

OPCIMMO

BILAN 2018 ET PERSPECTIVES 2019



PAYS-BAS – AMSTERDAM – INK
Nieuwezijds Voorburgwal 67

ITALIE- ROME – Via del Corso
Via del Corso 119-121, 00187

REPUBLIQUE TCHEQUE – PRAHA
Praha City Center Klimentaska 1216/46

	2018	3 ans	5 ans	Depuis le 15/07/2011
Performance cumulée	0,73%	7,18%	18,57%	31,78%
Performance annualisée	0,73%	2,34%	3,46%	3,76%
Volatilité	1,26%	2,03%	2,17%	2,01%

Source : Données Amundi Immobilier au 31/12/2018 . Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

BILAN MARCHÉS 2018

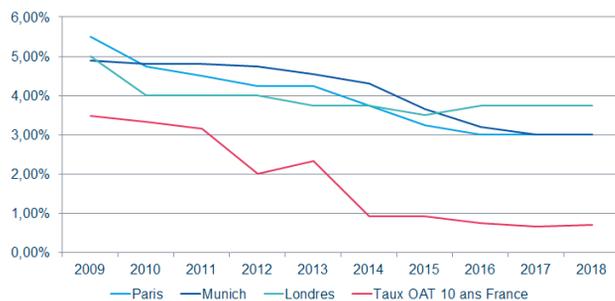
En 2018, un tassement de la **croissance économique** mondiale a été observé, sur fond notamment de ralentissement du commerce mondial et des économies émergentes mais aussi d'incertitudes politiques majeures venues obscurcir le ciel européen (Brexit, budget italien).

En fin d'année 2018, sur les **marchés financiers**, les actions ont fortement baissé tandis que les rendements obligataires des grands pays se sont repliés sous l'effet des craintes portant sur la croissance mondiale.

CONCERNANT LE MARCHÉ DES BUREAUX EN EUROPE

- L'activité a été globalement satisfaisante en 2018, la demande ayant été alimentée par les créations d'emploi et la modernisation par les entreprises de leurs espaces de travail.
- Si la vacance a augmenté à Londres en 2018, dans les principaux marchés d'Europe continentale elle a souvent diminué.
- La rareté est forte dans plusieurs centres villes, à l'image de Paris, Berlin ou dans une moindre mesure Amsterdam, amenant à des hausses très localisées de loyer pour les meilleurs actifs. En périphérie, l'offre est souvent plus abondante et a généralement empêché une dynamique haussière des loyers.

Taux de rendement prime bureaux et taux à 10 ans



- la demande en immobilier est restée forte et les volumes investis élevés.
- les taux de rendement sont restés globalement stables, avec des compressions de taux ponctuelles en centre-ville et en périphérie.
- fin 2018, la différenciation des taux de rendement est relativement faible entre villes et entre centre et périphérie, incitant à porter une attention forte sur les fondamentaux économiques et immobiliers des actifs ciblés.
- les taux de rendement des obligations d'État à 10 ans n'ont pas augmenté autant que prévu en 2018 et l'écart avec les taux immobiliers restait conséquent fin 2018, hormis l'Italie qui a connu une hausse des taux à 10 ans suite à la situation politique.

CHIFFRES CLÉS 2018

7 503 M€
(capitalisation nette au 31/12/2018)

1 012 M€ *de collecte nette sur l'année 2018*

62 IMMEUBLES
*détenus en direct ***

6 acquisitions dans 5 pays en 2018 hors AccorInvest

93,2% *Taux d'occupation financier en 2018*



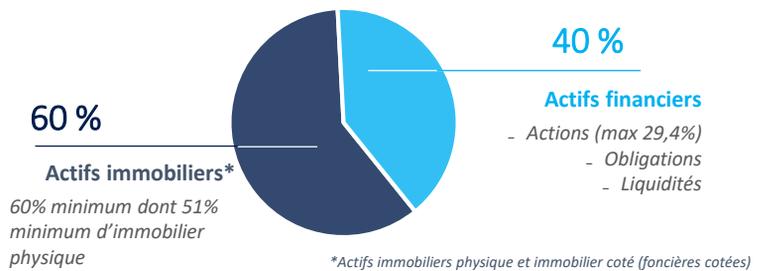
*En encours et en collecte
Source IEIF
septembre 2018*

SUR LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER

BILAN OPCIMMO 2018

POUR RAPPEL

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



La poche immobilière a joué un rôle majeur avec une performance positive sur 2018 de 6,87%* (soit une contribution de +3,61% rapporté au 56,99% du portefeuille d'OPCIMMO). Pénalisée par l'évolution des marchés financiers, la poche des valeurs mobilières a eu une contribution négative de -1,68% (hors frais de gestion).

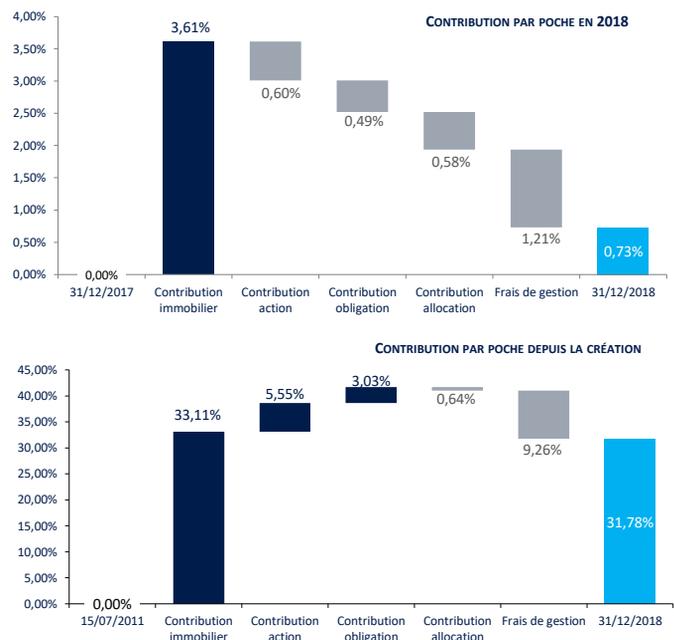
En 2018, OPCIMMO a réalisé une prise de participation emblématique dans le portefeuille d'hôtels d'AccorInvest, filiale du groupe AccorHotels, un des leader mondiaux du secteur.

