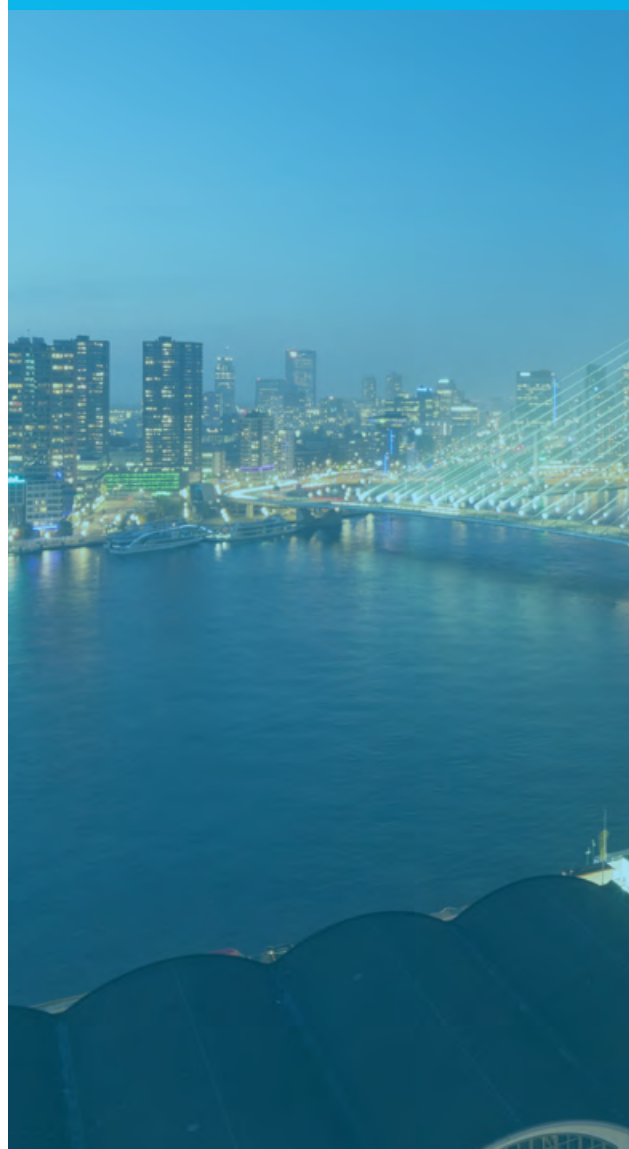


# OPCIMMO-P

L'épargne immobilière  
indirecte réinventée

*Décembre 2016*



*Éligible compte-titres et assurance vie*

# OPCIMMO-P

L'épargne immobilière  
indirecte réinventée

## AVERTISSEMENT

**Votre argent est investi dans des actifs immobiliers et des instruments financiers sélectionnés par la Société de Gestion de Portefeuille. OPCIMMO, Organisme de Placement Collectif Immobilier (OPCI), connaîtra les évolutions et les aléas de ces marchés.**

La durée minimum de 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.

Ainsi, 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.

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.

Ce support présente par conséquent un risque de perte en capital. La gestion est déléguée à des professionnels moyennant des frais, inclus dans la commission de gestion annuelle.

## OPCIMMO EN QUELQUES MOTS

- Avec la solution d'épargne Opcimmo, découvrez une façon originale de diversifier votre patrimoine, indirectement et partiellement dans l'immobilier. La durée de placement recommandée est de 8 ans minimum.
- Opcimmo P est une action de l'OPCI Opcimmo gérée par Amundi Immobilier, spécialisée dans la gestion de fonds immobiliers, leader en France sur les SCPI et OPCI grand public\*.

\* En collecte et en capitalisation - Source IEIF 2017 - Marché des Parts et Performances en 2016.



Paris - Hôtel Pullman

# UNE SOLUTION INNOVANTE DE DIVERSIFICATION IMMOBILIÈRE

## Un fonds diversifié dans sa composition

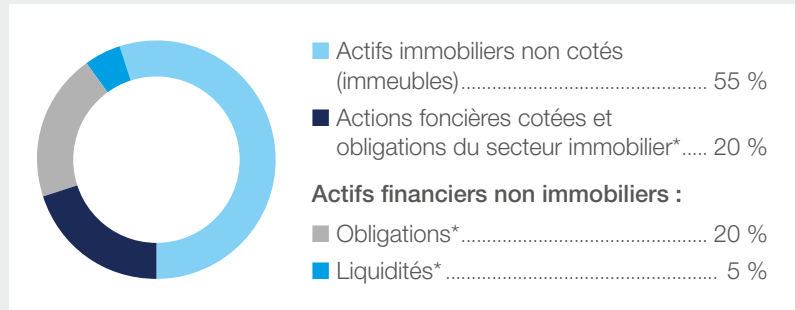
Opcimmo est une solution pour diversifier indirectement et en partie votre patrimoine dans de l'immobilier.

