



ITALIE – MILAN – Corso Matteotti
Corso Matteotti 12, 11020, Milan



REPUBLIQUE TCHEQUE – PRAHA
Praha City Center Klimentaska 1216/46



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

Données Amundi Immobilier au 31/07/2018

- Performance annualisée nette depuis le lancement (en 2011)* : 4,02%
- Performance 2018 (7 mois)* : 0,92 %
- Capitalisation nette : 7 195 M€
- Taux d'occupation financier : 92,5 %
- Nbre d'immeubles : 65**
- Nbre d'immeubles acquis en 2018 : 4

Bilan Opcimmo au 31/07/2018

A fin juillet 2018, Opcimmo comprend 58% d'actifs immobiliers physiques (en % de l'actif brut réglementaire), 5% de foncières cotées, 18% d'autres actifs financiers (dont 5% d'obligations liées au secteur immobilier) et 19% de liquidités (au 31/07/2018, source Amundi Immobilier).

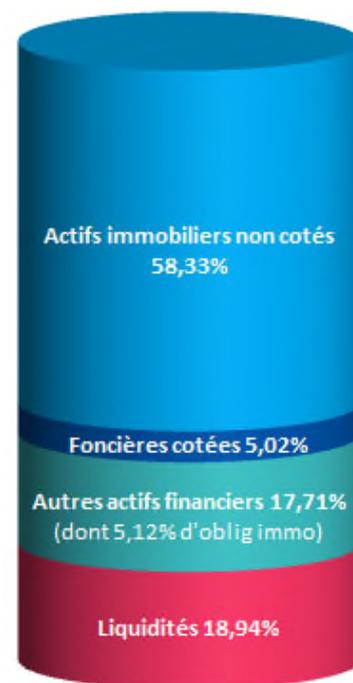
Au-delà des contraintes réglementaires d'un OPCI qui imposent une part d'immobilier physique d'au moins 51%, Opcimmo s'affirme plus encore comme placement résolument immobilier avec au total près de 70% d'actifs qui y sont liés.

Pour autant, compte tenu de nos objectifs de diversification du risque, nous estimons que la taille du fonds avec un encours de 7 195 M€ au 31/07/2018 (qui fait d'Opcimmo le plus important OPCI français – source IEIF juin 2018) exige d'offrir une diversification importante des supports d'investissement financiers au-delà des simples valeurs liées à l'immobilier, ce qui explique une part non négligeable de 13% environ d'actifs financiers non liés au secteur immobilier (sans compter les 19% de liquidités).

Une partie importante des « liquidités » (19% au 31/07/2018) au sens réglementaire est placée en obligations (7% de l'actif environ), laissant une poche mobilisable à tout moment dans le cadre des activités d'acquisition immobilière, d'éventuels mouvements tactiques sur les marchés financiers, le solde résultant de l'activité immobilière classique (loyers perçus non encore investis, provisions pour travaux,...).

En 2018, nous avons élargi notre portefeuille d'immobilier physique à travers l'acquisition d'immeubles de bureaux et commerces en Italie à Milan et Rome, de bureaux à Francfort en Allemagne et à Prague en République Tchèque, et à travers une prise de participation emblématique dans le portefeuille d'hôtels d'AccorInvest, filiale du groupe AccorHôtels, un des leader mondiaux du secteur. Les nouvelles souscriptions sur l'année nous poussent bien sûr à poursuivre nos acquisitions sur le deuxième semestre 2018.

Au 30 juin 2018 sur un total de 59 immeubles expertisés en portefeuille, Opcimmo compte 41,2% d'immeubles certifiés par des labels environnementaux, tel que le BREEAM.

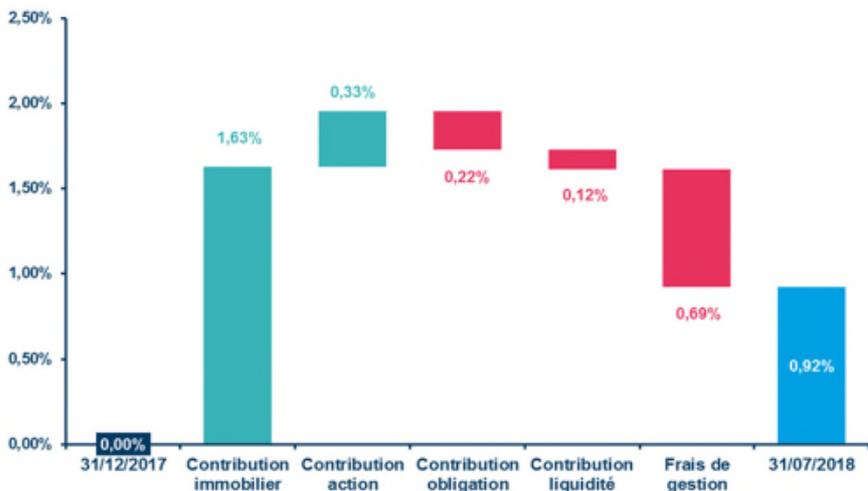


Allocation Opcimmo au 31/07/2018

* Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

** hors participations et hors portefeuille d'établissements de santé, Gecimed, acquis en 2016.

Contribution par poche depuis le début de l'année



L'évolution des marchés financiers n'a pas offert au premier semestre 2018 les performances attendues, ce qui ne remet pas en cause nos objectifs de performance à long terme.



Perspectives Opcimmo 2018

Dans un contexte de remontée graduelle probable des taux d'intérêt et d'une volatilité accrue, et pour accompagner la croissance du fonds, nous entendons accentuer encore la diversification de notre portefeuille en ouvrant davantage l'univers d'investissement aux valeurs mobilières faiblement corrélées aux marchés immobiliers.

Alors que la remontée attendue des loyers dans les prochaines années dans l'immobilier pourrait s'accompagner d'une augmentation des rendements, l'enjeu pour 2018 sera de trouver un juste équilibre entre valeurs immobilières et valeurs mobilières afin de mitiger les risques de façon optimale tout en continuant à offrir la liquidité attendue d'un OPCI.

Par ailleurs, nous avons procédé à des arbitrages, suites à des offres spontanées, sur des actifs dont nous avons réalisé le potentiel de création de valeur en avance sur le business plan, c'est le cas par exemple des immeubles Puro en Allemagne et Duetto en Finlande, cédés au premier semestre 2018.

Pour le deuxième semestre 2018, concernant le cas du Royaume-Uni, le changement du cadre réglementaire et fiscal pousse à un repositionnement de la stratégie d'Opcimmo à travers la cession des actifs dans le pays.

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'un OPCI 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.

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 ».

Rédigé le 14/09/2018. Crédits photos : MyPhotoAgency