

Produit

AMUNDI TRANSMISSION IMMOBILIER

Société de gestion : Amundi Immobilier (ci-après : "nous"), membre du groupe de sociétés Amundi.

FR0012099455 - Devise : EUR

Site Internet de la société de gestion : amundi-immobilier.com

Appeler le +33 (0)820 04 10 30 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 : 28/05/2026

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 SAS soumise au droit français.

Echéance statutaire : 99 ans à compter de sa création, soit jusqu'au 7 janvier 2114.

Objectifs : AMUNDI TRANSMISSION IMMOBILIER a pour objectif de proposer à l'investisseur une distribution régulière de dividendes ainsi qu'une revalorisation de la valeur de ses titres sur un horizon de détention long terme avec une allocation d'actifs majoritairement investis en immobilier. La gestion de la SPPICAV tiendra compte des flux de souscriptions et de rachats afin d'y répondre dans les meilleures conditions et de procéder en conséquence aux investissements et désinvestissements les plus opportuns. La SPPICAV investit essentiellement dans le secteur de l'immobilier d'entreprise, principalement dans des immeubles de bureaux, et de l'immobilier résidentiel. Le choix sectoriel d'investissement est effectué selon des critères faisant apparaître de bonnes perspectives de rendement et de valorisation.

La stratégie d'investissement vise à proposer aux porteurs la performance d'un placement adossé à un portefeuille investi essentiellement en immobilier d'entreprise, principalement en Europe et, de manière minoritaire, dans le reste du monde, et en immobilier résidentiel.

L'allocation est la suivante :

L'investissement en immobilier direct et indirect non coté représente 65 minimum à 95% maximum de l'actif brut de la SPPICAV. Les actifs financiers représentent 5% minimum à 35% de l'actif de la SPPICAV (liquidités au sens de l'article L 214-36 I 8° et 9° du code Monétaire et Financier).

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 direct et indirect, bancaire et non bancaire, de la SPPICAV sera limité à un montant de 15% maximum 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 poche immobilière représente entre 65% minimum et 95 % maximum de l'actif brut de la SPPICAV. Au sein de la poche immobilière, les actifs immobiliers de type logement intermédiaire ou social représentent au minimum 33% de l'actif brut de la SPPICAV. Néanmoins, en période de collecte nette positive ou lors de l'arbitrage d'actifs immobiliers, cette poche immobilière peut être temporairement réduite jusqu'à 60 % de l'actif brut de la SPPICAV. Par ailleurs, l'actif de la SPPICAV peut également comprendre dans la limite de 20 % maximum de l'actif immobilier, des participations directes ou indirectes dans des sociétés à prépondérance immobilière non contrôlées (i) visées au c. du I de l'article L. 214-36 I 2° et 3° et (ii) qui ne répondent pas aux conditions fixées aux 2° et 3° de l'article R. 214-83.

La stratégie adoptée sur la poche immobilière s'appuie sur une allocation géographique et sectorielle diversifiée résultant d'une analyse des marchés réalisée au sein de la Société de Gestion de Portefeuille. La diversification géographique et sectorielle sur des marchés obéissant à des cycles économiques différents a pour but de limiter la volatilité globale du portefeuille immobilier.

La SPPICAV est classée article 6 au sens du Règlement SFDR (Règlement (UE) 2019/2088 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.

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 1 jour ouvré avant le jour d'établissement de la valeur liquidative (sauf en cas d'application de l'extension de la période initiale de préavis des rachats correspondant au délai entre la date de centralisation des rachats et la date d'établissement de la valeur liquidative) et sont traitées selon les modalités prévues dans le prospectus.

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.

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

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 et, 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.

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'intérêts 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 contre les aléas du marché.

L'indicateur synthétique de risque ne tient pas compte du traitement fiscal du Produit selon la situation patrimoniale et fiscale de l'investisseur de détail visé.

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	7 272 €	6 745 €
	Rendement moyen annuel	-27,28%	-4,80%
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	8 602 €	8 592 €
	Rendement moyen annuel	-13,98%	-1,88%
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 647 €	10 101 €
	Rendement moyen annuel	-3,53%	0,13%
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 943 €	10 745 €
	Rendement moyen annuel	-0,57%	0,90%

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.

Ces scénarios se sont produits pour un investissement sur la période d'analyse et/ou l'utilisation de l'indice de référence approprié 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 récupérez 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	721 €	2 629 €
Incidence annuelle des coûts**	7,33%	3,08%

* 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 3,21% avant déduction des coûts et de 0,13% après cette déduction.

Ces chiffres comprennent les coûts de distribution maximaux que la personne vous vendant le Produit peut vous facturer (4,9% du montant investi / 490 EUR). 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	4,9% 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 490 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	2,39% de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation basée sur les coûts réels de l'année dernière.	227,1 EUR
Coûts de transaction	0,04% 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.	4,1 EUR
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
Commissions liées aux résultats	Il n'y a pas de commissions liées 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) un (1) jour ouvré avant la date d'établissement de la valeur liquidative, sauf en cas d'application de l'extension de la période initiale de préavis des rachats correspondant au délai entre la date de centralisation des rachats et 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, mais peut toutefois être supérieur sans dépasser un maximum de 6 mois.

Par ailleurs, comme indiqué dans le prospectus, il pourra être effectué des reports d'une partie des rachats sur un délai de 12 mois maximum (cette durée maximale d'activation du plafonnement des remboursements deviendra caduque en cas de modification ultérieure du Règlement Général de l'AMF supprimant cette durée et ce, dès l'entrée en vigueur de cette modification).

Afin d'assurer un traitement équitable des porteurs et dans l'intérêt exclusif de ces derniers, la Société de Gestion, conformément à la Directive AIFM 2, a mis en place les outils de gestion de la liquidité suivants :

(i) le plafonnement des remboursements (« Gates ») consistant en une restriction temporaire et partielle du droit des porteurs de demander le remboursement de leurs actions, dans les conditions définies dans le prospectus du Produit afin d'assurer un traitement équitable des investisseurs, notamment en protégeant les porteurs restants des effets des demandes de remboursement présentées,

(ii) les frais de remboursement (commission de rachat acquise du Produit) consistant en de frais versés au Produit par les porteurs lors du remboursement de leurs actions, dans la limite d'un plafond déterminé dans le prospectus tenant compte du coût de la liquidité, et qui garantit que les porteurs restants dans le Produit ne soient pas injustement désavantagés et

(iii) la prolongation du délai de préavis consistant à prolonger le délai de préavis que les porteurs doivent accorder à la Société de gestion, avant la date de centralisation des rachats, lorsque cette dernière procède au remboursement de leurs actions.

L'ensemble des conditions et modalités des demandes de rachat sont prévues dans le prospectus du Produit, accessible sur le site internet de la Société de gestion, ainsi que sa valeur liquidative.

Veillez 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 :

- 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

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 présentés 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>.

Les données du DIC à jour au 28 mai 2026 sont établies sur la base de l'approbation des comptes au 31/12/2024.