La confiance ça se mérite

Amundi

ASSET MANAGEMENT

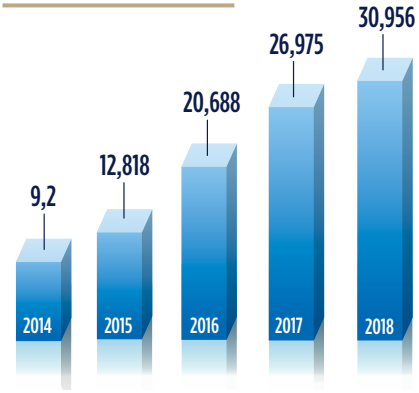
AMUNDI IMMOBILIER
UN ACTEUR PAN-EUROPÉEN DE RÉFÉRENCE

Bilan 2018 – Perspectives 2019

Immobilier

FÉVRIER 2019

Évolution des encours sous gestion en M€



Amundi immobilier c'est 750 immeubles dans 14 pays

Amundi Immobilier, filiale spécialisée dans la gestion d'actifs immobiliers d'Amundi (n°1 de l'asset management en Europe et dans le top 10 mondial), est spécialisée dans le développement, la structuration et la gestion de fonds immobiliers axés sur le marché européen.

Avec 31 Mds d'euros sous gestion*, la société est n°1 en France en collecte et en capitalisation pour les SCPI et OPCI grand public (IEIF, mars 2018). Elle fait partie des 3 premières sociétés de gestion d'actifs dans l'immobilier de bureaux en Europe (IPE, décembre 2017).

31 Mds€
d'actifs sous gestion[1]

750
immeubles en Europe[1]

3 Mds€
de transactions en 2018

125
collaborateurs dédiés[1]

Top 3
européen des sociétés de gestion d'actifs dans l'immobilier de bureaux (IPE dec 2017)

1. Source Amundi Immobilier au 31 déc. 2018.

Amundi Immobilier gère au 31/12/2018 un encours total de 30.95 milliards €.

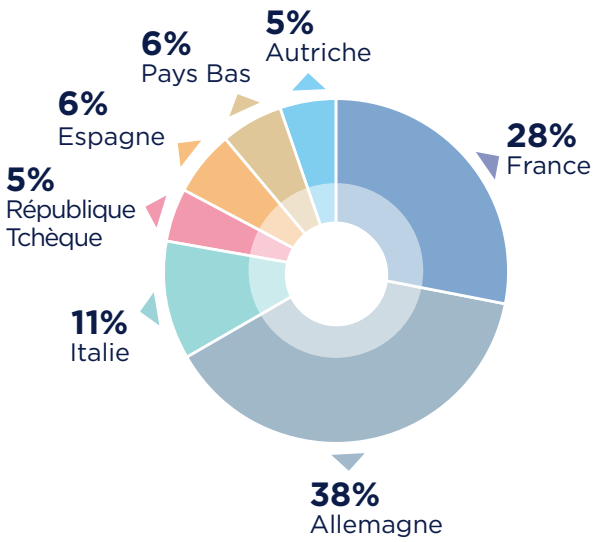
En 2018, Amundi immobilier a réalisé **3,18 milliards €** de collecte nette : 1,8 milliard sur l'activité Retail et 1,37 milliard de collecte nette sur l'activité Institutionnelle.

3 milliards € de transactions ont été réalisés, donc **dont 1,9 milliard pour un total de 17 acquisitions**, majoritairement dans l'immobilier tertiaire.

Grâce aux afflux de capitaux générés par ses produits immobiliers, à destination à la fois des clients particuliers et institutionnels, Amundi immobilier réalise les plus vastes transactions sur le marché européen.

1,1 milliard € de cessions a été acté : dont 500 millions € de désengagement du UK, et 600 millions € au titre de la gestion proactive des portefeuilles d'immeubles.

Répartition géographique des acquisitions 2018 (instit + retail)



Source Amundi Immobilier au 31/12/2018

Amundi Immobilier, c'est aussi
106 M€ de groupements forestiers gérés et **80 M€ de groupements viticoles**.

