

OPCIMMO

BILAN 2019 ET PERSPECTIVES 2020

Majunga – La Défense, France. 67 000 m² de Bureaux. Acquisition en juillet 2019

One Twenty Allianz Tower – Rotterdam, Pays-Bas. 19 000m² de Bureaux. Acquisition en novembre 2019

Portefeuille de 38 actifs rue de la République & rue du Président Carnot à Lyon. 71 000 m² de Commerces, Bureaux et Logements. Acquisition en décembre 2019

CONTEXTE ÉCONOMIQUE

CONTEXTE ÉCONOMIQUE 2019

L'année 2019 a été marquée par les incertitudes liées au Brexit et les tensions commerciales sino-américaines. La croissance du PIB en zone Euro a ralenti et devrait se situer autour de 1,1% en 2019.

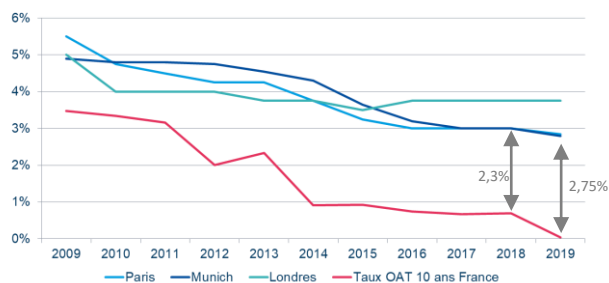
Des disparités géographiques se sont manifestées, avec par exemple un ralentissement plus significatif en Allemagne. Les difficultés sont globalement restées concentrées dans l'industrie, tandis que le secteur des services et le marché du travail ont fait preuve d'une relative robustesse.

LE MARCHÉ DES BUREAUX EN EUROPE

Les chiffres des commercialisations de bureaux en Europe ont été élevés en 2019. Des disparités entre villes et pays existent, comme par exemple la baisse de près de 10% sur 1 an des commercialisations de bureaux en Île-de-France, dont les niveaux sont néanmoins en ligne avec la moyenne décennale. Nombre d'entreprises recherchent en priorité des locaux de qualité dans des localisations centrales, notamment pour attirer et fidéliser leurs salariés. L'offre limitée de bureaux a été favorable aux loyers faciaux sur ces localisations.

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER

Taux de rendement prime bureaux et taux à 10 ans



Sources : Amundi Immobilier sur données BCE et CBRE Recherche (2019T4)
Chiffres en fin de période

En 2019, les volumes investis en Europe ont été élevés et proches de ceux de l'année précédente. L'intérêt des investisseurs pour l'immobilier a en effet été marqué durant l'année écoulée, mais s'est heurté à une offre contrainte pour les actifs prime*.

La concurrence entre investisseurs a amené une baisse des taux de rendement des actifs les plus recherchés pour les bureaux et la logistique dans plusieurs villes d'Europe, avec des taux désormais sous les 3% à Munich ou Paris pour les bureaux, soit des minima historiques. L'écart avec les taux d'intérêt des titres d'État à 10 ans - qui ont diminué en 2019 pour nombre de pays européens - est souvent supérieur à la moyenne de longue période. Les investisseurs ont été particulièrement sélectifs concernant les actifs de commerce, se positionnant plus facilement sur les produits prime* jugés plus résistants aux mutations en cours dans ce secteur.

CHIFFRES CLÉS AU 31/12/2019

Performance 2019

4,17%

Capitalisation nette

8438 M€

70 immeubles

4 participations

6 fonds ou équivalent

Taux d'occupation financier

93,8%



Prix 2019
de la rédaction de la
meilleure Société
de gestion OPCI

Amundi Immobilier a reçu en janvier 2019 le « prix de la rédaction » aux Pyramides de la gestion de patrimoine 2019 d'Investissement Conseils, média de référence en matière de solutions financières dédiées à la gestion privée.

PERFORMANCE 2019

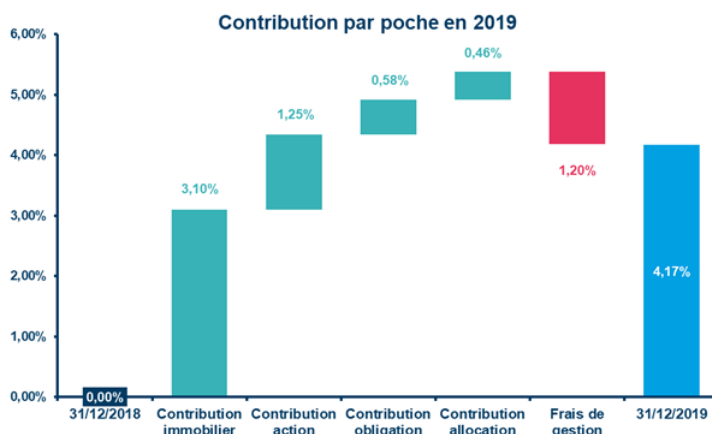
PERFORMANCE 2019, CONTRIBUTION PAR POCHE

La performance d'Opcimmo au 31/12/2019 s'est établie à **+ 4,17%** sur un an.

