Document d'Informations Clés

ODDO BHF Immobilier DR-EUR

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 DR-EUR : FR0000989923
am.oddo-bhf.com
Appelez le 01 44 51 80 28 pour de plus amples informations.
L'Autorité des marchés financiers (AMF) est chargée du contrôle de ODDO BHF Asset Management SAS en ce qui concerne ce document d'informations clés.
ODDO BHF Asset Management SAS est agréée en France sous le numéro GP99011 et réglementée par l'Autorité des Marchés Financiers.
Date de production du document d'information clés : 27/08/2026

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.
La société de gestion peut procéder à la liquidation du produit, si l'actif devient inférieur au montant minimum règlementaire ou de manière discrétionnaire conformément aux exigences légales.

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 (et avec une limite de 25% (i) en actions de sociétés dont le siège social n'est pas situé dans la zone euro (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).

- à hauteur de 5% maximum de l'actif net en actions émises par des sociétés dont le siège social est situé dans un pays émergent (hors OCDE), à condition que ces actions soient négociées sur un marché dans un des d'un pays membre de l'OCDE.
- 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 conditions de marché et la propre analyse de la Société de Gestion sur la notation de ces produits de taux.
Le Fonds pourra intervenir sur des instruments financiers à terme négociés sur des marchés règlementés, organisés ou de gré à gré français et étrangers aux fins de couvrir et/ou exposer le portefeuille aux risques actions et aux risques de change dans la limite de 100% de son actif (futures, options, change à terme, swap sur devises). Le Fonds pourra détenir des obligations convertibles (5% de l'actif net maximum), des bons de souscriptions ou des warrants (titres intégrant des dérivés) dans un but d'exposition au risque action dans la limite d'engagement de 100%.
L'exposition maximale du Fonds aux instruments (actions, titres de créances, OPC et Dérivés) ne pourra dépasser 100% de l'actif net du Fonds, étant précisé que l'exposition maximale est la somme des expositions nettes à chacun des marchés (action, taux, monétaire) auxquels le fonds est exposé (somme des positions à l'achat et des positions en couverture).
L'équipe de gestion tient compte de critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans les décisions d'investissements mais de façon non prépondérante. Les décisions d'investissement prises peuvent donc ne pas être conformes aux critères ESG.

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.

Un mécanisme de plafonnement des rachats (dit des Gates) peut être mis en œuvre par la Société de Gestion. Pour plus d'information sur ce mécanisme, veuillez-vous reporter à la rubrique « Dispositif de plafonnement des rachats (Gates) » du prospectus, disponible sur http://am.oddo-bhf.com.
La part DR-EUR distribue ses revenus, sur décision annuelle de la société de gestion.

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. Ce produit n'est pas autorisé aux US Persons.
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 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.
Le dépositaire du Fonds est ODDO BHF SCA

QUELS SONT LES RISQUES ET QU'EST-CE QUE CELA POURRAIT ME RAPPORTER ?

INDICATEUR DE RISQUE



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.
Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 5 sur 7, qui est une classe de risque entre moyenne et élevée.
Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre moyen et élevé et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est probable que notre capacité à vous payer en soit affectée. Attention au risque de change : les sommes qui vous seront versées le seront dans une autre monnaie ; votre gain final dépendra donc du taux de change entre les deux monnaies. Ce risque n'est pas pris en compte dans l'indicateur ci-dessus.

Autres risques matériellement pertinents et non pris en compte dans l'indicateur :
D'autres risques non repris dans l'indicateur de risque peuvent être matériellement pertinents, tels que :
le risque de liquidité
le risque lié à l'utilisation de surexposition : le Fonds peut avoir recours à des produits dérivés afin de générer de la surexposition. Le risque est donc de voir la valeur liquidative du Fonds être amplifiée à la baisse en cas d'évolution défavorable des marchés.
le risque de contrepartie
Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

SCENARIOS DE PERFORMANCES

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 influer 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 au cours des 10 dernières années à horizon un an et sur la durée d'investissement recommandée.
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.

