Documento contenente le informazioni chiave

ODDO BHF Immobilier DR-EUR

SCOPO

Il presente documento fornisce le informazioni chiave relative a questo prodotto di investimento. Non si tratta di un documento promozionale. Le informazioni, prescritte per legge, hanno lo scopo di aiutarvi a capire le caratteristiche, i rischi, i costi e i guadagni e le perdite potenziali di questo prodotto e di aiutarvi a fare un raffronto con altri prodotti d'investimento.

PRODOTTO

ODDO BHF Immobilier, Organismo d'investimento collettivo in valori mobiliari ("OICVM")
(di seguito il "Fondo")
Questo OICVM è gestito da ODDO BHF Asset Management SAS
Categoria di quote ODDO BHF Immobilier DR-EUR: FR0000989923
am.oddo-bhf.com
Per ulteriori informazioni chiamare il numero 01 44 51 80 28.
L'Autorité des Marchés Financiers (AMF) è responsabile della vigilanza di ODDO BHF Asset Management SAS in relazione al presente documento contenente le informazioni chiave. ODDO BHF Asset Management SAS è autorizzata in Francia con il numero GP99011 e regolamentata dall'Autorité des Marchés Financiers.
Data di realizzazione del documento contenente le informazioni chiave: 27/08/2026

COS'È QUESTO PRODOTTO?

TIPO

ODDO BHF Immobilier è un OICVM conforme alla direttiva 2009/65/CE costituito sotto forma di fondo comune d'investimento ("Fonds Commun de Placement").

TERMINE

ODDO BHF Immobilier è stato costituito il 18 settembre 1989 per una durata di 99 anni.
La società di gestione può liquidare il prodotto se il patrimonio scende sotto il minimo regolamentare oppure a sua discrezione in conformità ai requisiti di legge.

OBIETTIVI

Il Fondo punta a sovraperformare il parametro di riferimento, l'MSCI EMU IMI Core RE 10/40 Index, calcolato dividendi netti reinvestiti, al netto delle commissioni di gestione effettive, in un orizzonte temporale di almeno 5 anni, tramite l'investimento in azioni di società immobiliari dell'area euro, tenendo conto dei criteri ESG.
Il gestore del Fondo seleziona titoli immobiliari mediante un processo di investimento discriminante fondato su un'analisi (i) geografica attraverso più mercati immobiliari e (ii) settoriale: uffici, commerciali, residenziale, locali industriali e piattaforme logistiche; edifici di hotel e case di riposo.
Il Fondo è gestito in modo attivo, richiamandosi al suo parametro di riferimento. La composizione del portafoglio del Fondo può differire in misura significativa dalla ripartizione del parametro di riferimento.
Il Fondo potrà assumere le seguenti esposizioni:
- Tra il 75 e il 100% del patrimonio netto ad azioni di società immobiliari o legate al settore immobiliare, di società aventi sede legale nell'area euro (e con un limite del 25% (i) ad azioni di società aventi sede legale in paesi non appartenenti all'area euro (ii) a valute di paesi non appartenenti all'area euro associate ad investimenti in titoli di società situate al di fuori dell'area euro), con qualsiasi capitalizzazione. Si precisa che il 95% del portafoglio di azioni sarà costituito da titoli a capitalizzazione medio-grande (minimo 150 milioni).