**Données Amundi Immobilier au 31/12/2018*

LES DOCKS DE MARSEILLE

10 place de la Joliette
Marseille - France

Bureaux et commerces
Acquisition : Septembre 2017
Surface : 51 000 m² de bureaux
11 600 m² de commerces

ATRIUM

Strawinskylaan 3011
Amsterdam - Pays Bas

Bureaux
Acquisition : Octobre 2017
Surface : 60 000 m²

CŒUR DÉFENSE

110 esplanade du Gal de Gaulle
Courbevoie - France

Bureaux et commerces
Acquisition : Octobre 2017
Surface : 182 760 m²

Quartier de « la Rose de Ch
La Défense - France (VEFA)

AMUNDI IMMOBILIER POURSUIT SON DÉVELOPPEMENT

En terme d'activité, l'année 2018 est restée soutenue avec 3 milliards de transactions. Dès le début d'année, Amundi immobilier a perçu le ralentissement de la collecte retail et ajusté son volume d'investissement en conséquence. Vigilante sur l'évolution des marchés financiers, persuadée que les taux d'intérêt remonteront dans les années à venir entraînant un ajustement des valeurs des immeubles, Amundi Immobilier reste prudente dans les acquisitions pour le compte des fonds et mandats qu'elle gère. Pour les mêmes raisons, une attention toute particulière est également portée à la liquidité de ses fonds.

Amundi Immobilier prépare également l'avenir en développant de nouveaux produits à la fois pour ses clients Institutionnels et Retail, à destination française voire paneuropéenne.

Amundi Immobilier a décidé en 2018 d'accélérer ses investissements financiers pour investir dans de nouveaux systèmes d'information et outils de gestion. Un nouveau système d'information Yardi est en cours de mise en place avec **une analyse encore plus fine et exhaustive de l'information immobilière, sur l'ensemble de la chaîne de traitement et sur l'ensemble de son patrimoine immobilier. Celui-ci totalise plus de 750 actifs en France et à l'international**, répartis dans 14 pays. Ce système sera déployé au cours de l'année 2019 dans l'ensemble des pays où Amundi Immobilier a investi.

TEMPS FORTS DE L'ACTIVITÉ RETAIL SUR L'ANNÉE 2018

La stratégie d'investissement pour le compte des fonds que nous gérons est restée inchangée en 2018 : les investissements Core en bureaux constituent toujours une part importante des acquisitions d'Amundi Immobilier. Ces actifs présentent l'avantage de mieux réagir en cas de hausse des taux d'intérêt et présentent un potentiel de réversion des loyers.

L'année 2018 se termine avec un montant d'investissement de 1,9 milliard d'€, investis entre autres dans deux nouveaux pays, l'Espagne et l'Italie. Nous avons continué à privilégier l'emplacement, la qualité de l'immeuble ainsi que celle du locataire, tout en respectant notre politique ESR (Environnement, Social et Responsable). Nous axons nos acquisitions sur des actifs modernes offrant à leurs occupants des prestations techniques compétitives telles que des systèmes de gestion technique et de management numérique de l'immeuble incluant le BIM (Building Intelligence Management) ou la mise en place de services qualitatifs dédiés au confort et au bien-être des utilisateurs.
Concernant la gestion du parc immobilier existant, Amundi Immobilier a entrepris depuis plusieurs années une politique active de gestion du patrimoine sous gestion afin d'intégrer les enjeux et impacts du changement climatique et des nouveaux modes de travail.
A ce titre, nous avons procédé à l'arbitrage d'actifs peu performants d'un point de vue énergétique et dont le potentiel d'évolution était jugé insuffisant.

