

# Prospectus de l'Organisme de Placement Collectif Immobilier

## OPCIMMO

*La SPPICAV détient directement et / ou indirectement des immeubles dont la vente exige des délais qui dépendront de l'état du marché immobilier.*

*En cas de demande de rachat (remboursement) de vos actions, votre argent pourrait ne vous être versé que dans un délai maximum de deux (2) mois dans les conditions prévues dans le Prospectus.*

*Par ailleurs, la somme que vous récupérez pourra être inférieure à celle que vous aviez investie, en cas de baisse de la valeur des actifs de la SPPICAV, en particulier du marché de l'immobilier, sur la durée de votre placement.*

*La durée de placement recommandée est de huit (8) ans.*

### 1. **Forme juridique :**

L'OPCI prend la forme d'une Société de Placement à Prépondérance Immobilière à capital variable (« SPPICAV » ou « OPCI »)

### 2. **Dénomination :**

**OPCIMMO**

### 3. **Adresse**

91-93 boulevard Pasteur – 75015 Paris

### 4. **Date de création de l'OPCI :**

OPCI créé le **11/07/2011** pour une durée de **99 ans**.

Agréé par l'Autorité des Marchés Financiers le **27/05/2011** (numéro d'agrément **SPI20110014**)

Date d'édition du présent document : 20 juin 2016

### 5. **Synthèse de l'offre de gestion :**

Catégories d'actions	Prem Opcimmo	LCL Opcimmo	Opcimmo P	Opcimmo Vie	SG Opcimmo	Opcimmo I
Souscripteurs concernés	Souscripteurs du réseau Crédit Agricole souscrivant en comptes-titres ou au travers de produits d'assurance-vie	Souscripteurs du réseau LCL souscrivant en comptes-titres ou au travers de produits d'assurance-vie	Souscripteurs souscrivant directement auprès de CIF ou de tout autre réseau	Compagnies d'assurance du Groupe Crédit Agricole pour le compte des souscripteurs des contrats d'assurance ou de capitalisation qu'elles gèrent.	Souscripteurs du réseau SG souscrivant en comptes-titres	Institutionnels et grandes entreprises exclusivement
Montant nominal	100€	100€	100€	250€	100€	100 000€

Minimum de souscription initiale	0,00001 action	0,00001 action	0,00001 action	250€	0,00001 action	100 000€
Minimum de souscription ultérieure	0,00001 action	0,00001 action	0,00001 action	0,00001 action	0,00001 action	100 000€
Code ISIN	FR0011063353	FR0011066794	FR0011066802	FR0011066778	FR0011066091	FR0011066760

Le Prospectus de la SPPICAV, les statuts de la SPPICAV, le dernier Rapport Annuel, le dernier état périodique, la dernière valeur liquidative de l'OPCI ainsi que, le cas échéant, l'information sur ses performances passées sont adressés gratuitement sur simple demande de l'Actionnaire dans un délai de huit (8) Jours Ouvrés auprès de : **Amundi Immobilier**

90 boulevard Pasteur  
CS 21 564  
75730 Paris cedex 15

e-mail : contact-immobilier@amundi.com

Toute demande d'information relative à l'OPCI peut être adressée à ce même contact.

Les derniers documents annuels ainsi que la composition des actifs seront adressés dans un délai de huit (8) Jours Ouvrés sur simple demande écrite de l'Actionnaire .

Le Rapport de synthèse annuel des experts externes en évaluation est communiqué gratuitement par courrier ou email avec accusé de réception aux Actionnaires qui en font la demande dans les quarante-cinq (45) jours suivant la publication du rapport annuel de la SPPICAV. Il est également publié sur le site internet de la Société de Gestion [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com), dans la partie sécurisée accessible aux seuls Actionnaires.

## 1. DEFINITIONS

Pour les besoins du présent prospectus (le « **Prospectus** »), et sous réserve d'une interprétation différente en fonction du contexte, les termes définis dans le Prospectus ont la signification qui leur est attribuée dans le glossaire figurant en ANNEXE.

