Informations clés pour l'investisseur

Ce document fournit des informations essentielles aux investisseurs de cet OPCI. Il ne s'agit pas d'un document promotionnel. Les informations qu'il contient vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste un investissement dans ce FIA et quels risques y sont associés. Il vous est conseillé de le lire pour décider en connaissance de cause d'investir ou non.

OPCIMMO
Actions "PREM OPCIMMO"
Code ISIN : FR0011063353
Actions de OPCIMMO, Société à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV) soumise au droit français
dont la société de gestion est Amundi Immobilier, une société du groupe Amundi

Objectifs et politique d'investissement

OPCIMMO a pour objectif, dans le cadre d'un horizon de détention à long terme, de proposer à l'investisseur un résultat auxquels participent la distribution de dividendes et la revalorisation de ses titres avec une allocation d'actifs majoritairement investie en immobilier, tout en intégrant des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans le processus de sélection et d'analyse des actifs au sein de la SPPICAV : soit un minimum de 51 % en immobilier non coté et 60 % en immobilier coté et non coté.

La société de gestion estime que cette **démarche d'investissement socialement responsable** est vecteur de performance et permet d'améliorer l'impact environnemental et social de la SPPICAV en suivant des critères liés notamment (i) à la performance énergétique, (ii) à la biodiversité (végétalisation des toitures, ruches) et pollution, (iii) à la santé et sécurité, (iv) aux communautés locales et droits de l'homme, (v) à l'indépendance du conseil d'administration, (vi) à l'audit et contrôle, (vii) à la construction durable (produits pour le bâtiment), (viii) au financement vert, (ix) au marketing responsable et (x) à la politique de sensibilisation des populations aux problématiques environnementales (consommation d'eau et d'énergie).

L'allocation cible est la suivante :
Les actifs immobiliers non cotés, représenteront en cible 60 % de l'actif total de la SPPICAV. Les actifs financiers représenteront en cible 40% et au maximum 49% de l'actif de la SPPICAV. En cas de rachats importants non compensés par des souscriptions, de crise de liquidités ou de retournement du marché immobilier, la proportion d'actifs immobiliers non cotés pourra atteindre 95 % de l'actif de la SPPICAV dans l'attente de la cession d'une fraction de ces actifs.

Le ratio maximum d'endettement immobilier de la SPPICAV, direct et indirect, bancaire et non bancaire, en ce compris au travers de contrats de crédit-bail immobilier, est à tout moment inférieur ou égal à 40 % de la valeur des Actifs Immobiliers. En outre, la SPPICAV peut, en conformité avec la réglementation, effectuer de façon non permanente des emprunts d'espèces limités à 10 % de ses actifs financiers.

Stratégie adoptée sur la poche immobilière (immobilier direct et indirect non coté)
Les actifs et droits réels immobiliers, détenus directement par la SPPICAV ou par le biais de ses filiales, représentent un minimum de 51% de la valeur de ses actifs, la cible d'allocation visée étant de 60 %, avec une dominante dans l'immobilier d'entreprise situés en France et dans tout Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ou dans un Etat membre de l'Organisation de Coopération et de Développement Economique (OCDE) à Hong-Kong, Singapour. La SPPICAV promeut des critères ESG au sens de l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (dit « Règlement Disclosure »). Elle est soumise à un risque en matière de durabilité tel que défini dans le profil de risque du prospectus. L'analyse extra-financière aboutit à une notation ESG de chaque actif sur une échelle allant de A (meilleure note) à G (moins bonne note).

Au moins 90% des immeubles et des titres détenus en portefeuille bénéficient d'une notation ESG. Pour les investissements en OPC de la poche financière, les encours sont investis à plus de 90% dans des OPC ayant le label ISR ou un label européen reconnu comme équivalent par le propriétaire du label ou gérés conformément au critère 3.1 des critères de labellisation des fonds de gestion d'actifs mobiliers. La SPPICAV met en œuvre une stratégie fondée sur une combinaison d'approches.

Pour les immeubles, une approche en amélioration de note dite « Best in Progress » disposant de bonnes perspectives d'amélioration ESG (note < 54/100, 40-20% du fonds) et « best in class » pour les actifs les mieux notés (note > 54/100, 60-80% du fonds) est mise en œuvre permettant une amélioration des performances et de la durabilité du portefeuille.