- Fino al 5% del patrimonio netto ad azioni di società aventi sede legale in un paese emergente (non OCSE), a condizione che tali azioni siano negoziate su un mercato di un paese appartenente all'OCSE.
- Tra lo 0 e il 20% del patrimonio netto a prodotti a reddito fisso: obbligazioni, titres de créance négociables, strumenti del mercato monetario con scadenza inferiore a 3 mesi, di emittenti pubblici o privati, con rating almeno pari ad A2, P2 e F2 (Standard & Poor's o rating giudicato equivalente dalla Società di gestione oppure rating interno di quest'ultima), obbligazioni convertibili con rating investment grade, prive di rating o con rating high yield ("ad alto rendimento") fino al 5% del patrimonio netto (Standard & Poor's o rating giudicato equivalente dalla Società di gestione oppure rating interno di quest'ultima).
La Società di gestione non fa esclusivamente e sistematicamente ricorso alle valutazioni delle agenzie di rating, ma elabora anche la propria analisi interna. In caso di declassamento della nota di merito la valutazione dei limiti di rating terrà conto dell'interesse dei partecipanti, delle condizioni di mercato e dell'analisi della Società di gestione stessa sul rating di tali strumenti a reddito fisso.
Il Fondo può investire in strumenti finanziari derivati negoziati su mercati regolamentati, organizzati o over-the-counter francesi o di altri paesi al fine di coprire e/o esporre il portafoglio al rischio azionario o di cambio entro il limite del 100% del patrimonio (futures, opzioni, Fx Forwards e swap su valute). Il Fondo potrà detenere obbligazioni convertibili (non oltre il 5% del patrimonio netto) o warrant (titoli che incorporano derivati) entro il limite del 100% del patrimonio con finalità di esposizione al rischio azionario.
L'esposizione massima del Fondo agli strumenti (azioni, titoli di debito, OICR e derivati) non può superare il 100% del patrimonio netto del Fondo, fermo restando che l'esposizione massima è la somma delle esposizioni nette a ciascuno dei mercati (azionario, obbligazionario e monetario) cui è esposto il Fondo (somma delle posizioni lunghe e delle posizioni corte).
Il team di gestione tiene conto dei criteri ambientali, sociali e di governance (ESG) nelle decisioni d'investimento, seppur non in maniera preponderante. Le decisioni d'investimento adottate potrebbero pertanto non essere in linea con i criteri ESG.

Le richieste di sottoscrizione e di rimborso vengono centralizzate presso la Banca depositaria ogni giorno lavorativo della Borsa di Parigi fino alle ore 11.15 (ora di Parigi CET/CEST) e vengono evase sulla base del valore patrimoniale netto del giorno stesso.

La Società di gestione può applicare un meccanismo di attivazione di soglie per i rimborsi ("gate"). Per ulteriori informazioni su questo meccanismo, si rimanda alla sezione "Sistema di attivazione di soglie per i rimborsi (gate)" del prospetto informativo, disponibile sul sito http://am.oddo-bhf.com.
La categoria di quote DR-EUR distribuisce i proventi su decisione annuale della società di gestione.

INVESTITORI AL DETTAGLIO CUI SI INTENDE COMMERCIALIZZARE IL PRODOTTO

Questo Fondo è destinato agli investitori che ricercano l'incremento del proprio capitale tramite un veicolo che investe in azioni dell'Unione europea sul settore immobiliare con l'obiettivo di sovraperformare il parametro di riferimento in un orizzonte temporale minimo di 5 anni, e che sono in grado di accettare il rischio derivante da tale investimento. Il Fondo è altresì destinato a investitori che desiderano investire allo scopo di stipulare un contratto di assicurazione sulla vita. La distribuzione di questo prodotto a US Person non è autorizzata.
Informazioni più dettagliate sul Fondo, quali il prospetto informativo (in francese e inglese) e i documenti periodici (nella lingua dei paesi di collocamento) sono disponibili sul sito am.oddo-bhf.com o possono essere richieste gratuitamente e in qualsiasi momento a ODDO BHF Asset Management SAS - 12 boulevard de la Madeleine 75009 PARIGI o al responsabile della centralizzazione nel paese di collocamento. Il valore patrimoniale netto del Fondo è disponibile sul sito internet della Società di gestione. Per questo Fondo sono disponibili altre categorie di quote.
Il depositario del Fondo è ODDO BHF SCA.

