

# Bilan semestriel OPCIMMO

Données arrêtées au 13/08/2021

## SOMMAIRE

Label ISR Immobilier : explications	p.1
Performance d'Opcimmo en détail	p.3
Actualités du parc immobilier	p.4
Immeubles : les mieux notés ESG	p.5
Chiffres clés à retenir	p.6

## ACTUALITÉS

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

Les équipes d'Amundi immobilier sont engagées dans une démarche d'investissement et de gestion responsable depuis maintenant 10 ans.



**Concrètement, cela signifie que dans le cadre de la politique de gestion ESG (Environnementale, Sociale et de Gouvernance) de son patrimoine immobilier, OPCIMMO s'engage à :**

- ✓ Réduire les émissions de gaz à effet de serre du portefeuille → *notamment lors du choix des matériaux de construction ou lors des travaux de rénovation.*
- ✓ Accorder une importance toute particulière à la réintroduction de la biodiversité en territoires urbains sur les projets de végétalisation menés sur les actifs du fonds → *les actifs d'Opcimmo possèdent un total de plus de 85 000 m<sup>2</sup> de surfaces végétalisées et des ruches sont installées sur les toits de ses immeubles.*
- ✓ Améliorer l'accessibilité, le confort et le bien-être des utilisateurs de ses immeubles.
- ✓ Etablir une gouvernance transparente et encadrée, établir un dialogue avec les principales parties prenantes pour une contribution commune positive sur les pratiques immobilières durables → *Une charte des fournisseurs engageante est diffusée à l'ensemble des parties prenantes.*

**Les immeubles détenus par Opcimmo sont évalués tout au long de leur détention : à l'acquisition puis a minima tous les 3 ans.**

### Critères d'évaluation environnementale et sociale des immeubles :



**> 14 axes environnementaux, sociaux et de gouvernance**

Energie, Emissions de GES, Biodiversité, déchets, eau, pollution, Santé et bien-être, transports, équipements de l'immeuble, Performance ESG du gestionnaire, Evaluation de la résilience aux risques liés changements climatiques, conduite d'audit, Sureté, Procédures.

**> 47 critères** pour établir les notes de ces axes tels que la végétalisation des actifs, l'isolation du bâtiment, la proximité avec les transports en commun, l'exposition à la lumière du jour...

**> 109 questions** évaluant les performances environnementales et sociétales de l'immeuble.

La notation issue de cette cartographie est exprimée sur une échelle allant de A à G, A étant la meilleure note. Elle est réalisée à l'acquisition et à minima tous les 3 ans ou à chaque fois que des évolutions ou des travaux notables surviennent sur l'immeuble.

