

FLASH INFOS OPCIMMO au 20/11/2020

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

CONTEXTE

En novembre 2020, la France a dû mettre en place un nouveau confinement et stopper ainsi toute activité dans les secteurs des loisirs, de l'hôtellerie, de la restauration et du commerce de détail non essentiel. Les répercussions économiques devraient être moins importantes qu'au printemps, bien qu'il soit aujourd'hui difficile d'estimer l'impact final de cette crise.

OPCIMMO SUR LE MARCHÉ DES OPCI GRAND PUBLIC

Au 30 septembre 2020, selon les données de l'IEIF, Opcimmo conserve sa place de leader sur le marché des OPCI :

- 1^{er} en actif net avec 8 704 Mds €*
- soit 44% du marché, en hausse de 5% sur 1 an*.

PERFORMANCE D'OPCIMMO

- Au 30 septembre 2020, la performance d'Opcimmo était en ligne avec indice benchmark de référence IEIF OPCI grand public :
 - Performance OPCIMMO au 30/09/2020 : -2,53% depuis le début de l'année
 - Indice IEIF OPCI Grand public : -2,50%⁽¹⁾.
- Au 13 novembre 2020 : la performance, depuis le début de l'année, est de -2,65%.

Contribution à la performance des poches à la date du 13/11/2020, depuis le début de l'année	Performance de la poche depuis le 01/01/2020	Impact sur la Performance d'Opcimmo au 13/11/2020	Poids de la poche dans le fonds au 13/11/2020*
Immobilier	-0,26%	-0,12%	54,08%
Obligations	-2,63%	-0,42%	29,67%
Allocation (80% monétaires et obligations d'état)	-0,58%	-0,13%	11,25%
Foncières cotées	-21,61%	- 1,03%	5%
Performance brute	-	-1,70%	-
Frais de gestion TTC	-	-0,94%	-
Performance nette depuis le 31/12/19		- 2,65 %	-

Source : Données Amundi Immobilier au 13/11/2020.

*Le poids des poches évolue constamment dans l'année.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

IMPACT DE LA CRISE SANITAIRE SUR LA POCHÉ IMMOBILIÈRE

Au 1^{er} trimestre 2020

Nous avons encaissé quasiment **100% des loyers**. En effet, même si le confinement est survenu début mars, le quittancement des loyers était déjà finalisé.

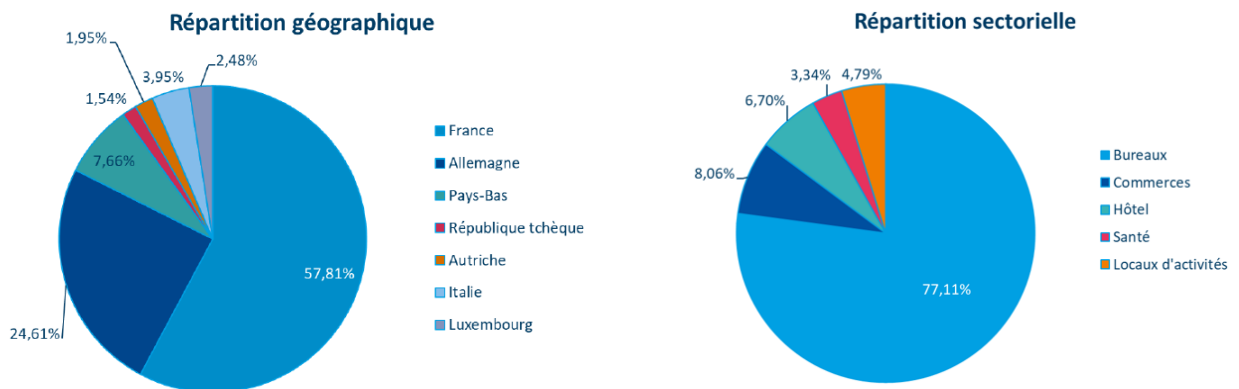
Au 2^{ème} et 3^{ème} trimestre 2020

- Du fait du confinement, l'activité locative fut très ralentie au niveau des nouvelles mises en locations (moins de facilité à visiter les locaux ou faire réaliser des travaux d'aménagement ou de remise en état) ou la réception de congés.
- Concernant les loyers, le gouvernement avait mis en place un dispositif demandant à notre profession de suspendre le recouvrement des loyers et charges des TPE/PME avec pour objectif de les étaler sans pénalité lors de la fin de la période de confinement jusqu'à la fin de l'année 2020.
- **Malgré tout, nous avons mieux encaissé que ce que nous avons pressenti en mars avec un taux final d'encaissement de 90,3 % au 2^{ème} trimestre et de 85,2 % au 3^{ème} trimestre (données au 20/11/2020).**

