30 octobre 2020

ODDO BHF Immobilier

CR-EUR - Eur | ACTIONS - GESTION FONDAMENTALE - THÉMATIQUE - IMMOBILIER ZONE EURO

Actif net du fonds	329 M€
Valeur liquidative	1 662,03€
Evolution vs M-1	-105,44€

Catégorie Morningstar :
Immobilier - Indirect Zone Euro

★★★★ Morningstar™ au 30/09/2020

1 2 3 4 5 **6** 7

Echelle de risque et de rendement (1)

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

FR IT CHE DEU AUT PRT ESP

Gérants

Véronique GOMEZ, Pierre TOUSSAIN

Caractéristiques

Indicateur de référence : FTSE EPRA/NAREIT Eurozone Capped Index (NR)

Durée d'investissement conseillée : 5 ans

Date de création du fonds : 12/09/1989

Date initiale de performance : 14/09/1989

Statut juridique	FCP
Code ISIN	FR0000989915
Code Bloomberg	ODDIMMC 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	1.80% TTC maximum Actif net OPC exclus
Commission de surperformance	20% de la surperformance de l'OPCVM par rapport à son indicateur de référence si la performance de l'OPCVM est positive.
Frais courants	2,17%
Société de gestion	ODDO BHF AM SAS
Dépositaire	ODDO BHF SCA, France (Paris)
Valorisateur :	EFA
Souscriptions / Rachats	11h15 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	1,99%	0,92%
Ratio de Sharpe	-0,07	0,06
Ratio d'information	0,75	0,38
Tracking Error	2,98%	2,42%
Bêta	0,93	0,95
Coefficient de corrélation	0,99	0,99

Stratégie d'investissement

Investi principalement en actions foncières ou immobilières de la Communauté Européenne, le fonds Oddo BHF Immobilier a pour objectif de surperformer l'indice FTSE EPRA/NAREIT Euro zone CAPPED Index Net TRI , sur un horizon de placement minimum de 5 ans. La gestion de convictions "bottom-up" vise à sélectionner les valeurs positionnées sur les meilleurs segments de l'immobilier coté (centres commerciaux, bureaux, immobilier résidentiel) de la Communauté Européenne.

Performances annuelles (en glissement sur 12 mois)

du	30/10/2015	31/10/2016	31/10/2017	31/10/2018	31/10/2019
au	31/10/2016	31/10/2017	31/10/2018	31/10/2019	30/10/2020
Fonds	-0,8%	11,5%	3,5%	12,0%	-19,4%
Indicateur de référence	0,2%	13,0%	3,4%	13,0%	-25,2%

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

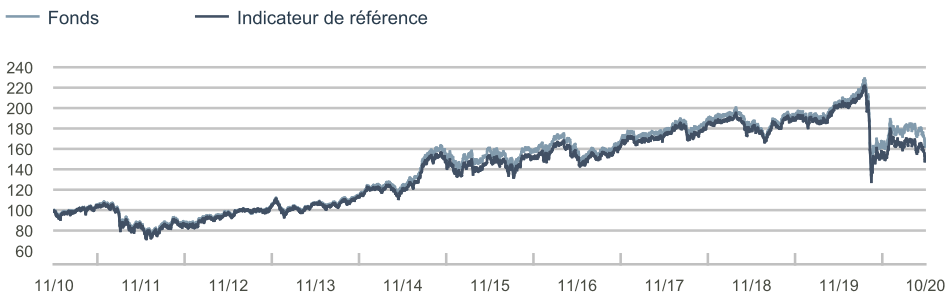
Performances calendaires (du 01 janvier au 31 décembre)

	2015	2016	2017	2018	2019
Fonds	18,3%	1,7%	16,9%	-8,0%	23,0%
Indicateur de référence	17,0%	3,8%	17,6%	-7,5%	22,2%

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	-2,2%	0,7%	5,2%	-6,0%	-21,2%	-19,4%	-6,4%	3,5%	65,6%
Indicateur de référence	-4,4%	-0,2%	4,2%	-5,9%	-26,6%	-25,2%	-12,7%	-1,1%	51,2%

Evolution de la performance depuis 10 ans (base 100)



Volatilité annualisée

	1 an	3 ans	5 ans
Fonds	31,93%	20,50%	18,37%
Indicateur de référence	34,14%	21,75%	19,25%

*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 26 juillet 2010, le nouvel indicateur de référence est l'indice FTSE EPRA/NAREIT Eurozone Capped Index (Net TRI). Ancien indicateur : FTSE EPRA Eurozone Index. Le Fonds n'est plus éligible au PEA pour les nouvelles souscriptions à compter du 1er janvier 2012.