Documento contenente le informazioni chiave

ODDO BHF Immobilier DR-EUR

QUALI SONO I RISCHI E QUAL È IL POTENZIALE RENDIMENTO?

INDICATORE DI RISCHIO



L'indicatore di rischio presuppone che il prodotto sia mantenuto per il periodo di detenzione raccomandato, ossia 5 anni. Il rischio effettivo può variare in misura significativa in caso di disinvestimento in una fase iniziale e la somma rimborsata potrebbe essere minore.

L'indicatore sintetico di rischio è un'indicazione orientativa del livello di rischio di questo prodotto rispetto ad altri prodotti. Esso esprime la probabilità che il prodotto subisca perdite monetarie a causa di movimenti sul mercato o a causa della nostra incapacità di pagarvi quanto dovuto.
Abbiamo classificato questo prodotto al livello 5 su 7, che corrisponde alla classe di rischio medio-alta.
Ciò significa che le perdite potenziali dovute alla performance futura del prodotto sono classificate nel livello medio-alto e che è probabile che le cattive condizioni di mercato influenzino la nostra capacità di pagarvi quanto dovuto. Attenzione al rischio di cambio: riceverete pagamenti in una valuta straniera, quindi il rendimento finale che otterrete dipenderà dal tasso di cambio tra le due valute. Questo rischio non è contemplato nell'indicatore sopra riportato.

Altri rischi particolarmente rilevanti e non compresi nell'indicatore:

Possono sussistere altri rischi particolarmente rilevanti non compresi nell'indicatore di rischio, come:
il rischio di liquidità
il rischio connesso all'effetto leva: il Fondo può utilizzare prodotti derivati al fine di generare un effetto leva. Il rischio consiste pertanto in un ribasso amplificato del valore patrimoniale netto del Fondo in caso di andamento sfavorevole dei mercati.
il rischio di controparte
Questo prodotto non comprende alcuna protezione dalla performance futura del mercato; pertanto potreste perdere il vostro intero investimento o parte di esso.

SCENARI DI PERFORMANCE

Le cifre riportate comprendono tutti i costi del prodotto in quanto tale, ma possono non comprendere tutti i costi da voi pagati al consulente o al distributore.
Le cifre non tengono conto della vostra situazione fiscale personale, che può incidere anch'essa sull'importo del rimborso.
Il possibile rimborso dipenderà dall'andamento futuro dei mercati, che è incerto e non può essere previsto con esattezza.
Lo scenario sfavorevole, lo scenario moderato e lo scenario favorevole riportati sono illustrazioni basate sulla performance peggiore, la performance media e la performance migliore del prodotto negli ultimi 10 anni su un orizzonte di un anno e nel periodo di detenzione raccomandato.
Nel futuro i mercati potrebbero avere un andamento molto diverso.
Lo scenario di stress indica quale potrebbe essere l'importo rimborsato in circostanze di mercato estreme.

Periodo di detenzione raccomandato: 5 anni
Investimento: 10.000 EUR

Scenari		In caso di uscita dopo 1 anno	In caso di uscita dopo 5 anni
Minimo	Non esiste un rendimento minimo garantito. Potreste perdere il vostro intero investimento o parte di esso		
Stress	Possibile rimborso al netto dei costi	3.660 EUR	2.550 EUR
	Rendimento medio per ciascun anno	-63,4%	-23,9%
Sfavorevole	Possibile rimborso al netto dei costi	6.300 EUR	6.510 EUR
	Rendimento medio per ciascun anno	-37,0%	-8,2%
Moderato	Possibile rimborso al netto dei costi	10.010 EUR	8.370 EUR
	Rendimento medio per ciascun anno	0,1%	-3,5%
Favorevole	Possibile rimborso al netto dei costi	12.600 EUR	12.750 EUR
	Rendimento medio per ciascun anno	26,0%	5,0%

Lo scenario sfavorevole si è verificato per un investimento compreso tra maggio 2018 e maggio 2023.
Lo scenario moderato si è verificato per un investimento compreso tra marzo 2021 e marzo 2026.
Lo scenario favorevole si è verificato per un investimento compreso tra novembre 2016 e novembre 2021.

