



FLASH INFOS OPCIMMO au 25/03/2020

en complément de la note COVID-19 d'Amundi Immobilier

À l'heure où la crise sanitaire du Covid-19 domine l'actualité économique, voici un point d'étape sur les performances et la situation du fonds OPCIMMO.

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.

PERFORMANCES

PERFORMANCE AU 13 MARS 2020

Au 13 mars (dernière valeur liquidative connue), la performance OPCIMMO depuis le 31/12/2019 est de **-1,46%**.

CONCERNANT LA POCHE IMMOBILIERE

Au 13 mars, la poche immobilière a poursuivi sa trajectoire positive avec une performance de **1,08%** et son poids de **53,2%** dans le fonds induit une contribution de **0,57%**.

Contribution à la performance depuis le 31 décembre 2019	Réalisé 13/03/2020	Poids de la poche dans le fonds
Immobilier	0,57%	53,20%
Obligations	-0,49%	18,23%
Allocation (80% monétaires et obligations d'état)	-0,18%	24,55%
Foncières cotées	-1,12%	4,02%
Performance brute	-1,22%	-
Frais de gestion TTC	-0,24%	-
Performance nette depuis le 31/12/19	-1,46%	-

Source : données Amundi Immobilier au 13/03/20.

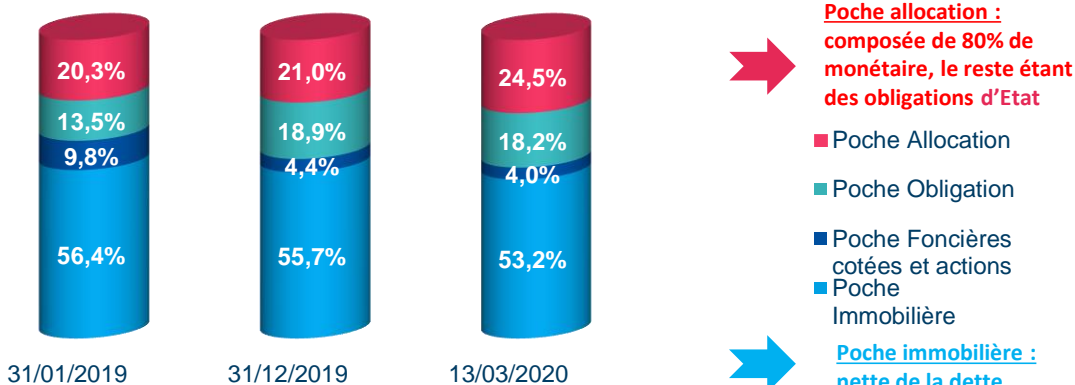
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

CONCERNANT LA POCHE VALEURS MOBILIÈRES

Début 2020, la poche de valeurs mobilières a été impactée par de fortes turbulences sur les marchés financiers ; néanmoins :

- Après un premier semestre 2019 qui a vu les foncières cotées délivrer une performance exceptionnelle, nous avons considérablement diminué le risque en allégeant la position. L'allocation en foncières cotées est désormais proche de 4% au 13/03/2020.
- Nous avons ainsi sécurisé la performance acquise en réallouant sur la poche « allocation » composée à 80% de monétaire et obligations d'Etat.

Au 13 mars : l'évolution des différentes poches d'OPCIMMO, hors effet de levier se présente ainsi :



Source : Amundi Immobilier

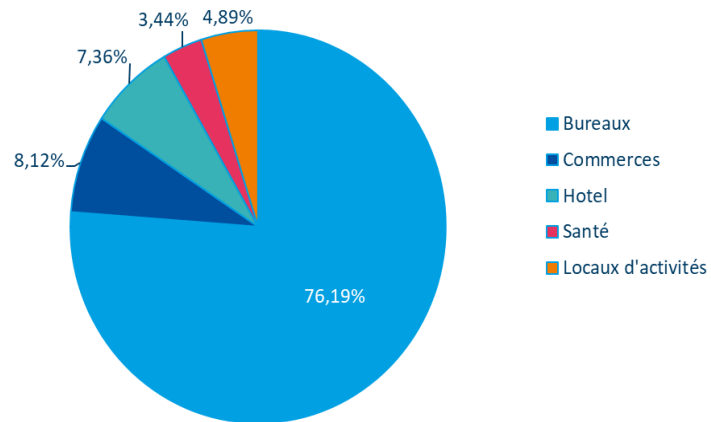
La composition globale de la poche valeurs mobilières a atténué les effets de la chute des marchés et nous pensons qu'elle devrait continuer à en amortir les variations

