

UNE GESTION DYNAMIQUE PERMISE PAR LA COLLECTE





AGGVIE

Poche obligataire au
31/12/2024

14,3 Bn€ D'actifs
obligataires

BBB+¹
Rating moyen

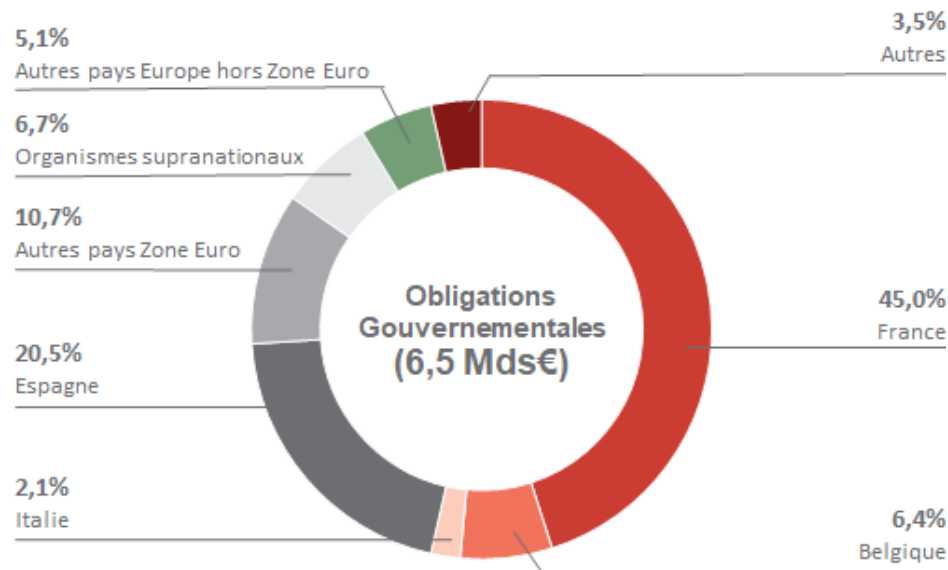
3,6%²
Taux de
réinvestissement

3,0%²
Taux moyen
OAT 10 ans

¹ Méthode du Weighted Average Risk Factor

² Du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2024

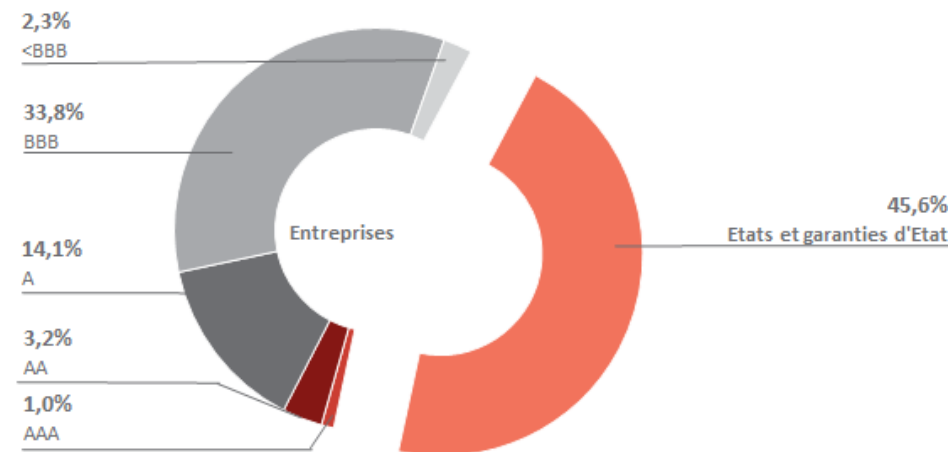
OBLIGATIONS D'ETATS ET D'ENTREPRISES UN PORTEFEUILLE SAIN ET DIVERSIFIÉ



€5bn investis cette année²

Le portefeuille est fortement diversifié. Les investissements obligataires ont été orientés vers le **crédit** car la classe d'actifs nous semblait robuste aux différents environnement macro-financiers, soit **€3,4bn @3,7%**.

Les investissements en govies principalement « **core** », ont représenté **€1,5bn @3,1%**. Nous avons également limité le risque de réinvestissement en mettant en place **900mns€ d'achats d'obligations à terme** sur 2025 et 2026 avec des taux forward autour de 3,1% pour les obligations gouvernementales et 4% sur les obligations d'entreprises.



PRUDENT

- La qualité de signature demeure un critère fondamental de sélection des valeurs.
- Nous avons donc limité nos investissements en obligations à haut rendement par prudence dans un environnement où la migration des notations sera concentrée dans la partie inférieure du spectre du crédit et dans un contexte de valorisations tendues.



