

Bilan OPCIMMO de l'année 2021

Données arrêtées au 31/12/2021

SOMMAIRE

Point marché immobilier d'entreprise	p.1
Performance d'Opcimmo	p.2
Un parc immobilier Core	p.3
De nouveaux usages	p.4
Le patrimoine d'Opcimmo	p.5



Fitzwilliam 28, acquis par Opcimmo en 2021, certifié BREEAM Excellent et NZEB (Near Zero Energy Building)

POINT MARCHÉ IMMOBILIER D'ENTREPRISE À LA FIN DU T3 2021

Durant les 9 premiers mois de 2021 la demande des investisseurs en immobilier d'entreprise a été significative, portée notamment par un environnement financier de taux bas.

Les bureaux sont restés la principale classe d'actifs en termes de volumes investis en immobilier d'entreprise européen, illustrant une certaine confiance envers les bureaux de qualité, les investisseurs privilégiant souvent les actifs considérés comme les mieux localisés et résistants dans un contexte d'évolution des besoins des entreprises (quantitatifs et qualitatifs).

L'activité locative de bureaux arrêtée à la fin du T3 2021 augmente sur 1 an, mais reste ralentie par rapport à la situation pré-Covid. Dans un contexte de taux de vacance en hausse, les loyers faciaux prime des bureaux font mieux que résister, bénéficiant notamment d'une relative rareté d'actifs de qualité dans les meilleures localisations.

Durant les 9 premiers mois de l'année, les investisseurs sont restés globalement prudents envers les commerces. L'attrait pour la logistique est élevé, les investisseurs appréciant notamment l'impact du commerce en ligne et de l'évolution des chaînes de distribution sur l'activité locative. Les taux de rendement prime logistique atteignent globalement des points bas historiques pour le prime logistique et restent très bas pour les bureaux.

RAPPEL DE L'ACTUALITÉ OPCIMMO EN 2021

Le 30 juin 2021, Opcimmo a obtenu le label ISR Immobilier (Investissement Socialement Responsable), devenant ainsi le plus gros fonds immobilier labellisé ISR en France.

Opcimmo a également obtenu en 2021 la note de 5/5 de la part du GRESB*, le classant Green Star**, soit la meilleure notation octroyée par le GRESB (organisme mondial de référence de labellisation environnemental : 64 pays contributeurs, 1200 sociétés de gestion).

A fin 2021, il reste le plus gros fonds à prépondérance immobilière labellisé ISR en France, avec un encours de 8,25 milliards d'euros.

Pour en savoir plus sur la démarche ISR d'Opcimmo :
 Retrouvez le **Code de transparence ISR Immobilier** et
 Le **Rapport Extra financier ISR 2020**
 sur notre site Amundi Immobilier, dans la rubrique « Opcimmo »
<https://www.amundi-immobilier.com/>



PERFORMANCE D'OPCIMMO AU 31 DÉCEMBRE 2021

Contribution à la performance de chaque poche, compte tenu de son poids dans l'allocation en 2021

Le fonds a terminé l'année 2021 sur une performance nette de + 3,02%.

Cela porte la performance nette annualisée depuis le lancement en 2011 à +3,10%.

	Performance de la poche	* Poids net de chaque poche	Contribution à la performance
Foncières Cotées	14,88%	4,21%	0,76%
Obligations	-0,30%	28,10%	-0,09%
Allocation **	-0,62%	7,63%	-0,05%
Immobilier	6,01%	60,07%	3,47%
<i>dont revenus</i>	2,81%		1,62%
<i>dont capital</i>	3,20%		1,85%
Performance brute YTD			4,08%
Frais de gestion TTC			-1,06%
Performance nette YTD			3,02%

* Poids des poches en % de l'actif net

** La poche Allocation est composée d'actifs monétaires

Conformément à ce que nous avons annoncé en début d'année 2021, Opcimmo est resté sur une prise de risque minimum en 2021 sur la poche constituée de valeurs mobilières, permettant de maintenir la volatilité à 1,36% en 2021.