L'investissement en immobilier se fait majoritairement en immobilier d'entreprise sous plusieurs formes :

- des immeubles d'entreprise ;
- des actions foncières ;
- des obligations foncières.

Votre patrimoine sera également investi au travers d'Opcimmo dans des produits financiers d'autres secteurs (produits obligataires et monétaires).

## Répartition cible



\* Ces actifs ont une sensibilité aux marchés financiers.

Ces ratios cibles respectent les ratios réglementaires d'un OPCI grand public, qui sont :

- 51 % minimum investis en actifs immobiliers physiques,
- 60 % minimum investis en actifs immobiliers physiques ou immobiliers cotés,
- 5 % minimum en liquidités.

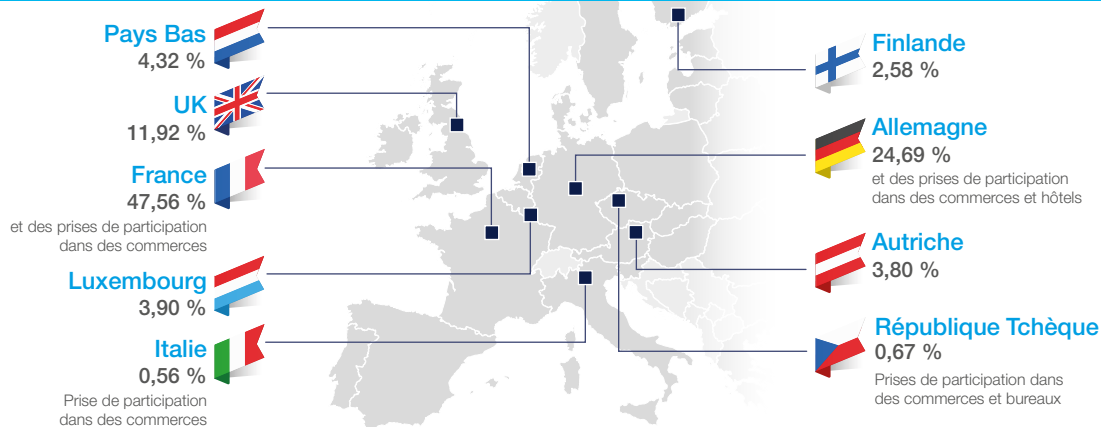
*En cas de marché défavorable ou de forte décollecte, l'investissement immobilier pourra représenter temporairement jusqu'à 95 % des actifs.*

## Un accès privilégié à de l'immobilier d'entreprise européen

- Opcimmo bénéficie d'une implantation dans plusieurs pays européens avec des investissements réalisés là où les bassins d'emploi présentent les plus forts potentiels en demandes locatives. Cette diversification géographique lui permet de bénéficier de cycles économiques décorrélés les uns des autres.
- La diversification d'Opcimmo s'appuie aussi sur le nombre d'immeubles détenus, leur typologie : bureaux, commerce, hôtels... mais aussi le nombre de locataires.
- Les investissements sont réalisés sur différents types d'immeubles : immeubles construits loués ou en construction (VEFA - Vente en l'État de Futur Achèvement), pré-loués, en direct ou à travers des prises de participations.

## Carte des immeubles d'Opcimmo au 31/12/2016

Au 31/12/2016, Opcimmo détient 52 immeubles (hors participation dans ImmoCare), retrouvez-les sur : <http://www.amundi-immobilier-retail.com/opcimmo/>



# LE CONFORT D'UN INVESTISSEMENT « CLÉS EN MAIN »

## Une gestion assurée par le leader des OPCV grand public en France\*

Vous êtes déchargé(e) de tous les soucis habituels de gestion immobilière et locative : nos experts sélectionnent et gèrent au quotidien les investissements immobiliers (achat des biens immobiliers, perception des loyers...), moyennant une commission annuelle de gestion. La gestion des investissements financiers est déléguée à Amundi Asset Management.

L'investissement collectif permet de proposer un montant de souscription initiale accessible au plus grand nombre, de répartir les charges mais aussi les risques, moyennant une commission annuelle de gestion.

## Un investissement conciliant développement durable et immobilier

Opcimmo, dans sa gestion, est soucieuse de l'environnement, des hommes et d'une plus grande transparence dans les relations entre les entreprises et les actionnaires.

