

## FLASH INFOS OPCIMMO au 24/04/2020

Point d'étape sur les performances et la situation du fonds OPCIMMO

### CONTEXTE

Les informations relayées ces dernières semaines sur les effets du confinement semblent accréditer l'hypothèse de premiers résultats favorables sur l'évolution de la pandémie et nous sommes aujourd'hui dans l'attente des décisions gouvernementales précises concernant le plan de déconfinement à compter du 11 mai.

Les mesures de soutien, sans précédent, prises par les banques centrales (750 milliards € d'aide de la BCE, 2300 Mds \$ injectés par la FED) mais également les mesures ciblées d'accompagnement décidées par chacun des états de l'UE, donnent une idée de l'ampleur de la crise économique.

### PERFORMANCE D'OPCIMMO AU 15 AVRIL 2020 (dernière valeur liquidative)

La performance d'OPCIMMO au 15/04/2020, depuis le 31/12/2019 est de **-1,40%**, soit en très légère hausse par rapport au 13/03 (-1,46% dans le précédent Flash info).

Contribution à la performance depuis le 31 décembre 2019	Perf depuis le 01/01/2020	Perf Opcimmo au 15/04/2020	Poids de la poche dans le fonds
Immobilier	<b>2,13%</b>	<b>1,12%</b>	<b>52,90%</b>
Obligations	-4,40%	-0,81%	<b>17,56%</b>
Allocation (80% monétaires et obligations d'état)	-0,85%	-0,21%	<b>25,58%</b>
Foncières cotées	-22,76%	-1,16%	<b>3,97%</b>
Performance brute	-	-1,05%	-
Frais de gestion TTC	-	-0,35%	-
<b>Performance nette depuis le 31/12/19</b>		<b>-1,40%</b>	-

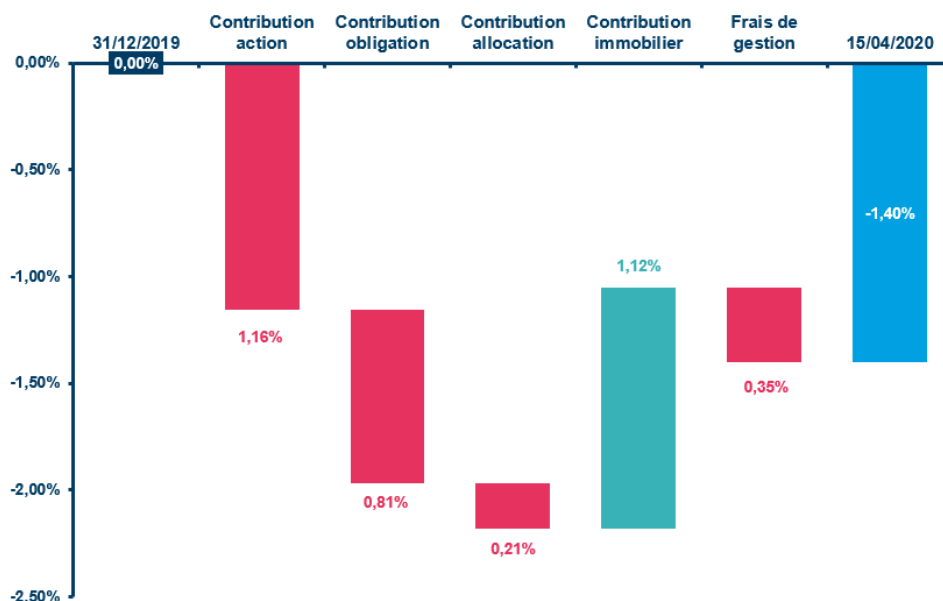
Source : Données Amundi Immobilier au 15/04/2020

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

### CONCERNANT LA POCHE IMMOBILIÈRE

Au 15 Avril, la poche immobilière reste sur une trajectoire positive avec une performance de **2,13%** depuis le début de l'année.

Son poids de 52,90% dans le fonds induit une contribution positive à la performance de **+ 1,12%**. Soit 2 fois plus importante qu'il y a un mois. Elle parvient ainsi à compenser en partie les performances négatives de la poche de valeurs mobilières.



Nous constatons une bonne performance des actifs immobiliers, due à des revalorisations significatives sur plusieurs immeubles en Allemagne d'une part – notamment sur THA50 à Francfort, et sur les immeubles de Valentinshof à Hambourg, et Schillerhaus et Brooktorkai à Francfort, achetés en 2019 – et d'autre part sur Allianz Tower à Rotterdam acquis au 4T 2019 et sur le fonds tchèque Realitni.

### Synthèse de la poche immobilière

La bonne tenue de la poche sur le mois de mars et la première quinzaine d'avril vient confirmer que la stratégie d'OPCIMMO, concentrée sur les actifs prime et les locataires de qualité est, à ce stade, un facteur de résilience.

