

Produit

PREM OPCIMMO

FR0011063353 - Devise : EUR

Ce Fonds est agréé en France.

Société de gestion : Amundi Immobilier (ci-après: "nous"), membre du groupe de sociétés Amundi, est agréée en France et réglementée par l'Autorité des marchés financiers (AMF) responsable de la supervision de Amundi Immobilier en ce qui concerne le présent Document d'informations clés.

Pour plus d'information, veuillez-vous référer au site amundi-immobilier.com ou appeler le +33 (0)820 04 10 30

Ce document a été publié le 02/01/2023.

Document
d'informations
clés

Vous êtes sur le point d'acheter un Produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.

En quoi consiste ce Produit ?

Type : Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV) constituée sous forme de SA soumise au droit français.

Objectifs: 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.

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.

La SPPICAV est géré de façon discrétionnaire conformément à son objectif de gestion et sans utilisation d'un indicateur de référence.

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)

La SPPICAV promeut des critères ESG au sens de l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088 du 27 novembre 2019 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 de la Note d'Information.

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, les encours sont investis à plus de 90% dans des OPC ayant le label ISR ou un label européen équivalent. La SPPICAV met en œuvre une stratégie fondée sur une combinaison de poches.

Pour les immeubles, une poche en amélioration de note dite « Best in Progress » disposant de bonnes perspectives d'amélioration ESG (note < 54/100) et « best in class » pour les actifs les mieux notés (note > 54/100) 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. Une exclusion des émetteurs notés F et G à l'achat est également réalisée.

La SPPICAV bénéficie du label ISR.

Des instruments financiers à terme peuvent être utilisés exclusivement à titre de couverture.

Politique de distribution : La SPPICAV distribue ses revenus à hauteur de 85% minimum du résultat distribuable afférent aux produits des recettes locatives et 50% des plus-values immobilières nettes de frais réalisées au cours de l'exercice précédent.

La valeur liquidative est bimensuelle. Les demandes de souscriptions et de rachats sont pré-centralisées par CACEIS Bank au plus tard avant 12 heures le jour d'établissement de la valeur liquidative et sont traitées selon les modalités prévues dans le Prospectus de la SPPICAV. 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, qu'il s'agisse d'un jour ouvré ou non en France. La SPPICAV bénéficie du label ISR.

Investisseurs de détail visés : Investisseurs particuliers recherchant des revenus réguliers dans un investissement immobilier collectif et la valorisation du capital. Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SPPICAV dépend de la situation patrimoniale et des objectifs de l'investisseur, au regard d'un horizon d'investissement à long terme et de l'acceptation des risques spécifiques à un investissement immobilier.

Chaque associé est tenu des dettes et obligations de la SPPICAV en proportion et dans la limite du capital qu'il détient.

Cette SPPICAV n'est pas destinée à l'usage des résidents ou citoyens des Etats Unis d'Amérique et des « US Persons ».

Informations complémentaires : Vous pouvez obtenir de plus amples informations sur cette SPPICAV, y compris le prospectus, les statuts, les derniers rapports annuel et semestriel, gratuitement sur demande auprès de : Amundi Immobilier- 91-93 boulevard Pasteur, 75015 Paris, France.

Le dernier prix des actions (VL) de la SPPICAV est disponible sur www.amundi-immobilier.fr

Dépositaire : CACEIS Bank

Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?



L'indicateur synthétique de risque (ISR) permet d'apprécier le niveau de risque de ce Produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce Produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

L'ISR est établi à partir de données historiques du Produit ou à partir de données reconstituées à partir d'un indice de référence approprié lorsque les données historiques ne sont pas disponibles.

Nous avons classé ce Produit dans la classe de risque 2 sur 7, qui est une classe de risque basse. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du Produit se situent à un niveau faible, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est très peu probable que votre rendement ou le prix de rachat de votre Produit en soit affecté. Les résultats passés ne garantissent pas les résultats futurs.

Risques supplémentaires : Le risque de liquidité du marché peut accentuer la variation des performances du Produit.

Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

Outre les risques inclus dans l'indicateur de risque, d'autres risques peuvent influencer sur la performance du Fonds :

- 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 événements sont susceptibles d'impacter la valeur des actifs de l'OPC.

SCÉNARIOS DE PERFORMANCE

Les scénarios défavorable, intermédiaire et favorable présentés sont des illustrations basées sur la pire, moyenne et meilleure performance du Produit au cours des 13 dernières années. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir. Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

Ce que vous obtiendrez de ce Produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision.

Investissement 10 000 EUR			
Scénarios		En cas de sortie	
		1 an	8 ans*
Minimum	Il n'y a pas de rendement minimum garanti. Vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.		
Scénario de tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	€ 8 926	€ 8 620
	Rendement moyen annuel	-10,74%	-1,84%
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	€ 9 334	€ 9 497
	Rendement moyen annuel	-6,66%	-0,64%
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	€ 9 976	€ 12 455
	Rendement moyen annuel	-0,24%	2,78%
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	€ 10 527	€ 13 557
	Rendement moyen annuel	5,27%	3,88%

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du Produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

Ce type de scénario s'est produit pour un investissement ou l'indice de référence approprié utilisé IEIF bi mensuel entre 2009 et 2022.

