



Amundi
Investment Solutions

La confiance, ça se mérite

**Amundi
Immobilier**

Amundi Immo Durable

**BILAN &
PERFORMANCE 2024**

Février 2025

Document publicitaire
Réservée aux investisseurs professionnels,
Amundi Immo Durable est une Société Civile (SC)
distribuée exclusivement à travers un contrat
d'assurance-vie. Avant toute décision d'investissement,
l'investisseur est invité à consulter la documentation
réglementaire du fonds

SOMMAIRE

Chiffres clés	p. 3
Stratégie d'investissement	p. 3
Commentaire de gestion	p. 4
Evolution du patrimoine	p. 5
Allocation du portefeuille	p. 5
Perspectives 2025	p. 6
Zoom investissements	p. 7, 8
Caractéristiques principales	p. 9

IMMEUBLES EMBLÉMATIQUES en portefeuille au 31/12/2024



147 avenue de Suffren - 75015 PARIS
Crédit photo : Amundi Immobilier



2-4 rue Cépré/ 20 rue Miollis, 6-8 rue Cépré, 75015 PARIS
Crédit photo : Amundi Immobilier



La Passerelle – Rue Anatole France,
93 390 Clichy-sous-Bois –
Crédit photo : Amundi Immobilier

AVERTISSEMENT

Cet investissement présente un risque de perte en capital. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

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 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 Immobilier ou au groupe 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.

Le fonds n'est pas destiné à être vendu aux États-Unis et/ou à des US Persons. En conséquence, ce document n'est pas destiné à l'usage des résidents ou citoyens des États-Unis d'Amérique et des "U.S. Persons", telle que cette expression est définie par la "Regulation S" de la Securities and Exchange Commission (« SEC ») en vertu du U.S. Securities Act de 1933 et reprise dans le document d'information du produit. En outre, l'accès à certains produits et services peut faire l'objet de restrictions à l'égard de certaines personnes ou dans certains pays autres que le pays d'implantation en vertu des réglementations nationales applicables à ces personnes ou dans ces pays. A ce titre, aucun des produits et services ne sera fourni à une personne si la loi de son pays de domicile ou de tout autre pays qui la concernerait l'interdit. Il est du ressort de toute personne souhaitant souscrire des produits et services, de vérifier que son statut juridique et fiscal le lui permet. Toute demande de souscription en ligne d'un produit ou service est soumise à la loi du pays d'implantation.

Amundi Immo Durable est un produit de long terme dont la durée d'investissement minimal recommandé est de 8 ans. Il s'agit d'un produit complexe présentant différents risques à prendre en compte. Les investissements réalisés sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. De très nombreux facteurs, liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier, peuvent avoir un impact négatif sur la valeur et/ou le rendement des actifs immobiliers. Dans ce cadre la valeur et/ou le rendement de l'investissement peuvent baisser. Ainsi, aucune assurance ne peut être donnée quant à la performance des actifs immobiliers détenus par la Société Civile (SC). Il existe des risques associés tels que : **risques locatifs, risques réglementaires et fiscaux, risques techniques** de construction/rénovation, **risque lié aux marchés financiers** qui peuvent varier à la hausse comme à la baisse, **risque de liquidité** des parts lié à la limite de rachats, **risque lié à la valorisation des parts** et **risque lié aux provisions d'ajustement**. Les supports en unité de compte ne sont pas garantis en capital et sont soumis aux fluctuations des marchés à la hausse comme à la baisse. Pour connaître la liste exhaustive des risques, veuillez vous référer au document d'information des investisseurs.

Amundi Immo Durable est distribué exclusivement comme support en unité de compte d'un contrat d'assurance vie ou de capitalisation, les informations complémentaires sur ce contrat, telles que les coûts du contrat, qui ne sont pas compris dans les coûts indiqués dans le présent document, le contact en cas de réclamation et ce qui se passe en cas de défaillance de l'entreprise d'assurance sont présentées dans le document d'informations clés de ce contrat obligatoirement remis par votre assureur ou courtier ou tout autre intermédiaire d'assurance conformément à son obligation légale.

