

## OBJECTIF

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

## PRODUIT

ODDO BHF Immobilier, Organisme de placement collective en valeurs mobilières (« OPCVM »)

(ci-après, le « Fonds »)

Cet OPCVM est géré par ODDO BHF Asset Management SAS

Part ODDO BHF Immobilier CR-EUR : FR0000989915

am.oddo-bhf.com

Appelez le 01 44 51 80 28 pour de plus amples informations.

ODDO BHF Asset Management SAS est agréée en France et réglementée par l'Autorité des Marchés Financiers.

01/01/2023

## EN QUOI CONSISTE CE PRODUIT?

### TYPE

ODDO BHF Immobilier est un OPCVM relevant de la directive 2009/65/CE constitué sous la forme d'un Fonds Commun de Placement.

### DURÉE

ODDO BHF Immobilier a été créé le 18 septembre 1989 pour une durée de 99 ans.

### OBJECTIFS

Le Fonds cherche à surperformer l'indicateur de référence MSCI EMU IMI Core RE 10/40 Index, calculé dividendes nets réinvestis, après déduction des frais de gestion réels, sur un horizon de placement minimum de 5 ans, via une exposition aux actions foncières ou immobilières de la zone euro, tout en prenant en compte des critères ESG.

Le gérant du Fonds choisit des valeurs immobilières selon un processus d'investissement discriminant construit sur une analyse (i) géographique au travers des différents marchés immobiliers et (ii) sectorielle : bureaux, commerces, résidentiels, locaux industriels et plates formes logistiques, murs d'hôtels et de maisons de retraites.

Le Fonds est géré de manière active et en référence à son indicateur. La composition du Fonds peut s'écarter significativement de la répartition de l'indicateur de référence.

Le Fonds pourra être exposé :

- entre 75% et 100% de son actif net aux actions foncières, immobilières, aux actions du secteur immobilier ou liées à l'immobilier, de sociétés dont le siège social est situé dans la zone euro (avec une limite de 25% (i) en actions de sociétés dont le siège social n'est pas situé dans la zone euro et (ii) à des devises de pays ne faisant pas partie de la zone euro liées à des investissements dans des titres de sociétés en dehors de la zone euro)), de toute capitalisation étant précisé que 95% du portefeuille actions sera investi dans des sociétés de moyenne et grande capitalisation (minimum 150 millions). Les pays émergents n'étant pas autorisés.

- de 0% jusqu'à 20% de son actif net aux produits de taux : obligations, titres de créances négociables, instruments du marché monétaire de moins de 3 mois, du secteur privé ou public, au minimum de notation A2, P2, F2 (agence de notation Standard & Poors ou jugé équivalent par la Société de Gestion ou via une notation interne à la Société de Gestion), obligations convertibles notées Investment Grade ou non notées ou High Yield dans la limite de 5% de l'actif net maximum (agence de notation Standard & Poor's ou jugé équivalent par la Société de Gestion ou via une notation interne à la Société de Gestion).

La Société de Gestion ne recourt pas exclusivement et mécaniquement aux notations émises par les agences de notation et met en œuvre sa propre analyse interne. En cas de dégradation de notation, l'appréciation des contraintes de notation prendra en compte l'intérêt des porteurs, les

### INVESTISSEURS DE DETAIL VISES

Ce Fonds est destiné aux investisseurs qui souhaitent une valorisation de leur capital, via un véhicule investi en actions de l'Union européenne sur le secteur immobilier, visant à surperformer l'indice de référence sur une durée de 5 ans minimum, et qui sont capables d'assurer le risque découlant de cet investissement. Ce Fonds est également destiné aux souscripteurs souhaitant investir en vue d'un contrat d'assurance vie.

## Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter?

### INDICATEUR DE RISQUE



A risque plus faible

A risque plus élevé



L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit sur la durée de placement recommandée, soit 5 ans. Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour

L'indicateur synthétique de risque 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.

Dans le cas où le produit est libellé dans une monnaie autre que la monnaie officielle dans lequel ce produit est commercialisé, le rendement peut varier selon les fluctuations monétaires.

Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 4 sur 7, qui est une classe de risque moyenne

Le Fonds présente un niveau de risques élevé dû à sa stratégie d'investissement en actions foncières, immobilières ou liées à l'immobilier, à hauteur de 80% minimum de son actif.

#### Risques importants pour le Fonds non pris en compte dans l'indicateur :

**Risque de liquidité:** le Fonds investit sur des marchés qui peuvent être affectés par une baisse de la liquidité. Le faible volume de transactions sur ces marchés peut impacter les prix auxquels le gérant initie ou liquide les positions.

**Risque de crédit:** il représente le risque de dégradation de la qualité de la signature d'un émetteur ou celui de sa défaillance.

**Risque de contrepartie:** risque de défaillance d'une contrepartie la conduisant à un défaut de paiement. Le Fonds peut être exposé à ce risque du fait de l'utilisation d'instruments financiers à terme ou de contrats d'acquisitions et de cessions temporaires de titres conclus de gré à gré avec un établissement de crédit si ce dernier ne peut honorer ses engagements.

La survenance de l'un de ces risques pourra entraîner une baisse de la valeur liquidative du Fonds.

#### SCÉNARIOS DE PERFORMANCES

Période d'investissement recommandée : 5 ans

Investissement: 10 000 €

Scénarios		Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans
Scénarios de tension	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	1 290 €	1 240 €
	Rendement annuel moyen	-87,14 %	-34,09 %
Scénarios défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	6 300 €	1 240 €
	Rendement annuel moyen	-36,99 %	-34,09 %
Scénarios intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10 370 €	12 440 €
	Rendement annuel moyen	3,72 %	4,47 %
Scénarios favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	13 770 €	19 080 €
	Rendement annuel moyen	37,75 %	13,79 %

Ce tableau montre les sommes que pourriez obtenir sur 5 ans, en fonction de différents scénarios, en supposant que vous investissiez 10 000 €.

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision.

Les scénarios défavorable, intermédiaire et favorable présentés représentent des exemples utilisant les meilleures et pires performances, ainsi que la performance moyenne du produit à horizon un an et sur la durée d'investissement recommandée. Ils sont calculés à partir d'un historique de longueur minimum de dix ans. En cas d'historique insuffisant, ceux-ci sont complétés sur la base d'hypothèses retenues par la Société de Gestion.

Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir.

Le scénario de tension montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

#### QUE SE PASSE-T-IL SI ODDO BHF ASSET MANAGEMENT SAS N'EST PAS EN MESURE D'EFFECTUER LES VERSEMENTS?

ODDO BHF Asset Management SAS est une société de gestion de portefeuille agréée et réglementée par l'Autorité des Marchés Financiers. ODDO BHF Asset Management SAS doit respecter des règles d'organisation et de fonctionnement notamment en matière de fonds propres et dans ce cadre, les actifs du Fonds sont détenus par une société distincte, un dépositaire, de sorte que la capacité du Fonds à procéder au versement ne soit pas affectée par l'insolvabilité d'ODDO BHF Asset Management SAS. Votre perte ne sera pas couverte par un système d'indemnisation ou de garantie des investisseurs.

#### QUE VA ME COUTER CET INVESTISSEMENT?

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de ces coûts sur votre investissement. Si vous investissez sur ce produit dans le cadre d'un contrat d'assurance vie ou de capitalisation, ce document ne prend pas en compte les frais de ce contrat.

#### COÛTS AU FIL DU TEMPS

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé:

- Que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire.
- 10 000 € sont investis

Investissement: 10 000 €

Scenarios	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans
Coûts totaux	646,72 €	2 083,45 €
Réduction du rendement*	6,57 %	3,56 %

\*Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 8,03 % avant déduction des coûts et de 4,47 % après cette déduction.

Il se peut que nous partagions les coûts avec la personne qui vous vend le produit afin de couvrir les services qu'elle vous fournit. Cette personne vous informera du montant.

