

# Bilan annuel d'OPCIMMO au 31-12-2020

## CONTEXTE DU MARCHÉ IMMOBILIER D'ENTREPRISES

La situation inédite vécue en 2020 a impacté directement les marchés immobiliers, c'est vrai pour le logement mais aussi vrai pour l'immobilier d'entreprises.

**Les premiers chiffres du marché font état d'un recul significatif de l'activité locative et de l'investissement** avec en Ile-de-France, un recul de 45% sur 1 an des m<sup>2</sup> loués en 2020.

Le ralentissement de l'activité locative a eu pour conséquence une hausse de la vacance, même si les **valeurs locatives faciales semblent à ce stade résister pour les meilleurs actifs, situés dans les quartiers centraux des affaires où la vacance est souvent plus limitée.**

**L'impact a été différent selon les types d'actifs immobiliers.** Depuis le début de la pandémie, les hôtels et les commerces non alimentaires apparaissent comme une des classes d'actifs les plus sensibles à la Covid-19, nombre d'entre eux ayant dû fermer temporairement. Notons que le marché de la logistique a davantage résisté, ainsi que les commerces alimentaires.

**En ce qui concerne les transactions en investissement,** les volumes sont en recul du fait de la pandémie, avec de l'ordre de -22% sur 1 an en 2020 pour l'Europe. Ce marché reste très segmenté, impacté par une hausse de l'aversion au risque : **les investisseurs ont d'autant plus privilégié les meilleurs actifs sécurisés pour lesquels les taux prime sont restés stables - avec même quelques hausses de valeurs d'immeubles.**

## PERSPECTIVES 2021

Sur le marché des bureaux, une hausse des transactions locatives est probable en 2021. Néanmoins, un certain attentisme des entreprises devrait perdurer et la dégradation du marché de l'emploi devrait peser sur la demande. Le taux de vacance relativement modéré dans des quartiers centraux des affaires est un élément rassurant à court terme, les loyers pouvant être moins impactés que dans les secteurs où l'offre est supérieure à la demande.

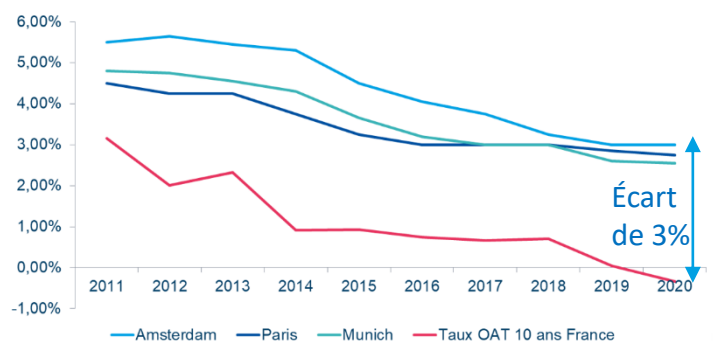
Les marchés hôteliers et de commerces non alimentaires devraient continuer à être très dépendants de la conjoncture économique et sanitaire.

Sur le marché de l'investissement en Europe, tant qu'une incertitude forte demeurera sur la conjoncture, les investisseurs devraient continuer à être prudents, en particulier concernant les actifs jugés les plus vulnérables et les moins sécurisés. Les actifs prime devraient conserver une certaine résistance.

Malgré des rendements locatifs prime bas dans une perspective historique, l'intérêt des investisseurs pour l'immobilier devrait rester présent dans un environnement de taux financiers bas, l'écart entre rendement locatif et taux à 10 ans étant élevé sur la plupart des marchés immobiliers européens.