OPCIMMO applique une stratégie de gestion ISR (Investissement Socialement Responsable) sur les actifs de la poche financière et une approche environnementale et sociale sur les actifs immobiliers.

Une approche environnementale et sociale est mise en place pour l'acquisition et la gestion de chacun de ses actifs immobiliers.

\* En capitalisation et en collecte - Source IEIF 2017 - Marché des Parts et Performances en 2016.

Elle intègre des critères extra financiers (analyse énergétique, santé et bien-être, pollution, proximité des transports, traitement des déchets, consommation d'eau notamment) dans l'analyse et la sélection des immeubles. Ils sont analysés à l'acquisition par un audit externe qui attribue une note (éliminatoire en dessous d'un certain seuil), puis sont réévalués régulièrement.

Sur la poche financière, Opcimmo applique une gestion ISR (Investissement Socialement Responsable). Le taux maximum de titres non notés ISR est de 10 % de la valeur des actifs financiers hors trésorerie. L'objectif est de favoriser la prise en compte des critères ESG (Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance) par les émetteurs.

## Bon à savoir

- Les locataires sont choisis pour leur solidité financière.
- L'OPCI a pour objectif de distribuer l'essentiel des revenus perçus et des plus-values immobilières réalisées au cours de l'exercice précédent.
- En France, l'immobilier d'entreprise se caractérise par des baux de location de longue durée (3, 6 et 9 ans). Les loyers sont indexés chaque année sur l'évolution du coût de la vie, les charges sont également susceptibles de suivre cette évolution.



Munich - 88 North

## UN INVESTISSEMENT ACCESSIBLE À VOTRE RYTHME

### Avec Opcimmo, vous investissez selon votre budget :

- par versement ponctuel : vous souscrivez quand vous le désirez et pour le montant de votre choix (une action minimum et sous réserve de respecter les minimums contractuels dans le cadre des contrats d'assurance vie et de capitalisation) ;
- par abonnement en programmant des versements réguliers sur votre **compte-titres, votre contrat d'assurance vie ou de capitalisation**. Un service pratique pour se constituer une épargne immobilière au fil de l'eau !

## UNE SOUSCRIPTION AU CHOIX DANS LE COMPTE-TITRES OU L'ASSURANCE VIE

Optez, selon vos objectifs et vos besoins, pour une souscription dans le cadre d'un compte-titres ordinaire ou d'une assurance vie et bénéficiez, pour chacun de ces cadres d'investissement, de leurs caractéristiques associées.

**Vous souhaitez conjuguer souplesse et revenus potentiels à long terme ?**

Souscrivez dans le cadre du compte-titres

**Vous préférez miser sur la durée de bénéficier de la fiscalité de l'assurance vie ?**

Souscrivez dans le cadre d'un contrat d'assurance vie ou de capitalisation <sup>(1)</sup>

<b>OBLIGATION DE DISTRIBUTION DE L'OPCI</b>	Opcimmo pourrait vous permettre d'obtenir un complément potentiel de revenus. L'OPCI a pour obligation de distribuer des revenus perçus et des plus-values immobilières réalisées au cours de l'exercice précédent.	
<b>MODE DE DISTRIBUTION</b>	Les revenus potentiels sont distribués sous forme d'acomptes trimestriels.	Les revenus potentiels distribués ainsi que les éventuelles plus-values peuvent être investis automatiquement sous forme d'Unité de Compte (UC) supplémentaires de l'OPCI, sur le support euros de votre contrat d'assurance vie ou sur un autre support selon votre contrat d'assurance vie <sup>(1)</sup> .
<b>AVANTAGE DU SUPPORT</b>	Vous disposez à tout moment d'une entière liberté d'action dans le compte-titres.	Vous bénéficiez de l'enveloppe fiscale de l'assurance vie. Pour une information complète sur la fiscalité des contrats d'assurance vie, voir leur notice d'information.

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. 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. En cas de demande de rachat, 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.

Les frais annuels de gestion du contrat (et si elle existe, la cotisation pour la garantie plancher) ont un impact sur la valorisation des UC du contrat adossées à Opcimmo.

(1) Selon les règles relatives à votre contrat.

## SUIVEZ FACILEMENT VOTRE ÉPARGNE ET LES INVESTISSEMENTS D'OPCIMMO

En vous rendant sur le site [amundi-immobilier.com](http://amundi-immobilier.com), vous accédez :

- à la carte interactive d'Opcimmo : découvrez les immeubles acquis par OPCIMMO et leur environnement ;
- au reporting de gestion mensuel et annuel ;
- à la lettre d'information trimestrielle.