(1) L'echelle 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.

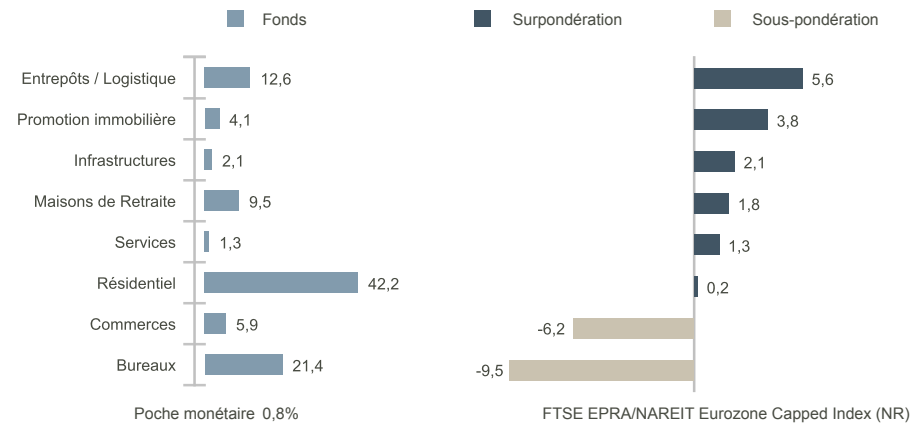
ODDO BHF Immobilier

CR-EUR - Eur | ACTIONS - GESTION FONDAMENTALE - THÉMATIQUE - IMMOBILIER ZONE EURO

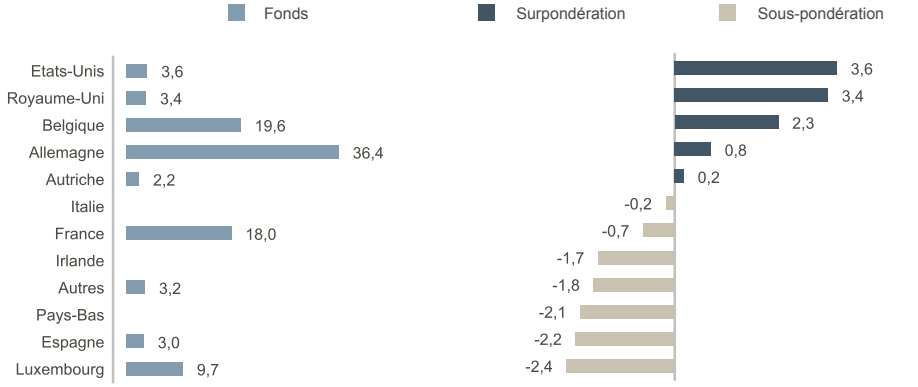
Commentaire de gestion

De nouveau ce mois-ci, le secteur a fait l'objet de prises de bénéfices, principalement en raison de l'épidémie de la Covid 19 qui redémarre en Europe et aux Etats-Unis où l'on observe une accélération des nouvelles contaminations. Nous notons toujours une grande volatilité au sein du secteur, particulièrement marquée ce mois-ci. Malgré tout, les foncières de centres commerciaux enregistrent un beau rebond des chiffres d'affaires de leurs locataires, qui a permis une amélioration de la collecte des loyers, entrainant une sur-performance importante des sociétés de centres commerciaux et notamment Unibail Rodamco Westfield (URW), alors qu'à l'autre bout du spectre, les valeurs espagnoles sont fortement pénalisées par la reprise de la pandémie.
Les foncières de commerce ont probablement aussi été rachetées en raison des différentes nouvelles entourant le titre URW. La foncière a annoncé la vente de l'immeuble de bureaux « SHIFT » à Issy-les-Moulineaux pour 620 M € à un consortium d'investisseurs institutionnels français (Primonial REIM, La Française et EDF Invest) au-dessus de la valeur comptable des actifs du 30 juin, ce qui apporte un début de crédibilité au plan de cession de 4 Md€ d'actifs. Mais le marché a probablement porté son attention autour d'un consortium d'Aermont Partners, dirigé par Leon Bressler (ancien PDG d'Unibail) et Xavier Niel, le fondateur et actionnaire principal d'Iliad, ayant lancé un plan stratégique alternatif pour URW appelé REFOCUS et qui conteste le projet d'augmentation de capital annoncé. Ce consortium détient environ 5% du capital d'URW, tout en déclarant ne pas chercher le contrôle, et propose la nomination de trois membres afin de renforcer le conseil de surveillance.
Nous avons été actifs sur le portefeuille durant ce mois d'Octobre et continuons de privilégier les sociétés offrant une bonne visibilité sur leurs revenus dans cet environnement difficile.
Au cours de la période, nous avons participé à l'augmentation de capital d'Aedifica, société leader dans le secteur des maisons de retraite, opération qui va lui permettre principalement de renforcer la structure de son bilan et également financer le pipeline de développement existant. Nous avons également pris des bénéfices sur Immobiliare Colonial afin de renforcer notre investissement en Equinix, leader sur le marché des centres de données et consolidateur sur un marché très fragmenté et sous-pénétré. Autre vente dans le fonds, la société Merlin Properties, en