

Bilan OPCIMMO de l'année 2022

Données arrêtées au 31/12/2022

SOMMAIRE

Données clés et Point marché immobilier d'entreprise

Performance d'Opcimmo

Un parc immobilier Core

Hekla, «nouvel» expérience de la tour de bureaux

Répartition géographique et sectorielle

p.1

p.2

p.3

p.4

p.5



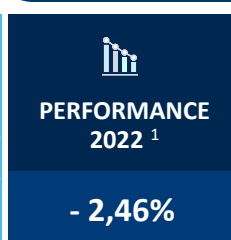
Article 8 SFDR



Labellisé ISR en 2021*

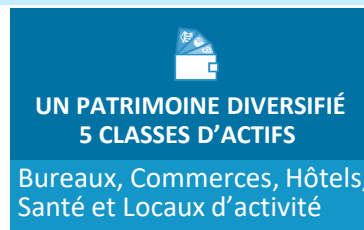
DONNÉES CLÉS ET ACTUALITÉS 2022

DONNÉES CLÉS AU 31/12/2022



Cœur Défense obtient le prix spécial de la ligue 'Paris La Défense' du championnat de France des économies d'énergies !

Cœur Défense, le plus grand ensemble immobilier tertiaire d'Europe, accueillant chaque jour près de 12 000 personnes sur 160 000 m² de bureaux, a diminué sa consommation sur un an de 38,8 % (du 1^{er} juillet 2021 au 30 juin 2022)³.



POINT MARCHÉ IMMOBILIER D'ENTREPRISE 2022

L'année 2022 a été marquée par des évolutions significatives et non anticipées d'environnements géopolitique, économique et financier : guerre en Ukraine, inflation élevée, hausse des taux à 10 ans, resserrement des politiques monétaires, ... Cela a pesé sur les marchés financiers et l'immobilier n'a pas été immune au changement d'environnement, même si les impacts ont été différents selon les types d'immobilier.

Il convient de rappeler que la **performance totale d'un investissement immobilier est la somme du rendement locatif** (revenus immobiliers) et de la **performance en capital** (valeur de l'immobilier). Sur les 20 dernières années, les **rendements locatifs** ont toujours été positifs⁴ et joués un rôle d'amortisseur sur la performance immobilière totale. C'est en ce sens que cette classe d'actif apporte une certaine résilience dans une allocation globale, en complément de sa décorrélation aux classes d'actifs liquides (actions et obligations).

L'indexation des loyers, liée à l'inflation avec des mécanismes qui varient selon les pays et les différentes classes d'actifs immobilière (bureau, commerce, ...) est un **facteur de soutien aux revenus** tout au long de la durée du bail. Les revenus dépendent néanmoins d'autres facteurs (marché immobilier/locatif...). Globalement en 2022, la demande placée de bureaux en Europe s'est rapprochée de son niveau de moyenne décennale (inférieure à 3%)⁵, avec bien évidemment quelques disparités selon les pays. Par contre, dans nombre de ville, l'appétence des entreprises est souvent forte pour les immeubles les plus centraux et aux meilleures normes environnementales, sous l'effet conjugué des demandes liées au télétravail, aux coûts de l'énergie et à l'image des entreprises. Le choix depuis plus de 10 ans de cibler ce type d'actifs pour le portefeuille d'Opcimmo, en France comme en Europe, nous permet d'être à même de répercuter au mieux l'inflation dans les loyers tout en captant les nouvelles demandes des entreprises.

La hausse des taux à 10 ans a eu deux impacts : un impact sur les coûts de financement et une réduction de la prime de risque immobilière (écart entre les taux de rendement des meilleurs actifs immobiliers et les taux à 10 ans). Le premier impact a réduit les capacités d'investissement d'un certain nombre d'acteurs et donc la demande en investissement, facteur poussant les prix à la baisse. Le deuxième impact a pour conséquence une hausse des taux de rendement des actifs immobiliers liée à la reconstitution de la prime de risque sur ses niveaux historiques pour tenir compte de l'illiquidité des actifs immobiliers qui a déjà entraîné une baisse des prix.

Au total, si l'inflation est un soutien des rendements locatifs, la performance en capital a été impactée en 2022 négativement par la hausse des taux.

