

La confiance
ça se mérite

Amundi
ASSET MANAGEMENT

Jun 2019

PREM Opcimmo

PREM Opcimmo est une action de l'OPCI OPCIMMO,
L'Organisme de Placement Collectif Immobilier d'Amundi Immobilier

Éligible compte titres et assurance vie

Immobilier

Atrium, Amsterdam, Pays-Bas

PREM OPCIMMO UNE SOLUTION INNOVANTE DE DIVERSIFICATION

AVERTISSEMENT

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

La durée minimum du 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.

L'OPCI est une solution d'épargne vous permettant de diversifier une partie de vos avoirs, majoritairement dans de l'immobilier d'entreprise, généralement inaccessible pour des clients particuliers.

La réglementation française impose aux sociétés de gestion d'OPCI de vous garantir la liquidité de votre placement en OPCI. Pour assurer cette liquidité, un OPCI doit comprendre à la fois de l'immobilier physique et des actifs financiers, dans des limites bien déterminées, décrites dans le graphique ci-contre.



PREM Opcimmo présente un risque de perte en capital lié à l'évolution des marchés immobiliers et financiers.

Répartition cible de PREM Opcimmo

Actifs immobiliers* :
60% minimum dont
51% minimum
d'immobilier physique

60%

**Actifs immobiliers
physiques et immobilier
coté (foncières cotées)*



Actifs financiers :
- actions (max 29,4 %),
- obligations,
- liquidités

40%

PREM Opcimmo est une action de l'OPCI Opcimmo.

Conformément à la réglementation PREM Opcimmo respectera la répartition suivante :

- 51% minimum d'actifs immobiliers non cotés
- 49% maximum d'actifs financiers dont :
5% minimum de liquidités

**DURÉE DE PLACEMENT
RECOMMANDÉE**

**8
ANS**

L'immobilier dans PREM Opcimmo

PREM Opcimmo a été lancé en 2011 par Amundi Immobilier, spécialiste de la gestion de fonds immobiliers depuis plus de 40 ans.

Dès son lancement, PREM Opcimmo a cherché à diversifier ses investissements immobiliers pour capter les opportunités et mutualiser les risques.

Cette diversification se traduit :

- par un patrimoine composé de bureaux, commerces, santé, hôtellerie mais également de parcs d'activité,
- par des investissements dans les grandes métropoles françaises, européennes, mais aussi potentiellement dans tout état membre de l'OCDE (l'Organisation de Coopération et de Développement Economique).

Les produits financiers dans PREM Opcimmo

La gestion des actifs financiers de PREM Opcimmo (actions, obligations et liquidités) est déléguée à Amundi Asset Management, 1^{er} asset manager européen en termes d'actifs sous gestion et à CPR Asset Management pour la partie foncières cotées.

PREM Opcimmo présente un risque de perte en capital lié à l'évolution des marchés immobiliers et financiers.



**PREM OPCIMMO EST
N°1 DES OPC
GRAND PUBLIC**

(en encours et en
collecte, source IEIF
mars 2019).



**AMUNDI ASSET
MANAGEMENT
EST CLASSÉ DANS
LE TOP 10 MONDIAL
DES ASSET MANAGERS**

(IPE "Top 400 asset
managers" publié en juin
2019 sur la base des
encours sous gestion à
décembre 2018.



**AMUNDI
IMMOBILIER
N°1 EN FRANCE,**

en encours et
en collecte sur
les SCPI et OPCI
grand Public. (Source
IEIF mars 2019 sur le
marché des parts 2018).



PRIX DE LA REDACTION,
Société OPCI -
Les Pyramides de la
gestion de patrimoine

Décerné aux Pyramides
de la gestion de
patrimoine 2019.
Remis par Investissement
Conseils.

