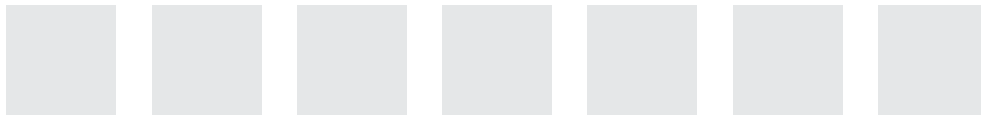
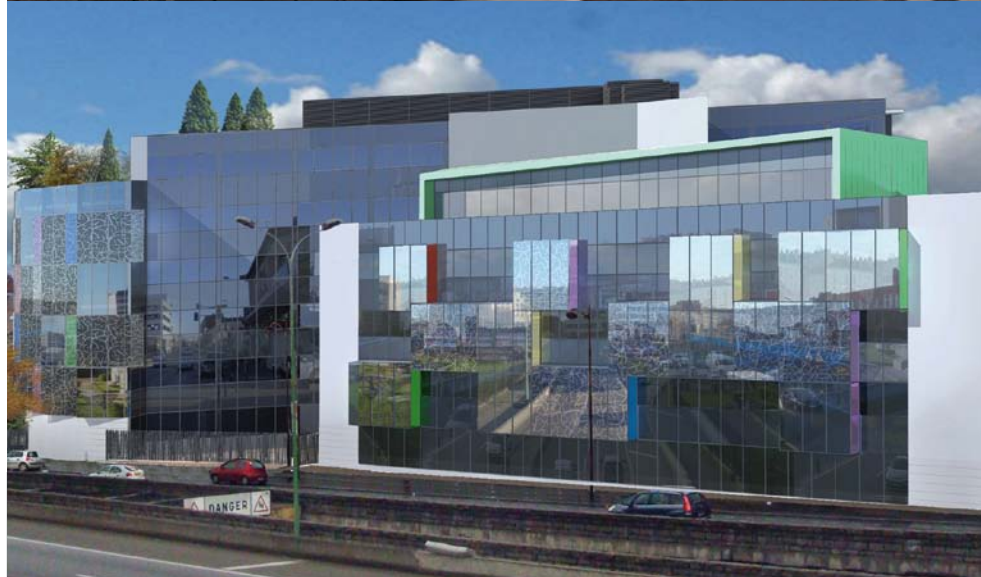


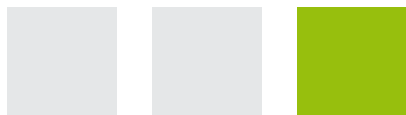
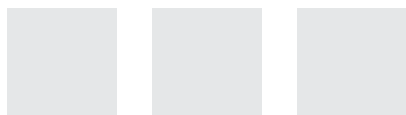
**Amundi Immobilier**

**Diversification compte-titres  
et assurance vie**

**OPCIMMO** L'épargne immobilière indirecte réinventée



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

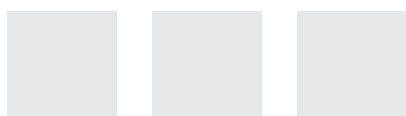


## OPCIMMO, l'épargne immobilière indirecte réinventée



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

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



### 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 récupérez 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.



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

### Un investissement concret

Fin 2012, Opcimmo compte d'ores et déjà 7 immeubles de bureaux en portefeuille.

#### A Paris :

- ▶ Paris 15<sup>e</sup> - rue du Hameau - immeuble moderne loué à une entreprise française textile de premier plan qui y a installé son siège social.
- ▶ Paris 14<sup>e</sup> - avenue Paul Vaillant Couturier - immeuble en construction livré en 2014, HQE et BBC Effinergie, intégralement loué à une entreprise de premier plan, dans le cadre d'un bail de 9 ans ferme.

#### En Ile-de-France :

- ▶ Bobigny - avenue Paul Vaillant Couturier - immeuble en construction livré en 2014, HQE, intégralement loué à une collectivité territoriale.
- ▶ Issy-Les-Moulineaux - rue Marceau - immeuble situé dans une zone tertiaire reconnue à proximité des transports.
- ▶ Massy - rue Carnot - immeuble en construction livré en 2014, HQE et BREAAAM, situé dans une zone d'activité bien desservie.