CHIFFRES CLÉS AU 27/12/2024



Date de création
Sept. 2021



Nombre
d'immeubles
4



Nombre
de participations
2



Encours
125,3 M€



Surface du
patrimoine*
4 359 m²

* Surface du patrimoine détenu en direct par la SC. Source Amundi Immobilier, données arrêtées au 27/12/2024, dernière valeur liquidative de l'année civile. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

Amundi Immo Durable vise à **investir dans tous types d'hébergement durable en France et en Europe**. Le fonds vise également à contribuer à **l'amélioration de la durabilité de son parc immobilier**, grâce à l'achat notamment d'actifs dits « Best in Progress » dans le but de les amener à progresser afin d'atteindre un niveau de qualité d'actifs dits « Best in Class ».

Le portefeuille d'Amundi Immo Durable se compose de plusieurs investissements, acquis de façon directe ou à travers des participations dans des fonds immobiliers : 3 immeubles résidentiels parisiens qui ont fait l'objet de travaux de rénovation, un bâtiment développant des tiers lieux en Ile de France (93) en partenariat avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), une participation dans un fonds géré par Clariane et investi dans des murs d'établissements de santé en zone euro et une participation dans un fonds investissant dans des murs d'hôtels B&B en France (géré par SwissLife AM).

AMUNDI IMMO DURABLE INVESTIT DANS DE L'IMMOBILIER DURABLE DIVERSIFIÉ ...



Crèche - École



Résidence
étudiante



Résidentiel



Santé



Tourisme
et loisirs



Résidence
senior

... ET DANS DES ACTIFS DITS « CORE + », SITUÉS EN FRANCE ET EN EUROPE

La **stratégie « Core+ »** vise des immeubles bien situés et de bonne qualité, présentant un potentiel de valorisation, soit en réalisant des travaux mineurs, soit en renégociant les baux en cours.



Allocation stratégique cible à l'issue d'une période de 5 ans à compter de la date de constitution de la SC

80 à 100 % en immobilier non coté : actifs immobiliers physiques détenus en direct ou de manière indirecte, FIA Immobiliers gérés par toutes sociétés de gestion (OPCI, SCPI, tous fonds de droit français ou étranger).

0 à 10 % dans des actifs immobiliers cotés : actions foncières cotées, SIIC (sociétés d'investissement immobilier cotées), obligations du secteur immobilier.

0 à 10 % Actifs liquides.

COMMENTAIRE DE GESTION

Amundi Immo Durable affiche une performance* nette de +0,11% pour 2024.

Ces performances doivent être replacées dans le contexte du marché de l'immobilier, perturbé depuis trois ans par des vents contraires et qui ont déstabilisé les investisseurs.

Année
2024

+0,11 %

Valeur
liquidative

191,55€

Depuis la
création

-4,22%

La crise des *subprimes* puis des dettes souveraines de la zone euro des années 2010 ont conduit la Banque Centrale Européenne à adopter une politique monétaire accommodante (taux directeurs nuls voire négatifs, programme massif d'achats d'actifs). Les taux d'intérêts sans risque d'obligations d'Etat de la zone euro étaient restés à des niveaux historiquement bas. Le marché de l'immobilier a profité des taux d'emprunt bas pour se financer et les rendements locatifs, supérieurs aux obligations, ont attiré des flux de capitaux importants à l'investissement, faisant grimper les valorisations.