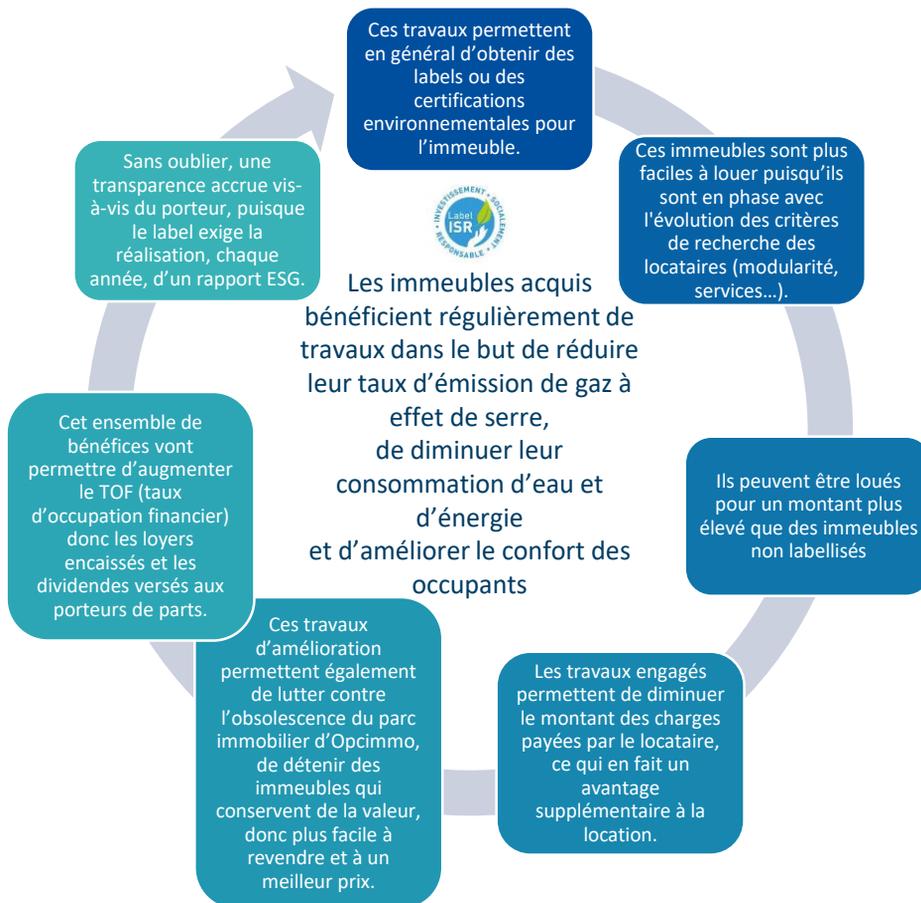
**100%  
des immeubles  
d'Opcimmo,  
détenus en  
direct, sont  
évalués**

Vous trouverez en page 5 de ce document des informations sur le TOP 5 des immeubles livrés les mieux notés

Les équipes d'Amundi Immobilier s'engagent à appliquer une démarche d'investissement responsable à l'ensemble de leurs métiers et mettent en place des actions qui couvrent l'ensemble du cycle de vie d'un immeuble.



ET CONCRÈTEMENT QUEL INTÉRÊT PRÉSENTE L'OBTENTION DE CE LABEL POUR UN INVESTISSEUR ?



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 13 AOUT 2021

Au 13 août, le fonds enregistre une performance nette de + 1,22 % depuis le début de l'année, portant sa performance nette annualisée depuis son lancement en 2011 à 3,05%.

La contribution de chaque poche, compte tenu de son poids dans l'allocation, depuis le début de l'année, se répartit selon le tableau ci-contre.

Contribution performance YTD	Performance YTD	Poids net de chaque poche	Contribution à la performance du fonds
Foncières Cotées	17,49%	3,42%	0,82%
Obligations	-0,08%	30,96%	-0,02%
Allocation	-0,38%	8,11%	-0,03%
Immobilier	1,94%	57,51%	1,11%
<i>dont revenus</i>	1,66%		0,92%
<i>dont capital</i>	0,28%		0,19%
<b>Performance brute YTD</b>			<b>1,88%</b>
Frais de gestion TTC			-0,66%
<b>Performance nette YTD</b>			<b>1,22%</b>

On constate une revalorisation de 1,94% de la poche immobilière depuis le début de l'année, notamment due à une expertise revue à la hausse des actifs situés en Allemagne (ex : 88 North, à Munich dont l'expertise a augmenté de 11,26% en 6 mois) et des actifs logistiques (ex : Zalando, à Larh en Allemagne, dont l'expertise a augmenté de 2,36% sur 6 mois ; la plateforme logistique de Brie-Comte-Robert a progressé 17,16% en 7 mois). Les Docks, à Marseille ont également été revalorisés de 2,42% en 6 mois.

Ces revalorisations contribuent, au prorata, à hauteur de 1,11% à la performance globale du fonds.

La poche des foncières cotées qui performe à hauteur de 17,49% depuis le début de l'année, et qui a été réduite à 3% dans un objectif de réduction du risque et de la volatilité, apporte une contribution positive de 0,82%.

Les fonds de commerce hôteliers (portefeuille Accor Invest + fonds de commerce de l'hôtel Pullman Tour Eiffel) sont indiqués à part dans le cylindre, mais sont comptabilisés dans la classe d'actifs « immobiliers » pour le calcul de performance, de par leur nature très proche des actifs immobiliers physiques.