Période d'investissement recommandée : 5 ans
Investissement: 10 000 €

Scénarios		Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans
Minimum	Il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement		
Tension	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	3 660 €	2 550 €
	Rendement annuel moyen	-63,4 %	-23,9 %
Défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	6 300 €	6 510 €
	Rendement annuel moyen	-37,0 %	-8,2 %
Intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10 010 €	8 370 €
	Rendement annuel moyen	0,1 %	-3,5 %
Favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	12 600 €	12 750 €
	Rendement annuel moyen	26,0 %	5,0 %

Le scénario défavorable s'est produit pour un investissement entre : 05/2018 et 05/2023.
Le scénario intermédiaire s'est produit pour un investissement entre : 03/2021 et 03/2026.
Le scénario favorable s'est produit pour un investissement entre : 11/2016 et 11/2021.

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

Le produit est une copropriété d'instruments financiers et de dépôts distincte de la Société de Gestion de portefeuille. En cas de défaillance de cette dernière, les actifs du produit conservés par le dépositaire ne seront pas affectés. En cas de défaillance du dépositaire, le risque de perte financière du produit est atténué en raison de la ségrégation légale des actifs du dépositaire de ceux du produit.

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.

COUTS 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:

- Qu'au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0%). 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	595 €	1 284 €
Incidences des coûts annuels*	6,0 %	2,8 %

*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 -0,7 % avant déduction des coûts et de -3,5 % 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 COUTS

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 €
Coûts de sortie	Nous ne facturons pas de coûts de sortie pour ce produit. La personne qui vous vend le produit est en revanche susceptible de le faire.	Jusqu'à 0 €
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 paiments, y compris les rémunérations, aux parties liées au produit qui lui fournissent des services. 1,83 % de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.	176 €
Coûts de transaction	0,15 % 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.	14 €
Coûts récurrents prélevés sous certaines conditions		
Commissions liées aux résultats	L'incidence des commissions liées aux résultats. 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.	5 €

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

Période de détention recommandée minimale requise: sur 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 : service_client@oddo-bhf.com. La politique de réclamation est disponible à l'adresse suivante : am.oddo-bhf.com.

En cas de litige, vous avez la possibilité de saisir le Médiateur de l'AMF.

AUTRES INFORMATIONS PERTINENTES

Le Fonds est classifié article 8 selon le Règlement (UE) 2019/2088 du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (« SFDR »). Les information relatives à la finance durable sont disponibles sur le site internet de la Société de gestion à l'adresse suivante : am.oddo-bhf.com.

Lorsque le Fonds est utilisé comme support en unité de compte d'un contrat d'assurance sur la vie ou de capitalisation, les informations complémentaires sur ce contrat, telles que les coûts du contrat, qui ne sont pas compris dans les coûts indiqués dans le présent document, le contact en cas de réclamation et ce qui se passe en cas de défaillance de l'entreprise d'assurance sont présentées dans le Document d'Informations Clés de ce contrat obligatoirement remis par votre assureur ou courtier ou tout autre intermédiaire d'assurance conformément à son obligation légale.

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 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.

Le prospectus, la feuille d'information de base, les statuts ainsi que les rapports annuels et semestriels sont disponibles gratuitement auprès du représentant en Suisse.

Représentant : Jusqu'au 14 juillet 2026, le représentant en Suisse du Fonds est CACEIS Bank, Montrouge, succursale de Zurich / Suisse, Bleicherweg 7, CH-8027 Zurich.

A compter de cette date, 1741 Fund Solutions Ltd, Burggraben 16, 9000 St. Gallen, Suisse, a été désigné comme nouveau Représentant du Fonds en Suisse.

Service de paiement : Jusqu'au 14 juillet 2026, le service de paiement en Suisse est CACEIS Bank, Montrouge, succursale de Zurich / Suisse, Bleicherweg 7, CH-8027 Zurich.

A compter de cette date, ODDO BHF (Switzerland) Ltd, Gartenstrasse 14, 8002 Zürich a été désigné comme nouveau Représentant du Fonds en Suisse.

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.