AGGVIE

Immobilier au
31/12/2024

2,6 Bn€

En
Immobilier

11,9%

De l'encours

+3,0%

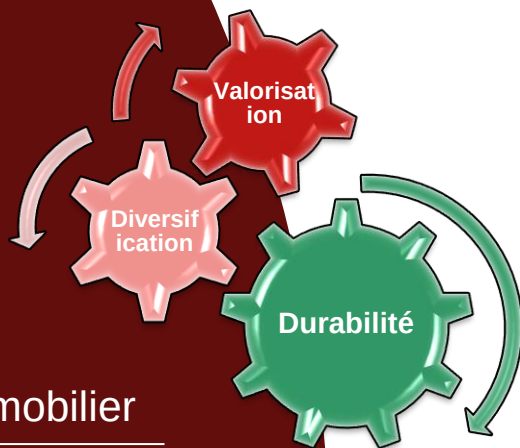
Taux de
rendement
courant 2024

3,1%

Taux de vacance
financière
commerciale

0,6 Bn€

Plus-value
latentes

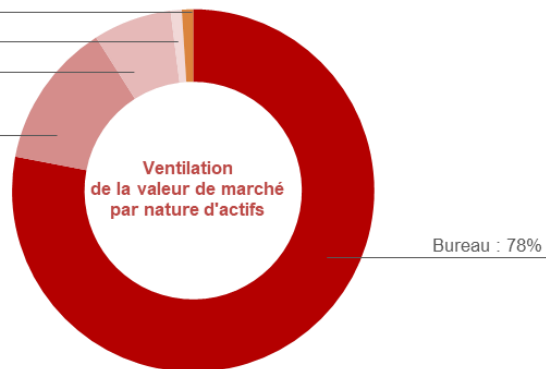


Marché

- ✓ L'année 2024 s'est clôturée par une **stabilisation des volumes d'investissements** avec au total 12,5 milliards d'euros investis dont 3,7 milliards au 4ème trimestre. La hausse progressive constante des volumes d'investissement d'un trimestre à l'autre (+3% au T2 2024, +10% au T3 2024 et +10% au T4 2024) montre une **amélioration progressive tout au long de l'année**.
- ✓ Avec 4,9 milliards d'euros investis en 2024 (-26% par rapport à 2023), les **bureaux** ont enregistré leur pire année de leur histoire. Toutefois, cette classe d'actif s'est améliorée au 4ème trimestre avec 1,6 milliards d'euros investis sur des transactions de taille significative soit +64% par rapport au 3T 2023.
- ✓ Pour la première fois, les volumes d'investissement en **logistique** ont dépassé ceux du bureau avec 5,1 milliards d'euros investis (+88% par rapport à 2023) et représentent 41% du volume d'investissement total de l'année.
- ✓ Côté **activité locative**, le marché de l'Île de France reste volatile et difficile avec 1,7 millions de mètres carrés commercialisés (-11% par rapport à 2023). On constate toujours un **marché à double vitesses** avec de meilleures tendances dans le Quartier Central des Affaires de Paris avec des valeurs locatives plus élevées et un faible taux de vacance tandis qu'une situation plus complexe et tendue se produit dans les zones périphériques.

Santé : 1%
Logistique : 1%
Habitation : 7%

Commerce : 13%



Etranger : 29%

IdF hors paris : 10%

Province : 3%

Paris : 58%

Ventilation
de la valeur de marché
par localisation
géographique

Stratégie d'Investissement

- ✓ Nous avons réduit notre exposition immobilière, en ligne avec la stratégie d'allocations d'actifs de long terme.
- ✓ Les ventes opérées en 2024 nous ont permis de reluer le rendement du portefeuille.
- ✓ Notre allocation immobilière demeure importante mais nos actifs sont principalement des actifs « prime », très bien situés (par exemple : quartier central des affaires de Paris) et avec un stock de plus-values. Ces deux facteurs nous ont protégé depuis 2022 et la hausse brutale des taux d'intérêt.



AGGVIE

Dette Privée au
31/12/2024

1,9 Bn€

En
Dette Privée

8,8%

De l'encours

6,0%

Taux de
rendement global
annuel 2024

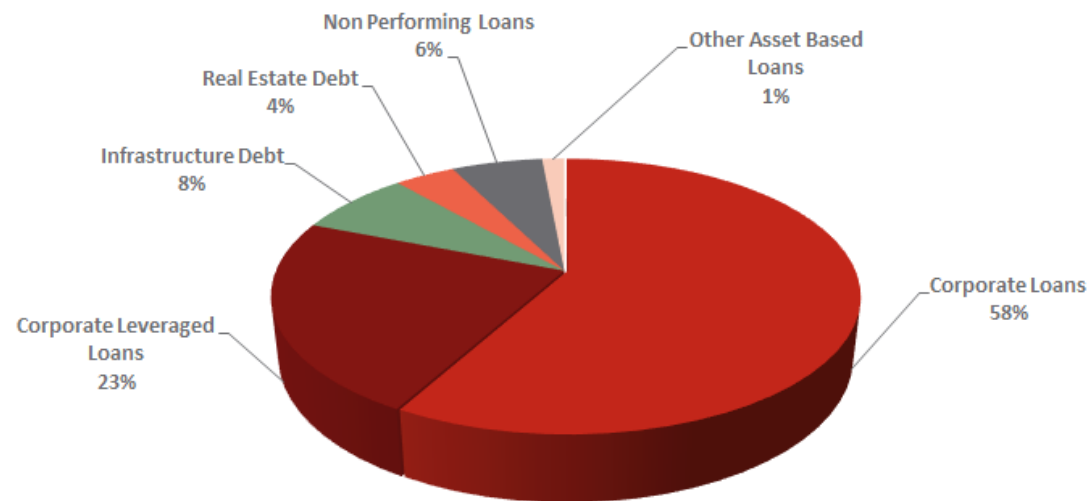
3,6¹%

Taux moyen
Euribor 3M

¹ Du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2024

LA DETTE PRIVÉE

CLASSE D'ACTIF MAJORITAIREMENT À TAUX VARIABLE



- Cette classe d'actif est **peu impactée par l'inflation** et permet de profiter de la **hausse des taux courts**.
- Nous avons profité de la période de taux courts élevés pour **swapper** une partie du portefeuille des **corporate loans (30%)** et **convertir les taux variables en taux fixes**.
- Déploiement des engagements relatifs au programme d'investissement **Relance Durable**, à l'initiative FFA, pour soutenir les PME/ETI
- Sur l'année 2024, nous avons réinvesti l'intégralité des remboursements sur cette classe d'actif, soit **€300m**.