Post Covid-19, nous avons assisté à un retour de l'inflation puis à des prix de l'énergie en hausse, suite à l'invasion de l'Ukraine. Dans ce contexte, la BCE a remonté drastiquement ses taux d'intérêts. De juillet 2022 à septembre 2023, le taux de dépôt au jour le jour a été porté de -0,5% à +4% et les taux d'intérêts long terme ont suivi un mouvement de rebond similaire. **Sur le marché immobilier, le choc de la hausse des taux directeurs fut brutal** et s'est exercé avec un décalage. L'activité sur le marché s'est effondrée, affichant des volumes d'investissements et des transactions locatives en massifs replis. **En conséquence, le marché immobilier s'est inscrit dans une spirale baissière en 2023, prolongée en 2024.**

Par ailleurs, les chiffres du Conseil Supérieur du Notariat font état d'un total de 750 000 transactions en 2024 (soit -17% sur un an) pour le **sous-secteur « Résidentiel »**, révélant une **baisse des volumes jamais vue depuis 2015** et s'accompagnant d'une **baisse des prix** (-3,9% sur un an), même si une certaine stabilisation semble se dessiner au T4 2024. Toutes les grandes villes, à l'exception notable de Nice, sont concernées par ce repli. Les baisses de prix (appartements anciens) sur un an sont par exemple de -7,0% à Lille, -5,2% à Rennes, -3,8% à Reims, -3,0% à Marseille, -2,0% à Toulouse, -0,6% à Reims. Concernant Paris, le repli est de -6,7%.

2024 fut marquée par un fort ralentissement de la collecte sur la « Pierre-Papier » (-96% de collecte nette cumulée au 3ème trimestre 2024 – source ASPIM). **La SC Amundi Immo Durable a collecté 1,7M€ (+155% vs 2023)**. Par ailleurs, la catégorie « Société Civile » a sous-performé en moyenne de -5% en 2024. **Amundi Immo Durable affiche, quant à elle, une performance légèrement positive**, grâce à son exposition principale sur des placements monétaires dans l'attente d'investissements physiques.

Dans un environnement immobilier toujours troublé, cette poche garantit le capital investi et assure une certaine stabilité à la SC, bien que le rendement soit limité suite à la baisse des taux de la BCE (-100 bps depuis le mois de juin 2024). La performance annuelle du support monétaire retenu, Amundi Euro Liquidity Select, s'élève à +3,9%.

**Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Cet investissement présente un risque de perte en capital.*

Source : ASPIM, Conseil Supérieur du Notariat, Amundi Immobilier au 27/12/2024. Données calculées sur la VL au 27/12/2024. date de création en septembre 2021.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

L'exposition immobilière d'Amundi Immo Durable se décompose en **4 grandes lignes** :

- Un portefeuille de **trois immeubles** situés dans le 15^{ème} arrondissement de **Paris**.

Ces immeubles se composent principalement d'appartements et comprennent, pour 2 d'entre eux, des bureaux / locaux d'activité au rez-de-chaussée. L'évolution annuelle des valeurs d'expertises de ces actifs est de -3,3%. À noter que ces actifs font l'objet de travaux importants finalisés courant février 2025.

- Une participation à hauteur de 25,5% dans le **fonds de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU)**, actuellement investi dans un immeuble Tiers Lieux à Clichy-Sous-Bois dénommé « la Passerelle ». Cet actif comprend un atelier de préparation alimentaire pour la restauration collective, une crèche, des locaux de formation et d'insertion. La valeur d'expertise de cet immeuble a baissé de 7,5% en 2024. Globalement, les actifs situés en banlieue parisienne ont connu des baisses sensibles de leur valorisation : absence de référence de marché faute de transaction, nécessité de reconstituer une prime de risque comparée aux obligations d'Etat. Néanmoins, l'encaissement des loyers a limité la contre-performance totale à -2%.

- Une participation dans les fonds **KPI 4 et KPI 9**, qui gèrent des actifs de santé situés dans plusieurs pays européens (de type cliniques ou maisons de retraite gérées par Clariane). Cette participation a baissé de 10,9% en 2024, pénalisée par un effet de levier de 40%.

- Une nouvelle participation dans un club deal d'**hôtels B&B** gérés par SwissLife AM. Cette ligne constitue le dernier investissement de la SC en 2024. Le montant de l'investissement s'élève à 3M€ (dont 300 000€ restant à décaisser).