Toutes les poches ont eu une contribution positive sur cette performance, y compris les classes d'actifs de la poche financière qui ont retrouvé des couleurs sur 2019 après de fortes perturbations à la fin de l'année 2018.

A l'été 2019, le risque de la poche de valeurs mobilières a été fortement réduit afin de cristalliser la performance acquise.

- La poche immobilière clôture l'année sur une performance de 5,74%, contribuant à hauteur de 55,67% à la performance globale du fonds.
- La poche foncières cotées est en hausse avec une performance de 26,62% sur l'année, contribuant à hauteur de 4,44% à la performance globale.
- La poche obligations enregistre une performance de 2,92% sur l'année, contribuant à hauteur de 18,90% à la performance globale.
- La poche allocation affiche une performance de 2,51%.



Source : Données Amundi Immobilier au 31/12/2019 .
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

PERFORMANCE DEPUIS LE LANCEMENT DU FONDS

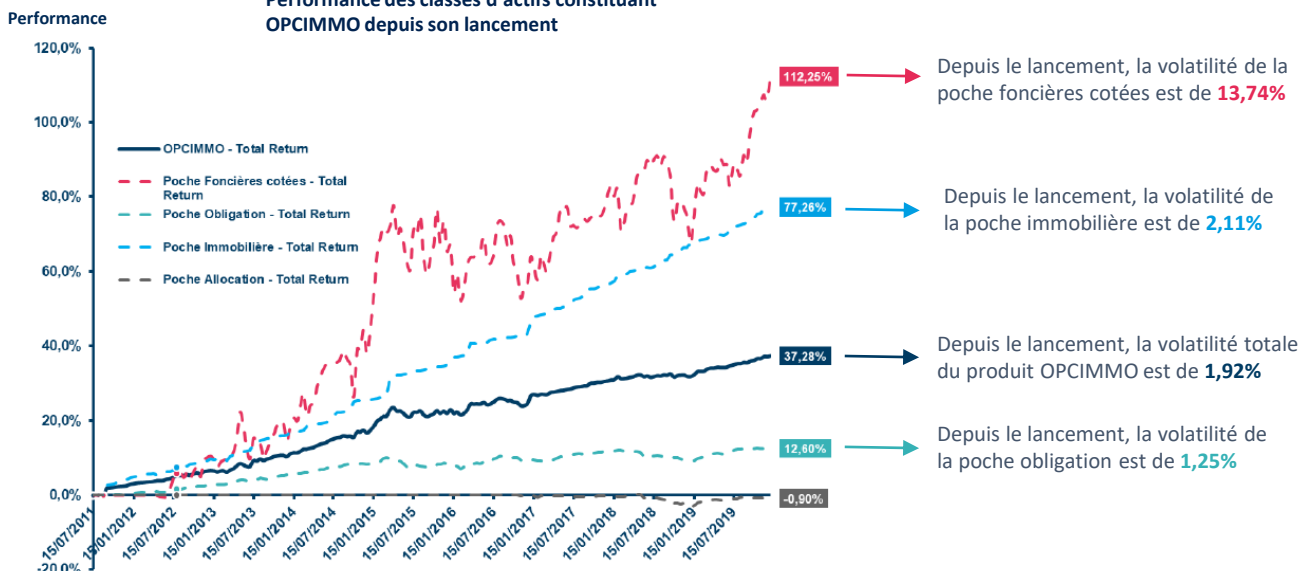
La performance d'OPCIMMO est de **3,81%** nette annualisée depuis le lancement en 2011.

De façon nette, on note que les performances historiques des différentes poches rémunèrent logiquement des degrés de volatilité différents, comme l'illustre le graphique ci-dessous.