Que se passe-t-il si Amundi Immobilier n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Les versements sont inhérents au Produit et l'investissement dans ce Produit n'est pas couvert par une garantie ni par un système national de compensation.

Une défaillance de la Société de gestion serait sans effet pour votre investissement dans le Produit. La garde et la conservation des actifs sont assurées par le dépositaire du Produit.

Que va me coûter cet investissement?

Il se peut que la personne qui vous vend ce Produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de ces coûts sur votre investissement.

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez et du temps pendant lequel vous détenez le Produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé:

- qu'au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0 %). Que pour les autres périodes de détention, le Produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire.
- 10 000 EUR sont investis.

COÛTS AU FIL DU TEMPS

Scénarios	Investissement 10 000 EUR	
	En cas de sortie après	
	1 an	8 ans*
Coûts totaux	€ 531	€ 2 351
Incidence annuelle des coûts**	5,38%	2,40%

* Période de détention recommandée.

** Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 5,18% avant déduction des coûts et de 2,78% après cette déduction.

Ces chiffres comprennent les coûts de distribution maximaux que la personne vous vendant le Produit peut vous facturer (3,5% du montant investi / 350 EUR). Cette personne vous informera des coûts de distribution réels.

Les montants indiqués ne tiennent pas compte des coûts liés au package ou au contrat d'assurance éventuellement associé au fonds.

COMPOSITION DES COÛTS

Coûts ponctuels d'entrée ou de sortie		En cas de sortie après 1 an
Coûts d'entrée	3,5% du montant que vous payez lors de l'entrée dans cet investissement. Ces coûts sont déjà inclus dans le prix que vous payez.	Jusqu'à 350 EUR
Coûts de sortie	Nous ne facturons pas de frais de sortie pour ce produit, mais la personne qui vous vend le produit peut le faire.	0 EUR
Coûts récurrents prélevés chaque année		
Frais de gestion et autres coûts administratifs ou d'exploitation	1,8% de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation basée sur les coûts réels de l'année dernière.	173,7 EUR
Coûts de transaction	0,08% de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents pour le Produit. Le montant réel variera en fonction du volume de nos achats et ventes.	7,8 EUR
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
Commissions de performance	Il n'y a pas de commission de performance pour ce produit	0 EUR

Combien de temps dois-je le conserver, et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée?

Période de détention recommandée : 8 ans en raison de la nature illiquide de l'investissement immobilier.

Vous pouvez demander le rachat d'une partie ou de la totalité de vos actions auprès de CACEIS BANK. Votre demande de rachat s'effectuera sur la base de la dernière valeur liquidative établie après la date limite de centralisation des rachats (soit à cours inconnu). Elle est reçue au plus tard avant 12 heures (heure de Paris) à la date d'établissement de la valeur liquidative, étant précisé que le délai de règlement des rachats des actions soit le délai entre la date limite de centralisation de rachat et la date de règlement des rachats par CACEIS BANK, est de 8 jours ouvrés.

L'ensemble des conditions et modalités de cette demande de rachat sont prévues dans le prospectus de l'OPCI, accessible sur le site internet de la SGP, ainsi que sa valeur liquidative.

Veuillez noter que le prix de rachat pourrait être inférieur au prix de souscription, surtout dans le cas d'un retrait avant la fin de la durée de placement recommandée.

Calendrier des ordres : Les ordres d'achat et/ou de vente (remboursement) des actions reçus et acceptés avant 12:00 un jour ouvrable en France sont généralement traités le même jour (sur la base de l'évaluation de ce jour).

Comment puis-je formuler une réclamation?

Si vous avez des réclamations, vous pouvez :

- Appeler notre hotline dédiée aux réclamations au +33 0820041030
- Envoyer un courrier à Amundi Immobilier à Gestion des associés, TSA 56003, 26906 VALENCE Cedex 9
- Envoyer un e-mail à serviceclients-amundiimmo@amundi.com

Dans le cas d'une réclamation, vous devez indiquer clairement vos coordonnées (nom, adresse, numéro de téléphone et adresse e-mail, identifiant client) et fournir une brève explication de votre réclamation. Vous trouverez davantage d'informations sur notre site Internet www.amundi-immobilier.com. Si vous avez une réclamation au sujet de la personne qui vous a conseillé ce Produit, ou qui vous l'a vendu, vous devez vous rapprocher d'elle pour obtenir toutes les informations concernant la démarche à suivre pour faire une réclamation.

Autres informations pertinentes

Vous trouverez le prospectus, les statuts, les documents d'informations clés pour l'investisseur, les avis aux actionnaires, les rapports financiers et d'autres documents d'information relatifs au Produit, y compris les diverses politiques publiées du Produit, sur notre site Internet www.amundi-immobilier.com. Vous pouvez également demander une copie de ces documents au siège social de la Société de gestion.

Performance passée : Vous pouvez télécharger les performances passées du Fonds au cours des 10 dernières années sur <https://www.amundi-immobilier.com/Nos-solutions-d-epargne>.

Scénarios de performance : Vous pouvez consulter les scénarios de performance précédents mis à jour chaque mois sur <https://www.amundi-immobilier.com/Nos-solutions-d-epargne>.

Les données du DICI à jour au 2 janvier 2023 sont établies sur la base de l'approbation des comptes au 31/12/2021.