**Par exemple, pour la France au 31 décembre 2020, l'écart de taux entre l'OAT 10 ans et le rendement de l'immobilier de bureaux prime à Paris se maintient autour de 3%.**

## Taux de rendement prime bureaux et taux à 10 ans



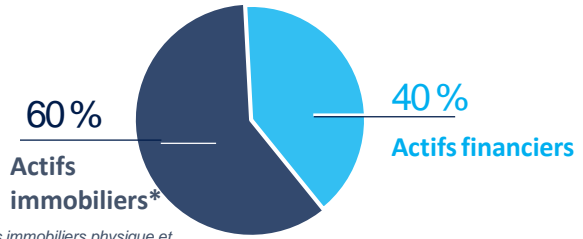
Sources : Amundi Immobilier sur données BCE et CBRE Recherche (2020 T4) - Chiffres en fin de période

OPCIMMO DANS LE MARCHÉ DES OPCI

Malgré le contexte difficile en 2020, Opcimmo a enregistré une collecte nette positive de 444 M€, qui le place toujours en tête des OPCI grand public.

Opcimmo reste le leader du marché<sup>(1)</sup> avec un encours total de 8,6 Mds€.

Opcimmo fête ses 10 ans en 2021  
Opcimmo est N°1 des OPCI en France, en encours et en collecte (source IEIF Déc. 2020)

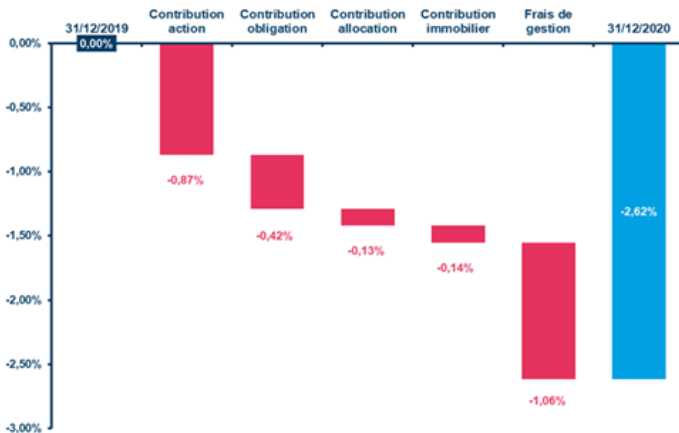


\*Actifs immobiliers physique et immobilier coté (foncières cotées)

PERFORMANCE GLOBALE D’OPCIMMO EN 2020

Le fonds enregistre une performance négative de -2,62%\* sur l’année, liée à une situation exceptionnelle à la fois sur les marchés immobiliers et financiers. Rappelons en effet qu’OPCIMMO est un produit composé de deux poches, une poche investie directement dans des actifs immobiliers et une poche investie dans des valeurs mobilières, garantissant aux investisseurs une liquidité à tout moment.

Contribution par poche à la performance globale en 2020



Contribution performance	Performance	Réalisé 31/12/2020
Foncières Cotées	-19,11%	-0,87%
<i>Commissions de mouvement foncières cotées</i>		
Obligations	-2,63%	-0,42%
<i>Commissions de mouvement obligations</i>		
Allocation	-0,56%	-0,13%
<i>Commissions de mouvement monétaire</i>		
Immobilier	-0,29%	-0,14%
<i>dont revenus</i>	3,02%	1,60%
<i>dont capital</i>	-3,31%	-1,73%
<b>Performance brute</b>		<b>-1,55%</b>
Frais de gestion TTC		-1,06%
<b>Performance nette</b>		<b>-2,62%</b>

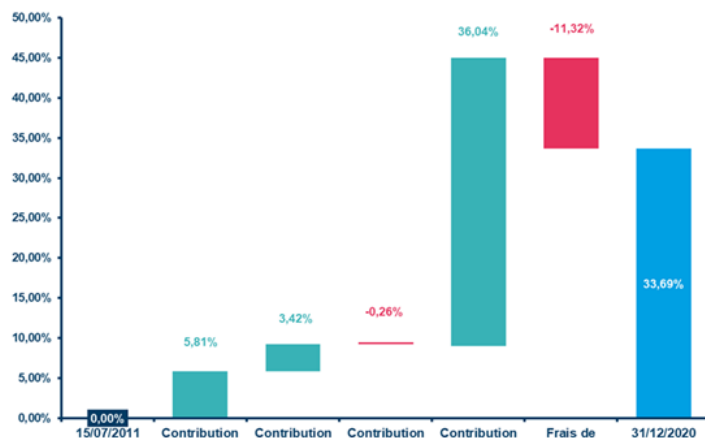
Source : Données Amundi Immobilier au 31/12/2020 . Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