## 2. LES ACTEURS DE LA SPPICAV

<b>Société de Gestion de Portefeuille</b>	<p>La SPPICAV est gérée par Amundi Immobilier, Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF le 26 juin 2007 sous le numéro GP 07000033, dont le siège social est sis 91-93, boulevard Pasteur à Paris (75015), immatriculée sous le numéro 315 429 937 RCS Paris (la "<b>Société de Gestion de Portefeuille</b> ").</p> <p>L'adresse postale de la Société de Gestion de Portefeuille est 90 boulevard Pasteur- CS 21 564 -75730 Paris cedex 15.</p> <p>Le Directeur Général de la Société de Gestion de Portefeuille est Président du conseil d'administration de la SPPICAV.</p> <p>Conformément aux stipulations du IV de l'article 317-2 du RGAMF, afin de couvrir les risques éventuels de mise en cause de sa responsabilité professionnelle à l'occasion de la gestion des fonds qu'elle gère, Amundi Immobilier dispose de fonds propres supplémentaires d'un montant d'environ [1,4M€] suffisant pour couvrir les risques éventuels de la mise en cause de sa responsabilité pour négligence professionnelle..</p>
<b>Dépositaire/teneur de compte conservateur/ teneur de registres</b>	<p>Désigne la société CACEIS BANK France, Société Anonyme ayant son siège social sis 1-3 Place Valhubert à Paris (75013), établissement de crédit agréé par l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (l'«<b>ACPR</b>»)</p> <p>Les missions confiées à [CACEIS BANK France] en tant que dépositaire sont, notamment:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la conservation ou la tenue de position et le contrôle de l'inventaire des actifs autres qu'immobiliers de la SPPICAV ;</li> <li>• le contrôle de la régularité des décisions de la SPPICAV et de la Société de Gestion ;</li> <li>• le contrôle de l'inventaire des Actifs Immobiliers de la SPPICAV et des créances d'exploitation ; et</li> <li>• la conservation et l'administration des Actions inscrites en compte.</li> </ul>

<b>Délégataire de la gestion de la poche financière</b>	<p>Amundi, Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF sous le numéro GP 04000036, dont le siège social est sis 90, Boulevard Pasteur à Paris (75015), immatriculée sous le numéro 437 574 452 RCS Paris.</p> <p>Les missions confiées à Amundi en tant que délégataire de la gestion de la poche financière recouvrent notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gestion des actifs composant la poche financière y compris la gestion de la trésorerie résiduelle ;</li> <li>• Assurer le Middle Office «flux » de la poche financière</li> <li>• Assurer le support opérationnel et la coordination transversale de la poche financière et de la trésorerie résiduelle y afférente</li> </ul>
<b>Commissaires aux comptes</b>	<p><b>Titulaires :</b></p> <p>Cabinet Deloitte et Associés, 185, avenue Charles-de-Gaulle, 92524 Neuilly-sur-Seine cedex Représenté par Monsieur Jean- Pierre Vercamer</p> <p>KPMG SA, Tour Eqho, 2 avenue Gambetta – 92066 Paris la Défense cedex Représenté par Monsieur Nicolas Duval-Arnould</p> <p><b>Suppléants :</b></p> <p>Cabinet BEAS, 7-9 Villa- Houssay, 92524 Neuilly-sur-Seine cedex</p> <p>KPMG AUDIT FS I SAS, Tour Eqho, 2 avenue Gambetta – 92066 Paris la Défense cedex</p> <p>Les Commissaires aux comptes sont essentiellement en charge de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Certifier les comptes de l'OPCI ; et</li> <li>• Attester de l'exactitude de l'information périodique publiée ;</li> </ul>
<b>Commercialisateurs</b>	<p>Réseaux bancaires et CIF</p> <p>Les commercialisateurs sont en charge de la commercialisation des actions de l'OPCI auprès des investisseurs potentiels.</p>
<b>Délégataire de la gestion administrative et comptable</b>	<p>La gestion administrative et comptable est confiée à : CACEIS FUND ADMINISTRATION, Société Anonyme, ayant son siège social 1-3 Place Valhubert - 75013 Paris.</p> <p>Le Délégataire de la gestion administrative et comptable est essentiellement en charge des missions suivantes (de façon non limitative) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Elaborer les valeurs liquidatives bimensuelles de l'OPCI et leur transmission à la Société de Gestion, et au Dépositaire ;</li> <li>• Enregistrement et traitement comptable de toutes les opérations concernant l'OPCI ;</li> <li>• Etablissement des états financiers (bilan, compte de résultat, annexe) ;</li> <li>• Production d'éléments comptables relatifs aux documents d'information périodiques à l'usage des porteurs</li> </ul>
<b>Centralisateur</b>	<p>Désigne la société CACEIS BANK France, Société Anonyme ayant son siège social sis 1-3 Place Valhubert à Paris (75013), établissement de crédit agréé par l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (l'«ACPR»)</p> <p>Le Centralisateur est essentiellement en charge de la réception et du traitement des ordres de souscription ou de rachat des actions de l'OPCI.</p>
<b>Experts externes en évaluation</b>	<p>DTZ Eurexi, ayant son siège social sis 8 rue de l'Hôtel de ville à Neuilly sur Seine Jones Lang LaSalle ayant son siège social sis 40-42 rue La Boetie 75008 Paris</p> <p>Les Experts en externes en évaluation sont en charge de l'évaluation ou du contrôle de l'évaluation des Actifs Immobiliers.</p>
<b>Conseillers</b>	<p>Néant</p>
<b>Courtier principal</b>	<p>Néant</p>