### CONCERNANT LA POCHE VALEURS MOBILIÈRES

A partir de la mi-mars, la chute des marchés d'actions s'est ralentie, mais elle s'est également transmise aux marchés obligataires. L'écart entre les taux des obligations sans risques et les obligations plus risquées s'est accentué, ce qui a particulièrement pénalisé notre allocation obligataire sur la deuxième partie du mois.

La volatilité des marchés financiers nous a amené à adopter un positionnement très prudent. Nous allons continuer, dans les semaines à venir, à réduire au maximum notre exposition aux foncières cotées, et nous allons renforcer notre allocation sur le monétaire.

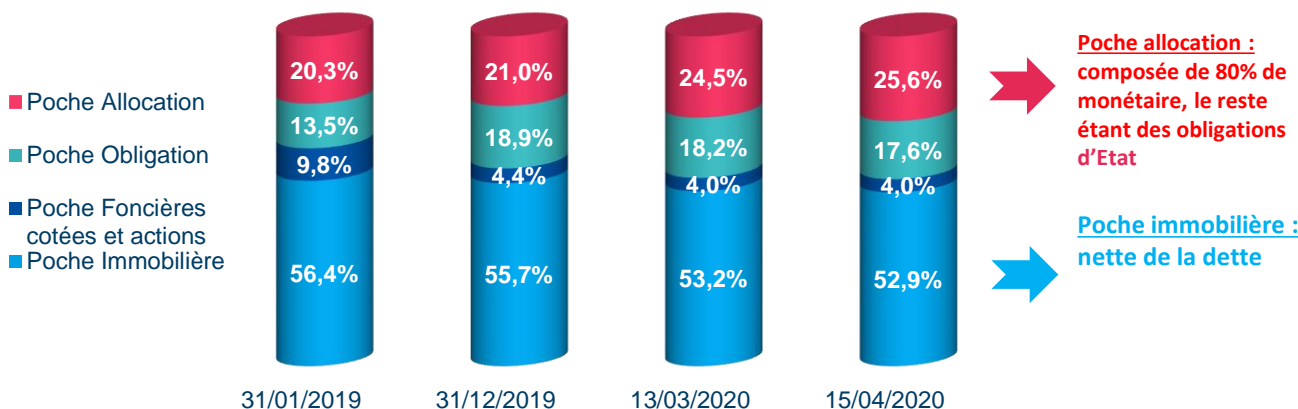
Nous avons réduit le risque de notre allocation obligataire en vendant des obligations d'entreprise et des dettes souveraines de pays périphériques de la zone euro, et avons acheté des OAT.

La poche « allocation », composée majoritairement de monétaire, joue son rôle de « coussin amortisseur » dans le contexte actuel de chute des marchés : nous lui avons alloué 25,58% de l'actif, soit 20% de plus qu'en début d'année.

### Synthèse et perspectives de la poche valeurs mobilières

Le scénario de rebond de l'économie en « U » prolongé (scénario central de la stratégie d'Amundi à ce jour) milite pour la prudence à court terme, et le maintien du budget de risque à son faible niveau actuel. Nous reviendrons sur les foncières de façon progressive et sélective à un horizon de 3 à 6 mois, sous réserve d'une stabilisation de la situation sanitaire.

### Evolution des différentes poches d'OPCIMMO (hors effet de levier) au 15/04/2020



Source : Amundi Immobilier au 15/04/2020

LA VALORISATION ET LES LOYERS DES IMMEUBLES

**Nous restons vigilants sur les revenus générés par les secteurs les plus exposés à la crise sanitaire,** pour lesquels des dispositions particulières ont notamment été annoncées par le gouvernement français.

En effet, l'activité de commercialisation locative a ralenti ces dernières semaines : difficulté de visiter les locaux ou de faire réaliser des travaux d'aménagement ou de remise en état.

Nous avons comme prévu encaissé le premier trimestre de loyers mais nous nous attendons à ce que les encaissements des loyers du deuxième trimestre soient plus problématiques surtout dans les secteurs les plus touchés.

**Dans la phase délicate de crise sanitaire que traverse notre économie, il nous semble important d'avoir une démarche solidaire, responsable et compréhensive vis-à-vis de nos locataires mais aussi respectueuse de l'intérêt de nos porteurs de parts.**