PERFORMANCE DE LA POCHE IMMOBILIÈRE

Avec un taux d’encaissement des loyers de plus de 91%, OPCIMMO enregistre une performance immobilière globale de -0.14% impactée par la baisse de valorisation de certains actifs directement concernés par les confinements dont notamment certains hotels comme le Pullman Paris Tour Eiffel.

Les valeurs d’expertise impactent cette performance de -1,74 % essentiellement liée à l’hôtellerie compensée par les loyers à hauteur de 1,60%\*.

Contribution par poche à la performance globale depuis la création du fonds



Source : Données Amundi Immobilier au 31/12/2020 . Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

**Opcimmo a été lancé le 15 juillet 2011.**  
**Depuis sa création, la performance annualisée d’Opcimmo est de 3,11%\***

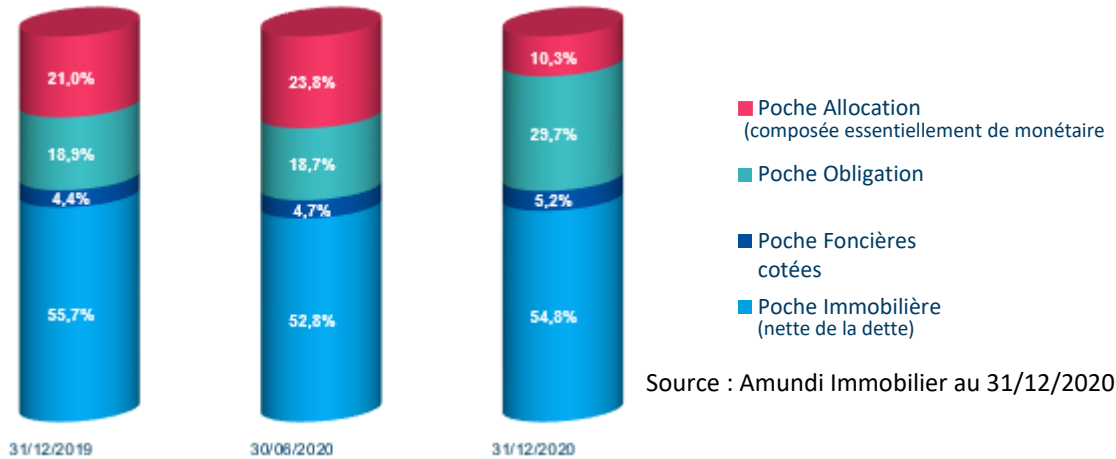
\* Source Amundi Immobilier au 31/12/2020 ; (1) Source IEIF Déc. 2020

## Evolution des différentes poches d'OPCIMMO (hors effet de levier) au 31/12/2020

En 2020, la poche de valeurs mobilières a été impactée par de fortes turbulences sur les marchés financiers survenue au début de l'année.

Nous avons préféré jouer la prudence au 2<sup>ème</sup> trimestre faute de visibilité en **augmentant les poches monétaires et obligataires**. Bien qu'ayant des rendements négatifs, ces supports sont nettement moins exposés à la volatilité des autres marchés.

Nous avons conservé cette approche prudente tout au long de l'année, la valeur liquidative d'OPCIMMO a donc moins baissé que la concurrence au pire de la crise mais n'a pas autant bénéficié du rebond des foncières cotées sur les dernières semaines de l'année. (Source IEIF Sept 2020)



Source : Amundi Immobilier au 31/12/2020

## IMPACTS DE LA CRISE SUR LA GESTION DE LA POCHE IMMOBILIÈRE

Dans ce contexte exceptionnel, la société de gestion a dû mener de nombreuses actions pour encaisser les loyers des immeubles touchés par la crise sanitaire.