- Ce taux d'encaissement a été meilleur que prévu pour plusieurs raisons :
 - La structure du patrimoine immobilier d'Opcimmo, très majoritairement investi en immobilier de bureaux, nous a permis de limiter l'impact, puisqu'il est composé de **77 % de bureaux**.
 - **La répartition géographique de notre patrimoine et la diversification européenne** opérée dès le lancement du fonds a joué en notre faveur car nous avons constaté un taux d'encaissement dans les autres pays d'Europe supérieur à la France.
 - **La qualité des locataires de nos immeubles** a limité l'impact concernant les demandes de report. Notre priorité reste l'intérêt de nos porteurs de parts. Dans cette optique, il est plus favorable pour toutes les parties d'avoir un accompagnement de quelques locataires à court terme dans un objectif d'alignement des intérêts à long terme.
 - **Au 4^{ème} trimestre**, avant l'annonce du confinement, le taux d'encaissement était en ligne avec le taux habituel à cette période.

Dans le contexte d'aggravation de la crise sanitaire dans toute l'Europe, nous mettons tout en œuvre pour maintenir notre capacité d'encaissement de loyers.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE D'OPCIMMO AU 30 OCTOBRE 2020 :



En ce qui concerne la valeur des actifs

Dans le cas d'OPCIMMO, les expertises des actifs sont réalisées 4 fois par an à intervalles réguliers selon le pays. Cela permet à Amundi Immobilier d'intégrer au fil des mois les impacts d'expertise de son patrimoine.

- **Dans cette crise, c'est l'activité hôtelière et les commerces non alimentaires qui sont les plus durement touchés.** OPCIMMO a de ce fait, déjà enregistré dans sa valeur liquidative les impacts des estimations que les experts ont réalisées sur nos hôtels, durement touchés par l'absence de clients.
- **Les expertises déjà réalisées depuis le début de la crise sanitaire sur nos actifs immobiliers de bureaux** en Allemagne et aux Pays Bas ont montré une bonne résistance des valeurs, mais seule la réception des expertises actualisées en fin d'année pourra venir confirmer cette tendance.

En ce qui concerne la poche des valeurs mobilières

Dès le 2^{ème} trimestre, nous avons réduit la prise de risque sur la poche des valeurs mobilières.

Dès l'annonce de la sortie d'un potentiel vaccin contre le COVID-19, la plus forte contribution à la performance du 2^{ème} semestre est venue des foncières immobilières cotées (5% du portefeuille) qui ont enregistré un fort rebond, réduisant leur perte enregistrée depuis le début de l'année.

L'allocation reste prudente pour avancer dans cette conjoncture incertaine du fait de la crise sanitaire.

ZOOM SUR LES INVESTISSEMENTS DE LA POCHE IMMOBILIÈRE AU 2EME SEMESTRE 2020

Opcimmo a poursuivi ses investissements dans des actifs de qualité :

- ✓ **Le Curve** : situé à St Denis, en Ile de France, il s'agit d'un immeuble de bureaux de 23 000 m² sur 8 niveaux, composé d'espaces de restauration, salle de sport, local vélos et 250 places de parking sur 4 niveaux. Il sera livré au cours du mois de novembre 2020. Situé dans un quartier en pleine transformation du Grand Paris, il doit bénéficier du développement à venir dans le cadre des Jeux Olympiques 2024. l'actif est loué à 2 locataires de renom. **Bénéficiant d'une conception bioclimatique, le Curve vise les certifications HQE Excellent, le label BBCA et Effinergie+. Il est considéré comme une des plus grandes structures en bois en Europe.**
- ✓ **Fitzwilliam 28** : situé à Dublin, il s'agit de la 1^{ère} acquisition d'Opcimmo en Irlande. L'immeuble de bureaux, de 12 599m² comprend 2 452m² de jardins en roof top, 50 places de parking et 230 emplacements pour les vélos. Il vient d'être livré en novembre 2020. Il est situé à un emplacement stratégique, à proximité immédiate du centre d'affaire de Dublin entre les places Merrion et Fitzwilliam.
- **Il bénéficiera des certifications BREEAM Excellent, de la note A3 au classement BER et sera l'un des premiers immeubles certifié NZEB (Near Zero Energy Building) de Dublin.**



En conclusion, en cette fin d'année 2020, le fonds OPCIMMO consolide ses investissements qualitatifs immobiliers en France et à l'étranger, pour continuer à assurer une large diversification géographique et sectorielle. La stratégie d'investissement menée par Opcimmo depuis sa création, consistant à investir dans des immeubles européens de qualité, situés dans les quartiers les plus recherchés et occupés par des locataires de premier plan, nous semble toujours opportune pour traverser la crise actuelle et créer de la valeur sur le long terme.

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 20 novembre 2020