1. Données calculées au 31/12/2022 ; 2. Performance nette annualisée depuis le lancement en 2011 - Données au 31/12/2022 ; 3. Sources Amundi Immobilier et Institut Français pour la Performance du Bâtiment ; 4. Source : Amundi Immobilier (Novembre 2022) sur données MSCI (2022) ; tous actifs immobiliers Europe dont résidentiel ; 5. Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (T4 2022)*Le label ISR est obtenu pour une durée de 3 ans et son attribution est réévaluée à l'issue de cette période



PERFORMANCE D'OPCIMMO AU 31 DÉCEMBRE 2022

Contribution à la performance de chaque poche, compte tenu de son poids dans l'allocation en 2022

	Performance de la poche	Poids net de chaque poche (*)	Contribution à la performance
Foncières Cotées	-33,40%	3,67%	-1,65%
Obligations	-0,37%	27,19%	-0,10%
Allocation (**)	-0,15%	8,13%	-0,01%
Immobilier	0,71%	61,00%	0,39%
<i>dont revenus</i>	<i>3,83%</i>		<i>2,10%</i>
<i>dont capital</i>	<i>-3,12%</i>		<i>-1,71%</i>
Performance brute YTD			-1,37%
Frais de gestion TTC			-1,09%
Performance nette YTD			-2,46%

* Poids des poches en % de l'actif net ** La poche Allocation est composée d'actifs monétaires

Le fonds a terminé l'année 2022 sur une performance nette de

-2,46%

Cela porte la performance nette annualisée depuis le lancement en 2011 à

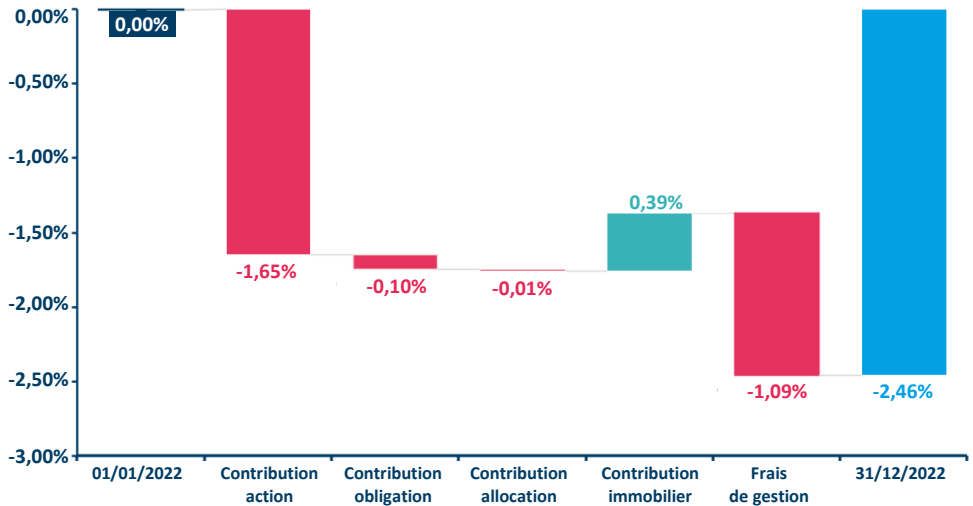
+2,61%

Allocation d'Opcimmo au 31/12/2022



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

Contribution par poche à la performance globale sur l'année 2022



Source : données Amundi Immobilier au 31/12/2022

Quel est le fonctionnement du fonds ?

Opcimmo est un fonds hybride composé en cible de 60% d'immobilier et 40% de valeurs mobilières dont un minimum de 5% de liquidités. Le fonds vise à dupliquer la composition de l'épargne des français tout en investissant dans des actifs immobiliers inaccessibles en direct pour le grand public. Chaque poche réagit et performe différemment selon le contexte économique ou financier. Le rendement locatif immobilier constitue le socle de la performance. L'horizon de placement recommandé est de 10 ans pour absorber les éventuelles variations de marché (volatilité).

Comment se place Opcimmo par rapport à la concurrence ?

Depuis le début de l'année 2022, le positionnement prudent de la poche valeurs mobilières a permis à Opcimmo d'être le meilleur OPCI de la place en termes de performance jusqu'en septembre, et deuxième à fin décembre des OPCI de plus de 500M€ de capitalisation¹. La baisse de performance relative par rapport à la concurrence sur cette fin d'année s'explique par une exposition plus réduite sur les foncières cotées qui se sont reprises en termes de performance sur cette même période. La poche valeurs mobilières, composée de fonds monétaires et obligataires courts (6 à 12 mois) sera à même de profiter des nouvelles conditions sur les marchés de taux comme nous avons pu le constater dès cette fin d'année, avec une performance à nouveau positive d'environ 3,8% annualisée.



UNE STRATÉGIE CORE EN LIGNE AVEC NOS CONVICTIONS



Une stratégie « Core » consiste à investir dans les immeubles les mieux localisés, dans des secteurs recherchés, déjà loués, avec de belles prestations techniques et environnementales.