	2019	3 ans	5 ans	Depuis le 15/07/2011
Performance cumulée	4,17%	8,44%	19,81%	37,28%
Performance annualisée	4,17%	2,74%	3,15%	3,81%
Volatilité	0,99%	1,02%	2,14%	1,92%

Source : Données Amundi Immobilier au 31/12/2019 . Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Performance des classes d'actifs constituant OPCIMMO depuis son lancement



Date de lancement du produit : 15/07/2011

Source : Données Amundi Immobilier au 31/12/2019 .
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

PATRIMOINE D'OPCIMMO

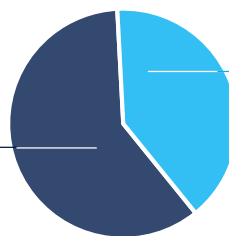
POUR RAPPEL

Le profil de rendement risque du fonds OPCIMMO s'appuie sur la répartition cible ci-contre :

60 %

Actifs immobiliers*

60% minimum dont 51% minimum d'immobilier physique



40 %

Actifs financiers

- Actions (max 29,4%)
- Obligations
- Liquidités

*Actifs immobiliers physique et immobilier coté (foncières cotées)

PATRIMOINE IMMOBILIER D'OPCIMMO

INVESTISSEMENTS

Opcimmo a réalisé pour **799 M€ d'investissements** en 2019, élargissant ainsi son portefeuille d'immobilier physique.

La **diversification** s'est faite à la fois géographiquement (52% Hors France) et en types d'actifs :

- Acquisition de **locaux d'activités** en région parisienne,
- Constitution d'une exposition au segment des **entrepôts logistiques** avec l'acquisition d'un portefeuille emblématique de 3 entrepôts en Ile-de-France, une rare opportunité d'investissement à la fois en volume et en qualité.

Par ailleurs, le portefeuille a continué à s'étoffer d'immeubles de bureaux de première qualité en Allemagne à Hambourg et à Francfort, aux Pays-Bas à Rotterdam, et en France à Levallois Perret (Westbridge) et à Paris La Défense avec la Tour Majunga.

En fin d'année, le fonds a également pris position sur un portefeuille de 38 actifs « prime » constitué essentiellement de commerces en pieds d'immeubles, mais aussi de bureaux et d'actifs résidentiels, rue de la République à Lyon. Il s'agit de l'artère la plus fréquentée de France en dehors de Paris.

ARBITRAGES

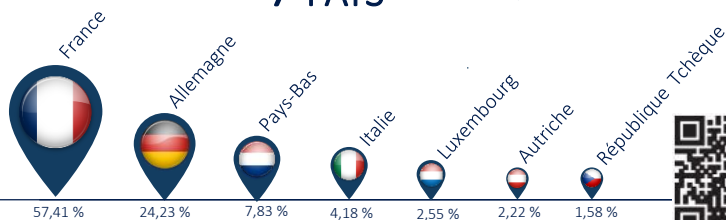
L'étude de plusieurs dossiers de cessions d'immeubles a été lancée en 2019 sur le portefeuille immobilier d'OPCIMMO. Deux actifs en région parisienne, affichant une performance réalisée en avance sur leurs business plans, ont été cédés dans les dernières semaines de l'année : le Tryalis à Montreuil et Hélios à Massy. Deux actifs détenus à Helsinki ont également été cédés dans le courant du mois de novembre.

Portefeuille de 3 immeubles de Bureaux situés à Hambourg et Francfort - acquis en avril 2019

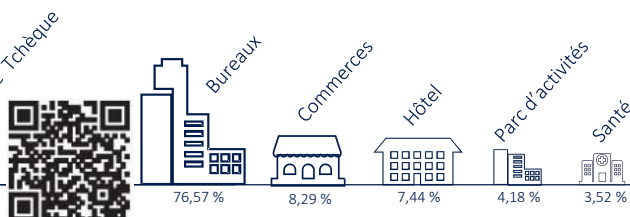


COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER D'OPCIMMO AU 31/12/2019

7 PAYS



5 TYPOLOGIES D'ACTIFS



Retrouvez les actifs d'OPCIMMO sur notre carte interactive : <http://carte-actifs-reels.amundi.com/opcimmo>

Sources : Amundi Immobilier au 31/12/2019

STRATÉGIE ET PERSPECTIVES

UNE STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT RESPONSABLE RENFORCÉE

En tant que gestionnaire engagé depuis 2010 au sein de son secteur d'activité, Amundi Immobilier, en 2019, a renforcé son **approche ESG** (Environnement Social Gouvernance) dans la gestion de ses fonds et l'ensemble de ses pratiques.

Ainsi, en plus des critères **environnementaux et sociaux** déjà évalués jusqu'ici comme : la pollution des eaux, la consommation d'énergie, la santé et le bien-être des occupants, l'occupation des sols et l'écologie, les transports, la pérennité des équipements et la gestion des déchets, **Amundi Immobilier, depuis 2019, évalue ses immeubles sur de nouveaux critères impactants tels que :**

- *l'empreinte carbone du bâtiment,*
- *son exposition et sa résilience aux risques climatiques,*
- *son positionnement par rapport à l'objectif énergétique et le niveau d'émission de gaz à effet de serre, s'inscrivant dans une trajectoire en cohérence avec l'Accord de Paris visant une augmentation maximale de la température mondiale de 2°C d'ici 2100, par rapport aux niveaux préindustriels.*

Amundi Immobilier déploie aussi différents projets visant à **améliorer l'impact environnemental des actifs du portefeuille d'Opcimmo** : végétalisation (biodiversité, agriculture urbaine, agrément des utilisateurs), installation d'équipement liés aux énergies renouvelables, économies d'énergies,.....