Amundi Immo Durable **n'a pas de dette en direct**. Toutefois, les investissements à travers KPI 4, KPI 9 et le club deal d'hôtels B&B y sont exposés de façon indirecte, puisqu'ils ont recours à des financements bancaires. Le Loan To Value (LTV) par transparence est donc de 15,5%.



Paris

65,62 %



Régions

13,44%



Ile de France

6,50 %



Italie

5,76 %



Allemagne

5,04 %



Espagne

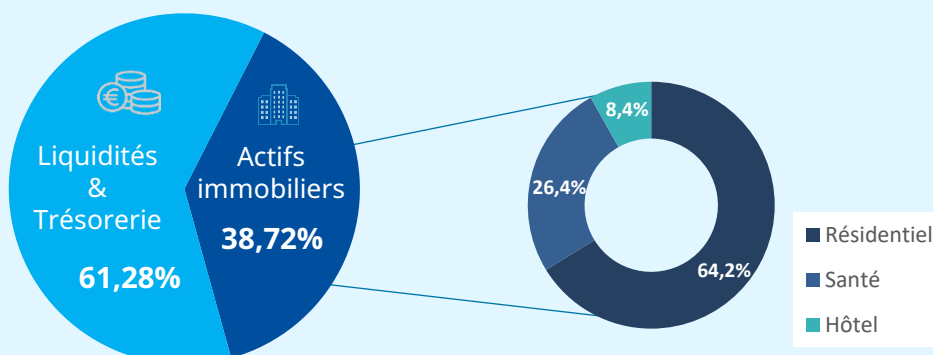
2,46%



Pays-Bas

1,19 %

ALLOCATION DU PORTEFEUILLE A FIN 2024



PERSPECTIVES 2025

La **prudence et la sélectivité** annoncées dès 2023 sont restées d'actualité. Depuis 2023, de nombreux dossiers d'immeubles en direct ont été analysés à l'acquisition pour le compte de la SC. Douze ont fait l'objet d'une lettre d'intention d'acquisition pour un montant total de 173M€. À de nombreuses reprises, les vendeurs n'ont pas accepté le prix proposé.

Par ailleurs, certains de ces immeubles n'ont toujours pas trouvé preneur, ce qui démontre que **le marché immobilier n'est pas stabilisé** et que **les attentes des vendeurs et des acheteurs divergent sensiblement**. Cinq dossiers ont fait l'objet d'une analyse plus poussée (due diligence) après accord du vendeur sur le prix. Toutefois, plusieurs points bloquants ont pu être découverts (travaux, insécurité juridique, ...) mettant en risque l'exploitation normale des immeubles, la perception des loyers ou une revente future et nous ont conduits à interrompre le process d'acquisition.

Amundi Immo Durable a acquis en direct en janvier 2025 l'immeuble « YAYS Paris Issy by Numa" de 1230m², exploité en résidence services et destiné à une clientèle Affaires et Tourisme pour un montant de **7,8M€** et **un rendement potentiel supérieur à 6,5%**. L'immeuble a été complètement restructuré en 2020 et affiche des performances énergétiques en ligne avec les objectifs ISR du fonds. L'actuel locataire, Numa, exploite environ une centaine d'immeubles en Europe (principalement en Allemagne, Espagne, Italie, Autriche et Pays Bas) et cherche à se développer en France. Il a récemment acquis dans le cadre de son expansion en France, la société Yays à l'origine de cette résidence.

En 2025, la **société de gestion restera attentive** afin de saisir d'autres opportunités d'investissements et profiter des rendements actuels pour diversifier géographiquement et sectoriellement le patrimoine constitué.

La SC Amundi Immo Durable a été labellisée ISR en 2021 et le label a été renouvelé en 2024. Ce dernier est obtenu pour une durée de 3 ans et son attribution est réévaluée à l'issue de cette période.

