

NOTE FLASH COVID-19 du 20 mars 2020

L'évolution de l'épidémie du Coronavirus a conduit Amundi Immobilier à adopter des mesures pour se conformer aux recommandations de l'Organisation Mondiale de la Santé et des autorités sanitaires des différents pays concernés.

Un Plan de Continuité d'Activité (PCA) a ainsi été mis en oeuvre afin d'assurer la poursuite de nos activités.

Par ailleurs, nos distributeurs ont été informés des modalités spécifiques de souscriptions et de rachats adaptées à la situation actuelle. Notre site internet www.amundi-immobilier.com permet à nos clients de se tenir informés en se connectant directement à leur espace privé.

En parallèle, Amundi Immobilier poursuit ses travaux tant sur la production des justificatifs fiscaux (IFU), que la diffusion des reportings, des rapports annuels, ou le choix de vote en ligne aux assemblées générales possible sur inscription jusqu'au 16 avril.



Amundi Immobilier a finalisé en 2019 la digitalisation des processus à disposition des conseillers et de ses associés sur son site internet et le dispositif est aujourd'hui opérationnel pour traiter les demandes sur le web et permettre à l'associé de mettre à jour son adresse, ses coordonnées bancaires, ses coordonnées de contact directement en ligne et **d'accéder à l'ensemble de ses documents.**

Pour toute autre question, Amundi Immobilier recommande le contact par mail : serviceclients-amundiimmo@amundi.com



COVID-19

Contexte

Au-delà de son impact sanitaire et humain, la pandémie de Covid-19 impacte fortement les perspectives de croissance économique. C'est dans ce contexte que les marchés boursiers ont connu ces dernières semaines des niveaux extrêmes de volatilité.

Si les toutes prochaines semaines seront cruciales pour observer les effets des mesures de confinement et pour estimer la durée potentielle de contraction de l'économie, **nous conservons à ce stade une vue constructive sur la fin de l'année 2020, anticipant une amélioration des conditions économiques après un choc négatif.**

Les banques centrales et les responsables politiques ont mis en place des mesures et pourraient encore agir pour éviter que la crise ne soit pas trop marquée. Ils tenteront d'éviter que la reprise attendue après la phase de contraction ne se transforme en récession plus longue.

Contexte pour l'immobilier d'entreprise

Avant toute chose, il demeure nécessaire de rester prudent dans l'analyse car les choses peuvent évoluer d'un point de vue sanitaire, économique, financier et politique.

Toutes les activités économiques sont touchées de manière directe ou indirecte et l'impact sur l'immobilier d'entreprise dépendra de l'amplitude et de la durée de la crise même si certains secteurs sont plus directement touchés et d'autres relativement épargnés.

L'hôtellerie et le commerce non alimentaire sont les premiers secteurs directement impactés. Dans une moindre mesure la logistique, les parcs d'activités et même les bureaux pourraient être fragilisés.

De la même façon, le scénario de retour progressif à la normale de l'économie post crise sanitaire se fera plus ou moins rapidement selon les secteurs et les zones géographiques.

Impacts sur notre activité d'investisseur et de gestionnaire d'actifs immobiliers

Pour le marché de l'investissement

Par construction, l'immobilier d'entreprise s'ancre dans le temps long avec une visibilité sur des loyers sécurisés grâce à des baux à 3, 6, 9 ou 12 ans.

Le marché subit bien sûr un ralentissement dû au confinement mais les capitaux disponibles et la volonté des acteurs, notamment long terme, de déployer en immobilier leurs avoirs restent intacts et devraient lui permettre de retrouver un niveau satisfaisant à la sortie de cet épisode.

Les acteurs plus opportunistes sont par contre plus attentistes notamment à cause d'un accès au financement plus difficile dans cette période où les banques concentrent leurs efforts sur l'aide aux entreprises.

Pour les fonds que nous gérons

- les projets d'investissements engagés continuent à progresser favorablement et de nouveaux sont étudiés même si les visites d'actifs sont à ce jour impossibles.
- les capitaux collectés fin 2019 et début 2020 sont à ce jour tous affectés.

Les volumes de transaction sur le marché devraient néanmoins diminuer au 1er semestre 2020. Les facteurs de soutien à la demande restent valables, comme l'effet valeur refuge de l'immobilier et le différentiel de taux de rendement entre l'immobilier d'entreprise et les obligations d'état.

Concernant les loyers

L'activité de commercialisation locative devrait être ralentie dans les semaines qui viennent, tant au niveau des locations (moins de facilité à visiter les locaux ou faire réaliser des travaux d'aménagement ou de remise en état) que de la réception de congés.

Nous avons comme prévu encaissé le premier trimestre de loyers et envoyé début mars les quittancements du deuxième trimestre 2020. Nous nous attendons à ce que leurs encaissements soient plus problématiques notamment 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 nous sommes notamment engagés à suspendre le recouvrement des loyers et des charges des TPE/PME avec pour objectif de les étaler sans pénalité lors de la fin de la période de confinement. Pour les autres locataires leur situation sera étudiée cas par cas avec bienveillance en fonction de leurs réalités économiques.

Impacts sur nos fonds

La valorisation des actifs

Les expertises du patrimoine du 1er trimestre ont été finalisées et les experts nous ont indiqué que ces valeurs ne seront pas affectées par les événements actuels.

Il est prématuré d'affirmer que les prochaines valorisations de nos immeubles ne seront pas impactées. Il est toutefois probable que les immeubles de commerces et hôtellerie puissent accuser une variation.

Notre parc de bureaux, ayant des fondamentaux solides (localisation, pérennité de l'état locatif, baux longs), ne devrait pas accuser de mouvements sensibles.

