

Amundi Immobilier

# OPCIMMO Bilan et performance 2025



Exemple d'actif détenu par le fonds Opcimmo au 31/12/2025 : Fitzwilliam – Hôtel – Dublin, Irlande - Crédit photo©Amundi Immobilier

Données au 31/12/2025.

## Document publicitaire.

Ceci est une communication publicitaire, ne constituant ni un conseil en investissement, ni une recommandation d'investissement, ni une sollicitation d'achat ou de vente. Veuillez vous référer au prospectus de l'OPCI et au DIC PRIIPS avant de prendre toute décision finale d'investissement.

Document publicitaire – Clients non professionnels

## SOMMAIRE

Données clés	p.3
Point marché immobilier d'entreprise	p.4
Performance d'OPCIMMO	p.5
Exemples d'actes de gestion de l'année	p.7
Répartition géographique et sectorielle	p.8



Labellisé ISR<sup>2</sup>

**Le fonds est classé Article 8 selon le règlement SFDR<sup>1</sup>**  
(*Sustainable Finance Disclosure Regulation*)

1. 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. En savoir plus sur la durabilité du fonds :

[https://www.amundi.fr/fr\\_part/product/view/FR0011066802](https://www.amundi.fr/fr_part/product/view/FR0011066802)

2. Labellisé ISR en 2021 et 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.

## AVERTISSEMENT

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

Votre argent est investi dans des actifs immobiliers et des instruments financiers sélectionnés par la Société de Gestion de Portefeuille, via des actions du fonds OPCIMMO. L'OPCI (Organisme de Placement Collectif Immobilier) connaîtra les évolutions et les aléas de ces marchés. La durée minimum du placement recommandée est de 8 ans.

L'OPCI détient directement ou indirectement des immeubles dont la vente exige des délais qui dépendront de l'état du marché de l'immobilier. 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, sur décision de la Société de Gestion de Portefeuille.

Le capital et le rendement ne sont pas garantis et dépendent de la situation du marché locatif immobilier, de la situation économique, de l'état des marchés immobiliers et financiers et des charges supportées.

L'OPCI peut s'endetter pour financer ses investissements, ce qui augmente le risque de perte en capital et peut affecter le rendement potentiel, surtout en cas de fluctuations du marché immobilier et du crédit.

Le montant que vous récupérerez pourra être inférieur

à celui que vous avez investi, en cas de baisse de la valeur des actifs de l'OPCI sur la durée de votre placement.

Veuillez vous référer au Prospectus ou au DIC PRIIPS pour une description exhaustive des risques.

La gestion est déléguée à des professionnels moyennant des frais, inclus dans la commission de gestion annuelle.

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 prospectus 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 concerne 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.

Document publicitaire – Clients non professionnels

## DONNÉES CLÉS 2025

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



1. Source : Amundi Immobilier, données au 31/12/2025.

2. Performance nette annualisée depuis le lancement en 2011. Source : Amundi Immobilier, données au 31/12/2025.

## FONCTIONNEMENT DU FONDS

Créé en juillet 2011, OPCIMMO est un fonds hybride dont l'allocation initiale était de 60% d'immobilier et 40% de valeurs mobilières dont un minimum de 5 % de liquidités (allocation au 31/12/2025 page 5). Le fonds vise à reproduire la composition de l'épargne des Français tout en investissant dans des actifs immobiliers a priori inaccessibles en direct pour le grand public. Chaque poche réagit et performe différemment selon le contexte économique ou financier. Le rendement locatif immobilier constitue le socle de la performance. L'horizon de placement recommandé est de 8 ans pour absorber les variations de marché.

## CARACTÉRISTIQUES DU FONDS

Nom	OPCIMMO
Forme juridique	OPCI sous forme de SPPICAV <sup>1</sup>
Horizon de placement recommandé	8 ans minimum
Zone géographique possible	France, Europe et tous les pays de l'OCDE
Min. de 1 <sup>ère</sup> souscription et ultérieures	Compte Titres Ordinaire (CTO) : 0,00001 action Assurance vie : propre à chaque contrat
Frais d'entrée <sup>2</sup>	Acquis à l'OPCI : 3,50 % TTC max, Taux en vigueur : 2 % TTC, Non acquis à l'OPCI : 5,00 % TTC max. Taux effectif à la main du distributeur. Hors frais liés à votre contrat d'assurance vie et CTO le cas échéant
Frais de sortie	Néant
Périodicité de la valeur liquidative	Bimensuelle
Niveau de risque <sup>3</sup>	1 <b>2</b> 3   4   5   6   7
Distribution	Annuelle
Indice de référence	Néant. Le fonds n'est pas géré par rapport à un indice de référence.