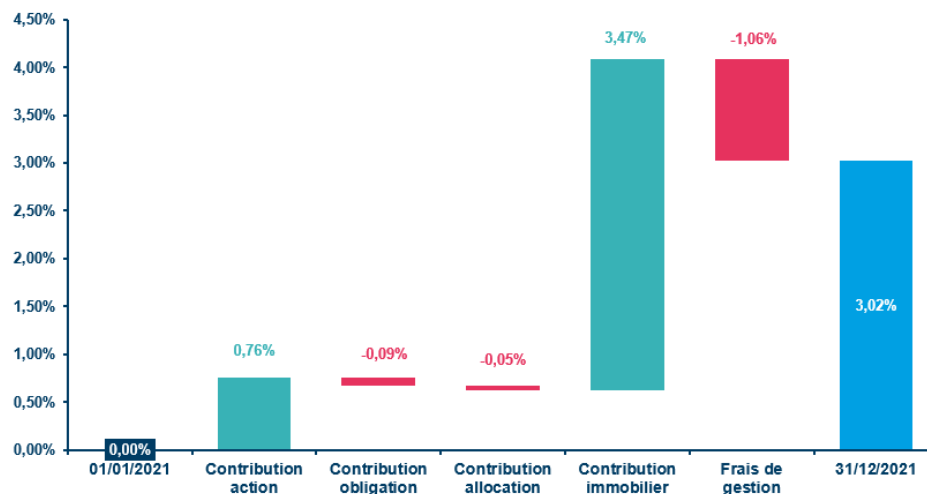
Ceci confirme la place indispensable de l'immobilier en général, et d'Opcimmo en particulier, dans une allocation diversifiée en assurance vie, pour faire face à la baisse régulière du rendement des fonds euros ces dernières années (attendu à environ 1% en 2021).

Allocation d'Opcimmo au 31/12/2021



Source : en % de l'actif brut – données Amundi Immobilier

Contribution par poche à la performance globale sur l'année 2021



Source : données Amundi Immobilier au 31/12/2021.

UNE STRATÉGIE CORE EN LIGNE AVEC NOS CONVICTIIONS

Même s'il est probable que la demande globale en m² sera affectée par le nouveau régime de télétravail devenu courant suite à la pandémie, nous pensons que les effets seront très fortement contrastés selon la localisation et la qualité des immeubles :

- Les immeubles les plus récents et les mieux localisés seront les plus recherchés (prix plus élevé de par leur qualité),
- Si certains grands locataires envisagent de faire des arbitrages de locaux ou de m², ou d'évoluer vers plus de flex office, les choix s'opéreront en priorité selon :
 - la localisation de l'immeuble et son environnement (transports en commun, commerces, services, espaces verts, mobilité douce,...),
 - *Opcimmo ne détient aucun actif de bureaux en 2^e couronne du parc francilien, alors que ce marché représente au global 34% de l'ensemble du parc de bureaux de la région parisienne.*
 - les qualités techniques de l'immeuble (énergie, labels...),
 - *Opcimmo compte 39 actifs certifiés (dont 6 en VEFA). Cela représente 54,6 % des actifs immobiliers en valeur, détenant une certification ou un label à caractère environnemental ou social.*
 - les aménagements (flexibilité des plateaux) et les services (restauration, conciergerie...).

POUR PREUVE, DES ACTIFS « CORE » QUI TIENNENT LEURS PROMESSES

Si certains actifs immobiliers ont pu voir leur expertise et/ou leur rentabilité baisser depuis le début de la pandémie en 2020, force est de constater que le patrimoine d'Opcimmo a bien résisté puisque l'on observe une contribution à la **performance de la poche immobilière de 6% sur un an, également répartie entre augmentation des valeurs d'expertise et rendement locatif.**

La qualité du patrimoine immobilier d'Opcimmo, résultat d'une stratégie de gestion « Core », se reflète dans la valeur d'expertise des actifs ainsi que la régularité de ses loyers, participant ainsi à la performance globale.

Quelques exemples de revalorisations à fin 2021 :



- **Fitzwilliam 28**, 12 000 m² de bureaux à Dublin en Irlande, loué pour 12 ans et dont la livraison est intervenue cette année, obtient déjà une expertise supérieure à son prix d'acquisition de l'ordre de 10%.



- **Grand Central**, plus de 43 000m² de bureaux à Francfort en Allemagne, pour lequel Opcimmo s'est engagé en 2017 et dont la construction s'est terminée fin 2020 (entièrement loué pour 20 ans), voit son expertise en hausse de 11% par rapport à son prix d'acquisition.



- Nous avons pu constater également une bonne résistance des actifs de commerce du portefeuille, avec, entre autres le renouvellement du bail des magasins Metro pour une durée de 15 ans, entraînant une revalorisation de ces derniers de 9%.

GESTION DU PARC IMMOBILIER : CESSIION ET CRISTALLISATION DE VALEUR

En 2021, 10 ans après la création d'Opcimmo, Amundi Immobilier a lancé un plan de cession sur certains actifs valorisés à un niveau d'expertise permettant ce que l'on appelle une « cristallisation de valeur ».

Dans ce cadre, ont été cédés :



- **Atelier** : 5 300 m² de bureaux situés à Munich en Allemagne, cédés pour un montant de 40 M€ et une plus-value de 50% par rapport à son prix d'acquisition.



- **Solaris** : 10 200 m² de bureaux à Vienne en Autriche, la quote-part de 38% détenue par Opcimmo a été cédée pour un montant de 36 M€ soit + 35% par rapport à son prix d'acquisition.