COSA ACCADE SE ODDO BHF ASSET MANAGEMENT SAS NON È IN GRADO DI CORRISPONDERE QUANTO DOVUTO?

Il prodotto è una comproprietà di strumenti finanziari e depositi separata dalla Società di gestione del portafoglio. In caso di insolvenza di quest'ultima, le attività del prodotto custodite dal depositario non saranno interessate. In caso di insolvenza del depositario, il rischio di perdita finanziaria del prodotto è mitigato dalla separazione legale tra le attività del depositario e quelle del prodotto.

QUALI SONO I COSTI?

La persona che fornisce consulenza sul PRIIP o che lo vende potrebbe addebitare altri costi, nel qual caso fornirà informazioni su tali costi, illustrandone l'impatto sull'investimento.

ANDAMENTO DEI COSTI NEL TEMPO

Le tabelle mostrano gli importi prelevati dall'investimento per coprire diversi tipi di costi. Tali importi dipendono dall'entità dell'investimento, dalla durata della detenzione del prodotto e dall'andamento del prodotto. Gli importi sono qui riportati a fini illustrativi e si basano su un importo esemplificativo dell'investimento e su diversi possibili periodi di investimento.
Si è ipotizzato quanto segue:

- nel primo anno recupero dell'importo investito (rendimento annuo dello 0%). Per gli altri periodi di detenzione si è ipotizzato che il prodotto abbia la performance indicata nello scenario moderato.
- 10.000 EUR di investimento

Investimento: 10.000 EUR

Scenari	In caso di uscita dopo 1 anno	In caso di uscita dopo 5 anni
Costi totali	595 EUR	1.284 EUR
Incidenza annuale dei costi*	6,0%	2,8%

*Dimostra come i costi riducano ogni anno il rendimento nel corso del periodo di detenzione. Ad esempio, se l'uscita avviene nel periodo di detenzione raccomandato, si prevede che il rendimento medio annuo sarà pari al -0,7% prima dei costi e al -3,5% al netto dei costi.
Una parte dei costi può essere condivisa con la persona che vende il prodotto per coprire i servizi che fornisce. L'importo verrà comunicato.

COMPOSIZIONE DEI COSTI

La tabella in basso indica l'impatto, per ciascun anno, dei differenti tipi di costi sul possibile rendimento dell'investimento alla fine del periodo di detenzione raccomandato e il significato delle differenti categorie di costi.

Costi una tantum di ingresso o di uscita		In caso di uscita dopo: 1 anno
Costi di ingresso	I costi di ingresso rappresentano l'importo massimo che si potrebbe pagare al momento della sottoscrizione. Il 4,00% è l'importo massimo che si paga; si potrebbe pagare di meno. La persona che vende il prodotto vi informerà del costo effettivo.	Fino a 400 EUR
Costi di uscita	Non addebitiamo una commissione di uscita per questo prodotto ma la persona che vende il prodotto può farlo.	Fino a 0 EUR
Costi correnti [registrati ogni anno]		
Commissioni di gestione e altri costi amministrativi o di esercizio	Questi costi rappresentano le spese necessariamente sostenute per il funzionamento del prodotto e tutti i pagamenti, comprese le remunerazioni, a favore di soggetti collegati o che prestano servizi al prodotto. 1,83% del valore dell'investimento all'anno. Si tratta di una stima basata sui costi effettivi dell'ultimo anno.	176 EUR
Costi di transazione	0,15% del valore dell'investimento all'anno. Si tratta di una stima dei costi sostenuti per l'acquisto e la vendita degli investimenti sottostanti per il prodotto. L'importo effettivo varierà a seconda di quanto viene acquistato e venduto.	14 EUR
Costi ricorrenti sostenuti in determinate condizioni		
Commissioni di performance	Impatto della commissione di performance. 20% massimo tasse incluse della sovraperformance del Fondo rispetto al parametro di riferimento (MSCI EMU IMI Core RE 10/40 Index, dividendi netti reinvestiti), una volta compensate tutte le sottoperformance passate relative agli ultimi cinque esercizi e solo in caso di performance assoluta positiva.	5 EUR