PERSPECTIVES IMMÉDIATES SUR L'IMMOBILIER

La poche immobilière devrait continuer d'apporter sa contribution à la performance du fonds, le poids des actifs directement touchés (Commerce, Hôtellerie) étant inférieur à 20%.

Répartition du patrimoine immobilier au 28/02/2020

Source : Amundi Immobilier



Notre exposition aux secteurs de l'hôtellerie et des commerces est inférieure à 20%

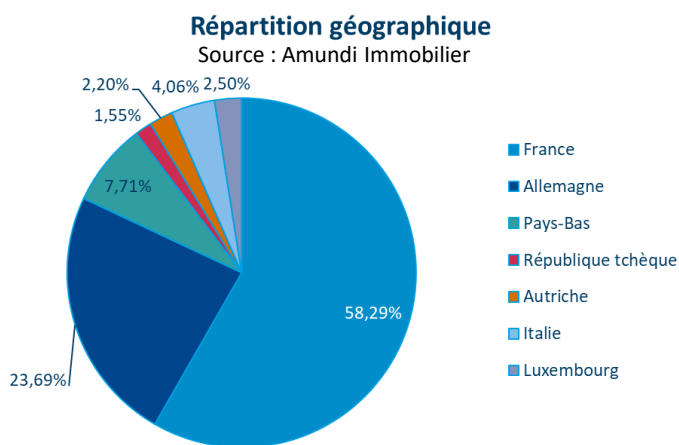
LA VALORISATION ET LES LOYERS DES IMMEUBLES

- **Les valeurs d'expertises n'impactent pas de baisse à ce jour**, et la stratégie d'OPCIMMO concentrée sur les actifs prime et les locataires de qualité est facteur de résilience à ce stade.
- **Néanmoins, 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 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 particulièrement représentés sur le segment des parcs d'activités (4,9% dans le patrimoine immobilier d'OPCIMMO). Notre objectif est d'étaler sans pénalité les loyers à la fin de la période de confinement. Pour les autres locataires, leur situation sera étudiée au cas par cas avec bienveillance en fonction de leurs réalités économiques.
- Notons qu'un impact éventuel dépendra du détail de la mise en oeuvre 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...).

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

ZOOM SUR LES INVESTISSEMENTS DE LA POCHE IMMOBILIERE

- Depuis le début de l'année 2020, le fonds a continué à investir, et reste engagé sur le déploiement de la collecte à venir dans un marché européen de l'investissement qui continue à tourner, bien qu'au ralenti.
- A ce jour, 3 dossiers d'acquisition d'actifs de bureaux sont en cours ou à un stade d'étude avancé pour un montant d'environ 450 M€.
- Des portefeuilles d'actifs dans le secteur résidentiel sont également à l'étude opportunément.



Un patrimoine immobilier investi dans 7 pays

CHIFFRES CLÉS	
Performance au 13/03/2020	-1,46%
Capitalisation nette au 28/02/2020	8438 M€
	70 immeubles
	4 participations
	6 fonds ou équivalent
Taux d'occupation financier	93,8%

Source : Amundi Immobilier

En conclusion, sur la fin de ce premier trimestre 2020, le fonds OPCIMMO s'appuie sur sa large diversification géographique, sa taille critique et une allocation prudente pour avancer dans cette conjoncture touchée par la crise sanitaire, en assurant la continuité de ses activités d'investissement dans la perspective de l'après Covid-19.

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 25 mars 2020.