Gérer un patrimoine immobilier signifie savoir s'adapter aux nouveaux usages, Opcimmo poursuit ce travail, que ce soit en bureaux ou dans l'hôtellerie. Voici quelques exemples en 2021 d'hybridation des actifs :

Installation d'espaces de coworking à l'Hôtel Pullman Paris Tour Eiffel

Wojo Corner, a créé l'Appart, un espace de 185 m² de coworking à louer, disponibles au 10^e étage du Pullman Paris Tour Eiffel.

Le concept : Create (avec un espace de coworking), Play (avec un espace détente), Share (un comptoir proposant boissons et friandises).



Omnes éducation, Un campus de nouvelle génération, s'installe à Cœur Défense

A partir de septembre 2022, Cœur Défense accueillera un nouveau locataire : Omnes éducation, premier opérateur privé d'enseignement supérieur français.

3500 étudiants des écoles HEIP (Hautes Études Internationales et Politiques), ESCE (Grande Ecole de commerce international) et IFG Exécutive Education (MBA en ligne), écoles appartenant au groupe OMNES Education, viendront ainsi occuper un bâtiment de 13 500 m² au sein de Cœur Défense, qui offrira un lieu de vie innovant et de haute qualité aux étudiants.

Le campus, adapté aux nouvelles façons d'apprendre, proposera des espaces de travail modulables, chaleureux et équipés de technologies de qualité. Il bénéficiera également du dynamisme et de l'attractivité du plus grand quartier d'affaires de France.

Le campus proposera :

- 400 m² dédiés aux associations
- Un incubateur de talents de 200 m²
- 2700 m² d'espaces collaboratifs et de détente
- Un rooftop arboré au 8e étage
- Des formats de salles variés, adaptés à chaque type de cours dont une salle de cours innovante avec des équipements numériques dernière génération
- Un centre de créativité et plusieurs espaces de co-working
- Des équipements technologiques de qualité
- Des services à proximité de Cœur Défense : restaurants, commerces, équipements sportifs et culturels, logements...



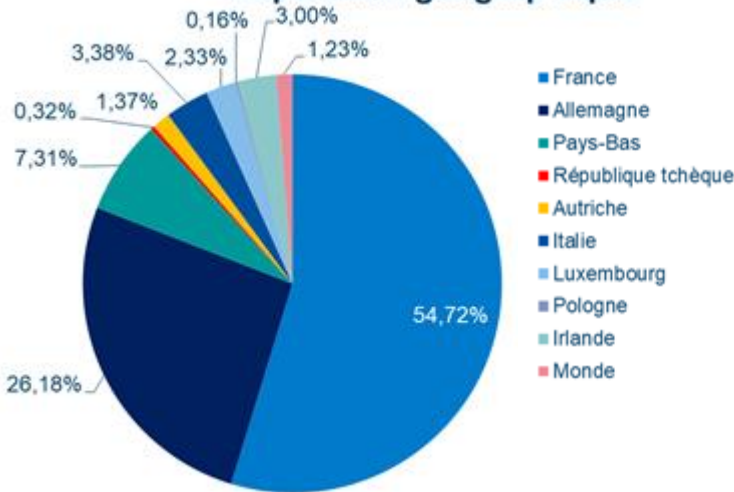
LE PATRIMOINE D'OPCIMMO

- 8,25 mds € d'encours
- 5,8 mds € de patrimoine immobilier
- 1,6 million de m² de patrimoine immobilier
- 116 immeubles détenus en direct (hors participations, fonds ou équivalent)
- 2 132 baux en cours
- Taux d'Occupation Financier de 91,65%

Un patrimoine diversifié dans 9 pays d'Europe & 5 classes d'actifs : Bureaux, commerces, Hôtels, Santé et locaux d'activité

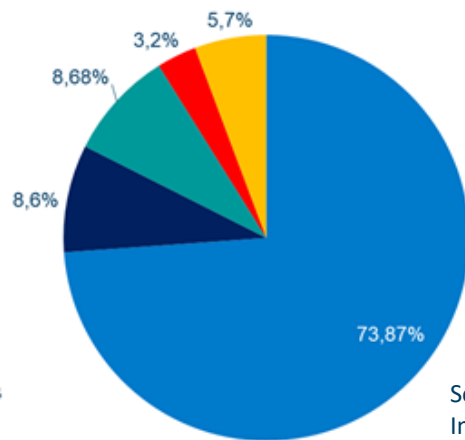


Répartition géographique



Source : Amundi Immobilier au 31/12/2021

Répartition sectorielle



Source : Amundi Immobilier au 31/12/2021

Retrouvez l'ensemble des actifs d'OPCIMMO sur notre Carte Interactive disponible sur le site internet : <https://www.amundi-immobilier.com>



AVERTISSEMENT & MENTIONS LÉGALES

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, SPPICAV (société de placement à prépondérance immobilière à capital variable) - Agrément AMF N° SPI20110014 en date du 27/05/2011- 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 SPPICAV 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 SPPICAV certifiées 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.

Rédigé le 21/01/2022.