### 3. POLITIQUE DE GESTION DE LA SPPICAV

#### 3.1 Objectif de gestion

L'objectif de gestion de la SPPICAV est 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 dans le secteur de l'immobilier d'entreprise, principalement dans des immeubles de bureaux, et dans des actifs financiers avec une volonté d'investissement majoritaire sur le secteur immobilier. Le choix sectoriel d'investissement est effectué selon des critères faisant apparaître de bonnes perspectives de rendement et de valorisation.

#### 3.2 Indicateur de référence

Du fait de l'objectif de gestion de la SPPICAV qui suppose un processus de sélection discrétionnaire et évolutif des Actifs Immobiliers les plus performants sur son horizon de gestion, il ne peut être retenu d'indicateur de référence pertinent pour la SPPICAV.

#### 3.3 Stratégie d'investissement

##### 3.3.1 Stratégie d'investissement globale de la SPPICAV

**Au terme des trois premières années d'existence du fonds**, l'allocation de l'actif de la SPPICAV se situe dans le respect des ratios réglementaires, dans les fourchettes des ratios cibles suivants :

Immobilier direct et indirect non coté	de 51 % à 60 % de l'actif de la SPPICAV
Actifs financiers	de 40 % à 49 % de l'actif de la SPPICAV
- dont les liquidités (au sens des art R. 214-92, R214-93 et R. 214-94 du Code monétaire et financier)	de 5 % à 30 % de l'actif de la SPPICAV
- dont des actifs ayant un sous-jacent immobilier	de 10 % à 44 % de l'actif de la SPPICAV
- dont actions foncières cotées et secteurs connexes	de 0 à 14,7 % de l'actif de la SPPICAV

Conformément à la réglementation, le ratio de détention minimum de 51 % d'actifs immobiliers (au sens des actifs 1° à 3° et 5° du I de l'article L 214-36 du Code monétaire et financier) est respecté, ainsi que le ratio de 60 % d'actifs immobiliers comprenant des actions de sociétés foncières cotées (au sens de l'article L 214-37 du Code monétaire et financier). Dans des situations qui nécessiteraient des mouvements importants d'actifs immobiliers, qu'il s'agisse d'acquisitions ou de cessions, le pourcentage des actifs immobiliers pourrait se situer provisoirement en dehors de l'intervalle d'allocation stratégique cible énoncé ci-dessus, compte tenu des délais inhérents aux transactions immobilières.

Au total, les actifs immobiliers non cotés, représenteront au maximum 60% de l'actif total de la SPPICAV. Par ailleurs, les actions de sociétés foncières cotées et de secteurs connexes et les obligations émises par des sociétés du secteur immobilier ou du financement immobilier représenteront au minimum 10% de l'actif total de la SPPICAV.

**Durant les trois premières années d'existence du fonds (phase de constitution du fonds)**, les investissements sont réalisés au fur et à mesure des souscriptions d'actions de la SPPICAV, ce qui pourra occasionner un écart temporaire par rapport aux ratios cibles et réglementaires. Dans ce cadre, dans l'attente de la réalisation des investissements, la SPPICAV sera investie dans des OPCVM monétaires et autres produits de trésorerie.