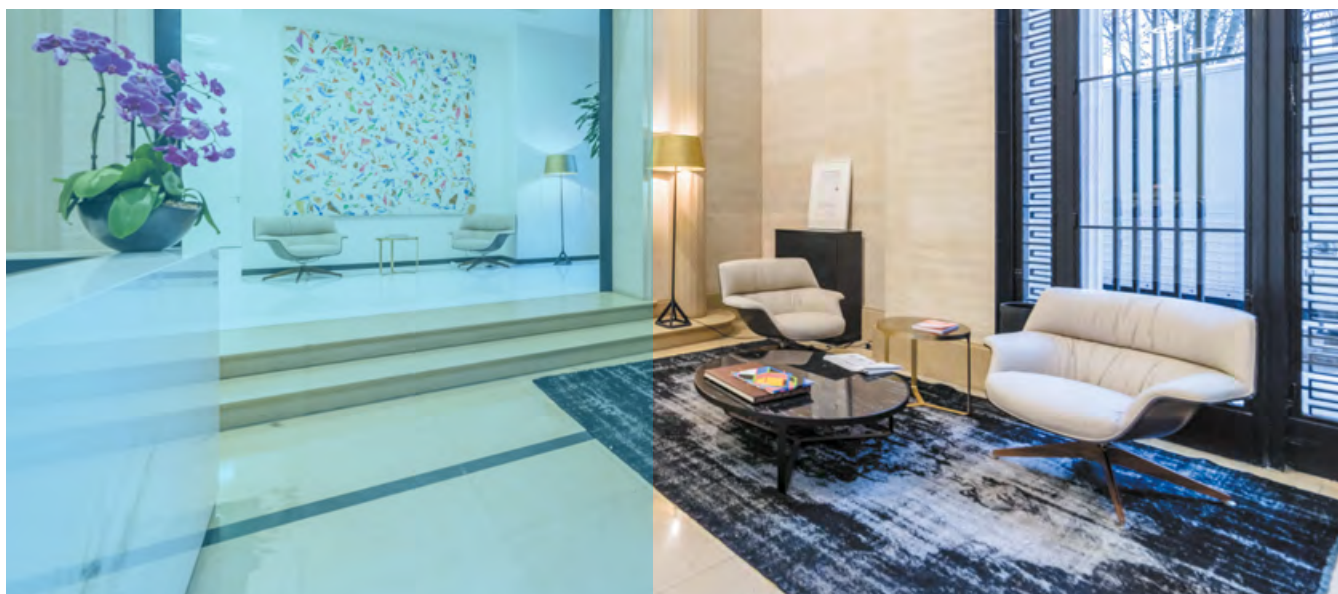


Paris 17<sup>e</sup> - le Colisée

# PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES D'OPCIMMO

Fiscalité au 01/01/2017

<b>Code ISIN de l'action OPCIMMO P</b>	FR0011066802
<b>Forme juridique</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Action de l'OPCI SPPICAV Opcimmo</li><li>■ OPCI : Organisme de Placement Collectif Immobilier</li><li>■ SPPICAV : Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable</li></ul>
<b>Société de gestion</b>	Amundi Immobilier
<b>Durée de placement recommandée</b>	8 ans minimum
<b>Composition</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>■ 60 % minimum investis en actifs immobiliers physiques ou immobiliers cotés (dont 51 % minimum investis en actifs immobiliers physiques)</li><li>■ 5 % minimum en liquidités</li></ul> Le solde pourra être composé d'actifs financiers hors secteur immobilier ou connexe
<b>Zone géographique</b>	France et Europe, et de façon marginale dans le reste du monde
<b>Valeur Liquidative à l'origine</b>	114,51 € au 31/12/2016
<b>Périodicité de la Valeur Liquidative</b>	2 fois par mois (le 15 et le dernier jour ouvré de chaque mois)
<b>Commissions de souscription</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Commission acquise à l'OPCI : 2,85 % TTC maximum</li><li>■ Commission non acquise à l'OPCI : 5 % TTC maximum</li></ul>
<b>Commission de rachat</b>	Aucune
<b>Frais de fonctionnement et de gestion</b>	2,1 % TTC maximum annuel de l'actif net (dont 1,6 % TTC maximum annuel pour la société de gestion) soit 1,6 % TTC de l'actif brut (dont 1,2 % TTC maximum pour la Société de gestion)
<b>Frais d'exploitation immobilière supportés par l'OPCI</b>	2,2 % TTC de l'actif net (3,4 % TTC de l'actif brut immobilier) en moyenne sur les 3 prochaines années
<b>Eligibilité</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Compte-titres</li><li>■ Contrat d'assurance vie ou de capitalisation</li></ul>



Paris 7<sup>e</sup>, Quai d'Orsay

Assurez-vous que ce placement correspond bien à vos objectifs et besoins. Votre conseiller est là pour vous guider et vous remettra la documentation légale avant toute souscription.