UNE SÉLECTIVITÉ ACCRUE :

Notre sélectivité à l'acquisition est toujours d'actualité, le montant total du pipeline pour 2018 s'est élevé à :

67 milliards d'euros d'investissements analysés

pour **1,9 milliard d'euros** d'acquisition

soit moins de 3 acquisitions pour **100 dossiers étudiés**

COLLECTE NETTE 2018

1.8 Md €

(Collecte Retail uniquement)

Amundi Immobilier est (au T3 2018) :

le **1er collecteur net**
du marché (13,8 Mds d'euros soit 26.2% de parts de marché)

le **1er en encours**
(13,8 Mds d'euros – 21,4% de PDM)

Amundi immobilier gère les 2 plus gros véhicules Retail du marché :

- Edisimmo, **1ère SCPI française** en capitalisation (2,88 Mds€ de capitalisation)
- Opcimmo, **1er OPCI retail** du marché (7,4 Mds€ d'encours)

PERSPECTIVES RETAIL 2019 :

La stratégie d'investissement 2019 des Fonds Retail ne changera pas radicalement par rapport à celle de 2018.
Amundi Immobilier continuera à privilégier la diversification géographique et sectorielle et sélectionnera de nouvelles opportunités intéressantes pour ses investisseurs :

- **Investissements Core et Core +**
- **Bureaux principalement**
- **France et Europe : pays bénéficiant d'une économie dynamique**
- **Nouvelles classes d'actifs envisagées :**
  - Résidences gérées, les locaux d'activité, les retail parks, la logistique du dernier kilomètre.
  - Résidentiel en région et première couronne (Grand Paris)
  - VEFA : la société de gestion se positionnera sur des investissements plus risqués en se positionnant sur des ventes en état futur d'achèvement (VEFA) qui n'ont pas été totalement commercialisées.

De plus, afin de délivrer la performance attendue par les associés, et pour venir augmenter la performance des actifs Core, Amundi Immobilier a décidé d'augmenter légèrement l'effet de levier de la dette pour atteindre environ 30% de la valeur des actifs, tout en essayant d'allonger la maturité des financements pour offrir plus de sécurité en cas de retournement du marché monétaire.
En ce qui concerne la gestion de ses fonds, Amundi Immobilier travaille à l'amélioration de la liquidité des fonds Retail et s'attachera à poursuivre son travail de pédagogie sur le thème de la Pierre Papier, auprès de ses distributeurs et des investisseurs.

HEKLA

erbourg »
Bureaux et commerces
Acquisition : Décembre 2017
Surface : 76 000 m²

PRAHA CITY CENTER

Klimentska 1216/46
Prague - République Tchèque
Bureaux et commerces
Acquisition : Janvier 2018
Surface : 17 638 m²

CORAIL

38 bd de Dunkerque
Marseille - France (VEFA)
Bureaux et commerces
Acquisition : Janvier 2018 en VEFA, livraison en oct 2020
Surface : 14 100 m²

CORSO MATTEOTT

Corso Giacomo Matteotti 12
Milan - Italie
Bureaux et commerc
Acquisition : Février
Surface : 8 300 m²

INNOVATION 2019

Amundi Immobilier travaille à la création d'un produit immobilier à vocation de distribution paneuropéenne, pour satisfaire les besoins de ses réseaux partenaires dans les pays où Amundi est implanté et ambitionne de répondre aux besoins de grands acteurs pan-européens.

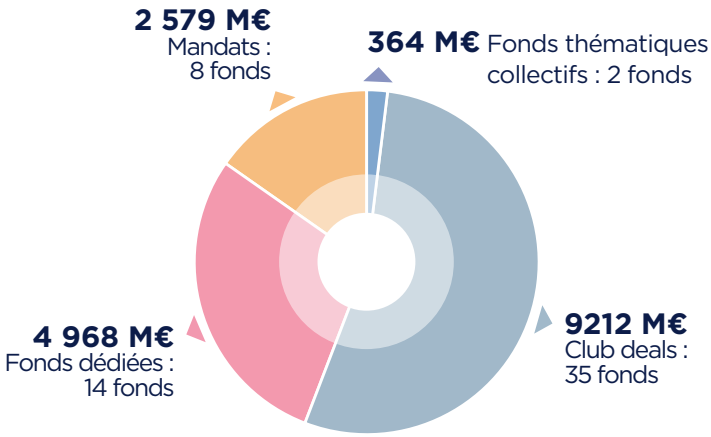
En 2019, Amundi Immobilier devrait également lancer son premier GFI (Groupement Forestier d'Investissement) faisant appel public à l'épargne.

