

## « Opcimmo s'est montré résilient dans un contexte politique incertain »



**FRANCE – COURBEVOIE –**  
Cœur Défense 100-110 Esplanade du Général de Gaulle

**FRANCE – MARSEILLE –**  
Les Docks 10 place de la Joliette

**PAYS-BAS - AMSTERDAM -**  
Atrium Strawinskylaan 3011

### Données Amundi Immobilier au 31/12/2017

- Performance 2017 : 3,34 %
- Performance annualisée nette depuis le lancement : 4,24 %
- Capitalisation nette : 6 464 M€
- Taux d'occupation financier : 94 %
- Nbre d'immeubles : 71\*
- Nbre d'immeubles acquis en 2017 : 13

### Bilan marchés 2017

En 2017, la croissance économique a été nettement plus vigoureuse que prévu.

- En zone euro, les chiffres n'ont cessé de surprendre à la hausse tandis que le risque politique a sensiblement diminué au printemps, après l'élection présidentielle française.
- Aux Etats-Unis, la croissance est restée vigoureuse et la première année du mandat de Donald Trump n'a pas vu la mise en place des mesures protectionnistes majeures que son élection avait fait redouter.

Cette reprise mondiale bien synchronisée, accompagnée de politiques monétaires toujours très accommodantes dans les pays développés, a soutenu les marchés actions : les principaux indices réalisent des hausses significatives sur l'année.

Sur les marchés de taux, le rendement à 10 ans allemand a connu une trajectoire irrégulière mais au final légèrement haussière. L'écart de rendement entre la France et l'Allemagne, élevé en début d'année, s'est ensuite nettement resserré avec la diminution du risque politique.

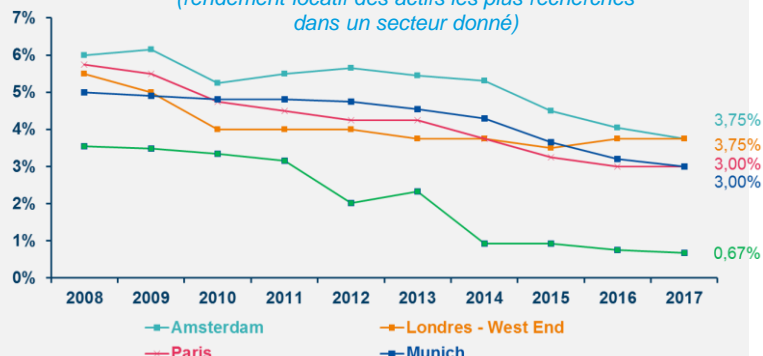
La consolidation de la croissance économique en Europe a été favorable aux marchés de bureaux, avec une baisse de la vacance et une hausse des loyers de marché dans beaucoup de secteurs géographiques, même si les situations sont restées très hétérogènes entre villes et sous-localisations.

Sur le marché de l'investissement, le niveau des capitaux à placer en immobilier est resté très élevé, favorisant des volumes souvent très sensiblement supérieurs à la moyenne décennale dans les principaux marchés d'immobilier d'entreprise. Notons que Londres a pour le moment montré une résilience certaine, malgré les incertitudes.

Conséquence d'une demande soutenue et d'une offre plus restreinte pour les bureaux prime (les plus recherchés), des baisses de taux de rendement\*\* prime ont été observées à l'acquisition, dans plusieurs des principaux marchés comme Munich, Berlin et Amsterdam, amenant à une certaine convergence des taux de rendement prime.

Les taux de rendement des obligations d'État à 10 ans n'ont pas augmenté en 2017 autant que prévu. L'écart avec les taux de rendement prime bureaux a ainsi diminué en 2017 dans la plupart des villes européennes, mais, en fin d'année, restait très sensiblement supérieur à sa moyenne de longue période.

