



PREM OPCIMMO

INTERVIEW GERANT au 30/11/2019



ALLEMAGNE – FRANCFORT – Schillerhaus
Schillerstraße 18



MAJUNGA – FRANCE - PUTEAUX
10 rue Delarivière-Lefoullon



WEST BRIDGE – FRANCE – LEVALLOIS
145 rue Anatole France

Performances glissantes au 31/10/2019	Depuis le 31/12/2018	1 mois	3 mois	1 an	3 ans	5 ans	Depuis le 01/07/2011
	3,65%	0,49%	1,00%	3,44%	9,49%	16,74%	36,59%

Source : Données Amundi Immobilier au 31/07/2019. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



Francois de la Villeon,
gérant de
Prem
Opcimmo

Comment la performance de Prem Opcimmo a-t-elle évolué depuis le début de l'année ?

La performance de Prem Opcimmo au 31.10.2019 s'est établie à +3.65%, soit une performance nette annualisée de 3.83% depuis son lancement en 2011.

Toutes les poches ont eu une contribution positive sur cette performance, y compris les classes d'actifs de la poche financière qui ont retrouvé des couleurs sur 2019 après de fortes perturbations à la fin de l'année 2018. A l'été 2019, le risque de la poche de valeurs mobilières a été fortement réduit afin de cristalliser la performance acquise.

Quelle stratégie d'investissement avez-vous mis en œuvre pour la poche immobilière ?

En 2019, l'OPCI Opcimmo a encore élargi son portefeuille d'immobilier physique pour accompagner sa collecte, en se diversifiant à travers l'acquisition de locaux d'activité en région parisienne, et à travers la constitution d'une exposition au segment des entrepôts logistiques. Par ailleurs, le portefeuille a continué à s'étoffer d'immeubles de bureaux de première qualité en Allemagne à Hambourg et à Francfort, et en France à Paris La Défense et à Levallois.

L'étude de plusieurs dossiers d'arbitrage a été lancée en 2019 sur le portefeuille immobilier de Prem Opcimmo. La vente de deux actifs à Helsinki a été finalisée dans le courant du mois de novembre, tandis que deux actifs en région parisienne affichant également une performance réalisée en avance sur leurs business plans devraient faire l'objet de signatures avant la fin de l'année.

Comment la poche de valeurs mobilières a-t-elle contribué à la performance globale ?

Concernant la poche des valeurs mobilières, les différentes poches ont toutes contribué positivement à la performance de Prem Opcimmo.

Les foncières cotées ont ainsi bénéficié à plein du discours accommodant des banques centrales américaine et européenne et des anticipations par les opérateurs de taux d'intérêts qui devraient rester bas. Toutefois, l'actualité géopolitique chargée – notamment la hausse des tensions commerciales entre la Chine et les Etats-Unis – a soufflé le chaud et le froid sur les marchés financiers à partir du printemps 2019.

Ce contexte, associé au rebond rapide des marchés au premier trimestre, a amené à prendre les profits sur les foncières, et à abaisser progressivement cette exposition sur le reste de l'année. L'exposition en actions non-foncières a, elle, été totalement réduite à la fin du printemps.

Les placements en obligations d'entreprises ont été portés par une quête de rendement tout au cours de 2019 : les actions des banques centrales ont amené la quantité d'obligations à rendement négatif à des sommets historiques, et ont poussé les investisseurs à acheter des obligations à prime de crédit plus élevée, ou à maturité plus longue – plus risquées mais aussi plus rémunératrices. Les obligations souveraines de la zone euro ont, elles aussi, bénéficié de conditions financières favorables – en particulier les emprunts d'état des pays semi-core (France, Belgique), et périphériques (Italie, Espagne). Ce mouvement général a ainsi créé un vent arrière favorable à la classe d'actifs obligataire.

Qu'anticipez-vous pour 2020 ?

Sur 2020, les marchés n'anticipent pas de forte remontée des taux d'intérêt en zone euro. Dans ce contexte, la prime de risque sur l'immobilier est toujours jugée attrayante. L'augmentation des loyers immobiliers constatée sur 2019 devrait se poursuivre sur certains marchés, avec un maintien des valorisations sur les marchés prime. La prudence reste néanmoins de mise sur les villes secondaires en Europe.

En dehors des foncières, les actions ont beaucoup bénéficié des politiques monétaires accommodantes des grandes banques centrales. Les indicateurs d'activité suggèrent qu'un ralentissement de la croissance des bénéficiaires des entreprises est à attendre, ce qui pourrait amener les marchés d'actions à marquer le pas. Dans ce contexte, la volatilité des actions pourrait augmenter, avec un effet sur les foncières cotées. Les marchés obligataires devraient eux rester portés par des banques centrales accommodantes, des taux de défaillances très bas, et par une rareté des obligations.

Dans ce contexte, en 2020, Prem Opcimmo devrait poursuivre une politique d'investissement prudente sur sa poche de valeurs mobilières tout en recherchant des opportunités de renforcer son exposition au sous-jacent immobilier. Du côté du portefeuille d'immobilier physique, Prem Opcimmo devrait mettre l'accent sur une diversification de qualité tout en maintenant son allocation sur le segment des bureaux les plus recherchés par les locataires.



Retrouvez toutes les acquisitions d'OPCIMMO sur la carte interactive : <http://carte-actifs-reels.amundi.com/opcimmo>



Prem Opcimmo est une action de l'OPCI OPCIMMO. 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. Ainsi en cas de demande de rachat (remboursement), le règlement peut être effectué dans un délai de 2 mois maximum et 8 jours minimum dans le cadre du compte-titres, ou selon les modalités de rachat de votre contrat d'assurance-vie et/ou de capitalisation.

OPCIMMO, SPPICAV (société de placement à prépondérance immobilière à capital variable) dont le siège social est situé 91/93 boulevard Pasteur 75015 Paris, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro SPI20110014, immatriculée sous le numéro 533 506 234 RCS (Paris) 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 certifiées 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. Rédigé le 30/11/2019.

Crédits photos : Takuji Shimmura; Seignette Lafontan; MyphotoAgency