Amundi
Investment Solutions

La confiance, ça se mérite

Amundi Immobilier



Amundi Immo Domipierre
BILAN & PERFORMANCE 2025

Février 2026

Document publicitaire, réservé aux investisseurs professionnels.
Amundi Immo Domipierre 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 règlementaire du fonds.

Clinique Béthanie. Crédit photo : TLR architecture & associés

SOMMAIRE

Chiffres clés, performance et faits marquants 2025	p. 3
Point marché	p. 4
Composition, évolution et allocation du portefeuille	p. 5
Zoom Clinique Béthanie et actifs emblématiques	p. 6
Perspectives 2026 et Engagement ESG	p. 7
Stratégie d'investissement et caractéristiques principales	p. 8

IMMEUBLES EMBLÉMATIQUES
en portefeuille au 31/12/2025

Résidentiel



147 avenue de Suffren - 75015 PARIS

Résidentiel



2-4 rue Cépré/20 rue Miollis - 75015 PARIS

Tourisme et loisirs



Yays Paris Issy by Numa

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 Domipierre est un produit de long terme dont la durée d'investissement minimal recommandée 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 connaitre la liste exhaustive des risques, veuillez vous référer au document d'information des investisseurs.

Amundi Immo Domipierre 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 ET PERFORMANCE

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

Date de création	Nombre d'immeubles	Nombre de participations	Encours	Surface du patrimoine[1]
14/06/2021	**5**	**3**	**131 M€**	**12 916 m²**

1. Surface du patrimoine détenu en direct par la SC ou via des clubs deals gérés par Amundi Immobilier.

Performance sur l'année 2025	Valeur liquidative	Performance depuis la création
+2,82 %	**190,90 €**	**-4,55 %**

Source Amundi Immobilier, données arrêtées au 26/12/2025, dernière valeur liquidative de l'année civile.

FAITS MARQUANTS 2025



Janvier 2025 – Investissement significatif dans Yays, résidence de tourisme

Le fonds acquiert à Issy-les-Moulineaux une résidence de tourisme de 38 appartements issus de la reconversion d'un ancien bureau.

En savoir plus

Mai 2025 – Retour sur le changement de dénomination du fonds

Le fonds Amundi Immo Durable est rebaptisé Amundi Immo Domipierre suite aux orientations de l'ESMA sur la dénomination des fonds contenant des termes liés aux critères ESG ou à la durabilité.

Orientations de l'ESMA publiées le 14 mai 2024.



Septembre 2025 – Focus sur l'acquisition de la clinique Béthanie

Investir utile : la clinique Béthanie renforce notre présence en santé, stabilise les revenus et élève nos standards ESG.

En savoir plus

Novembre 2025 – Recalcul des valeurs liquidatives

Amundi Immobilier a détecté et corrigé une erreur de comptabilisation sur la valeur liquidative du fonds, ce qui a impacté la performance passée, sans autre impact pour les porteurs. Ainsi, la performance nette 2024 corrigée s'établit à -2,96 % (contre +0,11 % communiqué précédemment).

Crédit Photo : Amundi Immobilier.

POINT MARCHÉ

L'année 2025 a été marquée par des **bouleversement géopolitiques majeurs** avec la poursuite des conflits en Ukraine et au Moyen-Orient ainsi que le retour de Donald Trump à la présidence américaine. Son annonce du « *Liberation Day* » et le déclanchement d'une guerre commerciale ont introduit une nouvelle source d'**instabilité**, perturbant les échanges internationaux et les marchés financiers. Dans ce contexte, l'économie mondiale a dû composer avec des tensions persistantes sur les chaines d'approvisionnement, une inflation résiduelle dans certains pays et des **politiques économiques de plus en plus divergentes** entre les grandes puissances.