PERSPECTIVES MARCHÉS IMMOBILIERS 2020

La croissance économique devrait restée modérée en zone euro en 2020.

La croissance de l'emploi attendue en 2020 par la Commission Européenne devrait être un facteur favorable aux commercialisations de bureaux. Néanmoins, son ralentissement par rapport aux années précédentes pourrait davantage contraindre la demande et donc les volumes de location.

Compte tenu de la rareté de l'offre dans nombre de quartiers d'affaires, une hausse souvent modérée des loyers reste l'hypothèse privilégiée pour ces localisations.

En un an, les perspectives de taux des titres d'État à 10 ans ont été revues à la baisse. Cela ouvre la porte à quelques baisses de taux de rendement prime localisées et modérées pour les bureaux ou la logistique, élément pouvant être favorable à la valorisation des actifs. Les taux pourraient suivre une tendance inverse sur certains commerces, qui cristallisent actuellement la prudence des investisseurs. L'évolution économique et financière restera un élément à surveiller. Elle peut en effet modifier le scénario central concernant notamment les taux de rendement prime, en cas par exemple de forte révision à la baisse des perspectives de croissance de loyer, d'autant que les prix au m² sont globalement élevés.

PERSPECTIVES 2020

En 2020, OPCIMMO va poursuivre une politique d'investissement prudente et qualitative.

Concernant la poche d'immobilier physique, OPCIMMO devrait mettre l'accent sur une diversification de qualité en exploitant les gisements de valeur sur une large gamme d'actifs immobiliers : logistique, commerces, locaux d'activités, hôtels,

L'essentiel des investissements sera maintenu sur le segment des bureaux les plus recherchés par les locataires.

Dans sa poche de valeurs mobilières, dans un contexte de taux durablement bas, OPCIMMO va renforcer son exposition à l'immobilier coté en investissant durablement sur des actifs liés à la thématique immobilière tels que les foncières cotées, la dette immobilière, les ETF immobiliers, etc....

Un exemple à suivre....

« ORA »,
un immeuble livré en juillet
2018, situé dans la ZAC
Pouchet dans le 17^e à Paris.

Il détient les certifications :

- ✓ HQE passeport bâtiment durable niveau exceptionnel,
- ✓ la certification Effinergie +,
- ✓ les labellisations WELL,
- ✓ BREEAM « very good »,
- ✓ LEED « gold »
- ✓ bâtiment biosourcé.

OPCIMMO
détient
actuellement
en portefeuille
23 immeubles
labellisés.



Il existe un risque de perte en capital, le montant récupéré à la revente des actions pourra être inférieur à celui investi - Le rendement et les revenus ne sont pas garantis. La performance d'OPCIMMO fluctue en fonction des marchés immobiliers et des marchés financiers. Horizon d'investissement recommandé de 8 ans minimum. OPCIMMO détient directement ou indirectement des immeubles dont la vente exige des délais qui dépendront de l'état du marché de l'immobilier. OPCIMMO, SPICAV (société de placement à prépondérance immobilière à capital variable) gérée par Amundi Immobilier - Société de gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP 07000033. Société Anonyme au capital de 16 684 660 euros. Siège social : 91-93, Bd Pasteur 75015 Paris - France - RCS Paris 315 429 837.

Aucune des catégories d'actions de la SPICAV ne peuvent être offertes ou vendues directement ou indirectement aux Etats-Unis d'Amérique (y compris sur ses territoires et possessions), à/au bénéfice d'une « U.S. Person » telle que définie par la réglementation américaine « Regulation S » de la Securities and Exchange Commission (« SEC »). Les personnes désirant acquérir/souscrire des actions de la SPICAV certifient en acquérant/souscrivant qu'elles ne sont pas des « U.S. Person ». Tout actionnaire doit informer immédiatement la société de gestion s'il devient une « U.S. Person ». La société de gestion peut imposer des restrictions à la détention des actions par une « U.S. Person » et notamment opérer le rachat forcé des actions détenues, ou au transfert des actions à une « U.S. Person ».

Sources : Amundi Immobilier, Recherche Amundi, brokers. Rédigé en Janvier 2020. Crédits photos : Myphotoagency, L'Etoile Property