**Taux de rendement prime**  
(rendement locatif des actifs les plus recherchés dans un secteur donné)



Source : BCE et de CBRE (Janvier 2018)

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

\*\* Pourcentage entre les loyers charges comprises et le prix d'acquisition de l'actif

## Bilan Opcimmo 2017

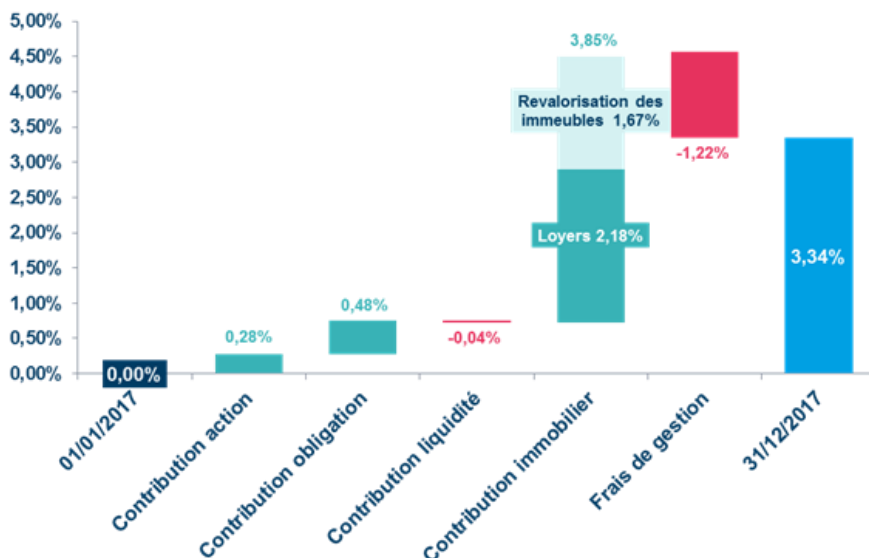
La performance d'Opcimmo sur l'année 2017 est de 3,34%, en légère amélioration par rapport à celle de 2016. Toutes les poches ont contribué de façon positive à la performance d'Opcimmo, que ce soit l'immobilier physique, les actions foncières cotées ou les obligations.

Le portefeuille de valeurs mobilières a été structuré en 2017 autour :

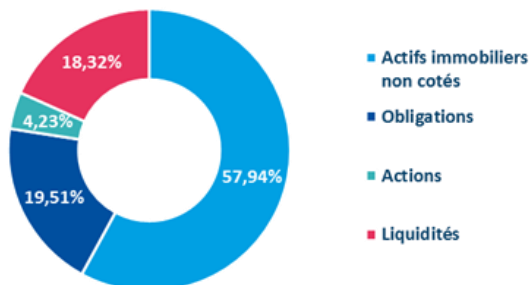
- des investissements en actions foncières européennes, avec notamment une augmentation des foncières allemandes
- des placements de crédit des entreprises et de dettes souveraines (principalement des pays périphériques de la zone euro), avec une préférence pour les dettes à court terme de manière à ne pas s'exposer au risque de hausse des taux d'intérêt.
- de la poche des investissements monétaires (18,32% d'Opcimmo à fin 2017), essentiels pour assurer la liquidité d'Opcimmo, dont la contribution à la performance est évidemment proche de 0 du fait de l'action des Banques Centrales de maintenir les taux courts à des niveaux historiquement très bas.

Opcimmo réalise en 2017 une belle année de collecte avec 2 Milliards d'€, intégralement investis à ce jour. Les choix d'investissements immobiliers ont porté essentiellement sur des immeubles de bureaux sur les 2 pays de référence actuels d'Opcimmo : la France et l'Allemagne. Dans un contexte de forte demande d'immobilier de bureaux (comme en attestent les volumes élevés d'investissement (source Cushman & Wakefield et CBRE à fin 2017), Amundi a veillé à sélectionner des investissements répondant à ses exigences de sécurité, dans des localisations de premier plan comme par exemple Cœur Défense à Courbevoie ou Rocket Tower à Berlin. Avec une capitalisation nette de 6 Milliards d'€, Opcimmo reste le fonds de référence dans sa catégorie.