raison principalement de la nature prolongée de la pandémie impactant fortement l'économie espagnole ainsi que du manque de visibilité sur le segment des bureaux (51% des actifs à fin juin 2020). Par ailleurs, nous avons soldé notre position en TINC, étant donné la petite taille de la société, sa liquidité et son poids dans le portefeuille, ainsi que son potentiel modéré de croissance dans l'environnement actuel. Tinc a bien joué son rôle de valeur défensive mais nous avons préféré céder la position pour favoriser l'investissement dans une autre société d'infrastructures, Cellnex (leader européen dans la gestion des tours de télécommunications), plus liquide, qui vient de lever du capital pour accélérer son développement. Enfin, nous avons continué de renforcer notre position en Kojamo, foncière de résidentiel finlandaise, tout en prenant quelques bénéfices sur les foncières allemandes de résidentiel notamment Leg Immobilien et Vonovia.

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
Deutsche Wohnen Se	9,88%	9,32%	Résidentiel	Allemagne
Leg Immobilien Ag	9,50%	8,12%	Résidentiel	Allemagne
Vonovia Se	9,07%	9,80%	Résidentiel	Allemagne
Warehouses De Pauw Sca	5,72%	4,25%	Entrepôts / Logistique	Belgique
Gecina Sa	5,04%	6,32%	Bureaux	France
Aroundtown Sa	4,83%	6,33%	Bureaux	Luxembourg
Aedifica	4,32%	3,67%	Maison de Retraites	Belgique
Covivio	3,60%	3,29%	Bureaux	France
Cofinimmo	3,23%	4,05%	Maison de Retraites	Belgique
Kojamo Oyj	3,16%	4,34%	Résidentiel	Finlande

Nombre de lignes actions	37

* 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, 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 et à titre accessoire : risque lié à l'investissement dans les titres spéculatifs à haut rendement, risque lié à l'investissement dans des obligations convertibles

AVERTISSEMENT : Ce document, à caractère promotionnel, est établi par ODDO BHF ASSET MANAGEMENT SAS. Sa remise à tout investisseur relève de la responsabilité exclusive de chaque distributeur ou conseil. 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 consulter le Document d'information clé pour l'investisseur (DICI) et le prospectus afin de prendre connaissance de manière détaillée des risques encourus. 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 d'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. Le DICI (DEU, ESP, FR, GB, ITL, POR) et le prospectus (ESP, FR, GB) 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. Le funds est autorisé à la commercialisation en Suisse. Le DICI, le prospectus ainsi que le rapport annuel et le rapport semestriel pour la Suisse du Fonds peuvent être obtenus gratuitement auprès du Représentant et Service de Paiements en Suisse, RBC INVESTOR SERVICES BANK, succursale de Zürich, Bleicherweg 7, 8027 Zürich.