Pour en savoir plus sur la démarche ISR d'Amundi Immo Durable, retrouvez le Code de transparence ISR Immobilier, l'avis d'information Label ISR et le Rapport Extra financier ISR sur le site Amundi Immobilier, dans la rubrique « Amundi Immo Durable » <https://www.amundi-immobilier.com/>



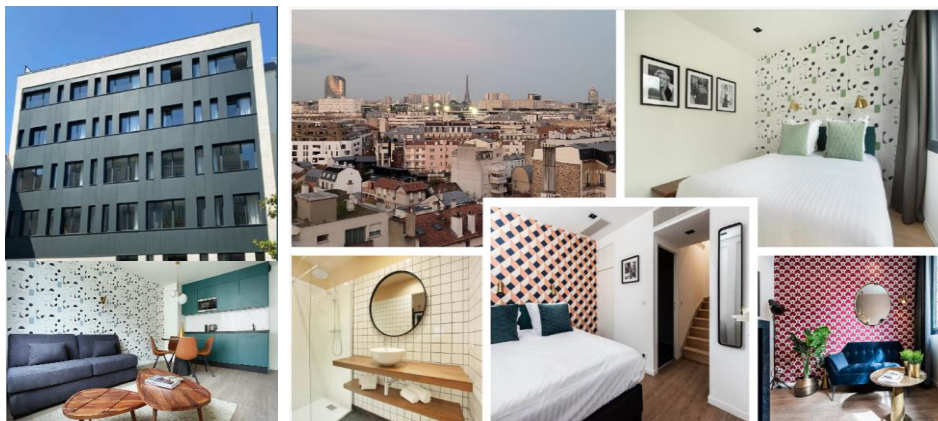
Retrouvez l'ensemble des actifs d'Amundi Immo Durable sur la Carte Interactive disponible sur le site internet : <https://www.amundi-immobilier.com>

« YAYS Paris Issy by Numa »

une résidence de tourisme acquise en direct



Résidentiel



Crédit Photo : Amundi Immobilier – Yays Paris Issy by Numa.

L'exemple d'investissement donné ne constitue pas un engagement quant aux futures acquisitions des fonds.

Livrée en 2020, cette résidence de tourisme est issue de la reconversion et de l'extension d'un ancien immeuble de bureaux. Elle se compose de **38 appartements** sur 10 niveaux, incluant 2 niveaux de parkings et un toit-terrasse avec vue sur Paris et la Tour Eiffel, pour un total de **1 227m²**. Située au 20, Avenue Bourgain à Issy-les-Moulineaux (92130), la résidence de tourisme bénéficie d'une desserte diversifiée en termes de transport et d'un environnement commercial dense, composé de nombreux commerces, restaurants, coiffeurs, boulangeries, pharmacies...

Un contrat de bail de 9 ans fermes a été signé avec le monolocataire Numa.

Numa est un acteur européen majeur dans le secteur des résidences de tourisme proposant un concept de « voyage & séjour ». Il met à disposition des appartements « boutiques » haut de gamme avec un service de conciergerie 24h/24 et 7j/7.



Propriété :

100 % SC Amundi Immo Durable



Note ESG : 58/100

pour un objectif du fonds à 54/100



Date d'acquisition :

Janvier 2025



Date de livraison

2020 – Réhabilitation d'anciens bureaux et extension



Prix d'acquisition HD*

7,8 M€

* HD : Hors Droits



Surface : 1 227m²



20, Avenue Bourgain
92 130 Issy-Les-Moulineaux

ZOOM SUR LA RESTRUCTURATION DES IMMEUBLES PARISIENS

Deux immeubles parisiens détenus par le fonds font l'objet d'importants travaux. Ces derniers ont pour objectif de **valoriser le patrimoine détenu** en créant des surfaces locatives, améliorer les prestations de l'immeuble pour un **niveau de loyer plus élevé** et **renforcer la stratégie ISR** des actifs.

