Document d'informations clés

Objectif : *Le présent document contient des informations essentielles sur le Produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial.*

Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce Produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

Produit

SG OPCIMMO

Société de gestion : Amundi Immobilier (ci-après : "nous"), membre du groupe de sociétés Amundi.
FR0011066091 - Devise : EUR
Site Internet de la société de gestion : amundi-immobilier.com
Appeler le + 33 (0)4 90 87 96 28 pour de plus amples informations.
L'Autorité des marchés financiers (« AMF ») est chargée du contrôle d'Amundi Immobilier en ce qui concerne ce document d'informations clés.
Amundi Immobilier est agréée en France sous le n° GP 07000033 et réglementée par l'AMF.
Date de production du document d'informations clés : 01/09/2025
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 : **S**ociété de **P**lacement à **P**répondérance **I**mmobilière à **C**apital **V**ariable SPPICAV) constituée sous forme de SA soumise au droit français.

Echéance statutaire : 99 ans à compter de sa création, soit jusqu'au 10 juillet 2110

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, avec une dominante dans l'immobilier d'entreprise situé en France et dans tout Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen. 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 gérée 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 extra-financière globale :
La SPPICAV bénéficie du label ISR.
Elle 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 du prospectus.
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% de la valeur des actifs (hors dépôts à vue, dettes et créances d'exploitation et valeurs de marché des dérivés) 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 d'approches.

Pour les immeubles, la SPPICAV applique une approche « Best in Progress » visant à mettre en œuvre un plan d'amélioration des performances ESG des immeubles du portefeuille dont la note ESG est inférieure à la note seuil que le Produit s'est fixée. Cette note seuil est définie dans le code de transparence du Produit disponible sur le site internet de la Société de gestion.

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.

En outre, la grille de notation utilisée pour la cartographie des notes ESG est un outil interne à la Société de Gestion.

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. **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.

Investisseurs de détail visés : Investisseurs particuliers recherchant des revenus réguliers potentiels 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.

Le Produit n'est pas ouvert aux résidents des Etats Unis d'Amérique/"U.S. Person" (la définition de « U.S. Person » est disponible dans le prospectus.

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 ?

INDICATEUR DE RISQUE

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le Produit pendant 8 ans.

Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre Produit ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour.

L'indicateur synthétique de risque 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'indicateur synthétique de risque 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 notre capacité à vous payer en soit affectée.

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.

Par ailleurs, vous serez exposés aux risques suivants (non appréhendés dans l'indicateur synthétique de risque) liés :

- aux caractéristiques spécifiques des immeubles du portefeuille du Produit ;
- à la concentration des actifs immobiliers ;
- à la variation des taux d'intérêt des financements ;
- aux fluctuations futures des souscriptions et des rachats des actions.

Ce Produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement. Le Produit ne comporte pas de garantie de rendement ou de capital

SCÉNARIOS DE PERFORMANCE

Les scénarios défavorable, intermédiaire et favorable présentés représentent des exemples utilisant les meilleure et pire performances ainsi que la performance moyenne 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 après**	
		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**	8 484 €	7 707 €
	Rendement moyen annuel	-15,16%	-3,20%
Scénario défavorable	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**	8 484 €	7 707 €
	Rendement moyen annuel	-15,16%	-3,20%
Scénario intermédiaire	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**	10 028 €	10 826 €
	Rendement moyen annuel	0,28%	1,00%
Scénario favorable	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**	10 691 €	12 597 €
	Rendement moyen annuel	6,91%	2,93%

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 influer sur les montants que vous recevrez.

Ces scénarios se sont produits pour un investissement sur la période d'analyse et/ou l'utilisation de l'indice de référence IEIF OPCI Grand Public bimensuel entre 2012 et 2025.

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.

COÛTS AU FIL DU TEMPS

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.

Investissement 10 000 EUR		
Scénarios	**En cas de sortie après**	
	1 an	**8 ans***
Coûts totaux	432 €	2 426 €
Incidence annuelle des coûts**	4,36%	2,65%

* 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 3,65% avant déduction des coûts et de 1,00% après cette déduction.

Ces chiffres comprennent les coûts de distribution que la personne vous vendant le Produit peut vous facturer (taux en vigueur à la date de publication de ce document :2.0% du montant investi / 200 EUR). Le taux maximum prévu au prospectus est de 3,5%. Cette personne vous informera des coûts de distribution réels.

COMPOSITION DES COÛTS

Coûts ponctuels d'entrée ou de sortie		En cas de sortie après 1 an
Coûts d'entrée	**2,0%** 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 200 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	2,25% de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation basée sur les coûts réels de l'année dernière.	**221 EUR**
Coûts de transaction	0,11% 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.	**10,8 EUR**
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
Commissions liées aux résultats	Il n'y a pas de commission **liée aux résultats** 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 sauf application du mécanisme de plafonnement des rachats cité ci-dessous pour lequel ce délai peut être porté à 12 mois.

L'ensemble des conditions et modalités de cette demande de rachat sont prévues dans le prospectus du Produit, accessible sur le site internet de la Société de gestion, 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.

Comment puis-je formuler une réclamation ?

Si vous avez des réclamations, vous pouvez :

- 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

Lorsque ce Produit est utilisé comme support en unité de compte d'un contrat d'assurance sur la vie ou de capitalisation, les informations complémentaires sur ce contrat, telles que les coûts du contrat, qui ne sont pas compris dans les coûts indiqués dans le présent document, le contact en cas de réclamation et ce qui se passe en cas de défaillance de l'entreprise d'assurance sont présentées dans le document d'informations clés de ce contrat obligatoirement remis par votre assureur ou courtier ou tout autre intermédiaire d'assurance conformément à son obligation légale.

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 Produit au cours des 10 dernières années sur https://www.amundi-immobilier.com/Nos-solutions-d-epargne.

Plafonnement des rachats en cas de circonstances exceptionnelles (« gates ») : afin d'assurer un traitement équitable des porteurs et dans l'intérêt exclusif de ces derniers, la Société de Gestion peut être amenée à plafonner provisoirement les ordres de rachats dans des circonstances exceptionnelles de liquidité. Le détail de ce mécanisme de plafonnement est précisé dans le Prospectus de la SPPICAV.

Les données du document d'information clés à jour au 1er septembre 2025 sont établies sur la base de l'approbation des comptes au 31/12/2024.