#### En Europe :

- ▶ Royaume Uni, Londres - Canada Square - prise de participation dans un immeuble idéalement situé dans le quartier d'affaires Canary Wharf, loué à des établissements bancaires internationaux, avec un bail expirant en 2027.

- ▶ Allemagne, Hambourg - AmelungStrasse 8 - immeuble récent loué principalement à des établissements financiers. Hambourg est un des centres économiques les plus importants d'Europe.

#### 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), prélués, en direct ou à travers des prises de participation...

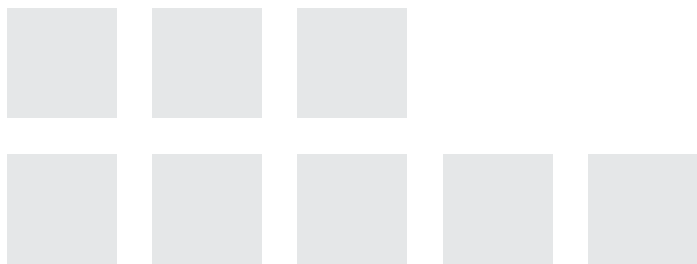
### Un investissement conciliant développement durable et immobilier

- 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 de 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 » avec notamment la mise en place d'un processus de sélection et de gestion immobilière robuste et abouti.

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.

\* En cas de marché défavorable ou de forte décollecte, l'investissement immobilier pourra représenter temporairement jusqu'à 90% des actifs.

\*\* Source : IPD au 31/12/2011.



## Le confort d'un investissement

« clés en main »

### Une gestion déléguée à des professionnels

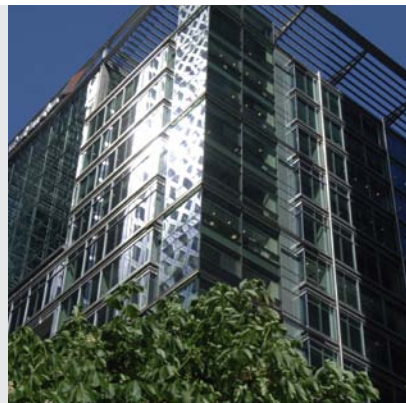
Vous êtes déchargé(e) de tous les soucis habituels des propriétaires qui gèrent seuls leur immobilier : nos experts sélectionnent et gèrent au quotidien les investissements (achat des biens immobiliers, perception des loyers, gestion des placements...), moyennant une commission annuelle de gestion.

### 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 l'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>**

### Obligation de distribution de l'OPCI

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.

### Mode de distribution

Les revenus potentiels sont distribués sous forme d'acomptes trimestriels.

Les revenus potentiels distribués ainsi que les éventuelles plus-values sont réinvestis automatiquement sous forme d'Unité de Compte (UC) supplémentaires de l'OPCI.

### Avantage du support

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.

<sup>1</sup> 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.

# 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 de 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.

## Principales caractéristiques de Opcimmo P



<b>Code ISIN de l'action OPCIMMO P</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) : 10 à 30 %
<b>Zone géographique</b>	France et Europe
<b>Valeur Liquidative à l'origine</b>	100 € au 20/06/2011
<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>Éligibilité</b>	Compte-titres Contrat d'assurance vie ou de capitalisation (ré-investissement automatique des revenus et plus-values perçus sous forme d'UC supplémentaires).

# Autres caractéristiques de Opcimmo P



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

Renseignez-vous auprès de votre conseiller <sup>(1)</sup>

<b>Minimum de souscription</b>	1 000 €	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'Épargne Boursière)</b>	Oui	Oui
<b>Affectation des revenus et plus-values potentiels</b>	Distribution de revenus trimestriels	Capitalisation (réinvestissement automatique des revenus et plus-values perçus sous forme d'UC supplémentaires)
<b>Fiscalité applicable</b>	<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 autre 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 seront donc imposées selon le barème progressif de l'impôt sur le Revenu et soumises aux prélèvements sociaux.</p> <p>Les moins-values sont imputables sur les gains réalisés la même année et sur les 10 années suivantes.</p>	Fiscalité de l'assurance vie

(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 PREM Opcimmo.

## Amundi Immobilier

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

La documentation juridique de 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.

12/2012 - Edité 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.

Crédits photos : © Christophe Audebert, Grossmann & Berger, Brenac & Gonzalez - Atelier d'architecture, Kaufman & Broad, EvansRandall - Conception graphique art'6