Immeuble 6-8 Cépré, 75015 PARIS

Il fait l'objet d'un plan de travaux ambitieux. Cet immeuble, daté des années 1970', ne correspondait plus aux usages et normes actuelles. Tous les espaces ont ainsi été remaniés : le rdc destiné actuellement à des emplacements de parkings a été transformé en un plateau de bureaux, grâce à l'installation d'un puit de lumière. Les bureaux du 1^{er} étage ont laissé place à des logements. Les menuiseries extérieures ont été changées, la mise aux normes électriques a été effectuée, tout comme divers travaux dans les parties communes.



Crédit Photo : Amundi Immobilier



AVANT



APRÈS

Immeuble 147 avenue de Suffren - 75015 PARIS

De type Haussmanien, le bâtiment a fait l'objet d'une rénovation complète de son 7^{ème} étage. Les chambres de bonnes, accessibles uniquement par un escalier de service et qui n'étaient pas exploitables, ont été transformées en 2 appartements (T2 + T3 pièces) accessibles via un ascenseur jusqu'au 6^{ème} puis par un escalier créé lors de la restructuration pour un étage.

Les huisseries extérieures sont remplacées pour améliorer le confort thermique et phonique. Des compteurs individuels, des limiteurs de débit d'eau et des chasses d'eau double réservoir sont installés dans l'objectif de réduire les consommations d'eau et d'énergie.

Crédit Photo : @Camille FINEZ

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

Société de gestion	Amundi Immobilier
Forme juridique	Société Civile (SC) à Capital variable répondant à la qualification d'autres FIA au sens de l'article L 214-24 III du Code monétaire et financier
Code ISIN	FR0014003P18
Support éligible	Assurance-vie exclusivement
Horizon de placement recommandé	8 ans minimum
Zone géographique	France et Europe
Minimum de 1 ^{ère} souscription et ultérieures	Décimalisable au 1 000 ^e de part
Périodicité de calcul de la VL	Hebdomadaire (établie chaque vendredi, qu'il soit un jour ouvré ou non)
Revenus	Capitalisation
Valeur de souscription	Sur la base de la prochaine valeur liquidative
Frais	• Commission de souscription : 5,5% de la VL (acquis à la SC) • Frais de gestion (max) : 2,32% TTI • Commission de rachat : Néant
Niveau de risque ¹ (indicateur synthétique de risque)	Niveau 4 sur une échelle de risque de 1 à 7
SFDR ²	Article 8
LABEL	La SC Amundi Immo Durable a été labellisée ISR (Investissement Social Responsable) en 2021 et ce label a été renouvelé en 2024. Le label ISR est obtenu pour une durée de 3 ans et son attribution est réévaluée à l'issue de cette période.

¹ L'indicateur de risque part de l'hypothèse que le souscripteur garde le produit selon l'horizon de placement recommandé. Le niveau de risque du fonds reflète principalement le risque du marché sur lequel le fonds est investi et, le cas échéant, la stratégie de levier ou de performance inverse de l'indice. Le capital initialement investi ne bénéficie d'aucune garantie. Le niveau de risque actuel ne présage pas du niveau de risque futur et est susceptible d'évoluer dans le temps. La catégorie la plus faible n'est pas synonyme d'investissement sans risque

² Le fonds promeut des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) au sens de l'article 8 du Règlement SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation) entrée en vigueur le 10 mars 2021.



Amundi Immo Durable, société civile à capital variable dont le siège social est situé au 91-93 boulevard Pasteur - 75015 Paris, identifiée sous le numéro unique 900 387 846 RCS Paris, a été déclarée en tant que fonds d'investissement alternatif (« FIA ») auprès de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) le 30 juin 2021 sous le numéro FDS70681 et autorisée à la commercialisation auprès d'investisseurs professionnels en France par l'AMF le 13 août 2021.

Édité par Amundi Immobilier, Société par actions simplifiée 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 le présent document sont réputées exactes au **07 février 2025**.

RETROUVEZ-NOUS SUR
<https://www.amundi-immobilier.com>