

# OPCIMMO-P



L'épargne immobilière indirecte réinventée

*Document dédié à la présentation  
de l'action P de l'OPCI Opcimmo*

## Avertissement

---

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, sur décision de la Société de gestion.

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 - en particulier du marché de l'immobilier - sur la durée de votre placement.

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



Munich - Atelier an der Medienbrücke

# Opcimmo

## L'épargne immobilière indirecte réinventée

Avec la solution d'épargne Opcimmo, découvrez une façon originale de diversifier votre patrimoine, indirectement et partiellement dans l'immobilier, avec souplesse et simplicité. La durée de placement recommandée est de 8 ans.

Opcimmo P est une action de l'OPCI Opcimmo gérée par Amundi Immobilier, Société de gestion du groupe Crédit Agricole spécialisée dans le développement, la structuration et la gestion de fonds immobiliers. Amundi Immobilier est agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).

## Une solution innovante de diversification immobilière

Opcimmo vous offre l'opportunité de diversifier facilement et indirectement une partie de votre patrimoine dans l'immobilier. Il est ainsi investi :

- à 70 % <sup>(1)</sup> minimum dans le secteur immobilier, majoritairement en immobilier d'entreprise (bureaux, commerces...), **au rendement locatif historiquement supérieur à celui de l'immobilier résidentiel** <sup>(2)</sup>, mais difficilement accessible en direct. Ce secteur est par ailleurs **plus volatil et peut évoluer à la hausse comme à la baisse** ;
- des produits financiers, monétaires, obligataires et boursiers composent l'autre partie des investissements.

1- En cas de marché défavorable ou de forte décollecte, l'investissement immobilier pourra représenter temporairement jusqu'à 95 % des actifs.  
2- Source : IPD au 31/12/2013.



Issy-les-Moulineaux - Marceau

### Un investissement concret

A fin 2014, Opcimmo compte 12 immeubles de bureaux en portefeuille.

#### A Paris :

- Paris 15<sup>e</sup> - Un actif loué à une entreprise française textile de premier plan qui y a installé son siège social.
- Paris 14<sup>e</sup> - Un immeuble en construction, livré en 2014, intégralement loué à une entreprise de premier plan, dans le cadre d'un bail de 9 ans ferme et faisant l'objet d'une démarche HQE <sup>TM(3)</sup> et BBC Effinergie <sup>®(4)</sup>.

#### En Ile-de-France :

- Bobigny - Un immeuble aux normes HQE <sup>TM</sup>, en construction. Livré en 2014, il est intégralement loué à une collectivité territoriale.
- Issy-Les-Moulineaux - Un immeuble situé dans une zone tertiaire reconnue à proximité des transports.
- Massy - Un immeuble en construction, livraison en 2014, situé dans une zone d'activité bien desservie. Il sera aux normes HQE <sup>TM</sup> et BREEAM <sup>®(5)</sup>.
- Montreuil - Un immeuble neuf et loué au cœur du futur Grand Paris, situé à l'est de Paris, il jouit d'une très bonne desserte en transport en commun...

#### En Europe :

- Royaume Uni :
  - Londres - Featherstone Street - Un immeuble situé au cœur du pôle londonien dédié aux nouvelles technologies.

3- Haute Qualité Environnementale.

4- Bâtiment Basse Consommation.

5- Building Research Establishment Environmental Assessment Method. Méthode d'évaluation de la performance environnementale des bâtiments.



- Allemagne :
  - Hambourg - AmelungStrasse - Un immeuble récent loué principalement à des établissements financiers. Hambourg est un des centres économiques les plus importants d'Europe.
  - Hambourg - NiedernStrasse - Des bureaux situés dans une zone tertiaire reconnue et parcourue de rues commerçantes haut-de-gamme très fréquentées.
  - Munich - Rosenheimer Strasse - Un immeuble neuf situé dans une « zone urbaine verte », un quartier en plein développement et très bien desservi.
  - Dusseldorf - Silizium Hansaallee - Un ensemble de 3 immeubles neufs respectant des critères environnementaux stricts, situé dans un quartier en plein essor de la ville, intégralement loué à un fournisseur chinois de solutions de télécom.
  - Francfort - Square 41 - Un immeuble récent, totalement rénové en 2014, et loué à plusieurs locataires.

Opcimmo est également présent à Berlin au travers de deux participations : un hôtel 4 étoiles et un immeuble de bureaux multi locataires.

La diversification en commerce d'Opcimmo est assurée par des prises de participation significatives dans des immeubles de commerce de gros (plus de 88 actifs en France) et de commerce de détail (4 galeries commerciales en France).

#### La stratégie de gestion de Opcimmo vise en effet :

- une sélection d'immeubles principalement d'entreprise, situés à Paris-Ile de France, dans les grandes métropoles françaises et européennes, sur les bassins d'emploi présentant les plus forts potentiels en demandes locatives ;
- des investissements réalisés sur différents types d'immeubles : immeubles construits loués ou en construction (VEFA - Vente en l'état futur d'achèvement), préloués, en direct ou à travers des prises de participation...