La SPPICAV peut avoir recours à l'endettement et le ratio maximum d'endettement, direct et indirect, bancaire et non bancaire, 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. Une position débitrice peut exister, dans le cadre du plafond de 10 %, en raison notamment des opérations liées aux flux de la SPPICAV (investissements et désinvestissements en cours, opérations de rachats).

La SPPICAV applique une stratégie de gestion ISR (Investissement Socialement Responsable) sur les actifs de la poche financière et une approche environnementale et sociale sur les actifs de la poche immobilière. Les processus appliqués au sein de chaque poche sont détaillés ci-après au 3.3.2 et 3.3.3.

##### 3.3.2 Stratégie adoptée sur la poche immobilière (immobilier direct et indirect non coté)

La stratégie d'investissement immobilier 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 mise en place de cette stratégie se matérialise par des acquisitions d'actifs détenus en direct ou via des véhicules non cotés contrôlés, au sens de l'article R. 214-83 en France, mais également dans le reste de l'Europe et, de façon marginale, dans le reste du monde.

Une analyse des marchés locaux par secteur d'activité est réalisée et mise à jour régulièrement afin d'identifier les secteurs géographiques recelant les meilleurs potentiels d'appréciation de valeur, sans prise de risque excessive. Ainsi la SPPICAV investit dans

tout type d'actif d'immobilier d'entreprise, principalement bureaux, mais également commerce, logistique, activités, hôtels, établissements de santé, afin d'assurer une diversification sectorielle optimale. L'allocation en actifs immobiliers résidentiels sera minoritaire.

La stratégie d'investissement repose sur un processus d'investissement des Actifs Immobiliers qui respecte les étapes suivantes :

- définition d'une stratégie conforme à l'objectif de gestion : choix sectoriels ;
- définition des cibles d'investissements : montants unitaires, qualité technique, profil de performance ;
- analyse et modélisation des flux futurs des actifs sélectionnés, validation de la conformité des performances attendues avec l'objectif de gestion de la SPPICAV ;

#### 1. [Les choix sectoriels](#)

La stratégie d'investissement s'appuie sur une sélection de marchés faisant ressortir de bonnes perspectives de rendement et de valorisation : profondeur de marché, équilibre offre demande, potentiel d'appréciation ou de rattrapage des valeurs.

#### 2. [La sélection des actifs](#)

Les actifs sont sélectionnés en tenant compte de critères :

- de taille (règles de dispersion et de répartition) ;
- d'appréciations d'ordre qualitatif (positionnement du produit dans son marché, qualité technique) ;
- de rentabilité (rendement immédiat, perspectives de valorisation, récurrence des cash flows, risque locatif, qualité du locataire, nature des baux) ;

Pour chaque Actif Immobilier en gestion, un business plan décennal transcrit la stratégie retenue entre plusieurs scénarios, et permet d'apprécier une date de maturité maximale de l'actif.

En outre, la SPPICAV applique une approche environnementale et sociale pour l'acquisition et la gestion de ses Actifs Immobiliers. A ce titre, elle intègre des critères extra financiers (analyse énergétique, santé et bien-être, pollution, proximité des transports, traitement des déchets, consommation d'eau notamment) dans l'analyse et la sélection des actifs de la poche immobilière. Les actifs sont analysés à l'acquisition par un audit externe qui attribue une note, puis sont réévalués régulièrement. Cela se traduit, au niveau des acquisitions et de la gestion, d'une part par une note minimum pour chaque actif de la poche immobilière, et d'autre part par une note moyenne minimum de l'ensemble de la poche immobilière.

### 3.3.3 Stratégie adoptée sur la poche financière

Après la phase de constitution du fonds, les actifs financiers représentent entre 40 % et 49 % du portefeuille, étant précisé que durant la phase de constitution ce pourcentage pourra être temporairement plus élevé en cas de forte collecte dans l'attente de la réalisation des investissements immobiliers, ou plus faible en cas de réalisation importante d'investissements immobiliers.

Cette poche financière a une allocation diversifiée et est composée, notamment, d'actions et d'obligations qui seront présentés ci-après.