LE PATRIMOINE IMMOBILIER DE PREM OPCIMMO EST DIVERSIFIÉ :

plus de 67 immeubles détenus en direct* dans 8 pays

(source Amundi immobilier au 31/05/2019)

Quelques exemples des dernières acquisitions :

Rendez-vous sur la carte interactive de PREM Opcimmo pour suivre facilement et en temps réel les investissements réalisés par PREM Opcimmo :

<http://carte-actifs-reels.amundi.com/opcimmo>



FRANCE

Cœur Défense,
Courbevoie,
182 760 m²
acquis sur
350 000 m².
Labels
BREEAM, NF
HQE



LUXEMBOURG

Boulevard
Avranches,
Luxembourg,
20 224 m²



ALLEMAGNE

Grand Central,
Francfort,
43 674 m²



FINLANDE

Alberga C,
Espoo,
5 456 m²



RÉPUBLIQUE TCHÈQUE

Praha City Center,
Prague,
17 638 m²



PAYS-BAS

INK HOTEL,
Amsterdam,
5 400 m²



ITALIE

Corso Matteotti
12, Milan,
8 300 m²



AUTRICHE

2 Hôtels :
Ibis et Novotel,
Vienne,
27 300 m²
Certification LEED

* 67 immeubles détenus en direct plus participations et fonds ou équivalent

Comment souscrire à PREM Opcimmo ?

Vous pouvez souscrire des actions PREM Opcimmo de deux façons :

En direct dans votre compte titres ordinaire, grâce au code ISIN. Il n'y a alors aucun minimum de souscription. À noter, PREM Opcimmo n'est pas éligible au PEA.

Au sein de votre contrat d'assurance vie via votre intermédiaire financier.

Il est inutile de disposer d'un capital de départ important pour investir dans PREM Opcimmo.

	DANS UN COMPTE TITRES	DANS UN CONTRAT D'ASSURANCE VIE
Minimum de souscription	— 0.001 €	Propre à chaque contrat
Abonnement (Plan d'épargne Boursière)	— Oui	Oui
Fiscalité applicable au 01/01/2019 (à un porteur résident fiscal français)	— Sur les revenus et les plus-values potentiels : prélèvement forfaitaire de 30% (sauf cas d'option pour l'imposition à votre Taux Marginal d'Imposition)	Fiscalité de l'assurance vie
Obligation de distribution	—	PREM Opcimmo pourrait vous permettre d'obtenir un complément potentiel de revenus. L'OPCI a pour obligation de distribuer une part des revenus perçus et des plus-values immobilières réalisées au cours de l'exercice précédent.

Mode de distribution — Les revenus potentiels sont distribués annuellement

Les revenus potentiels distribués ainsi que les éventuelles plus-values peuvent être investis automatiquement sous forme d'Unités 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.

Comment céder vos parts de PREM Opcimmo ?

- en passant un ordre de vente sur votre compte titres ordinaire. Le délai de rachat sera compris entre 8 jours ouvrés minimum et 2 mois maximum après la date de centralisation des ordres. Transmission des demandes de rachat au plus tard avant 12h00 le jour de l'établissement de la valeur liquidative.
- en contactant votre intermédiaire financier en cas de détention en assurance vie. Délais et modalités selon les conditions habituelles de votre contrat.

Nous vous rappelons que PREM Opcimmo est un placement à envisager sur le long terme, soit 8 ans minimum.

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 financiers et des charges supportées. Le montant que vous récupèrerez pourra être inférieur à celui que vous avez investi.

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.



Ink Hotel, Amsterdam, Pays

DE L'INTÉRÊT D'UNE GESTION COLLECTIVE ET DÉLÉGUÉE À DES EXPERTS



L'OPCI est un produit de gestion collective immobilière : vous êtes déchargés de tous les soucis habituels de la gestion immobilière et locative. Les experts d'Amundi Immobilier sélectionnent et gèrent au quotidien les immeubles (achat, perception des loyers, entretien....) moyennant une commission de gestion annuelle. Pour un montant minimum de souscription initiale, l'investissement collectif permet d'acquérir indirectement des biens normalement inaccessibles à des particuliers. Il permet également de mutualiser les charges et les risques.



Hôtel Pullman Paris Tour Eiffel, Paris 15^e

PREM Opcimmo applique une approche environnementale et sociale sur ses actifs immobiliers: chaque immeuble est noté sur 100 après avoir été évalué sur la base de différents critères établis en partenariat avec un auditeur externe indépendant (une société indépendante d'ingénierie et de conseil spécialisée dans la performance énergétique et environnementale des bâtiments).

LA TOUR HEKLA EN QUELQUES MOTS

Achetée en VEFA en décembre 2017, elle a obtenu le prix du meilleur «Programme» aux Pierres d'Or 2019.

