

OPCIMMO : Bilan et performance 2023

Données arrêtées au 31/12/2023

SOMMAIRE

Données clés et Point marché immobilier d'entreprise	p.1
Performance d'Opcimmo	p.2
Un parc immobilier Core	p.3
Répartition géographique et sectorielle	p.4



Article 8 SFDR



Labellisé ISR en 2021*

DONNÉES CLÉS ET ACTUALITÉS 2023

DONNÉES CLÉS AU 31/12/2023

<p>PERFORMANCE 2023¹</p> <p>- 11,84%</p>	<p>PERFORMANCE NETTE ANNUALISÉE²</p> <p>+1,37%</p>	<p>CAPITALISATION (ACTIF NET)¹</p> <p>5 431 M€</p>	<p>ACTIFS IMMOBILIERS¹</p> <p>4 438 M€</p>	<p>OPCIMMO EST N°1 DES OPCI GRAND PUBLIC EN ENCOURS</p> <p>Source IEIF au 31/12/2023</p>
<p>IMMEUBLES DÉTENUS</p> <p>108</p>	<p>SURFACE DU PATRIMOINE IMMOBILIER</p> <p>1 184 497 m²</p>	<p>PARTICIPATIONS DANS DES FONDS IMMOBILIERS OU ÉQUIVALENTS</p> <p>8</p>	<p>DIVERSIFICATION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE</p> <p>9 pays d'Europe</p>	

Point marché immobilier d'entreprise 2023

En 2023, l'immobilier d'entreprise a été marqué par les répercussions de la fin de période des taux d'intérêt proches de 0 ou négatifs. La forte et rapide hausse des taux d'intérêt initiée en 2022 s'est fortement répercutée sur les taux de financement et les taux de rendement de marchés immobiliers.

Cette « grande décompression » des taux de rendement prime, une des plus fortes hausses observées historiquement sur une période annuelle, a mécaniquement pesé négativement sur la valeur des actifs immobiliers, en particulier les bureaux afin de retrouver davantage d'attractivité par rapport au rendement d'autres classes d'actifs.

Le marché de l'investissement a par conséquent été très ralenti en 2023 entre incertitude sur l'environnement financier, recherche du prix juste et attentisme des investisseurs dans un marché mouvant. Les écarts de prix souhaités par les vendeurs et les acquéreurs potentiels pouvant empêcher la vente de l'actif. Au final, les volumes investis en immobilier d'entreprise européen sont en recul de près de 50% en 2023³.

La décomposition de la performance totale de l'immobilier (somme du rendement locatif, i.e. revenus immobiliers, et de la performance en capital, i.e. valeur de l'immobilier), montre que les rendements locatifs ont joué un rôle d'amortisseur de choc sur la performance immobilière totale négative en Europe en 2023. Selon l'indice trimestriel MSCI pour l'Europe, la performance totale de l'immobilier (toutes classes d'actifs dont résidentiel) a été de -9% sur 1 an à fin septembre 2023, la baisse de valeur en capital (-13%) ayant été compensée partiellement par le rendement locatif (4% environ).

D'après les premières tendances, l'activité des marchés utilisateurs (location et vente pour utilisation des locaux) s'est tassée en 2023 mais a globalement résisté par rapport au marché de l'investissement (acquisition des immeubles). Les commercialisations ont globalement pâti de la stagnation économique observée en 2023 (environ 0,5% de croissance du PIB réel en zone euro). La segmentation entre marchés est restée forte, en particulier en fonction de leur qualité et de leur localisation. Les marchés les plus recherchés, notamment les secteurs centraux établis, ont globalement eu une vacance plus faible en bureaux, maintenant les loyers de marché à un niveau élevé. La situation est différente dans les secteurs périphériques, à l'offre souvent plus abondante.