PER QUANTO TEMPO DEVO DETENERLO? POSSO RITIRARE IL CAPITALE PREMATURAMENTE?

Periodo di detenzione raccomandato minimo richiesto: su 5 anni

Tale periodo di detenzione raccomandato è un periodo minimo che tiene conto delle caratteristiche del prodotto scelto. Il periodo di detenzione può essere più lungo a seconda della situazione patrimoniale dell'investitore e dell'investimento scelto.
È possibile richiedere un rimborso parziale o totale in qualsiasi momento. L'uscita prima della fine del periodo di detenzione raccomandato può influire sulla performance attesa dell'investimento. Informazioni su eventuali commissioni e penali applicate in caso di disinvestimento sono riportate nella sezione "Quali sono i costi?".
Le richieste di sottoscrizione e di rimborso vengono centralizzate presso la Banca depositaria ogni giorno lavorativo della Borsa di Parigi fino alle ore 11.15 (ora di Parigi CET/CEST) e vengono evase sulla base del valore patrimoniale netto del giorno stesso.

COME PRESENTARE RECLAMI?

Per qualsiasi chiarimento o reclamo, si prega di contattare ODDO BHF Asset Management SAS all'indirizzo 12, Boulevard de la Madeleine - 75009 Parigi, Francia. È inoltre possibile inviare un reclamo via e-mail all'indirizzo: service_client@oddo-bhf.com. La politica sui reclami è disponibile al seguente indirizzo: am.oddo-bhf.com.
In caso di controversia, è possibile rivolgersi all'Ombudsman dell'AMF.

ALTRE INFORMAZIONI RILEVANTI

Il Fondo è classificato come conforme all'articolo 8 ai sensi del Regolamento (UE) 2019/2088 del 27 novembre 2019, relativo all'informativa sulla sostenibilità nel settore dei servizi finanziari ("SFDR"). Le informazioni in materia di finanza sostenibile sono disponibili sul sito internet della Società di gestione al seguente indirizzo: am.oddo-bhf.com.
Qualora il Fondo sia utilizzato come prodotto unit-linked in un contratto di assicurazione sulla vita o di capitalizzazione, ulteriori informazioni su detto contratto, come ad esempio i costi del contratto, che non sono inclusi nei costi indicati nel presente documento, il contatto in caso di reclamo e lo scenario in caso insolvenza da parte della compagnia assicurativa, sono disponibili nel Documento contenente le informazioni chiave di detto contratto che vi deve essere obbligatoriamente fornito dal vostro assicuratore o broker o da qualsiasi altro intermediario assicurativo in conformità con i relativi obblighi legali.
Informazioni più dettagliate sul Fondo, quali il prospetto informativo (in francese e inglese) e i documenti periodici (nella lingua dei paesi di collocamento) sono disponibili sul sito am.oddo-bhf.com o possono essere richieste gratuitamente e in qualsiasi momento a ODDO BHF Asset Management SAS - 12 boulevard de la Madeleine 75009 PARIGI o al responsabile della centralizzazione nel paese di collocamento. Il valore patrimoniale netto del Fondo è disponibile sul sito internet della Società di gestione. Per questo Fondo sono disponibili altre categorie di quote.

Le performance passate degli ultimi dieci anni o, se del caso, degli ultimi cinque anni qualora il Fondo abbia meno di cinque anni solari compiuti, sono pubblicate sul sito internet all'indirizzo: am.oddo-bhf.com.