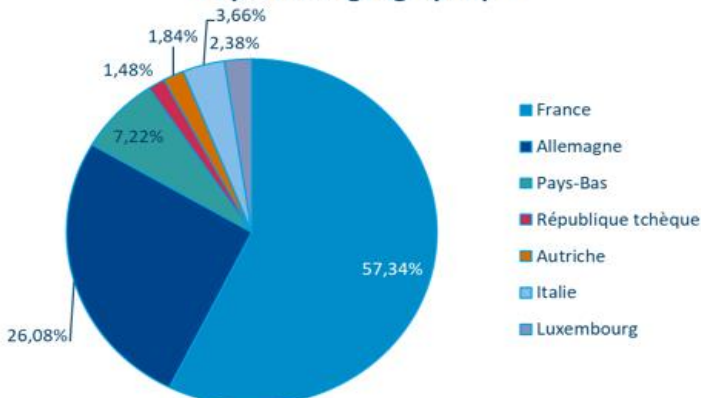
Nous avons adopté une approche pragmatique au cas par cas avec les locataires concernés par le confinement dans l'intérêt des porteurs à court et moyen terme. Rappelons également que des mesures ont été prises par le gouvernement français lors des deux confinements avec des suspensions de loyers et des abandons de loyers pour le dernier trimestre 2020 qui ont impacté les revenus du fonds.

De plus, du fait du confinement, l'activité locative a été très ralentie en ce qui concerne les nouvelles commercialisations (moins de facilité à visiter les locaux ou faire réaliser des travaux d'aménagement ou de remise en état) et la réception de congés.

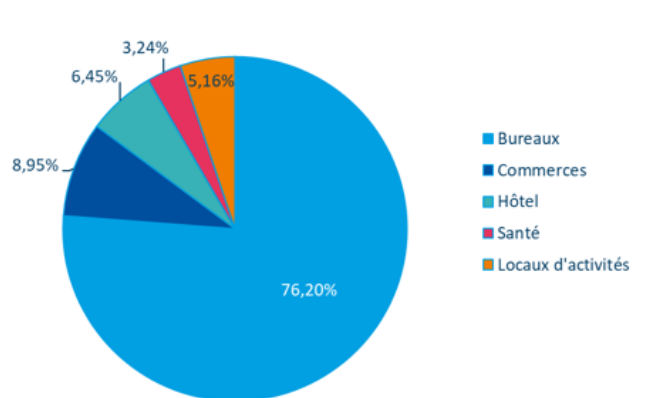
La **diversification paneuropéenne** a porté ses fruits car nous avons constaté des taux d'encaissement très différents selon les pays pour arriver à un taux globale de 91% au 31 décembre 2020.

La **qualité des locataires** de nos immeubles a limité l'impact concernant les demandes de report.

### Répartition géographique



### Répartition sectorielle



LES INVESTISSEMENTS D'OPCIMMO EN 2020 ET 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2021

Malgré la crise, Amundi a pu investir 100% de la collecte à fin 2020.

- ✓ **Opcimmo poursuit sa stratégie de diversification pan européenne dans des actifs de qualité avec un 1<sup>er</sup> investissement en Irlande à Dublin, dont l'acquisition sera finalisée 1<sup>er</sup> semestre 2021.**

L'immeuble Fitzwilliam 28, qui sera livré au S1 2021, a été entièrement pré-loué à Slack Technologies - qui a rejoint le groupe Salesforce le 1/12/20 - sur un bail de 12 ans à compter de l'achèvement du bâtiment. Il bénéficiera des certifications BREEAM Excellent, de la note A3 au classement BER et sera l'un des premiers immeubles certifié NZEB ( Near Zero Energy Building) de Dublin.