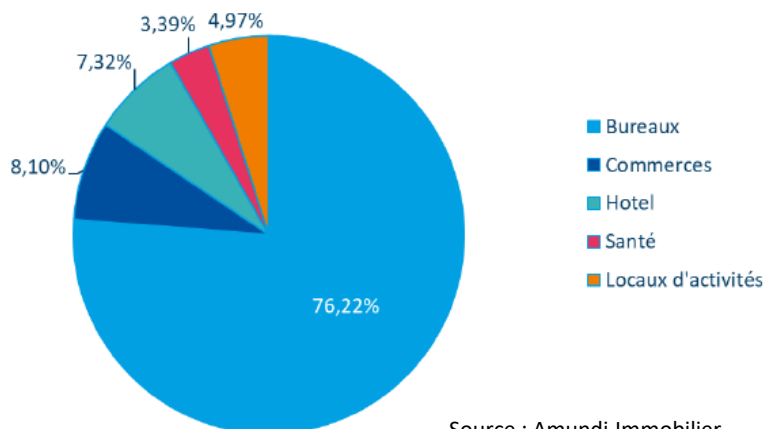
Comme toute notre profession, nous appliquerons les recommandations gouvernementales et nous nous sommes engagés à annuler le recouvrement des loyers des TPE particulièrement représentées sur le segment du commerce et contraintes de fermer pendant la période de confinement.

Pour les autres locataires, la situation sera étudiée au cas par cas avec bienveillance en fonction de leurs réalités économiques. Les mesures pourront alors se transcrire par un échelonnement en un temps relativement long du paiement des loyers.

Notons que l'impact éventuel dépendra du détail de la mise en œuvre éventuelle des garanties offertes par le gouvernement comme les aménagements fiscaux, la prise en charge de loyers non-payés et de certaines charges d'exploitations (énergie...).

Répartition du patrimoine immobilier au 31/03/2020

Répartition sectorielle



Source : Amundi Immobilier

**A noter**  
L'exposition aux secteurs de l'hôtellerie, des commerces et des locaux d'activité représente 20 % du patrimoine immobilier d'Opcimmo

**L'allocation sectorielle très focalisée sur les bureaux (76% du patrimoine immobilier) reste défensive dans le contexte actuel**

ZOOM SUR LES INVESTISSEMENTS DE LA POCHE IMMOBILIÈRE

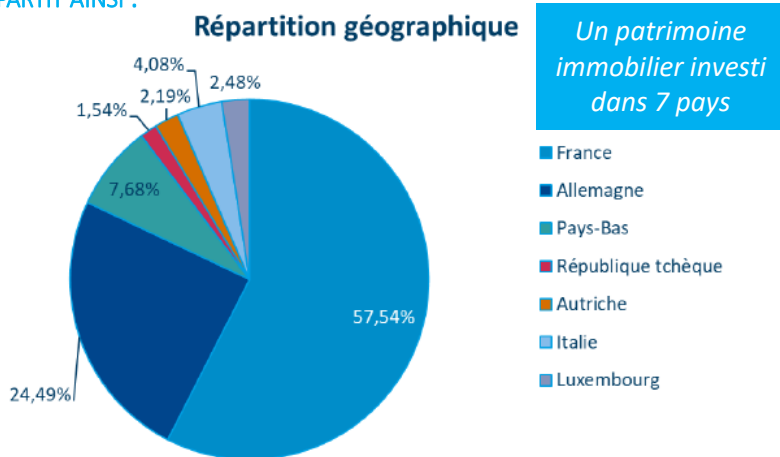
Opcimmo a réalisé une nouvelle acquisition au mois de mars (ce qui porte à 2 le nombre d'acquisitions depuis le début de l'année 2020) :

- ✓ L'acquisition d'une **plateforme logistique Zalando** de 130 435 m<sup>2</sup>, à Lahr en Allemagne, proche des frontières suisse et française.
- L'acquisition de la plateforme a été réalisée à hauteur de 26% par Opcimmo, pour une valeur de 38,2 M€ hors droits. Il s'agit d'une acquisition sans apport de fonds additionnel de la part d'OPCIMMO, qui permet d'accroître la diversification du risque au sein du portefeuille logistique.
- La plateforme est entièrement occupée depuis sa livraison en 2016 par l'entreprise Zalando (1ère plate-forme de vente en ligne en Europe), et ce pour un bail de longue durée. Le bâtiment est labellisé « Gold Energy Efficient ».



CHIFFRES CLÉS
Collecte sur le T1 2020 <b>355 M €</b>
Performance au 15/04/2020 <b>- 1,40 %</b>
Capitalisation nette au 31/03/2020 : <b>8 648 M€</b> 104 immeubles 3 participations 4 fonds ou équivalent
Taux d'occupation financier au 31/03/2020 <b>92,8%</b>

AU 15 AVRIL, LA RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE D'OPCIMMO SE RÉPARTIT AINSI :



Source : Amundi Immobilier au 31/03/2020

Source : Amundi Immobilier

**En conclusion, en ce début de deuxième trimestre 2020, le fonds OPCIMMO continue ses investissements immobiliers en France et à l'étranger, et s'appuie toujours sur sa taille critique pour conserver une large diversification géographique et sectorielle. Au-delà de la poche immobilière, l'allocation reste prudente pour avancer dans cette conjoncture touchée par la crise sanitaire.**

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, Recherche Amundi, brokers. Rédigé le 24 Avril 2020.