1. Données calculées au 31/12/2023 ; 2. Performance nette annualisée depuis le lancement en 2011 - Données au 31/12/2023 ; 3. Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (T4 2023) *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 2023

Le fonds a terminé l'année 2023 sur une performance nette de

-11,84%

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

+1,37%

Allocation d'Opcimmo au 31/12/2023



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

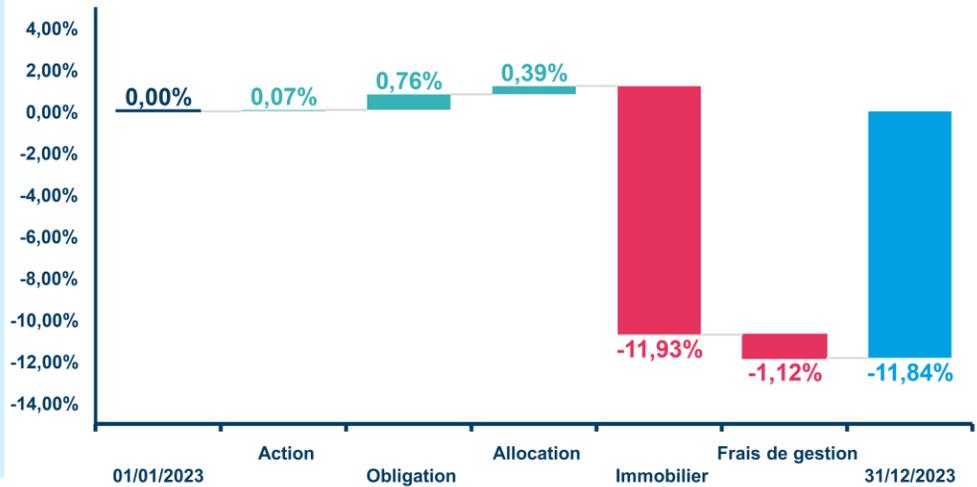
Contribution à la performance de chaque poche, compte tenu de son poids dans l'allocation en 2023

	Performance depuis le 01/01/2023	Poids net de chaque poche (*)	Contribution à la performance
Foncières Cotées	22,43%	0,08%	0,07%
Obligations	4,04%	16,90%	0,76%
Allocation (**)	3,65%	16,58%	0,39%
Immobilier	-18,01%	66,44%	-11,93%
<i>dont revenus</i>	3,13%		2,07%
<i>dont capital</i>	-21,13%		-14,01%
Performance brute YTD			-10,72%
Frais de gestion TTC			-1,12%
Performance nette YTD			-11,84%

* Poids des poches en % de l'actif net

** La poche Allocation est composée d'actifs monétaires

Contribution par poche à la performance globale sur l'année 2023



Source : données Amundi Immobilier au 31/12/2023

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 8 ans pour absorber les éventuelles variations de marché (volatilité).

Performances

Le contexte économique et financier actuel a impacté chacune des poches du fonds :

- **La poche de foncières cotées** affiche une performance positive grâce au rebond des mois de novembre et décembre 2023. Elle a fait l'objet d'un plan de cession profitant ainsi de cette reprise.
- **La poche financière** (Obligations et Allocation) a une performance globale positive grâce à la bonne tenue du marché monétaire et obligataire sur l'année 2023. Le fonds dispose volontairement d'une large poche financière à maturité court terme lui permettant de bénéficier de la remontée des taux.
- **La poche immobilière** a une performance négative. Cette dernière s'explique par la trajectoire baissière de la valeur des actifs immobiliers européens constatée sur le marché. On notera toutefois que les rendements locatifs, en légère progression par rapport à 2022 car en partie indexés à l'inflation, jouent un vrai rôle d'amortisseur face à la baisse de la valorisation des actifs immobiliers.

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 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 :

- 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 33% de l'ensemble du parc de bureaux de la région parisienne (Source CBRE Recherche au T4 2023)*
- les qualités techniques de l'immeuble (énergie, labels...),
 - > *Opcimmo compte 39 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.*
- les aménagements (flexibilité des plateaux) et les services (restauration, conciergerie...).

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

SUCCÈS LOCATIF 2023

La valorisation des immeubles passe en premier lieu par une gestion active des états locatifs. Malgré un contexte de stagnation économique Amundi Immobilier a négocié l'arrivée de nouveaux locataires et s'est efforcé de maintenir ceux dont les baux arrivaient à échéance. Ci-dessous quelques exemples de signatures réalisées en 2023 :



- 1. Les docks de Marseille** : bâtiment mixte (Bureaux & Commerces) de 59 400 m², emblématique de la ville de Marseille. Signatures de 8 baux de bureaux pour 2700m² et d'un bail de commerce de 1 000 m² améliorant le taux d'occupation de **78% à 84%**.
- 2. Max & Moore** : bureaux de 9 700 m² situés à Amsterdam aux Pays-Bas livrés en mai 2022. Signature de 4 baux sur 45% des surfaces dont 27% avec un leader mondial du secteur des médias et du divertissement. À date l'actif est loué à **88%**.
- 3. Corso Matteotti** : actif mixte (Bureaux / Commerces) de 6 600 m² situé à Milan en Italie. Signature d'un bail sur 14% des surfaces avec un leader de la décoration d'intérieur portant le taux d'occupation à **95%**.