Pour les titres vifs, la SPPICAV applique une approche en « amélioration de note » (la note ESG pondérée des actifs sous-jacents est supérieure à celle de l'univers d'investissement de la stratégie dont ont été exclus les 20% de titres financiers les moins bien notés). L'approche « Best in Class » consistant à comparer les émetteurs d'un même secteur pour faire émerger les meilleures pratiques est également mise en œuvre ; cependant, cette approche, a pour conséquence de n'exclure a priori aucun secteur d'activité sur la base de ses performances ESG intrinsèques. Une exclusion des émetteurs notés F et G à l'achat est également réalisée. Il existe toutefois un biais dans les méthodologies ESG utilisées qui peuvent être différentes en fonction des stratégies et poches d'investissement (immobilier physique, foncières cotées et secteurs connexes, OPC). En outre, la grille de notation utilisée pour la cartographie des notes ESG est un outil interne à la Société de Gestion.

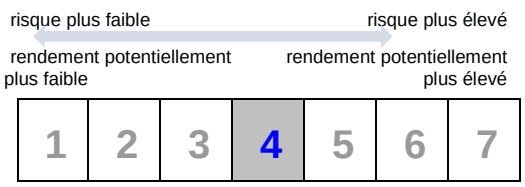
Les choix d'investissements sont effectués selon des critères faisant apparaitre de bonnes perspectives de rendement et de valorisation tout en intégrant des critères ESG. Des instruments financiers à terme peuvent être utilisés exclusivement à titre de couverture.

L'OPCI distribue ses revenus à hauteur notamment de 85% du résultat distribuable afférent aux produits des recettes locatives.

La valeur liquidative est bimensuelle. Les demandes de souscriptions et de rachats sont pré- centralisées par CACEIS CORPORATE TRUST au plus tard avant 12 heures 2 jours ouvrés avant le jour d'établissement de la valeur liquidative et sont traitées selon les modalités prévues dans le Prospectus de l'OPCI. Par exception, la Valeur Liquidative à la fin du mois de décembre sera établie le dernier jour calendaire dudit mois, soit le 31 décembre de chaque année, que ce jour soit un jour ouvré ou un samedi ou un dimanche ou un jour férié légal en France.

Compte tenu de l'univers d'investissement de l'OPCI, essentiellement en immobilier, et des frais inhérents à ce type d'actifs, ce produit pourrait ne pas convenir aux investisseurs qui prévoient de retirer leur apport avant **8 ans.**

Profil de risque et de rendement



Cet OPCI majoritairement investi en actifs immobiliers physiques présente un risque moyen de perte en capital, soit un niveau de 4.

La catégorie de risque actuel ne présage pas du niveau de risque futur et est susceptible d'évoluer dans le temps.

La catégorie de risque, y compris la plus faible, n'est pas synonyme d'investissement sans risque.

Le capital initialement investi ne bénéficie d'aucune garantie. Il peut en résulter pour l'actionnaire une perte en capital

Risques importants pour l'OPCI non pris en compte dans l'indicateur :

- Risque liés à des investissements dans des actifs immobiliers physiques : les variations du marché immobilier peuvent entraîner des variations importantes de la valeur des immeubles tout comme l'évolution du marché locatif ainsi que le niveau de prestations techniques des immeubles.
- Risque de liquidité : il est lié à la difficulté de céder rapidement les actifs immobiliers physiques, le marché de l'immobilier pouvant offrir une liquidité plus restreinte dans certaines circonstances.
- Risque lié à l'effet de levier : le recours à l'endettement dans les limites réglementaires permet à l'OPCI de procéder à des investissements immobiliers pour des montants supérieurs à sa collecte. Par conséquent, une baisse éventuelle de la valorisation des actifs immobiliers produit un effet amplificateur sur la valeur liquidative de l'OPCI.
- Risque de crédit et de taux : il représente le risque de dégradation de la qualité de signature d'un émetteur ou celui de sa défaillance, ou le risque lié à l'évolution des taux d'intérêt qui peut concerner certains investissements. Ces évènements sont susceptibles d'impacter la valeur des actifs de l'OPCI.

Frais

Frais ponctuels prélevés avant ou après investissement	
- Frais d'entrée acquis à l'OPCI *	3,5%
- Frais d'entrée non acquis à l'OPCI	1,90% maximum
- Frais de sortie acquis à l'OPCI *	Néant
- Frais de sortie non acquis à l'OPCI	Néant

***** ayant pour objet de couvrir les frais et taxes relatifs à l'acquisition ou à la cession d'actifs.

Le pourcentage indiqué est le **maximum** pouvant être prélevé sur votre capital avant que celui-ci ne soit investi (frais d'entrée) ou que le montant correspondant aux titres rachetés ne vous soit versé (frais de sortie).

L'investisseur peut obtenir de son conseil ou de son distributeur le montant effectif des frais d'entrée et de sortie.