#### [a – Méthodologie de la gestion ISR et critères ESG appliqués à la poche financière](#)

La SPPICAV applique sur la poche financière une gestion ISR (Investissement Socialement Responsable). Le taux maximum d'émetteurs non notés ISR est de 10% de la valeur des actifs financiers hors trésorerie. L'objectif est de favoriser la prise en compte des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) par les émetteurs.

La gestion ISR intègre, à ce titre, des critères extra financiers dans l'analyse et la sélection des titres de cette poche. Cette analyse extra-financière permet d'attribuer une notation ESG à chaque titre constitutif de l'univers d'investissement, afin de mesurer et de comparer les niveaux d'intégration des enjeux du développement durable au sein des entreprises ainsi que dans les systèmes institutionnels et les politiques publiques des Etats.

##### i. **Les caractéristiques de l'analyse ESG**

L'analyse ESG présente les 8 caractéristiques suivantes. Celle-ci est :

1. Fondamentale : privilégiant un regard critique sur les données externes et le contact direct avec les émetteurs ,
2. Multicritères : l'émetteur est évalué selon une quarantaine de critères, qui sont soit des critères génériques (communs à l'ensemble des émetteurs sans distinguer du secteur d'activité) soit des critères spécifiques (propres aux enjeux des différents secteurs).
3. Relative et sectorielle : il s'agit de comparer les comportements dans un secteur donné, sans juger le secteur d'activité dans lequel opère l'émetteur,
4. Prospective : il s'agit d'identifier les risques et les opportunités ESG des émetteurs en fonction de leur modèle économique,
5. Dynamique : il s'agit d'intégrer tout événement significatif pour l'évaluation ESG
6. Systématique : l'ensemble des valeurs analysées est systématiquement passé au crible d'un ensemble de critères qui constituent le référentiel d'analyse.

7. Universelle : les critères du référentiel s'appuient sur des textes internationaux universellement reconnus, tels que ceux du Pacte Mondial, du Protocole de Kyoto, des Objectifs du Millénaire, des Principes de Gouvernement de l'Entreprise de l'OCDE, etc.
8. Transparente : à tout instant la note d'une valeur peut être justifiée via un arbre de décision se basant sur les scores de la valeur obtenus sur les différents critères du référentiel.

Parmi les critères génériques et spécifiques, on peut notamment citer :

	Environnement	Social	Gouvernance
Critères génériques	-consommation d'énergie  -Biodiversité et pollution	- Santé et sécurité  - Communautés locales et droits de l'homme	<u>Entreprises</u> :
			- Indépendance du Conseil d'administration
			<u>Etats</u> :
Critères spécifiques	- Construction durable (produits pour le bâtiment)  -Financement vert (banque)	- Marketing responsable (par exemple banque et industrie pharmaceutique)  - Politique de sensibilisation des populations aux problématiques environnementales	- Processus consultatif et institutions
			<u>Critères Communs</u> :
			- Audit et contrôle

Ces contraintes ont été construites dans l'optique d'optimiser l'aspect ESG de la poche financière sans en dégrader l'espérance de rentabilité.

## ii. La méthodologie

La méthodologie appliquée consiste à étudier la stratégie de l'entreprise face aux enjeux du développement durable afin de détecter celles qui réussissent à limiter les risques ESG auxquels elles sont confrontées mais aussi celles qui sont capables de saisir les opportunités.

L'analyse extra-financière des entreprises et des Etats est réalisée par l'équipe d'analystes dédiée d'Amundi Asset Management spécialisée dans l'Investissement Socialement Responsable (ISR). Pour chaque émetteur de l'univers d'investissement, l'équipe d'analystes extra financiers fonde ses appréciations sur les notes délivrées par des agences de notations extra-financières spécialisées dans la notation sociale, environnementale ou de gouvernance d'entreprise.

Lorsque les informations collectées par les analystes auprès de ces agences présentent des insuffisances ou des contradictions, les analystes extra financiers élargissent leurs sources d'informations en s'appuyant notamment sur les rapports émis par les émetteurs . Des contacts sont également pris directement avec les entreprises pour une investigation plus approfondie. Ces différentes informations sont complétées grâce au recours à d'autres parties prenantes : médias, ONG, partenaires sociaux et associatifs, etc.