### Contribution par poche

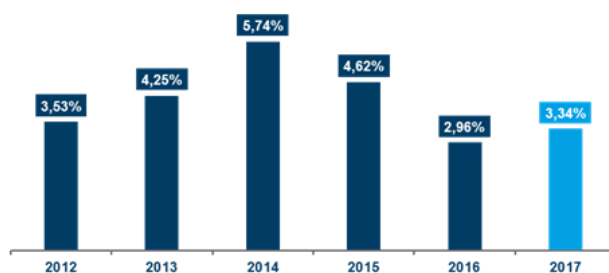


### Allocation d'Opcimmo au 31/12/2017



### Performance annuelle nette

Performance coupon réinvesti\*



\*Hors frais de gestion des contrats assurance vie  
Source Amundi Immobilier au 31/12/2017

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

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.

## Perspectives marchés 2018

Concernant l'économie, 2018 s'ouvre sous des perspectives favorables. L'amélioration du marché du travail devrait soutenir la consommation dans les pays développés. L'inflation devrait progresser légèrement, tout en restant freinée par d'importants facteurs structurels. Les fondamentaux restent porteurs, la croissance de l'activité soutient les bénéfices des entreprises. Il faudra cependant compter avec la diminution probable de l'appui apporté par les grandes banques centrales : nouvelles hausses de taux directeurs aux Etats-Unis, arrêt progressif des mesures accomodatrices en Europe. De plus, après des années de hausses, certaines valorisations apparaissent élevées. D'autre part, les tensions géopolitiques restent d'actualité, c'est pourquoi nous pensons que 2018 ne sera sûrement pas une année sans heurts.

En raison d'une hausse modérée des taux d'intérêt à 10 ans attendue durant 2018 et 2019, leur écart avec les taux de rendement immobiliers *prime* (rendement locatif des actifs les plus recherchés dans un secteur donné) devrait diminuer. Comme pour d'autres classes d'actifs, la hausse des taux d'intérêt à 10 ans pourrait ouvrir la voie à une hausse des taux de rendement immobilier *prime* et à une baisse modérée des valeurs en 2019. Cela pourrait arriver dès la fin 2018 en cas notamment de hausse plus forte qu'anticipée des taux d'intérêt à 10 ans ou d'une baisse de la demande en immobilier.

En revanche, la poursuite de la consolidation de la croissance économique en Europe attendue pour 2018 devrait être favorable à l'activité des marchés locatifs de bureaux, laissant entrevoir une hausse modérée des loyers de marché dans les localisations où l'offre est rare. Ailleurs les loyers n'augmenteront pas. D'autre part, les revenus perçus devraient bénéficier de la hausse anticipée de l'inflation, favorable aux loyers indexés.

## Perspectives Opcimmo 2018

Dans un contexte de remontée graduelle des taux d'intérêts et d'une probable hausse de la volatilité nous chercherons la diversification en élargissant l'univers d'investissement aux valeurs mobilières faiblement corrélées aux actifs immobiliers.

La remontée des loyers immobiliers attendue s'accompagnera éventuellement d'une baisse des valorisations. Opcimmo offrant la possibilité - dans les limites réglementaires d'un minimum de 51% en Immobilier non cotés- d'augmenter son allocation sur les valeurs mobilières qui pourraient offrir des opportunités de valorisation, l'enjeu pour 2018 sera de trouver la bonne répartition entre valeurs immobilières et valeurs mobilières pour offrir une performance tout en offrant la liquidité attendue.



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 OPCl fluctue en fonction des marchés immobiliers et des marchés financiers - Horizon d'investissement recommandé de 8 ans minimum. L'OPCl 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 12/01/2018. Crédits photos : Myphotoagency