Paris - Cap 14

## 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.

Les actifs financiers d'Opcimmo, qui représentent de 40 à 49 % du portefeuille, sont gérés selon les principes de l'Investissement Socialement Responsable (ISR).

Sur l'immobilier, les équipes de gestion ont développé une stratégie de sélection des biens intégrant des critères environnementaux et sociaux. L'ISR chez Amundi Immobilier est une démarche systématique, basée sur une « Charte ISR » interne avec notamment la mise en place d'un processus de sélection et de gestion immobilière robuste et aboutie.

La durée minimum de placement recommandée est de 8 ans, toutefois votre argent n'est pas bloqué. En cas de besoin, vous pouvez **recupérer vos avoirs à tout moment**, dans un délai de 2 mois maximum et 8 jours minimum dans le cadre de votre compte-titres et selon les délais habituels de rachat de votre contrat, dans le cadre de l'assurance vie.

## Le confort d'un investissement « clés en main »

### Une gestion déléguée à des professionnels

Vous êtes déchargé(e) de tous les soucis habituels des propriétaires qui gèrent seuls leur immobilier : nos experts sélectionnent et gèrent au quotidien les investissements (achat des biens immobiliers, perception des loyers, gestion des placements...), moyennant une commission annuelle de gestion.

### Les avantages de la diversification

L'investissement collectif permet de proposer des montants unitaires de souscription accessibles au plus grand nombre, de répartir les charges mais aussi les risques, moyennant une commission annuelle de gestion.

### Bon à savoir

- L'immobilier d'entreprise se caractérise par des baux de location de longue durée (3, 6 et 9 ans).
- Les locataires sont choisis pour leur solidité financière.
- Les loyers sont indexés chaque année sur l'évolution du coût de la vie, les charges sont également susceptibles de suivre cette évolution.

# 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 avantages associés.

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

Souscrivez dans le cadre du compte-titres

**Vous préférez miser sur la durée et 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. Au minimum 85 % des loyers perçus et 50 % des plus-values réalisées sur les cessions de biens vous sont distribués	
<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 ou sur le support euros de votre contrat d'assurance vie <sup>(2)</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

(1) 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.

(2) Selon les règles relatives à votre contrat.

## 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) ;
- 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 !

**Suivez facilement votre épargne et les investissements d'Opcimmo**

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

- visiter les nouvelles acquisitions ;
- avoir accès au reporting de gestion mensuel et annuel.



Hambourg - Convent Parc

## Principales caractéristiques d'Opcimmo

<b>Code ISIN de l'action OPCIMMO</b>	FR0011066802
<b>Forme juridique</b>	Action de l'OPCI SPPICAV Opcimmo OPCI : Organisme de Placement Collectif Immobilier SPPICAV : Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable
<b>Société de gestion</b>	Amundi Immobilier
<b>Durée de placement recommandée</b>	8 ans minimum
<b>Investissement sectoriel</b>	70 % en immobilier, dont 51 à 60 % investis en immobilier d'entreprise et le reliquat en actifs financiers du secteur immobilier
<b>Composition</b>	Actifs Immobiliers : 51 à 60 % Actifs Financiers (secteur immobilier compris) : 40 à 49 %, dont : Actifs Monétaires (liquidités) : 5 à 30 %
<b>Zone géographique</b>	France et Europe
<b>Valeur Liquidative à l'origine</b>	110,63 € au 31/12/2014
<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>	Commission acquise à l'OPCI : 2,85 % TTC maximum Commission non acquise à l'OPCI : 5 % TTC maximum
<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>	Compte-titres Contrat d'assurance vie ou de capitalisation



Montreuil - Le Tryalis



Paris - Cap 14



Paris - Cap 14

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	Contrats d'assurance vie et de capitalisation <i>Renseignez-vous auprès de votre conseiller</i>
<b>Minimum de souscription</b>	0,00001 €	Propre à chaque contrat
<b>Délai de rachat</b>	De 2 mois maximum à 8 jours ouvrés minimum après la date de centralisation des ordres	Délais habituels de rachat du contrat
<b>Abonnement (Plan d'Epargne Boursière)</b>	Oui	Oui
<b>Affectation des revenus et plus-values potentiels</b>	Distribution de revenus trimestriels	Ré-investissement automatique des revenus et plus-values perçus sur le support euros de votre contrat d'assurance vie ou de capitalisation ou sous forme d'UC supplémentaires selon les règles relatives à votre contrat.
<b>Fiscalité applicable</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>Les revenus :</b> 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.</li> <li>■ <b>Les plus et moins-values :</b> 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. Les moins-values, après application de l'abattement résultant de la durée de détention (comme pratiqué pour les plus-values), sont imputables sur les gains réalisés la même année et sur les dix années suivantes.</li> </ul>	Fiscalité de l'assurance vie

Pour connaître toutes les caractéristiques et frais d'Opcimmo, veuillez vous reporter à sa note détaillée.

La documentation juridique d'Opcimmo est disponible sur le site 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 15 666 374 euros. Siège social : 91-93, Bd Pasteur 75710 Paris Cedex 15 - France - RCS Paris 315 429 837.

Aucune des catégories d'actions de la SPPICAV ne peuvent être offertes ou vendues directement ou indirectement aux Etats-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 Etats-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.