L'analyse extra-financière des Etats a pour but d'évaluer et comparer les niveaux d'intégration des trois critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance dans les systèmes institutionnels et les politiques publiques. Elle repose sur une centaine d'indicateurs, pondérés selon leur degré d'importance, répartis en 3 dimensions : Conformité (par exemple, ratification des traités internationaux), Actions (dépenses publiques en matière de politiques ESG) et Résultats (quantifiables et mesurables, par exemple émission de CO2 par habitant, Politique de lutte contre les inégalités Hommes-Femmes, présence d'organes de vérification des comptes).

## iii. La Notation

L'analyse extra-financière se traduit au niveau de la gestion d'une part, par des contraintes de poids maximum en fonction du type d'émetteurs et de leur notation ESG et d'autre part, par une note ESG moyenne minimum de l'ensemble de la poche financière.

La notation ESG s'échelonne de « A » à « G », « A » étant la meilleure note.

L'univers d'investissement exclut les entreprises et les Etats les plus mal notés sous l'angle de l'analyse extra financière (notes E, F et G), c'est-à-dire au regard des critères de l'Environnement, du Social et de la Gouvernance. L'univers d'investissement est construit selon l'approche « Best in Class ». Cette approche consiste à comparer entre eux les émetteurs d'un même secteur pour faire émerger les meilleures pratiques. Cependant l'approche « Best in Class » a pour conséquence de n'exclure a priori aucun secteur d'activité sur la base de ses performances ESG intrinsèques.

Le processus de gestion de la poche financière consiste alors à maximiser la note ESG moyenne de celle-ci. La note ESG moyenne de l'ensemble de la poche financière doit être supérieure ou égale à C.

Pour les obligations d'Etats, l'analyse extra-financière ESG compare les niveaux d'intégration des enjeux du développement durable dans les systèmes institutionnels et politiques publiques. L'univers d'investissement éligible correspond aux dettes des Etats notés de A à D.

## b – Les composants de la poche financière

### i. Actions : Immobilier coté et secteurs connexes

L'allocation en action de la poche financière est composée, notamment, d'actions de sociétés cotées représentant au maximum 30 % de la poche financière. De plus, afin de préserver la nature immobilière des actifs du fonds, les valeurs mobilières de type actions choisies seront du secteur immobilier et de secteurs connexes.

Ainsi, l'univers d'investissement de la poche actions est diversifié en terme de capitalisation boursière des sociétés et comprend aussi bien des grandes, que des moyennes et des petites capitalisations.

La SPPICAV peut investir en actions européennes du secteur immobilier (foncières et opérateurs immobiliers) et de secteurs connexes (financement, asset management et services immobiliers, construction et matériaux, hôtellerie, infrastructures et concessions...).

Elle peut également investir, en complément, hors d'Europe, sur les marchés d'actions d'autres Etats membres de l'OCDE et des pays émergents qui figurent dans l'indice MSCI actions pays émergents, dans la limite pour ces derniers d'un maximum de 20 % de la poche actions soit 6 % de la poche financière.

L'exposition aux actions de sociétés cotées est réalisée de manière directe, ou via des OPCVM actions investis sur ces zones géographiques et dans des activités proches de l'immobilier.

## ii. Obligations et autres titres de créance

Cette poche peut représenter jusqu'à 35 % de l'actif de la SPPICAV. Toutefois, durant les trois premières années d'existence du fonds ou en cas de forte collecte, cette poche pourra être supérieure à l'allocation cible énoncée précédemment compte tenu des délais inhérents à l'investissement des capitaux collectés.

Tout instrument du marché monétaire est autorisé.

La SPPICAV peut investir dans tous types d'obligations et de toute maturité. En vue de la sélection des titres, la Société de Gestion de Portefeuille ne s'appuie, ni exclusivement, ni mécaniquement, sur les notations émises par les agences de notation, mais fonde sa conviction d'achat et de vente d'un titre sur ses propres analyses de crédit et de marchés. A titre d'information, la SPPICAV pourra recourir notamment à des titres bénéficiant à l'achat d'une notation par les agences de rating dans la catégorie « investment grade ».

Elle peut investir dans des obligations non OCDE dans la limite de 10 % (en titres vifs et en OPCVM) de la poche considérée.

