaria francesa de centros comerciales Klepierre, además de reforzar la posición en su compatriota Mercialis, que también está reanudando su estrategia de adquisiciones.

En líneas más generales, el sector inmobiliario siguió viéndose lastrado en los primeros compases de este año por las fluctuaciones en los tipos de interés a largo plazo relacionadas con los giros geopolíticos que se derivan del nuevo Gobierno estadounidense y el plan alemán. Sin embargo, aunque existe el riesgo de que los tipos inmobiliarios vuelvan a subir y provoquen una nueva caída de los valores, los inversores no tienen en cuenta el crecimiento adicional resultante del plan de estímulo alemán, que espoleará los ingresos de las inmobiliarias y compensará más o menos las fluctuaciones en los tipos de interés. Además, cabe recordar que el descuento de casi el 40% entre el precio de las inmobiliarias y el valor de sus activos refleja en gran medida una posible caída del valor de los activos.

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 SFDR²

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 MARZO 2025

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. 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, IRL, POR, SWD) y el folleto (FR, GB) están disponibles de forma gratuita a través de ODDO BHF AM SAS, en el sitio web 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.

La política de tratamiento de las reclamaciones está disponible en la sección sobre información normativa del sitio web 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. 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.