GESTION DU PARC IMMOBILIER : CESSIIONS ET CRISTALLISATION DE VALEUR

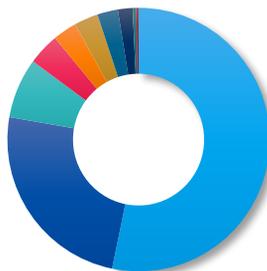
Depuis 2021, soit 10 ans après la création d'Opcimmo, Amundi Immobilier a lancé un plan de cessions sur certains actifs valorisés à un niveau d'expertise permettant ce que l'on appelle une « cristallisation de valeur ». Dans ce cadre, ont été cédés en 2023 :



- 4. RedPark Isle d'Abeau** : parc d'activités de 60 700 m² composé de 4 bâtiments mixtes (bureaux / activités) situés à Saint-Quentin Fallavier en France, cédé pour un montant d'environ 18 M€, soit une plus-value de 61% par rapport à son prix d'acquisition et un rendement global sur la période de détention (TRI) de **+8%**.
- 5. Convent Parc** : bureaux de 9 300 m² situés à Hambourg en Allemagne, cédé pour un montant d'environ 60 M€, soit une plus-value de 66% par rapport à son prix d'acquisition et un rendement global sur la période de détention (TRI) de **+7%**.

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

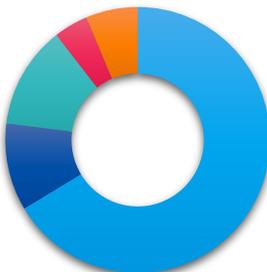
(en %)



France	53
Allemagne	25
Pays-Bas	7
Italie	4
Luxembourg	3
Irlande	3
Monde	2
Autriche	2
République tchèque	0,5
Pologne	0,3

RÉPARTITION SECTORIELLE

(en %)



Bureaux	66
Hôtels	12
Commerces	11
Locaux d'activités	7
Santé	4

Source : Amundi Immobilier au 31/12/2023

Quelles perspectives en 2024 ?

Dans notre scénario central (Amundi Institute au 10/01/2024), la croissance économique devrait rester faible en zone euro en 2024, à 0,3%, et l'inflation confirmer sa décrue, à 2,4%. Cette croissance économique atone pourrait peser sur la demande des entreprises en termes d'augmentation de surfaces ; néanmoins, les fins de baux, l'adaptation des stratégies immobilières des entreprises mais également la volonté de conserver et recruter les collaborateurs sont des éléments générateurs de mouvement. Les marchés utilisateurs devraient rester très segmentés, avec une meilleure résistance des quartiers qui concentrent la plus forte demande.

Comme en 2023 les investisseurs resteront probablement très attentifs aux problématiques ESG, aux répercussions de l'environnement financier et au niveau des taux de rendement de marché.

Il est anticipé que la Banque Centrale Européenne (BCE), après la période de forte hausse en 2022 et 2023, diminuera ses taux d'intérêt directs en 2024. Amundi Institute prévoit des taux d'intérêt à 10 ans allemands (qui servent de base à d'autres taux de titres d'Etat) entre 2,4% et 2,6% en juin 2024, et entre 2,3% et 2,5% fin 2024 (ils sont à 2,2% au 12 janvier 2024 et étaient à 2,6% près d'1 mois avant). Dans ce contexte, si une poursuite de l'ajustement des taux est probable en début d'année minima et que le rapport offre-demande sur le marché de l'investissement sera également à scruter, 2024 pourrait marquer la fin du réajustement haussier des taux de rendement immobilier, donc une stabilisation des prix, même si l'incertitude reste marquée.

En 2024, selon notre conviction, la performance d'Opcimmo devrait être portée par deux moteurs : la poche financière continuant à délivrer une performance positive compte tenu de l'environnement de taux, et la poche immobilière au travers de son socle de rendement locatif et de l'atterrissage de la variation des valeurs d'expertise.

Sources : Amundi Immobilier, Amundi Institute, brokers (janvier 2024)

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 certifiées 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 02/02/2024. Crédits photos : MyPhotoAgency, VERO.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.