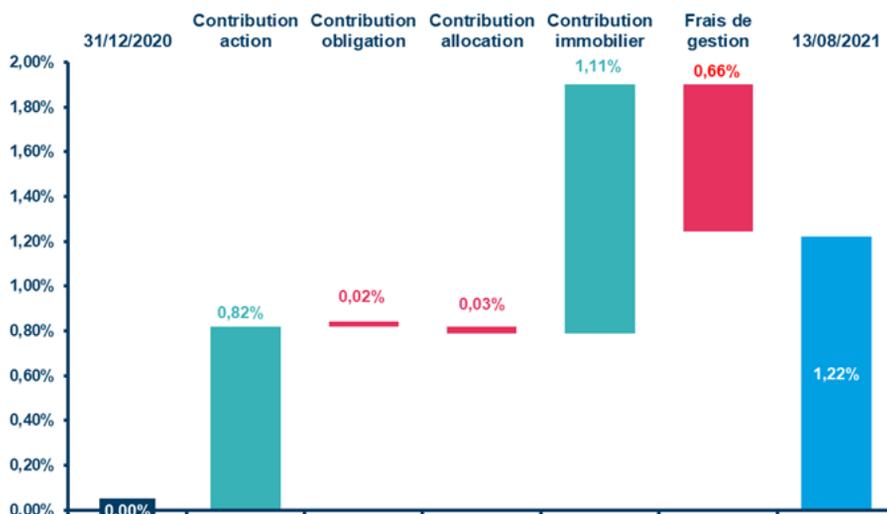
Source : données Amundi Immobilier au 13/08/2021.

Allocation du fonds au 30/07/2021



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

Contribution par poche à la performance globale depuis le 31/12/2020



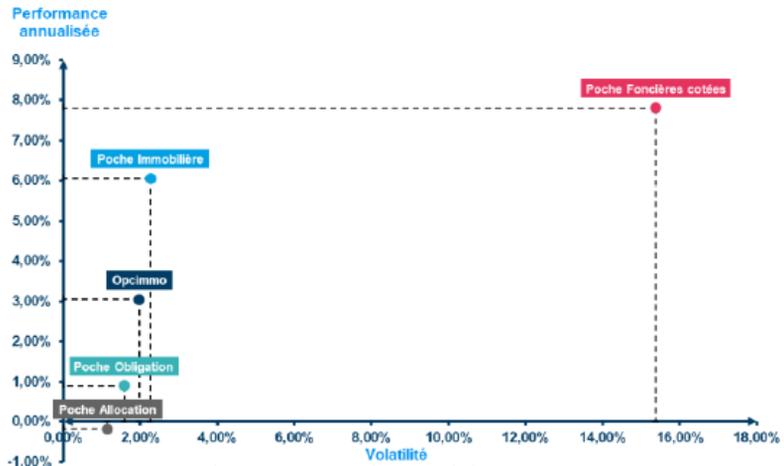
Source : données Amundi Immobilier au 13/08/2021.

UNE VOLATILITÉ TRÈS FAIBLE EN COMPARAISON DU MARCHÉ

Opcimmo présente la particularité, non négligeable pour un produit d'épargne de long terme, d'afficher une volatilité très faible par rapport à ses concurrents. En effet, la volatilité moyenne d'Opcimmo est de 1,62 % depuis 5 ans, contre une moyenne de 2,36 % pour ses concurrents sur la même période (en excluant OPCIMMO du calcul, qui représente 40% de l'encours des OPCI).

Cette volatilité plus faible découle d'une gestion prudente de la poche financière.

Couple rendement/risque depuis la création du fonds



Comparaison OPCIMMO / marché des OPCI grand public	Volatilité		
	2021	Depuis 5 ans	Depuis la création
OPCIMMO	1,36 %	1,62 %	1,98 %
OPCI du marché (indice IEIF – comprenant OPCIMMO)	2,73 %	1,94 %	2,08 %
OPCI concurrents (indice IEIF hors OPCIMMO) qui représente 40% des encours	3,56%	2,36%	2,35%

Source : données Amundi Immobilier au 30/06/2021.