Dans la zone euro, la croissance économique est restée positive mais inégale. L'Espagne et l'Irlande ont confirmé leur rôle de moteurs de la croissance grâce à une demande interne solide et des réformes structurelles. En revanche, la France a enregistré une progression modérée du PIB, tandis que l'Allemagne, confrontée à un ralentissement industriel et à une transition énergétique coûteuse, a affiché des performances plus faibles. Un point positif est venu de l'annonce du plan de relance allemand de 500 milliards d'euros, destiné à moderniser les infrastructures et à accélérer la transition verte, ce qui a redonné un peu d'optimisme aux perspectives économiques à moyen terme.

Le marché résidentiel français a connu un **rebond des ventes sur le marché de l'ancien** estimées à 945 000 unités en 2025. **L'activité est en hausse** de plus de 10 % sur 1 an comparé à une année 2024 peu dynamique mais reste cependant significativement inférieure au pic de 2021 (plus de 1 200 000 unités vendues). Cette amélioration est en partie due à la **hausse du pouvoir d'achat immobilier** depuis mi 2023 du fait notamment de la **baisse des prix** et des **taux d'intérêt plus favorables** avec en parallèle une reprise de la production de **crédits à l'habitat**. Ce contexte a favorisé une remontée des prix de vente dans l'ancien sans pour autant retrouver les niveaux de fin 2023. Au 3ème trimestre 2025 **les prix sur un an sont en hausse de 0,7 % en France métropolitaine** malgré une baisse sur le 2nd trimestre et une hétérogénéité géographique. Selon l'indice avancé des notaires la tendance haussière se confirmerait au 4ème trimestre.

Au 31 décembre 2025, **les sociétés civiles enregistraient sur l'année des souscriptions nettes négatives** (-584 M€) mais à des niveaux nettement inférieurs à ceux constatés l'année dernière à la même période (-866 M€). Dans ce contexte, **Amundi Immo Domipierre se démarque avec une collecte nette positive** (+ 5 M€) et une performance en hausse à +2,82 %, supérieure à la performance moyenne des Sociétés Civiles au 31 décembre 2025 qui s'élève à 1,5 %.

Source : ASPIM, Conseil Supérieur du Notariat, Amundi Immobilier au 31/12/2025. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Les **performances hôtelières en France ont été globalement satisfaisantes en 2025**, avec une hausse du REVPAR (revenu par chambre) de 2 % sur 1 an en France, porté à la fois par une **hausse du taux d'occupation et des prix des chambres** (+1 % chacun). Souvent davantage sensibles à la conjoncture économique, les segments super économique et économique ont néanmoins un REVPAR en baisse. Notons que les chiffres disponibles sur les 9 premiers mois de l'année indiquent que les nuitées hôtelières pour motif d'affaires sont en baisse sur 1 an.

Concernant **la santé, les chiffres provisoires indiquent des investissements dépassant 22 milliards d'euros en Europe en 2025** avec notamment une forte présence du Royaume-Uni, favorisée par une transaction de près de 2 milliards d'euros.

Source : Amundi Immobilier, In Extenso Tourisme, Culture & Hôtellerie, Insee, enquêtes de fréquentation dans les hébergements collectifs de tourisme, CBRE Recherche (2025 T4).

COMPOSITION DU PATRIMOINE

Source Amundi Immobilier, données arrêtées au 26/12/2025.

Typologie d'actif	Libellé	Mode de détention	Société de gestion	Poids dans le portefeuille	Date d'acquisition
Résidentiel	147 avenue de Suffren - Paris 15	Actif en direct	Amundi Immobilier	47,6 %	Juillet 2022
	2-4 rue Cépré/20 rue Miollis - Paris 15				
	6-8 rue Cépré - Paris 15				
Santé	Clinique Béthanie	Actif en direct	Amundi Immobilier	26,9 %	Septembre 2025
Santé	Portefeuille cliniques et maisons de retraite Clariane	Club deal	Clariane	10,9 %	Juin 2023
Tourisme	Yays Paris Issy by Numa	Actif en direct	Amundi Immobilier	10,5 %	Janvier 2025
Tourisme	Club hotel property fund	Club deal	SwissLife AM	3,3 %	Mai 2024
Tiers-lieux	La Passerelle ANRU Bd Emile Zola - Clichy sous bois	Fonds à impact	Amundi Immobilier	0,8 %	Mai 2022

