

► **Gérant : David SEKSIG**

« OpCIMMO est une solution de diversification associant l'immobilier d'entreprise européen à des valeurs financières notamment des obligations et actions du secteur immobilier. Cet OPCI* est un placement de long terme qui répond aux besoins de liquidité et de souplesse des épargnants »



BILAN 2016 :

L'année 2016 a été une année clef sur le plan politique et économique. Ainsi, Outre-Manche, le vote en faveur de la sortie du Royaume-Uni de l'Union Européenne (Brexit) a été un premier élément fort d'incertitudes. S'il reste encore difficile aujourd'hui de mesurer ses conséquences à moyen-long terme, la réaction a été immédiate sur les marchés financiers ainsi que sur les marchés de bureaux londoniens avant de se stabiliser quelque peu. Londres demeure néanmoins un marché important pour le secteur immobilier.

Aux Etats-Unis, l'élection non anticipée de Donald Trump a accéléré la remontée des taux des obligations d'état et favorisé le retour des investisseurs sur les actions qui ont fortement progressé en fin d'année.

En Europe, les taux à 10 ans ont remonté mais restent à un niveau bas et l'écart des taux entre la France et l'Allemagne a augmenté pour atteindre près de 50 points de base fin 2016.

Ces événements n'ont pas été sans répercussion sur les valeurs mobilières. Alors même que les investisseurs étaient plutôt optimistes en début d'année, anticipant des rendements positifs, les craintes, relatives à la chute des prix du pétrole, à la dévaluation du Yuan et à une potentielle récession aux US, ont eu pour effet de faire revoir à la baisse leurs attentes.

Le marché de l'immobilier d'entreprise continue d'attirer les investisseurs et le volume des investissements en Europe devrait rester élevé. Les bureaux, les commerces et locaux d'activité sont les actifs les plus demandés. Toutefois, ce sont toujours les immeubles les mieux placés et les mieux équipés qui sont les plus recherchés tant par les locataires que par les investisseurs. L'appétence de ces derniers génère une hausse des prix de ce type d'immeubles qui ne se répercute pas immédiatement sur les baux locatifs, ce qui a pour effet une compression des taux de rendement.

S'il faut se réjouir du dynamisme du marché de l'immobilier d'entreprise, la fin de l'année a également sonné la fin de la baisse des taux obligataires. C'est un paramètre qu'il va falloir désormais intégrer dans la performance immobilière qui devrait être davantage générée par les revenus locatifs que par le rendement en capital.

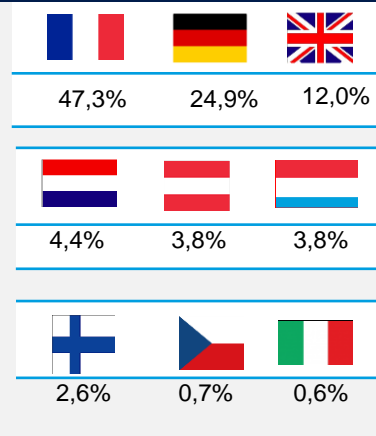
HISTORIQUE DE PERFORMANCE

- 2016 2,96% Performances annuelles nettes – coupons réinvestis. Hors frais de gestion du contrat d'assurance vie . Les performances passées ne préjugent pas des performances futures
- 2015 4,62%
- 2014 5,74%
- 2013 4,25%
- 2012 3,53%
- 4,41% Performance annualisée nette depuis la création en juillet 2011

DONNEES 31/12/2016

- Capitalisation : 4 378 M€
- Volatilité sur 1 an : 3,3%
- Taux d'occupation financier : 95,9%
- Nbre d'immeubles : 52
- Nbre d'immeubles acquis : 25

EXPOSITION GEOGRAPHIQUE Poche Immobilière - 31/12/2016



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 ». * Organisme de Placement Collectif en Immobilier. Rédigé le 12/01/2017

Gérant : David SEKSIG

BILAN OPCIMMO :