1. OPCI = Organisme de Placement Collectif Immobilier. SPPICAV = Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable.

2. L'attention des porteurs est attirée sur l'existence de frais de souscription, de commission de gestion et de cessions de parts qui peuvent impacter le rendement de l'investissement.

3. L'indicateur synthétique de risque (SRI) correspond au niveau de risque du fonds ; il figure dans le DIC PRIIPS et peut évoluer dans le temps. Il est déterminé sur une échelle de 1 à 7 (1 correspondant au risque le plus faible et 7 le plus élevé). Le niveau de risque le plus faible ne signifie pas « sans risque ».

Document publicitaire – Clients non professionnels

## POINT MARCHÉ IMMOBILIER D'ENTREPRISE 2025

### Economie : dynamique de la zone euro positive mais hétérogène

L'année 2025 a notamment été marquée par les guerres en Ukraine et au Moyen-Orient ainsi que par le retour de Donald Trump à la présidence américaine annonçant notamment le "Liberation Day" et enclenchant une guerre commerciale.

La dynamique économique de la zone euro est néanmoins restée positive en 2025 bien qu'hétérogène : l'Espagne et l'Irlande ont participé positivement au soutien de la croissance du PIB, qui a progressé légèrement en France et plus faiblement en Allemagne. L'annonce du plan allemand de relance historique de 500 Mds d'euros d'investissements dans l'énergie et les infrastructures a contribué à améliorer les perspectives de croissance à moyen terme pour la zone euro. En France, l'instabilité politique est devenue une source d'inquiétude alors que la notation de la dette souveraine française a été dégradée. Face à la modération de l'inflation, la BCE a abaissé ses taux jusqu'en juin — son taux de dépôt est passé de 3% à 2% — puis a maintenu le statu quo.

### Investissement : une activité en hausse mais ralentie

Dans ce contexte, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise européen est resté ralenti bien qu'en progression sur 1 an, atteignant près de 190 Mds d'euros sur en 2025 selon CBRE Recherche soit 15% de moins que la moyenne décennale. Les investisseurs ont été globalement sélectifs et ont poursuivi une stratégie de diversification de leur portefeuille en termes de classes d'actifs. En France, l'année a également été marquée par le retour des transactions d'envergure dans un marché qui reste attentiste.

La phase de stabilisation des taux de rendement prime s'est en moyenne poursuivie en Europe en 2025 dans un contexte de marchés très segmentés. Nous avons constaté, par exemple, une compression du taux prime sur les bureaux prime allemands, de l'ordre de 10 points de base sur 1 an à fin 2025 selon les sources et villes, ainsi que des hausses de taux dans des secteurs non prime comme en périphérie francilienne avec par exemple une augmentation de 15 points de base<sup>1</sup> environ en 1ère couronne nord selon CBRE Recherche.

### Marchés locatifs : des marchés segmentés sur fond de hausse de l'offre

En 2025, la demande placée de bureaux a été quasi stable sur 1 an en Europe. En Ile-de-France, un recul de 9% a été constaté d'après Immostat, avec également une hausse des avantages commerciaux et de la vacance - qui y dépasse les 10%. A Francfort, en 2025, la demande placée est en forte hausse sur 1 an (+60% selon CBRE), tirée par une très grande transaction réalisée par une entité du secteur bancaire. Plus globalement, les marchés de bureaux restent très segmentés entre le centre et la périphérie, faisant généralement face à davantage de suroffre.

Concernant la logistique, la demande placée dans un échantillon de 11 pays européens<sup>2</sup> était en hausse sur 1 an mais inférieure à la moyenne décennale.

<sup>1</sup>Point de base : en langage financier, un point de base représente un centième de pourcentage. Ainsi, si une banque centrale fixe, par exemple, son taux directeur de 0,50 % à 0,25 %, on dira qu'elle l'a diminué de 25 points de base (0,25 %).