La demande locative globale se concentre bien plus qu'avant sur les immeubles les plus centraux et aux meilleures normes environnementales. Le portefeuille d'Opcimmo cible depuis plus de 10 ans des actifs « Core », en France comme en Europe, qui répondent ou peuvent s'adapter à ces standards.

Ainsi, si certains grands locataires envisagent de faire des arbitrages de locaux ou de m², ou d'évoluer vers plus de flex office, le portefeuille d'Opcimmo sera à même de répondre à ces besoins car leurs choix s'opéreront en priorité selon :

- o 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^{ème} couronne du parc francilien, alors que ce marché représente au global 34% de l'ensemble du parc de bureaux de la région parisienne (Source CBRE Recherche au T4 2022)*
- o les qualités techniques de l'immeuble (énergie, labels...),
 - > *Opcimmo compte 38 actifs certifiés (dont 1 en VEFA¹). Cela représente 66% des actifs immobiliers en valeur, détenant une certification ou un label à caractère environnemental ou social.*
- o les aménagements (flexibilité des plateaux) et les services (restauration, conciergerie...).

1. Acte de vente en l'état futur d'achèvement

DANS UN CONTEXTE DE BAISSÉ DE VALEURS, CERTAINS ACTIFS ONT VU LEUR VALORISATION S'APPRÉCIER



Si beaucoup d'actifs immobiliers ont pu voir leur valeur d'expertise baisser en 2022 compte tenu de la hausse des taux à 10 ans, force est de constater que le patrimoine d'Opcimmo a su résister. La qualité du patrimoine immobilier d'Opcimmo a permis d'afficher une baisse des valeurs d'expertises sur l'année 2022 limitée à 2,8% sur l'ensemble du patrimoine immobilier.

Certains actifs affichent même une appréciation de valeur suite à une gestion active permettant d'améliorer les situations locatives.



- ▶ **Pullman** : L'hôtel 4 étoiles de 27 419 m², 18 avenue de Suffren dans le 15^{ème} arrondissement de Paris, acquis en 2016, suite à la forte reprise d'activité, post Covid, obtient une hausse de valeur d'expertise de **10,8%** en 2022.



- ▶ **Espace Pétrusse** : L'actif de bureaux de plus de 20 000 m² situé à Luxembourg, pour lequel Opcimmo s'est engagé en 2016, voit son expertise en hausse de **7,9%** en 2022 suite à la renégociation du bail de son locataire.

GESTION DU PARC IMMOBILIER : CESSIION ET CRISTALLISATION DE VALEUR

Depuis 2021, soit 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 en 2022 :



- ▶ **Square 41** : 7 200 m² de bureaux situés à Francfort en Allemagne, cédés pour un montant de 53,7 M€, soit une plus-value de 42% par rapport à son prix d'acquisition et un rendement global sur la période de détention (TRI) de **8,3%**.



- ▶ **Silizium** : 14 300 m² de bureaux à Düsseldorf en Allemagne, la quote-part de 51% détenue par Opcimmo a été cédée pour un montant de 27 M€ soit + 13% par rapport à son prix d'acquisition et un rendement global sur la période de détention (TRI) de **5,5%**.



- ▶ **Rue du Hameau** : cet immeuble parisien historique du patrimoine d'OPCIMMO, acquis en 2011, constitué de 3 900 m² de bureaux, a été cédé pour un montant de 35M€, soit + 79% par rapport à son prix d'acquisition et un rendement global sur la période de détention (TRI) de **10,6%**.



Gérer un patrimoine immobilier signifie savoir s'adapter aux nouveaux usages. L'investissement dans la tour Hekla, livrée fin 2022, illustre cette stratégie.



« TOUR HEKLA », QUARTIER DE « LA ROSE DE CHERBOURG »

France – La Défense Puteaux (92400)

#HEKLA, «NOUVEL» EXPÉRIENCE DE LA TOUR DE BUREAUX

HEKLA incarne l'aboutissement d'une étroite collaboration, pendant près de 10 ans, entre les Ateliers Jean Nouvel, retenus pour leur talent et leur créativité, les développeurs Hines et AG Real Estate, spécialistes des grands projets tertiaires, ainsi qu'Amundi Immobilier et Primonial REIM, investisseurs de cette tour emblématique.

#UN ENSEMBLE CONÇU POUR LES NOUVEAUX MODES DE TRAVAIL

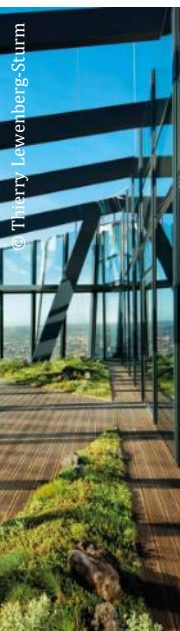
HEKLA est située au cœur de La Défense à **proximité immédiate du Hub de Transports**. HEKLA est un immeuble neuf de bureaux et services de dernière génération conçu par les Ateliers Jean Nouvel. Il s'agit à la fois d'un objet architectural emblématique et singulier dans son architecture et d'un actif novateur dans sa conception, alliant **flexibilité d'usage** et **très haute qualité environnementale**.