AMUNDI IMMOBILIER AU SERVICE DES INSTITUTIONNELS

Amundi Immobilier, c'est aussi une équipe de professionnels au service des investisseurs institutionnels, grands corporates et professionnels de l'immobilier à qui sont proposés des fonds immobiliers thématiques, des opportunités d'investissement sous la forme de club deals ou de fonds dédiés et des solutions financières sur mesure adaptées aux besoins et contraintes immobilières, comptables ou fiscales de cette clientèle.

Encours sous gestion (en montant et nombre de fonds) par typologie de fonds et services

16 254 M€ d'encours sous gestion répartis sur 59 fonds



Source Amundi Immobilier au 31/12/2018

Encours sous gestion (et nombre de clients) par typologie d'investisseurs

	Nbre de clients	Encours sous gestion (M€)
Institutionnel France	35	6 321
Groupe Crédit Agricole	14	4 926
Institutionnels Europe	13	2 076
Institutionnels hors Europe	10	572
Fonds gérés par Amundi	6	2 359
TOTAL	**78**	**16 254**

Source Amundi Immobilier au 31/12/2018

TEMPS FORTS 2018 :

- De nouveaux fonds dédiés réalisés pour de grands clients institutionnels français et internationaux.
- Lancement du fonds thématique : Amundi Immobilier Régions De France (AIRDF), ciblant essentiellement les actifs de bureaux dans les principales métropoles régionales en France.
- Contribution décisive dans la création de la foncière Accorinvest et développement de solutions de portage et de financement d'actifs immobiliers pour de grands utilisateurs.

PERSPECTIVES CLIENTÈLE INSTITUTIONNELLE 2019 :

- Développement de Clubs deals proposés à des investisseurs institutionnels français comme internationaux pour de grands actifs situés en France comme en Europe.

INNOVATION 2019

Création d'un fonds d'investissement immobilier composé de parts de SCPI, de parts d'OPPCI et de SCI et d'actifs immobiliers en direct, à destination des assureurs français, pouvant être proposé dans les contrats d'Assurance Vie.

Ouverture du fond Amundi Real Estate Prime Europe (AREPE) à de nouveaux investisseurs institutionnels, après sa transformation en fonds ouvert. Il cible des actifs Core et Core+ dans les principales métropoles européennes, principalement centré sur les bureaux avec une diversification en murs d'hotels et commerces.

TI

es
2018

EL PORTICO

La Mahonia
Madrid - Espagne

Bureaux
Acquisition : Juillet 2018
Surface : 21 000 m²

ENJOY

81 rue Mstislav Rostropovich
Paris 17e - France

Bureaux et commerces
Acquisition : Décembre 2018
Surface : 16 970 m²

LE INK HOTEL

Nieuwezijds Voorburgwal 67
Amsterdam - Pays-Bas

Hotel 4 étoiles
Acquisition : Décembre 2018
Surface : 5 400 m²

UNE DÉMARCHE D'INVESTISSEMENT RESPONSABLE RENFORCÉE

En 2019, Amundi Immobilier, membre actif de l'OID et de l'ASPIM, publie une nouvelle charte d'investissement responsable pour répondre aux nouveaux enjeux du secteur et notamment aux préoccupations climatiques mondiales.

Amundi immobilier évalue ses immeubles sur la base d'une cartographie détaillée comprenant des critères à la fois environnementaux et sociaux (pollution des eaux, énergie, santé et bien-être, occupation du sol et écologie, transport, pérennité des équipements, déchets, empreinte carbone du bâtiment, exposition aux risques climatiques, résilience aux changements climatiques, positionnement par rapport à l'objectif énergétique et trajectoire 2°C).

414 immeubles ont déjà été cartographiés.

10 nouvelles certifications ont été obtenues en 2018.