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

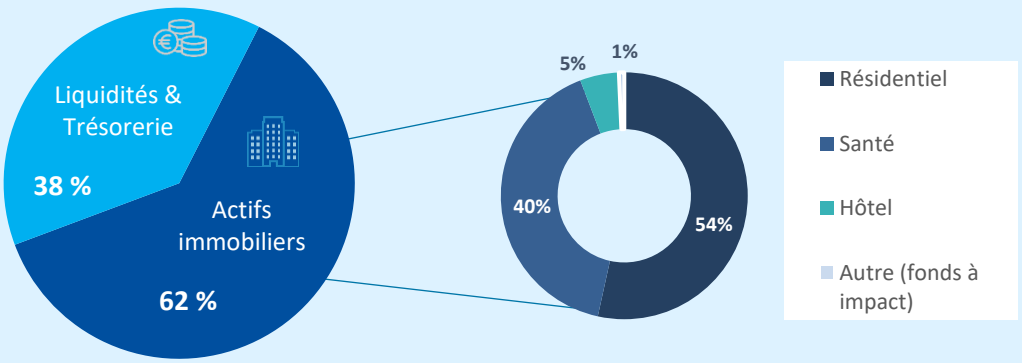
Le patrimoine de la SC a renforcé son exposition tourisme et santé en 2025 par le bais de deux acquisitions.

La **résidence de tourisme Yays**, à Issy-les-Moulineaux, est exploitée par NUMA. Elle est située à proximité de la future station de métro Grand Paris de la ligne 15, comprend 38 appartements, 2 niveaux de parking en sous-sol et un toit-terrasse avec vue sur Paris et la tour Eiffel, pour une surface totale de 1 227 m².

La **clinique Béthanie,** située à Talence, a fait l'objet d'un programme de travaux de rénovation et d'extension important entre 2019 et 2021. Exploitée sous bail long terme, la clinique propose des prises en charge en hospitalisation complète et à temps partiel.

Amundi Immo Domipierre **n'a pas de dette en direct**. Toutefois, les investissements à travers les clubs deals Clariane et SwissLife ont recours à des financements bancaires. Le Loan To Value (LTV) par transparence du fonds est donc de 9,3 %.

ALLOCATION DU PORTEFEUILLE À FIN 2025



Paris
45 %

Régions
33 %

Ile-de-France
14 %

Italie
3 %

Allemagne
3 %

Espagne
1 %

Pays-Bas
1 %

ZOOM SUR LA CLINIQUE BÉTHANIE

Santé







Crédit photo : Clinique Béthanie

Amundi Immobilier acquiert en septembre 2025 la clinique Béthanie à Talence (33), réhabilitée et étendue entre 2019 et 2021 (près de 80 % des surfaces reconfigurées). Exploitée sous **bail long terme**, elle propose des prises en charge en **hospitalisation complète et à temps partiel**, spécifiquement **dédiées à la santé mentale**. Idéalement située près du campus Bordeaux Bordes-Peixotto et desservie par le tram, la clinique favorise synergies académiques et attractivité des professionnels de santé. **Cette opération renforce la diversification du portefeuille, offre un rendement attractif[1] et s'inscrit dans l'approche ESG d'Amundi Immobilier, alliant performance et utilité sociale**.

1. Acquisition sur la base d'un taux de rendement de près de 6%. Ce rendement à l'acquisition ne préjuge pas du rendement futur.