La gestion de nos fonds

L'activité de gestion de nos véhicules au quotidien, telle que la comptabilité, l'établissement de la fiscalité annuelle et la production des rapports annuels, est maintenue et ne constate pas de retards à ce jour.

La gouvernance de nos fonds avec la tenue des Conseils de Surveillance dans le calendrier prévu à cet effet suit son cours habituel.

Il est recommandé pour ceux qui le peuvent d'utiliser les moyens électroniques disponibles sur le site www.amundi-immobilier.com pour obtenir leurs informations fiscales ou participer au vote des Assemblées Générales, l'acheminement postal et le traitement des courriers pouvant être plus aléatoires.

Le marché des parts

S'agissant du marché des parts (souscriptions/ rachats), celui-ci a fonctionné normalement jusqu'à présent sans mouvement de marché particulier à signaler depuis le début de la crise.

A ce jour, aucune adaptation du prix de la part des SCPI Edissimmo, Rivoli Avenir Patrimoine et Genépière n'est à prévoir.

Impacts sur nos fonds

La typologie du portefeuille de nos fonds SCPI et OPCI Grand Public*

La typologie des actifs actuellement les plus exposés à cette crise sanitaire sont le commerce, l'hôtellerie et les parcs d'activités hébergeant des TPE et PME.

Ceux-ci représentent une diversification (18 %) au sein de nos portefeuilles majoritairement composés de bureaux (80%) qui seront moins impactés.

Néanmoins nous devons anticiper une diminution de nos produits locatifs pour le deuxième trimestre et possiblement le temps de la reprise pour le début du second semestre.

Répartition du patrimoine immobilier en valeur vénale au 31 décembre 2019 pour les SCPI et OPCI retail d'AMUNDI IMMOBILIER

Fonds RETAIL	Global	SCPI seules	OPCI
Commerces	10,52%	12,02%	8,30%
Hôtellerie	4,82%	3,09%	7,40%
Parc d'activités	2,60%	1,53%	4,20%
TOTAL	17,95%	16,64%	19,90%

Source : Amundi Immobilier OPCI : OPCIMMO - SCPI : Edissimmo, Rivoli Avenir Patrimoine, Génépierre

Amundi immobilier :

Un portefeuille de
750 actifs

Pour nos fonds SCPI et OPCI grand public *

Bureaux :	79%
Commerces :	11%
Hôtels :	5%
Parcs d'activité :	3%
Divers :	2%

**Investi
 dans 10 pays**

*Opcimmo, Edissimmo, Rivoli Avenir Patrimoine, Génépierre

La composition du patrimoine de nos fonds, la qualité financière de nos locataires, la diversification géographique et sectorielle de nos actifs et les réserves que nous avons constituées devraient nous permettre d'atténuer les effets de cette situation sur la distribution.

À retenir :

Nous croyons que l'immobilier d'entreprise continuera à prouver sa résilience dans la durée grâce à :

- la protection offerte par des baux de longue durée,
- la stratégie retenue par Amundi Immobilier d'investir dans des immeubles récents,
- des localisations de qualité permettant de capter l'intérêt des locataires de 1^{er} plan.

Nos fonds conservent leur place dans le patrimoine de nos porteurs en diversification de leur patrimoine.



CONT@CT : serviceclients-amundiimmo@amundi.com

SOURCES

Amundi Immobilier, Amundi Recherche

AVERTISSEMENT

Amundi Immobilier est une Société anonyme au capital de 16 684 660€ - Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF n° GP 07000033 – Siège social : 91-93 boulevard Pasteur – 75015 Paris – France – 315 429 837 RCS Paris

Les informations contenues dans ce document sont destinées à une diffusion large sans considération des objectifs d'investissement, de la situation financière ou des besoins particuliers de chaque investisseur potentiel. Ce document est communiqué à titre d'information uniquement et ne constitue en aucun cas une offre d'achat ou une sollicitation de vente. Il ne peut être assimilé ni à une sollicitation pouvant être considérée comme illégale ni à un conseil en investissement. Ce document qui ne constitue pas la base d'un contrat ou d'un engagement de quelque nature que ce soit est fourni à partir de sources qu'Amundi Immobilier considère comme étant fiables. Toutes les informations contenues dans ce document peuvent être modifiées sans préavis. Amundi Immobilier n'accepte aucune responsabilité, directe ou indirecte, qui pourrait résulter de l'utilisation de toutes informations contenues dans ce document. Amundi Immobilier ne peut en aucun cas être tenue responsable pour toute décision prise sur la base des informations contenues dans ce document. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Le cas échéant, si des perspectives d'évolution sont évoquées, elles le sont à titre d'information, peuvent différer de ce qui arrivera et ne sauraient en aucun cas et d'aucune manière engager la responsabilité d'Amundi Immobilier ou du groupe Amundi. Les informations contenues dans ce document vous sont communiquées sur une base confidentielle et ne doivent être ni copiées, ni reproduites, ni modifiées, ni traduites, ni distribuées sans l'accord écrit préalable d'Amundi Immobilier ou du groupe Amundi à aucune personne tierce ou dans aucun pays où cette distribution ou cette utilisation serait contraire aux dispositions légales et réglementaires ou imposerait à Amundi ou à ses produits de se conformer aux obligations d'enregistrement auprès des autorités de tutelle de ces pays. Ce document n'a été revu par aucune autorité de tutelle. Il n'a pas vocation à être diffusé auprès de, ou utilisé par, toute personne, investisseur qualifié ou non, d'un pays ou d'une juridiction dont les lois ou les règlements l'interdiraient.

Les informations contenues dans le présent document sont réputées exactes au 20 MARS 2020