Au total, **80 immeubles sont certifiés.**

Amundi Immobilier entreprend, dans la mesure du possible, des démarches visant à obtenir des certifications telles que BREEAM, HQE, WIRED SCORE, LEED, DGNB ou WELL (liée au bien-être des utilisateurs).

QUELQUES EXEMPLES PARMI NOS DERNIÈRES ACQUISITIONS D'IMMEUBLES CERTIFIÉS :

- **ENJOY** – Une structure unique et innovante en bois et béton. Immeuble Green Office. HQE 2015 niveau Excellent - BREEAM Very Good - Biosourcé - BiodiverCity© - Effinergie+ - BBCA (bâtiment bas carbone)
- **CŒUR DÉFENSE** – Breeam In Use Very Good
- **DOCKS DE MARSEILLE** (certaines sections du bâtiment) – HQE Gestion et Bâtiment durable & Breeam In Use + certification WIRED SCORE sur l'ensemble du bâtiment niveau GOLD
- **ATRIUM TOUR SUD** – Nouvelle construction Excellent
- **EL PORTICO** – Breeam In Use Very Good
- **PRAHA CITY CENTER** - Breeam In Use Very Good

RÉCOMPENSES REÇUES EN 2018

Prix des CGPI
dans la catégorie « Pierre papier » pour l'OPCI Opcimmo, remis par investissement conseils
Janvier 2018

Prix de la meilleure opération immobilière réalisée en 2017
pour l'acquisition de « Cœur Défense » remis aux Grands Prix CFNews de l'immobilier 2018.

Prix de la meilleure opération de financement immobilière
pour le financement de « Cœur Défense » remis aux Grands Prix CFNews de l'immobilier 2018.

Prix spécial du Jury, TOP SCPI,
Remis à Edissimmo
Par le site
tousurmesfinances.com

Meilleure collecte 2017 catégorie société de gestion
Prix de la Pierre Papier 2018

Données Amundi Immobilier au 31/12/2018. Les performances passées ne présagent pas des performances futures. Amundi Immobilier est une société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le N°GP 07000033. Société Anonyme au capital de 16 684 660 euros. Siège social : 91-93, boulevard Pasteur 75015 PARIS. N° Siren 315 429 837 RCS Paris. L'OPCI OPCIMMO, géré par Amundi Immobilier, a été agréé par l'AMF sous le numéro SPI20110014 en date du 27/05/2011. Préalablement à la remise des documents remis au titre de la souscription, il aura été remis un DIC PRIIPS. La note d'information, les statuts, le dernier bulletin trimestriel et le dernier rapport annuel de la SCPI Edissimmo doivent être remis préalablement à toute souscription. La note d'information d'Edissimmo a reçu de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) le visa SCPI n° 17-11 du 5 mai 2017. Conformément à l'article 422-196 et les articles 422-189 et suivants du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, la notice a été publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 24 avril 2017 et 1er juin 2015.

Immobilier

N° 1 en encours et collecte en France[1]

Plaçons votre épargne là où l'Europe lui offre ses plus belles opportunités immobilières.

Amundi Immobilier

- Près de 900 immeubles répartis en France et en Europe[2]
- Une puissance de collecte permettant d'évoluer tactiquement sur les marchés les plus porteurs
- Un pôle de recherche dédié permettant de capter les meilleures opportunités du marché immobilier européen

Ces solutions n'offrent pas de garantie de performance et présentent un risque de perte en capital.

En savoir plus : amundi-immobilier.com

La confiance ça se mérite

Amundi

(1) Source : IEIF février 2018. En collecte et en encours sur les OPCI grand public et les SCPI. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les produits sont développés et gérés par Amundi Immobilier en contrepartie d'une commission de gestion. Ils ne sont pas garantis en capital et en rendement. Il existe des risques liés aux marchés immobiliers et financiers.

(2) Source : Amundi Immobilier décembre 2017 - Amundi Immobilier, 91-93 boulevard Pasteur - 75015 Paris - France - Société anonyme au capital de 16 684 660 euros - 315 429 837 RCS Paris, société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF - n° GP 07000033. Septembre 2018. | W