Propriété :
100 % SC Amundi Immo Domipierre

Prix d'acquisition : 22 M€

Note ESG : 48/100
pour un objectif du fonds à 54/100

Surface : 6 878 m²

Date d'acquisition :
Septembre 2025

Adresse :
144 avenue Roul, 33400 TALENCE

LES ACTIFS EMBLÉMATIQUES DU FONDS

Tiers-lieux

La Passerelle

Tiers-lieu de dynamisation économique et sociale avec légumerie, salle de formation, crèche participative et salle de cohésion sociale

Loué en 2022 à la société Sodexo pour une durée de 20 ans



Clichy-sous-Bois (93)

Tourisme et loisirs

Yays

Résidence de tourisme issue de la reconversion d'un ancien immeuble de bureaux avec 38 appartements sur 10 niveaux

Contrat de bail de 9 ans fermes signé avec Numa en 2020



Issy-les-Moulineaux (92)

Crédit Photo : Amundi Immobilier.

PERSPECTIVES 2026

Avec l'acquisition de l'immeuble « YAYS Paris Issy by Numa » en janvier 2025 et de « la Clinique Béthanie » en septembre 2025 la SC a su investir avec succès **près de 30 M€ avec un rendement moyen de 6 %**[1]. Ces acquisitions, réalisées dans le courant de l'année 2025, soutiendront pleinement la performance du fonds en 2026.

Amundi Immobilier continue d'étudier avec attention les opportunités d'acquisition présentent sur le marché. A cet effet, deux dossiers sont actuellement à l'étude pour un montant total de **plus de 32 M€ avec un rendement moyen supérieur estimé à 7 %**[1], ils devraient potentiellement permettre au fonds d'accroitre sa performance sur les années à venir tout en poursuivant sa politique de diversification géographique et sectorielle.

1. Rendement constaté à l'acquisition. Ce rendement à l'acquisition ne préjuge pas du rendement futur.

ENGAGEMENTS ESG

Amundi Immo Domipierre poursuit ses engagements en faveur de la durabilité.

La SC a été **labellisée ISR** en 2021, et ce 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 renforcer ce positionnement responsable et améliorer la performance environnementale du fonds, un **plan d'amélioration a été lancé sur les immeubles du portefeuille**.

Les immeubles résidentiels localisés à Paris 15 feront l'objet d'étude pour un raccordement au chauffage urbain dit CPCU (Compagnie Parisienne de Chauffage Urbain). L'énergie produite par la CPCU émet 45 % de CO_2 de moins que le fioul utilisé actuellement dans les immeubles, grâce à des centrales plus efficaces et à un mix énergétique contenant plus de 50 % d'énergies renouvelables.

Par ailleurs, Amundi Immobilier a signé un contrat cadre en décembre 2025 avec Solstyce, Serenysun et Idex, des **entreprises spécialisées dans la mobilité et l'énergie durable**. Ainsi, les immeubles du fonds devraient faire l'objet d'une analyse particulière pour l'installation de **bornes de recharge pour véhicules électriques** et la pose de **panneaux photovoltaïques**.

L'ensemble de ces actions contribueraient à rendre les bâtiments plus économes, plus propres et mieux préparés pour l'avenir.

Pour en savoir plus sur la démarche ISR d'Amundi Immo Domipierre, 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 Domipierre »

Retrouvez l'ensemble des actifs d'Amundi Immo Domipierre sur la Carte Interactive

La décision de l'investisseur d'investir dans le fonds proposé doit tenir compte de toutes les caractéristiques ou objectifs du fonds. Rien ne garantit que les considérations ESG amélioreront la stratégie d'investissement ou la performance d'un fonds.

STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

Amundi Immo Domipierre investit dans de l'immobilier durable diversifié … dans des actifs « Core + »













- ✓ Bien situés
- ✓ De bonne qualité
- ✓ Avec un potentiel de valorisation

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU FONDS

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 y compris hors zone Euro
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[1]	• 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[2] (indicateur synthétique de risque)	Niveau 3 Sur une échelle de 1 à 7 — 1 2 **3** 4 5 6 7
SFDR[3]	Article 8
LABEL	La SC Amundi Immo Domipierre 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'attention des porteurs est attirée sur l'existence de frais de souscription, de frais de gestion et de commission de cession de parts qui peuvent impacter le rendement de l'investissement.

2. 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

3. 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 Domipierre, 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.

Document 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