<sup>2</sup>Allemagne, Belgique, Espagne, France, Italie, Pays-Bas, Pologne, République tchèque, Roumanie, Royaume-Uni, Slovaquie

Source : Amundi Immobilier, Amundi Institute, Immostat, CBRE Recherche, brokers (2025 T4)



Document publicitaire – Clients non professionnels

## PERFORMANCE D'OPCIMMO AU 31 DÉCEMBRE 2025

**Performance nette  
2025 : +0,13 %**

**Performance nette  
annualisée depuis  
le lancement en  
2011 : +0,59 %**

**Allocation  
d'OPCIMMO  
au 31/12/2025**

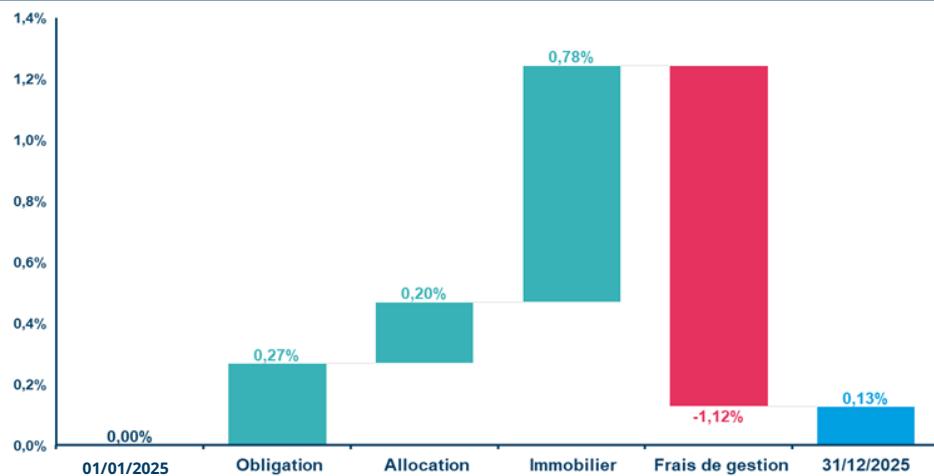


### Contribution à la performance de chaque poche compte-tenu de son poids dans l'allocation en 2025

	Performance depuis le 01/01/2025	Poids net de chaque poche (*)	Contribution à la performance
Obligations	2,80 %	4,30 %	0,27 %
Allocation (**)	2,58 %	7,44 %	0,20 %
Immobilier	0,98 %	88,26 %	0,78 %
	<small>dont revenus dont capital</small>	<small>3,38 % -2,41 %</small>	<small>2,69 % -1,91 %</small>
Performance brute YTD			1,24 %
Frais de gestion TTC			-1,12 %
Performance nette YTD			0,13 %

\*Poids des poches en % de l'actif net. \*\*La poche Allocation est composée d'actifs monétaires.

### Contribution par poche à la performance globale sur l'année 2025



Source : données Amundi Immobilier au 31/12/2025

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## PRINCIPAUX RISQUES

L'OPCI étant investi sur les marchés immobiliers et financiers, un placement de long terme est recommandé : horizon de placement de 8 ans minimum.

**Le capital et le rendement ne sont pas garantis** et dépendent de la situation du marché locatif immobilier, de la situation économique, de l'état des marchés immobiliers et financiers et des charges supportées.

**Risque de liquidité** : La liquidité du placement peut être limitée. En effet, l'OPCI détient directement ou indirectement des immeubles dont la vente exige des délais qui dépendront de l'état du marché de l'immobilier.

**L'OPCI est investi dans des actifs immobiliers physiques** : les variations du marché immobilier peuvent entraîner des variations importantes de la valeur des immeubles.

**Il existe un risque de marché, pour les poches obligataires et actions** : risque de dégradation de la qualité de la signature de l'émetteur ou de sa défaillance, ou le risque lié à l'évolution des taux d'intérêt qui peut concerter certains investissements.

La gestion est déléguée à des professionnels moyennant une commission de gestion annuelle.

**La liste exhaustive des risques est disponible dans la documentation juridique du fonds.**

Document publicitaire – Clients non professionnels

## PERFORMANCES 2025 PAR POCHE

*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.*

OPCIMMO enregistre une performance annuelle de +0,13%.