La performance 2016 d'Opcimmo est de 2,96%. Elle est conforme à la tendance qui est la sienne depuis son lancement en 2011, et cela malgré le Brexit et malgré les incertitudes économiques. 2016 a été pour le Fonds une année de transition dans un contexte de fin de baisse des taux. La poche immobilière d'Opcimmo a su résister et continuer à délivrer la performance attendue. La poche financière, qui les années passées avait soutenu la performance du Fonds, a, quant à elle, moins performé cette année. Les actions des foncières cotées du portefeuille ont réalisé une performance de -2,17%, pénalisées par la remontée des taux longs sur le dernier trimestre. Grâce à une allocation orientée sur la dette des entreprises et des pays périphériques, les actifs obligataires du portefeuille ont réalisé une performance de 0,66% dans un contexte de remontée des taux.

Opcimmo conforte son succès auprès des épargnants avec une collecte nette de plus de 2 milliards €. Avec 100% de sa collecte investie, le Fonds a acquis 25 nouveaux immeubles et en compte désormais plus de 50* dans son patrimoine immobilier physique à fin décembre 2016. Il a également confirmé son statut de Fonds pan-européen. En effet, après avoir investi notamment en France, Allemagne Royaume-Uni, Pays-Bas et République Tchèque, Opcimmo a accueilli cette année quatre nouveaux pays dans son patrimoine immobilier : l'Italie, la Finlande, l'Autriche et le Luxembourg. En 2016, Opcimmo est également devenu le premier Fonds immobilier français à être distribué à l'international. Il est commercialisé en Autriche depuis la fin de l'année 2016.

Avec une capitalisation de 4,378 milliards €, le Fonds a poursuivi sa politique d'investissement notamment sur les immeubles de bureaux. Il a renforcé son nombre d'hôtels et introduit de nouvelles typologies d'actif comme les locaux d'activité ou la santé.

PERSPECTIVES 2017 :

La désynchronisation des politiques monétaires des deux côtés de l'Atlantique et des relances budgétaires plus coordonnées devraient constituer l'un des thèmes dominants pour les investisseurs en 2017.

Nous abordons l'année avec la conviction d'une ré-accelération ponctuelle de l'économie américaine, qui nous conduit à maintenir une sensibilité faible aux taux d'intérêt, une recherche de rendement au sein de l'univers obligataire et à privilégier les actions bénéficiant du cycle de croissance.

En Europe, malgré les incertitudes politiques, la tendance de fond est à une légère hausse des loyers immobiliers pour les biens les plus recherchés. Cette tendance devrait perdurer compte tenu de la poursuite de la reprise économique que nous anticipons en zone euro.

Selon les opportunités, le Fonds devrait continuer à affirmer son ADN international. Il pourrait ainsi poursuivre ses investissements en Europe du Sud. Pour ce qui est du Royaume-Uni, même si Opcimmo a réduit la voilure en 2016, le Fonds garde un œil ouvert sur la 5ème puissance économique mondiale.



2 acquisitions emblématiques de 2016

FRANCE – PARIS - HOTEL PULLMAN Tour Eiffel 18 avenue de Suffren



PAYS-BAS – ROTTERDAM Immeuble de Rotterdam Wilhelminakade 139, 3072 MC

* hors portefeuille ImmoCare acquis en 2016 d'établissements de santé. 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 des OPC I fluctue en fonction des marchés immobiliers et des marchés financiers - Horizon d'investissement recommandé de 8 ans minimum. L'OPCI détient directement ou indirectement des immeubles dont la vente exige des délais qui dépendront de l'état du marché de l'immobilier . Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Des investissements sont aussi réalisés en actions et obligations du secteur immobilier et connexes, ainsi qu'en produits financiers d'autres secteurs et en liquidités. Ce document est exclusivement conçu à des fins d'informations et ne constitue nullement une incitation, une offre de vente ou une incitation à investir. Préalablement à toute souscription, les documents suivants doivent être remis : le Document d'Information Clé à l'Investisseur et le prospectus concernant OPCIMMO, ils sont disponibles sur le site Amundi-Immobilier.com. Crédits photos : @AbacaCorporate-Boris Zuliani - @Rotterdam-Image-Bank