- ✓ **Acquisition de 3 plateformes logistiques :**

- 130 435 m<sup>2</sup>, à Lahr en Allemagne, entièrement louée à Zalando pour un bail de longue durée. Le bâtiment est labellisé « Gold Energy Efficient ».
- 48 000m<sup>2</sup> au Port de Havre
- 69000m<sup>2</sup> dans une zone ECOPARC Heudebouville dans l'agglomération de Rouen livrée en 07/2021

- ✓ **Acquisition de commerces de proximité alimentaires :**

- Un Monoprix à Puteaux (92) de 6000 m<sup>2</sup>
- Un Monoprix à Marcq-en-Barœul (59), proche de Roubaix et Tourcoing, de 4600 m<sup>2</sup>
- Un Monoprix à Chaville (92), de 2700 m<sup>2</sup>
- Un Hypermarché Casino à Gassin (83), de 6200m<sup>2</sup>, un des plus performants du Groupe Casino
- Un hypermarché Casino à Besançon (25) de 6800 m<sup>2</sup>.



- ✓ **Acquisition emblématique dans le domaine environnemental : Le Curve** : situé à St Denis, en Ile de France, il s'agit d'un immeuble de bureaux de 23 000 m<sup>2</sup> sur 8 niveaux, composé d'espaces de restauration, salle de sport, local vélos et 250 places de parking sur 4 niveaux. Il a été livré novembre 2020. Situé dans un quartier en pleine transformation du Grand Paris, il doit bénéficier du développement à venir dans le cadre des Jeux Olympiques 2024. l'actif est loué à 2 locataires de renom. **Bénéficiant d'une conception bioclimatique, le Curve vise les certifications HQE Excellent, le label BBCA et Effinergie+.** Il est considéré comme une des plus grandes structures en bois en Europe.



## PERSPECTIVES D'OPCIMMO

**Fait majeur attendu pour cette nouvelle année : Opcimmo devrait être labellisé Investissement Socialement Responsable (ISR) au cours de l'année 2021.**

Amundi Immobilier a travaillé dès la création du fonds dans une optique de gestion d'investissement socialement responsable, bien que cette notion n'était pas officiellement définie à l'époque.

Amundi Immobilier est un des acteurs de la place qui a participé activement, dès le départ, à la définition d'un label ISR immobilier, avec les autorités.

La taille est un des éléments importants dans la gestion des actifs non cotés (diversification, stabilité, ...), Opcimmo avec plus de 8,6 Mds € d'encours est le plus gros OPCI Retail français, ce qui rend sa labellisation plus longue.

De belles opportunités d'investissements se présentent en 2021, à la fois sur des actifs ayant prouvé leur résistance durant la crise, et dans des pays dans lesquels Opcimmo était jusqu'à maintenant peu présent ou pas encore exposé.

### CHIFFRES CLES

**Souscriptions nettes en 2020 :  
444 M€**

**Capitalisation nette au  
31/12/2020:  
8 605M€**

**Immobilier :**  
121 actifs immobiliers  
7 participations en co-propriété  
avec d'autres investisseurs

**Taux d'occupation financier :  
92,78% au 31/12/2020**

**OPCIMMO poursuit ses investissements immobiliers en France et à l'étranger, et s'appuie toujours sur sa taille critique pour conserver une large diversification géographique et sectorielle. Au-delà de la poche immobilière, l'allocation reste prudente pour avancer dans une conjoncture incertaine.**

**Malgré tout, l'évolution de la crise sanitaire et ses conséquences sur les marchés immobiliers et financiers resteront les éléments déterminants de l'année 2021.**

### A RETENIR

#### Une très grande diversification

- 121 actifs immobiliers
- 7 participations en co-propriété avec d'autres investisseurs
- 8 pays

**Une stratégie d'investissement paneuropéenne permettant à OPCIMMO de profiter du décalage de cycle économique des différents pays.**

**Un portefeuille immobilier centré sur les bureaux, mais allant chercher de la diversification dans d'autres classes d'actifs immobiliers comme la logistique et les commerces de proximité**

#### Un investissement de long terme

**Très facilement accessible dans le cadre d'une épargne programmée mensuelle, permettant de lisser les différentes phases de marché.**

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 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 le 26 janvier 2021.