GESTION DU PARC IMMOBILIER : ARBITRAGE ET CRISTALLISATION DE VALEUR

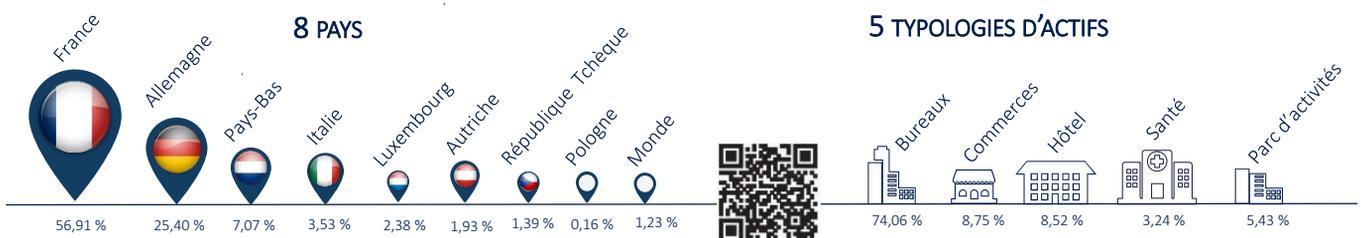
La gestion d'un fonds immobilier ne consiste pas uniquement à procéder à des acquisitions, il faut aussi savoir céder des actifs dans un bon timing et procéder ainsi à une rotation du portefeuille. Cela permet de libérer de la trésorerie pour pouvoir se positionner ensuite sur de nouvelles opportunités en phase avec les attentes des locataires.

2021 a ainsi été l'occasion de lancer un plan d'arbitrage sur certains actifs valorisés à un niveau d'expertise intéressant : on parle ici de « cristallisation de valeur ».

Dans ce cadre, ont été cédés, ou sont en cours de cession :

- Le 1<sup>er</sup> actif ayant été acheté par Opcimmo à son lancement « 38 rue du Hameau » : 3900 m<sup>2</sup> de bureaux situé dans Paris 15<sup>e</sup>
- Square 41 : 7 200 m<sup>2</sup> de bureaux situés à Francfort en Allemagne.
- Atelier : 5 300 m<sup>2</sup> de bureaux situés à Munich en Allemagne, cédés pour un montant de 40 M€
- Axiom : 15 500 m<sup>2</sup> de bureaux situés à Issy les Moulineaux, dans le 92. 38% ont été cédés pour un montant de 36 M€

Allocation du portefeuille immobilier au 31/07/2021



Sources : Amundi Immobilier au 31/07/2021

## PRÉSENTATION DE 5 ACTIFS LIVRÉS AYANT OBTENU LES MEILLEURES NOTES ESG

### Vivacity - Note ESG : 80,2/100

- ✓ Situé au 151-155 rue de Bercy, Paris 12 ; Bureaux de 22 57 m<sup>2</sup>
- ✓ **Végétalisation et Biodiversité** : immeuble équipé de 7 terrasses végétalisées représentant 1 102 m<sup>2</sup>. Favorise la diversité des plantations : plantes nectarifères, orpins et 9 espèces de vivaces indigènes. Renforce la préservation de la biodiversité ainsi que le développement d'une végétalisation urbaine.
- ✓ **Santé et bien-être** : immeuble équipé de différents services favorisant le bien-être des utilisateurs. Un restaurant inter-entreprises, une cafétéria, un auditorium, un business lounge, une salle fitness et un parking privatif.



### La plateforme logistique de Zalando - Note ESG : 75/100

- ✓ 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 ».
- ✓ L'entrepôt est équipé de panneaux solaires sur le toit.

### Quai d'Orsay – Note ESG : 79,9/100

- ✓ 9 574 m<sup>2</sup> de bureaux au 53 quai d'Orsay, Paris 7<sup>e</sup>
- ✓ **Performance carbone** : l'immeuble est équipé depuis 2020 de bornes de recharges pour les véhicules électriques. Cette mise en place permet de favoriser l'émergence de modes de transports n'ayant plus recours aux énergies fossiles. S'équiper en bornes de recharge favorise le déplacement en véhicule électrique pour les locataires de l'immeuble et contribue également à augmenter l'accessibilité de l'actif.