- **La poche immobilière** retrouve une performance positive après deux années consécutives en territoire négatif. En effet, nous observons une reprise de valeur sur les secteurs de la logistique ou de l'hôtellerie ainsi que sur certaines zones géographiques par exemple l'Irlande, la République-Tchèque ou les Pays-Bas. Toutefois, quelques actifs continuent de subir des ajustements de valeur notamment en 1<sup>ère</sup> couronne parisienne mais le socle de rendement locatif a, cette année, permis d'absorber l'impact négatif de ces corrections. La politique de remboursement de la dette engagée en 2024 a réduit le niveau de levier moyen contribuant à l'amélioration du rendement locatif.
- **La poche financière** (Obligations et Allocation) a eu une performance positive grâce à la bonne tenue du marché monétaire et obligataire sur l'année 2025. Le fonds dispose volontairement d'une poche financière majoritairement investie en produits obligataires crédit court terme. Ces derniers ont bénéficié d'un contexte de réductions progressives de taux sur la seconde moitié de l'année, d'un resserrement des spreads crédit<sup>1</sup> ainsi que d'importantes entrées de flux vers le court terme.

1. Le spread de crédit représente l'écart de rendement entre une obligation d'entreprise (ou autre émetteur non souverain) et un titre souverain de référence considéré comme sans risque (ex : obligations d'État allemandes ou américaines).

## IMMEUBLES EMBLÉMATIQUES EN PORTEFEUILLE au 31/12/2025



QBC – Hôtel – Vienne, Autriche.  
Crédit photo : Accor



Corso Matteotti – Commerces/Bureaux – Milan, Italie.  
Crédit photo : MyPhotoAgency



Floresco – Bureaux – Saint-Mandé, France.  
Crédit photo : Goes Peron Architectes



Les Docks – Bureaux/Commerce – Marseille, France.  
Crédit photo : MyPhotoAgency

Les exemples d'investissement donnés ne constituent pas un engagement quant aux futures acquisitions du fonds.

Document publicitaire – Clients non professionnels

## UNE RESTRUCTURATION D'ENVERGURE



Projet indicatif de la façade de l'actif **Espace Petrusse**

Depuis plus de dix ans, le portefeuille d'OPCIMMO cible des actifs « Core » en France et en Europe, sélectionnés pour leur qualité intrinsèque ou leur capacité à répondre aux meilleurs standards de leur marché respectif.

C'est dans cette optique, en anticipation du départ prochain à l'été 2027 du locataire de l'actif tertiaire luxembourgeois **Espace Pétrusse**, que les équipes d'Amundi Immobilier ont démarré en 2025 un projet de restructuration.

Nous prévoyons de revaloriser les espaces tertiaires en aménageant des surfaces efficientes et qualitatives favorisant flexibilité et fluidité. Ce projet permettra de donner une nouvelle identité architecturale et de créer de nouveaux usages (rooftops, terrasses et espaces serviciels).

L'actif proposera une offre immobilière renouvelée et garantira un haut niveau de performance énergétique et environnementale. L'opération sera labellisée BREEAM RFO « Excellent », WELL niveau « GOLD » et Carbon Footprint « OPTIMISED », et vise à diviser par quatre la consommation d'énergie primaire du bâtiment.

Les travaux démarreront en septembre 2027 et s'achèveront en septembre 2029 et contribueront à la valorisation pérenne du patrimoine.

## SUCCÈS LOCATIFS 2025



1

La valorisation des immeubles repose sur une gestion active des états locatifs. Dans un environnement concurrentiel, Amundi Immobilier reste proactif, renouvelant les baux de ses locataires, parfois avec des réductions de surface, tout en attirant de nouveaux locataires.



2

• **Au niveau du secteur de La Défense**, l'emblématique immeuble **Cœur Défense**<sup>1</sup> a enregistré sur l'année la signature de 8 baux, totalisant 34 100 m<sup>2</sup>, dont 5 nouveaux entrants pour 13 000 m<sup>2</sup>. Avec 73 300 M<sup>2</sup>, la **Tour Hekla**<sup>2</sup> a sécurisé une partie de son état locatif en 2025 par la signature de 5 baux représentant 13 500 m<sup>2</sup>, faisant passer son taux d'occupation physique de 18 % à 37% sur l'année.



3

• **Au sein du croissant ouest parisien**, Amundi Immobilier a renouvelé le bail du monolocataire de l'actif **Ancelle**<sup>3</sup> (17 000m<sup>2</sup>) situé à Neuilly-sur-Seine jusqu'en août 2034.



4

Crédit photo : 1. MyphotoAgency. 2. AJN. 3. MyphotoAgency. 4. Amundi Immobilier.  
Les exemples d'investissement donnés ne constituent pas un engagement quant aux futures acquisitions du fonds.

Document publicitaire – Clients non professionnels

## CESSIONS 2025



1



2

Dans le but de préserver la structure du fonds, OPCIMMO a réalisé deux cessions au cours de l'année. Ces opérations poursuivent deux objectifs complémentaires : renforcer la liquidité du véhicule et rétablir progressivement l'allocation cible, tout en préservant l'équilibre et la résilience du portefeuille.