### COMPOSITION DES COÛTS

Le tableau ci-dessous indique l'incidence annuelle des différents types de coûts sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement à la fin de la période d'investissement recommandée et la signification des différentes catégories de coûts.

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		Si vous sortez après: 1 an
Coûts d'entrée	Les coûts d'entrée représentent le montant maximum pouvant être payés lors de la souscription. 4,00 % représente le montant maximal que vous paierez, il se pourrait que vous payiez moins. La personne qui vous vend le produit vous informera des coûts réels.	Jusqu'à 400,00 €
Coûts de sortie	Les coûts de sortie représentent le montant maximum pouvant être payés lors du rachat. 0,00 % représente le montant maximal que vous paierez, il se pourrait que vous payiez moins. La personne qui vous vend le produit vous informera des coûts réels.	Jusqu'à 0,00 €
Coûts récurrents [prélevés chaque année]		
Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	Ces coûts représentent les frais d'exploitation inévitables du produit et tous les paiements, y compris les rémunérations, aux parties liées au produit qui lui fournissent des services. 1,80 % de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.	172,80 €
Coûts de transaction	0,72 % de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons.	69,12 €
Coûts récurrents prélevés sous certaines conditions		
Commissions liées aux résultats	L'incidence des commissions liées aux résultats. La société de gestion prélève cette commission sur votre investissement si le produit surpasse son indice de référence. Le montant réel varie en fonction de la performance de votre investissement. 20 % TTC maximum de la surperformance du Fonds par rapport à son indicateur de référence (MSCI EMU IMI Core RE 10/40 Index, calculé dividendes nets réinvestis), une fois les sous-performances passées, sur les cinq derniers exercices, toutes compensées et sous condition d'une performance absolue positive.	4,80 €

## COMBIEN DE TEMPS DOIS-JE LE CONSERVER ET PUIS-JE RETIRER DE L'ARGENT DE FAÇON ANTICIPÉE?

### Période de détention recommandée minimale requise: 5 ans

Cette durée de détention recommandée est un minimum qui tient compte des caractéristiques du produit choisi. Elle peut être plus longue au regard de votre situation patrimoniale et de votre choix d'investissement.

Vous pouvez faire un rachat partiel ou total à tout moment. Une sortie avant la fin de période de détention recommandée peut avoir une conséquence sur les performances attendues de votre investissement. Vous pouvez retrouver le détail des éventuels frais et pénalités appliqués en cas de désinvestissement dans la section : « Que va me coûter cet investissement ? »

Les demandes de souscription et de rachat sont centralisées auprès du Dépositaire chaque jour ouvré de la Bourse de Paris jusqu'à 11h15 (heure de Paris, CET/CEST) et sont exécutées sur la base de la valeur liquidative datée du jour même.

### COMMENT PUIS-JE FORMULER UNE RECLAMATION?

Pour toute précision ou réclamation, veuillez contacter ODDO BHF Asset Management SAS, situé au 12, boulevard de la Madeleine - 75009 Paris, France. Vous pouvez également adresser une réclamation par courrier électronique à l'adresse suivante : [am.oddo-bhf.com](mailto:am.oddo-bhf.com).

### AUTRES INFORMATIONS PERTINENTES?

De plus amples informations sur le Fonds tels que le prospectus (Français, Anglais) et les documents périodiques (dans la langue des pays de commercialisation) sont disponibles sur [am.oddo-bhf.com](http://am.oddo-bhf.com) ou peuvent être demandées gratuitement et à tout moment auprès de ODDO BHF Asset Management SAS - 12 boulevard de la Madeleine 75009 PARIS ou auprès de l'agent centralisateur dans le pays de commercialisation.

La valeur liquidative du Fonds est disponible sur le site internet de la Société de Gestion. D'autres catégories de parts sont disponibles pour ce Fonds.

Les performances passées sur les dix dernières années, ou le cas échéant, les cinq dernières années si le Fonds dispose de moins de cinq années civiles complètes, sont publiées sur le site internet à l'adresse suivante : [am.oddo-bhf.com](http://am.oddo-bhf.com)