COMPTE-TITRES Fiscalité au 01/01/2017		CONTRATS D'ASSURANCE VIE ET DE CAPITALISATION Renseignez-vous auprès de votre conseiller
Minimum de souscription	0,001 €	Propre à chaque contrat
Délai de rachat	De 2 mois maximum à 8 jours ouvrés minimum après la date de centralisation des ordres. Transmission des demandes de rachat au plus tard avant 12 h 00 le jour de la date d'établissement de la valeur liquidative.	Délais et modalités habituels de rachat du contrat
Abonnement (Plan d'Épargne Boursière)	Oui	Oui
Affectation des revenus et plus-values potentiels	Distribution de revenus trimestriels	Réinvestissement des dividendes en assurance vie
Fiscalité applicable au 01/01/2017 (à un porteur résident fiscal français)	<p><b>Les revenus :</b></p> <p>Les dividendes perçus d'une SPPICAV sont soumis au barème progressif de l'Impôt sur le Revenu et n'ouvrent droit à aucun abattement. Ils sont soumis aux prélèvements sociaux et au prélèvement non libératoire à titre d'acompte sur l'Impôt sur le Revenu selon les taux en vigueur.</p> <p><b>Les plus et moins-values :</b></p> <p>Les plus-values réalisées par le porteur personne physique sur les cessions de titres de SPPICAV sont soumises au régime des plus-values sur valeurs mobilières ; ces plus-values sont imposées au barème progressif de l'impôt sur le revenu après application d'un abattement égal à 50 % du gain net si les titres ont été détenus pour une durée supérieure à 2 ans et inférieure à 8 ans et 65 % du gain net si les titres ont été détenus pour une durée supérieure ou égale à 8 ans. Les prélèvements sociaux sont dus sur la plus-value avant abattement.</p> <p>Les moins-values sont imputables sur les gains de même nature réalisés la même année et sur les dix années suivantes. Les abattements pour durée de détention s'appliquent sur la plus-value nette éventuelle.</p>	Fiscalité de l'assurance vie

Pour connaître toutes les caractéristiques et frais d'Opcimmo P, veuillez vous reporter à son prospectus.

La documentation juridique d'Opcimmo est disponible sur le site [amundi-immobilier.com](http://amundi-immobilier.com). OPCIMMO P est une action de l'OPCI OPCIMMO, SPPICAV gérée par Amundi Immobilier, Société de gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP 07000033. Société Anonyme au capital de 16 684 660 euros. Siège social : 91-93, boulevard Pasteur 75015 Paris - France - RCS Paris 315 429 837.

Aucune des catégories d'actions de la SPPICAV ne peut être offerte ou vendue directement ou indirectement aux États-Unis d'Amérique (y compris sur ses territoires et possessions), à/au bénéfice d'une « U.S. Person » telle que définie par la réglementation américaine « Regulation S » de la Securities and Exchange Commission (« SEC »). Les personnes désirant acquérir/souscrire des actions de la SPPICAV certifient en acquérant/souscrivant qu'elles ne sont pas des « U.S. Person ». Tout actionnaire doit informer immédiatement la société de gestion s'il devient une « U.S. Person ». La société de gestion peut imposer des restrictions (i) à la détention des actions par une « U.S. Person » et notamment opérer le rachat forcé des actions détenues, ou (ii) au transfert des actions à une « U.S. Person ».

La société de gestion de la SPPICAV pourra demander à tout souscripteur potentiel toutes informations ou attestations requises au titre de toute obligation qu'elle pourrait avoir en matière d'identification et de déclarations (i) prévues à l'annexe 1 de l'Accord entre le Gouvernement de la République Française et le Gouvernement des États-Unis d'Amérique en vue d'améliorer le respect des obligations fiscales à l'échelle internationale et de mettre en œuvre la loi relative au respect des obligations fiscales concernant les comptes étrangers (dite « loi FATCA ») en date du 14 novembre 2013 (« l'Accord ») et (ii) telles que précisées, le cas échéant, au sein des dispositions légales et réglementaires prises en application de l'Accord. Le souscripteur devra s'engager à se conformer aux obligations qui lui incombent au titre de l'Accord telles que précisées, le cas échéant, au sein des dispositions légales, réglementaires et statutaires prises en application de l'Accord. Il appartient à chaque investisseur de s'assurer qu'il est autorisé à souscrire à ces produits.