### ORA – Note ESG 78,3/100

- ✓ 24 860m<sup>2</sup> de bureaux situés rue Emile Borel, Paris 17<sup>e</sup>
- ✓ **Végétalisation et Biodiversité** : site avec plus de 2 500 m<sup>2</sup> végétalisés. Végétation diversifiée : plantes vivaces, 8 variétés d'arbres différentes et 177 arbustes de 12 variétés différentes. La végétalisation contribue significativement à la diminution des effets d'îlots de chaleur en milieu urbain. La diversité des espèces de plantes permet de préserver et redévelopper la biodiversité.
- ✓ **Santé et bien-être** : Toutes les fenêtres de l'immeuble ont des protections contre l'éblouissement contrôlables par les occupants. Un dispositif de contrôle de la ventilation individuel est installé : chaque occupant peut ouvrir la fenêtre ou modifier les apports d'air neuf.

### The Curve - Note ESG : 79,5/100

- ✓ Situé rue de Landy, à St Denis, en Ile de France, il s'agit d'un immeuble de bureaux de 23 000 m<sup>2</sup> bénéficiant d'une conception bioclimatique. Le Curve vise les certifications HQE Excellent, le label BBCA et Effinergie+. Il est considéré comme **l'une des plus grandes structures en bois en Europe**.
- ✓ **Végétalisation et Biodiversité** : immeuble végétalisé dans 4 terrasses accessibles et plusieurs façades représentant 1 200 m<sup>2</sup>.
- ✓ **Performance carbone** : construction et prestations renforçant la performance environnementale. Matériaux de construction et peintures de l'immeuble très peu émissives en CO<sub>2</sub>. Structure avec ossature en bois de provenance FSC (Forest Stewardship Council) et PEFC (Programme de reconnaissance des certifications forestières). Production d'eau chaude sanitaire en partie solaire.



## 10 ans après son lancement, Opcimmo devient le plus gros fonds immobilier labellisé ISR (3)



### Le 1<sup>er</sup> OPCI en France (1):

- 8,2 Mds € de capitalisation (2)
- 1<sup>er</sup> en capitalisation (1)
- 40% de parts de marché en encours (1)

**3,05 % de performance nette annualisée** depuis son lancement en 2011 (2)

**Une volatilité de 1.62% sur 5 ans** contre 2,36% en moyenne pour les OPCI Retail (2)

### Le plus grand patrimoine immobilier (SCPI/OPCI confondus) (2) :

- 5,7 mds €
- 1,6 million de m<sup>2</sup>.
- 119 immeubles détenus en direct (hors participations, fonds ou équivalent)
- Un Taux d'Occupation Financier de 92.19%

**Un patrimoine diversifié** dans 8 pays d'Europe & 5 classes d'actifs : Bureaux, commerces, Hôtels, Santé et locaux d'activité



### Dans le cadre de la politique de gestion ESG de son patrimoine immobilier, OPCIMMO s'engage à :



- Réduire les émissions de gaz à effet de serre du portefeuille
- Accorder une importance toute particulière à la réintroduction de la biodiversité en territoires urbains sur les projets de végétalisation menés sur les actifs du fonds,
- Améliorer le confort et le bien-être des utilisateurs,
- Etablir un dialogue avec les principales parties prenantes pour une contribution commune positive sur les pratiques immobilières durables.

Sources : (1) IEIF S2 2021 – (2) données Amundi Immobilier au 13/08/2021 – (3) Ministère de l'Economie, des Finances et de la Relance - (4) Selon la compagnie d'assurance et le réseau bancaire.

Opcimmo est disponible dans plus de 250 contrats d'assurance vie (2), en Compte-titres et plus récemment dans les Plans d'Epargne Retraite (4).

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. Rédigé le 7 septembre 2021.