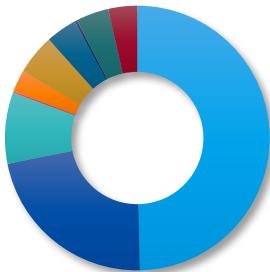
Les cessions concernent :

- **Nord 1** : immeuble de bureaux en Allemagne de 23 151 m<sup>2</sup>, cédé en mars 2025 (taux d'occupation financière de 22 % au T4 2024).
- **Portefeuille Knopfle** : ensemble d'actifs commerciaux et de bureaux en Allemagne, totalisant 70 862 m<sup>2</sup>, identifiés comme présentant des risques locatifs.

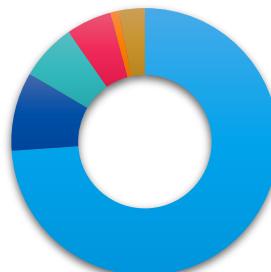
Des cessions complémentaires ont été engagées en 2025, avec des réalisations prévues début 2026.

Crédit photo : 1. Henning Kreft. 2. MyPhotoAgency.

## RÉPARTITIONS GÉOGRAPHIQUE ET SECTORIELLE (EN %)



France	49,5
Allemagne	22
Pays-Bas	9
Italie	5
Luxembourg	4
Irlande	4
Monde	3
Autriche	3
République tchèque	0,2
Pologne	0,3



Bureaux	74
Commerces	10
Hôtels	7
Santé	5
Locaux d'activités	3
Résidentiel	1

Source : Amundi Immobilier au 31/12/2025

## PERSPECTIVES 2026

En 2026, la modération de l'inflation devrait se poursuivre en zone euro avec une hausse des prix à la consommation attendue sous la barre des 2%. La croissance du PIB, quant à elle, serait plus faible qu'en 2025 tout en restant positive (autour de 1%). Selon les prévisions d'Amundi Institute, ce contexte devrait amener la BCE à diminuer ses taux directeurs durant l'année, et les taux à 10 ans pourraient rester contenus en 2026.

Concernant l'immobilier, la demande sur les marchés utilisateurs devrait rester contrainte eu égard à la croissance économique modérée. L'indexation des loyers des baux en cours devrait ralentir, en lien avec l'inflation, et l'évolution des loyers de marché devrait rester très liée au rapport offre-demande par localisation. Les localisations centrales devraient mieux se positionner en termes de croissance locative.

Sur le marché de l'investissement, Amundi Immobilier a la conviction que les investisseurs conserveront à la fois une grande sélectivité des actifs et des stratégies de diversification de leurs portefeuilles par classe d'actifs. Nous pensons que l'essentiel de la correction des valeurs a eu lieu. Le contexte reste incertain et l'évolution des taux à 10 ans, notamment en France, ainsi que le positionnement des investisseurs par rapport à ce niveau sera à scruter.

Au niveau d'OPCIMMO, le constat effectué sur l'année 2025 d'un marché segmenté devrait se poursuivre sur l'année 2026, avec une reprise de valeurs pour certains actifs de qualité bien localisés et toujours de légères corrections sur des secteurs non prime. Le socle de rendement locatif d'OPCIMMO devrait rester stable sur 2026. Les dettes arrivant à maturité seront en majorité remboursées, contribuant ainsi à la maîtrise du coût moyen d'endettement.

La poche financière devrait continuer à participer positivement à la performance du fonds malgré un environnement de taux baissier.

Source : Amundi Immobilier, Amundi Institute, Immostat, CBRE Recherche, brokers (2025 T4)



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



Retrouvez l'ensemble des actifs d'OPCIMMO sur notre **Carte Interactive** disponible sur le site internet : <https://www.amundi-immobilier.com>

## MENTIONS LÉGALES

Ce document a uniquement pour objet de fournir des informations sur Amundi Immobilier, ses affiliés et leurs produits autorisés à la commercialisation en France. Ces informations ne sont pas exhaustives, peuvent évoluer dans le temps et être mises à jour par Amundi Immobilier, sans préavis et à tout moment.

**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 **06 février 2026**.

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 par actions simplifiée au capital de 16 684 660 euros. Siège social : 91-93, Bd Pasteur 75015 Paris - France - RCS Paris 315 429 837.