À la livraison, la tour Hekla :

- Culminera à 220 m et fera partie des immeubles les plus hauts du quartier de La Défense,
- Accueillera 5 800 occupants,
- Disposera de 2 500 m² de terrasse,
- Détiendra plusieurs labels qualité : LEED - NF HQE - BREEAM - Effinergie - WELL.



Les critères sont à la fois techniques et extra financiers :

- analyse énergétique,
- santé et bien-être,
- pollution,
- proximité des transports,
- traitement des déchets,
- consommation d'eau.

L'évaluation de chaque actif contribue ainsi aux décisions d'acquisition et de cession des immeubles et à leur gestion (travaux, rénovation, obtention de nouveaux labels énergétiques).

Tour Hekla, La Défense, France

Principales caractéristiques de PREM Opcimmo

CARACTÉRISTIQUES

Code ISIN de l'action Prem Opcimmo FR0011063353

Forme juridique

- Action de l'OPCI SPPICAV Opcimmo
- OPCI : Organisme de Placement Collectif Immobilier
- SPPICAV : Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable

Société de gestion

Amundi Immobilier

Durée de placement recommandée

8 ans minimum

Composition

- 60 % minimum, en cible, investis en actifs immobiliers physiques ou immobiliers cotés (dont 51 % minimum investis en actifs immobiliers physiques)
- 5 % minimum en liquidités
- Le solde pourra être composé d'actifs financiers hors secteur immobilier ou connexe

Zone géographique

France, Europe et tout pays de l'OCDE

Valeur Liquidative

120,07 € au 28/06/2019

Périodicité de la Valeur Liquidative

2 fois par mois (le 15 et le dernier jour ouvré de chaque mois)

Commissions de souscription

- Commission acquise à l'OPCI : 3,50 % TTC maximum
- Commission non acquise à l'OPCI :
 - Souscription dans un CTO (compte titres ordinaire) : 1,90% TTC maximum
 - Souscription en assurance vie : Selon le contrat choisi auprès de votre intermédiaire assureur

Commissions de rachat

Aucune

Frais de fonctionnement et de gestion

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)

Frais d'exploitation immobilière supportés par l'OPCI

2,2 % TTC de l'actif net (3,4 % TTC de l'actif brut immobilier) en moyenne sur les 3 prochaines années

AVERTISSEMENT

Information promotionnelle et non contractuelle ne constituant ni un conseil en investissement, ni une recommandation d'investissement, ni une sollicitation d'achat ou de vente. Les caractéristiques principales de PREM Opcimmo sont mentionnées dans sa documentation juridique, disponible dans les agences du Crédit Agricole proposant cette offre ou sur le site ca-sicavetfcp.fr et vous est remise avant toute souscription.

PREM Opcimmo vous est proposé dans les contrats d'assurance vie et de capitalisation multisupports éligibles, assurés par PREDICA et distribués par votre Caisse régionale de Crédit Agricole, immatriculée auprès de l'ORIAS en qualité de courtier. Ces contrats ne comportent pas de garantie en capital. Les mentions de courtier en assurances de votre Caisse sont à votre disposition sur HYPERLINK «<http://www.mentionscourtiers.credit-agricole.fr>» ou dans votre agence Crédit Agricole.

Prédica - Compagnie d'assurances de personnes, filiale de Crédit Agricole Assurances, entreprise régie par le Code des assurances, S.A. au capital entièrement libéré de 1 029 934 935 €, siège social : 50-56, rue de la Procession 75015 Paris, SIREN 334 028 123 RCS Paris.

PREM Opcimmo est une action de l'OPCI OPCIMMO, SPPICAV (Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable 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.

06/2019 - Rédigé par Amundi Immobilier, société de gestion de portefeuille, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP 07000033 en date du 26/06/2007.

Société Anonyme au capital de 16 684 660 €. Siège social : 91-93, Bd Pasteur 75015 Paris - France - RCS Paris 315 429 837.

Sources : IEIF - Amundi Immobilier - © Crédits photos : Amundi Immobilier, MyPhotoAgency, Alu Studio, Thomas Maly, AJN, INK Hôte - My Photo Agency, Immeuble en couverture : Atrium, Amsterdam, Pays-Bas - Conception graphique : 109 l'agence.