Frais prélevés par l'OPCI sur une année	
Frais courants totaux • Frais de gestion et de fonctionnement • Frais d'exploitation immobilière • Ratio de frais de transaction moyen sur les 3 dernières années :	1,80 % de l'actif net ** • 1,43 % de l'actif net (1,21 % de l'actif brut) - Dont commission OPCI : 1,08% - Dont Commission filiales : 0,02% - Dont autres frais : 0,33% • 0,37% de l'actif net (0,62% de l'actif brut immobilier) • 0,08% de l'actif net moyen des 3 dernières années.

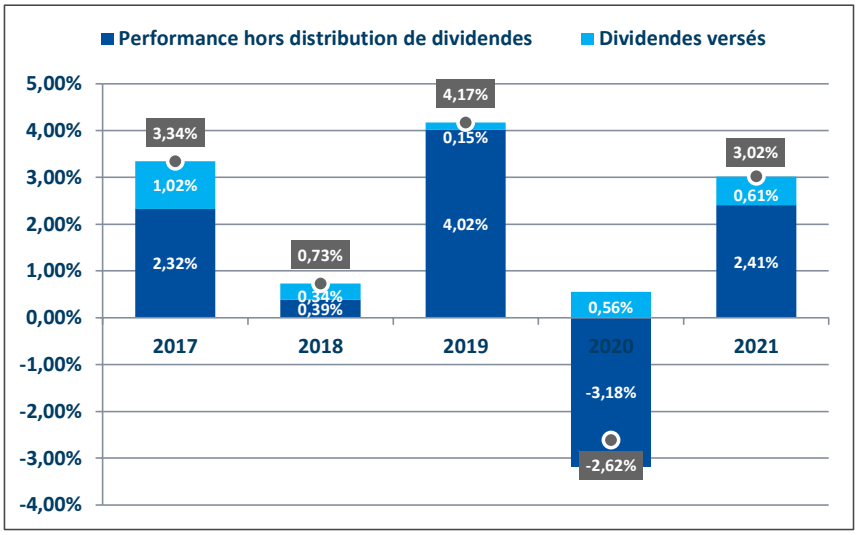
Frais prélevés par l'OPCI dans certaines circonstances	
Commission de surperformance	Néant

Les frais et commissions acquittés servent à couvrir les coûts d'exploitation de l'OPCI y compris les coûts de commercialisation et de distribution des actions. Ces frais réduisent la croissance potentielle des investissements.

** Le pourcentage des frais courants communiqué ici se fonde sur les frais de l'exercice précédent, clos au 31 décembre 2021 et peut varier d'un exercice sur l'autre. Il exclut les frais de transactions excepté dans le cas de frais d'entrée et/ou de sortie payés par l'OPCI lorsqu'il achète ou vend des parts d'un autre véhicule de gestion collective.

Pour plus d'informations sur les frais, veuillez-vous référer à l'article 5 du Prospectus de l'OPCI, disponible sur le site internet de la société de gestion : www.amundi-immobilier.com.

Performances passées



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

Ce FIA a été créé le 11 juillet 2011.

La devise de référence est l'euro.

Informations pratiques

Nom du dépositaire : CACEIS BANK, établissement de crédit agréé par l'ACPR.

Lieu et modalités d'obtention d'information sur la SPPICAV (prospectus /rapport annuel/documents périodiques) : le dernier prospectus et les derniers documents d'information périodique réglementaires, ainsi que toutes autres informations pratiques, sont disponibles gratuitement auprès de la société de gestion ou sur son site internet www.amundi-immobilier.com.

Lieu et modalités d'obtention d'autres informations pratiques notamment sur la valeur liquidative : la valeur liquidative est disponible sur simple demande auprès de la société de gestion ou sur son site Internet www.amundi-immobilier.com.

Fiscalité : selon votre régime fiscal, les plus-values et revenus liés à la détention de titres de l'OPCI peuvent être soumis à taxation. Nous vous conseillons de vous renseigner à ce sujet auprès du commercialisateur de l'OPCI.

L'OPCI propose d'autres actions pour des catégories d'investisseurs définies dans son Prospectus, disponibles auprès des réseaux et selon les modalités précisés dans le Prospectus.

L'organe de gouvernance de l'OPCI est son Conseil d'Administration, la société de gestion en étant le Directeur Général.

La responsabilité de la société de gestion Amundi Immobilier ne peut être engagée que sur la base de déclarations contenues dans le présent document qui seraient trompeuses, inexactes ou non cohérentes avec les parties correspondantes du Prospectus de l'OPCI.

Cet OPCI est agréé en France et réglementé par l'Autorité des marchés financiers (AMF).

Il est géré par Amundi Immobilier, société de gestion de portefeuille agréée en France et réglementée par l'AMF.

Les informations clés pour l'investisseur ici fournies sont exactes et à jour au 30 juin 2022.