Le fonds a poursuivi sa stratégie d'élargissement du portefeuille d'immobilier physique à travers l'acquisition d'immeubles de bureaux et commerces en Italie à Milan et à Rome ; de bureaux à Francfort en Allemagne, à Prague en République Tchèque et à Amsterdam aux Pays-Bas.

Sur le portefeuille existant, OPCIMMO a procédé à plusieurs arbitrages en 2018 :

- Au Royaume Uni, marché sur lequel Amundi Immobilier a décidé de suspendre momentanément son exposition compte tenu de la forte inquiétude liée au Brexit ;
- Sur des actifs ciblés dont OPCIMMO a réalisé le potentiel de création de valeur en avance sur le business plan.

La performance d'OPCIMMO 2018 s'établit à **+0,73%**, soit **3,76% par an** depuis le lancement en 2011.



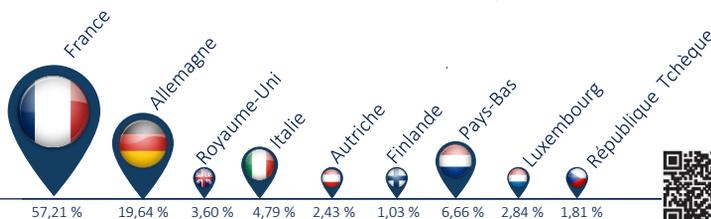
Sources : Amundi Immobilier au 31/12/2018

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

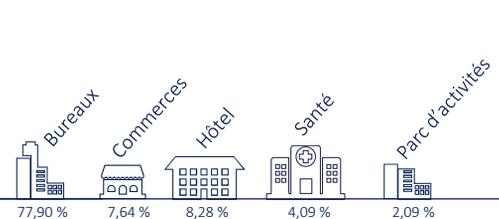
*Avant frais de gestion

AU 31/12/2018, OPCIMMO EST INVESTI DANS :

9 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 31/12/2018

En dehors de la poche d'immobilier physique, toutes les différentes poches de valeurs mobilières ont pesé sur la performance d'OPCIMMO en 2018 ; les actions foncières cotées, le crédit ou encore le monétaire.

Le portefeuille de valeurs mobilières a été structuré en 2018 autour de 4 poches :

- Des **investissements en actions** foncières européennes avec notamment une augmentation des foncières allemandes, et une ouverture aux foncières US de type locaux industriels, logements, et actifs de diversification.

Les foncières ont été pénalisées au second semestre par un environnement anticipant un ralentissement global de l'économie mondiale. Les autres placements actions ont été pénalisés de la même manière.

Cette partie du portefeuille a été la plus volatile en 2018.

- Des **placements de crédit des entreprises** pénalisés par un écartement des spread sur l'année suite à une augmentation des risques perçus.
- Des **placements en obligations souveraines OCDE** qui ont bénéficié du mécanisme de fuite vers la qualité et qui a permis d'atténuer en partie la correction des actions sur la fin d'année. A noter que ce segment du portefeuille avait connu un épisode de volatilité en milieu d'année dans le sillage de la crise politique italienne.
- De la **poche des investissements monétaires** essentiels pour assurer la liquidité d'OPCIMMO, dont la contribution à la performance est restée négative en 2018 dans un environnement de taux anormalement bas du fait de l'action des Banques Centrales.



Actifs immobiliers non cotés
56,99%

Foncières cotées
5,98%

Autres actifs financiers
16,79%
(dont actions hors foncières cotées et placement de crédit des entreprises)

Liquidités
20,24%
(dont placements en obligations souveraines OCDE)

Allocation au 31.12.2018

PERSPECTIVES 2019

La remontée des taux d'intérêt à 10 ans initialement attendue pourrait être limitée en 2019, et la prime de risque sur l'immobilier de bureaux pourrait permettre d'en limiter l'impact.

La prudence reste de mise sur les valeurs mobilières eu égard aux marchés financiers incertains en ce début d'année 2019. La volatilité devrait rester importante mais des opportunités pourraient se présenter après de possibles corrections.

Dans le scénario central de léger ralentissement économique, une augmentation mesurée des loyers immobiliers est encore attendue dans les secteurs sous-

offreurs, et les taux de rendement pourraient être globalement stables en 2019 pour les actifs prime, même si des hausses ponctuelles ne sont pas à écarter, compte tenu des incertitudes économiques et politiques.

Dans ce contexte, OPCIMMO devrait poursuivre une politique d'investissement prudente sur sa poche immobilière en renforçant son allocation sur des opportunités Core, et devrait continuer d'améliorer le profil de risque de son portefeuille existant.

En 2019, l'enjeu sera ainsi de rechercher l'optimisation du couple rendement risque dans un contexte plus incertain tout en maintenant la liquidité recherchée sur OPCIMMO.

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) 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 (CBRE, JLL, Cushman&Wakefield, BNP, etc.). Rédigé en janvier 2019.

Crédits photos : Myphotoagency