HEKLA propose une **grande variété de services à la pointe des attentes actuelles** (auditorium lumineux de 250 places, business center, gamme complète de restauration, fitness, wellness, etc.).

Les plateaux de bureaux de HEKLA ont également été pensés pour allier **flexibilité, performance et confort**. Cette flexibilité est permise par le système innovant de mini centrales de traitement d'air indépendantes.



© Thierry Lewenberg-Sturm



© Thierry Lewenberg-Sturm

#RESPONSABLE : TRÈS HAUTE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE.

Le projet présentant une très bonne performance énergétique (notamment grâce à sa façade innovante contribuant à la réduction des apports solaires), dispose de hauts niveaux de certification environnementale, couvrant la **totalité du spectre des performances** : HQE passeport Exceptionnel et label Effinergie + ; Certification BREEAM niveau Excellent ; Certification LEED niveau Platinum ; Label Well niveau Gold ; Label Wired Score niveau Platinum¹.

L'excellence environnementale du projet est la garantie à la fois de la pertinence des choix techniques retenus, de la sobriété énergétique, de la **maîtrise du niveau des charges**, et du confort des futurs utilisateurs du projet. HEKLA constitue le socle d'un projet d'entreprise tourné vers la responsabilité sociétale et la prise en compte des enjeux majeurs du XXI^{ème} siècle.

Sur le plan environnemental, HEKLA affiche² :

- +40%** de gain sur les consommations énergétiques (réglementaires),
- +50%** de gain sur les consommations d'eau par rapport à un bâtiment standard,
- +40%** par rapport au débit d'air réglementaire imposé dans le code du travail (36 m³/h/personne sur tout le bâtiment contre 25 m³/h pour les bureaux),
- une diminution du taux d'éclairage de **58%** par rapport à la baseline LEED avec analyse de l'éclairage naturel.

¹ Labels obtenus pour une durée déterminée et dont les attributions sont réévaluées à l'issue de la période ; ² Sources : Hines France et AG Real Estate France (Co-développeurs) et Vinci Construction (Constructeur)



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE (en %)

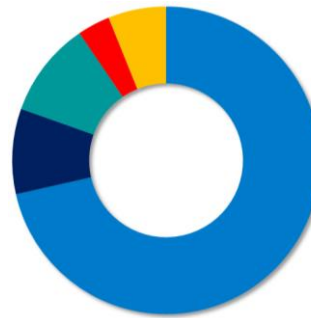
Source : Amundi Immobilier au
31/12/2022



France.....	55,07
Allemagne.....	26,22
Pays-Bas.....	8,31
Italie.....	3,23
Irlande.....	2,73
Luxembourg.....	2,56
Autriche.....	1,43
Monde.....	1,48
République tchèque.....	0,34
Pologne.....	0,16

RÉPARTITION SECTORIELLE (en %)

Source : Amundi Immobilier au
31/12/2022



Bureaux.....	71,46
Hôtels.....	10,10
Commerces.....	9,00
Locaux d'activités.....	6,10
Santé.....	3,40

Quelles perspectives en 2023 ?

L'exercice de prévision est difficile en raison notamment des conséquences non connues de la guerre en Ukraine. La qualité des actifs immobiliers, liée à leur emplacement et consommation énergétique, et celle des locataires, dépendant de leur capacité à supporter les hausses de loyers, devraient favoriser les revenus. Le rendement locatif devrait ainsi s'améliorer en 2023 et permettrait d'absorber les variations de valeurs des actifs immobiliers qui en revanche pourraient continuer à baisser au premier semestre dans un contexte de hausse de taux d'intérêts qui perdurent en ce début d'année. Le rendement global immobilier devrait rester positif sur l'année 2023. En complément, le fonds renouvelle son portefeuille obligataire avec des taux plus en phase avec celui du marché et enfin les liquidités rémunérées négativement depuis plusieurs exercices redeviennent positives. Nos prévisions nous laissent entrevoir une année 2023 à l'inverse de 2022, un premier semestre plus ralenti et un second semestre plus favorable.

La société de gestion a décidé de réduire les droits d'entrée acquis au fonds de 3,5% à 2%, à compter des souscriptions réalisées sur la VL du 28 février 2023.

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



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 par actions simplifiée 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. Rédigé le 07/02/2023.