## iii. Placements à court terme

La SPPICAV peut effectuer des dépôts d'une durée maximale de 12 mois conclue dans le cadre d'une convention-cadre approuvée par l'AMF. Elle peut également utiliser des instruments financiers tels que notamment :

- Bons du Trésor ;
- Titres de Créance Négociables (TCN, c'est-à-dire titres de créance émis par un émetteur, négociés sur un marché réglementé) répondant aux caractéristiques suivantes :
  - Documentation d'émission ;
  - Émission supervisée par une autorité publique indépendante ;
  - Titres enregistrés en compte et règlement/livraison (R/L) sécurisés et contrôlés ;
  - Émetteur étatique ou coté (France ou étranger) ou soumis à une surveillance prudentielle ;
    - Obligations d'Etat négociées sur un marché réglementé français, européen ou étranger reconnu ;
    - OPCVM français ou européens coordonnés exposés à plus de 90 % sur des dépôts, liquidités, TCN ou obligations visés ci-dessus ;

## iv. Liquidités

Les autres actifs financiers sont essentiellement des produits de trésorerie (à hauteur de 5 % de l'actif total de la SPPICAV).

En effet, afin de faire face aux demandes de rachat, la SPPICAV constitue une poche de liquidité. La poche de liquidité représente de 5 à 30 % de l'actif de la SPPICAV, la Société de Gestion de Portefeuille la maintenant autant que possible à un pourcentage proche de 5 %.

La poche de liquidité de la SPPICAV est investie en actifs liquides, tels que notamment des dépôts à terme de moins de douze mois, bons du Trésor, titres de créance négociables, obligations émises ou garanties par un Etat européen, pensions, parts ou actions d'OPCVM monétaires ou obligataires de court terme.

### 3.3.4 Recours aux produits dérivés

Le gérant financier peut utiliser des instruments dérivés sur taux, change, inflation, indices actions sur des marchés réglementés, organisés et de gré à gré, et ce dans un but exclusif de couverture des risques.

L'utilisation de ces instruments dérivés dépendra notamment du montant des financements mis en place qui seront à couvrir ainsi que des montants investis à l'étranger qui seront à couvrir par une couverture de change.

Les risques liés aux financements peuvent être maîtrisés à l'aide des opérations de change à terme, de swaps (taux variable contre taux fixe) et de contrats de cap, floors ou tunnels, permettant de limiter la variabilité des taux.

Les risques de change peuvent être couverts.

### 3.3.5 Stratégie de financement et sûretés

Le ratio maximum d'endettement de la SPPICAV, direct et indirect, bancaire et non bancaire, est à tout moment inférieur ou égal à 40 % de la valeur des Actifs Immobiliers.

Les établissements de crédit sollicités pour ces emprunts seront des établissements de crédit dont le siège est établi dans un Etat membre de la Communauté européenne ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen ou dans un Etat membre de l'Organisation de coopération et de développement économique.

Les emprunts bancaires, les prêts d'actionnaires ou avances en compte courant ainsi que les prêts participatifs ont notamment pour objet de financer des Actifs Immobiliers, ainsi que des opérations de rénovation, de réhabilitation ou de travaux.

La SPPICAV peut, en conformité avec la réglementation, effectuer de façon non permanente des emprunts d'espèces limités à 10 % de ses actifs financiers. Une position débitrice peut exister, dans le cadre du plafond de 10%, en raison notamment des opérations liées aux flux de la SPPICAV (investissements et désinvestissements en cours, opérations de rachats).

Dans le cadre des emprunts souscrits par la SPPICAV, cette dernière pourra consentir toute sûreté sur ses actifs, et notamment sur les revenus présents ou futurs et les droits de créances lui appartenant. La SPPICAV pourra également consentir des sûretés réelles ou personnelles en garantie des emprunts souscrits par ses filiales visées au 2° et 3° du I de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier.

### 3.3.6 Comptes courants, délivrances de garanties et cautions

La SPPICAV peut consentir des avances en compte courant aux sociétés dont elle détient au moins 5% du capital et sur lesquelles elle exerce un contrôle significatif direct ou indirect.\*

La SPPICAV peut consentir des garanties et cautions nécessaires à la conduite de son activité.

## 3.4 Profil de risque

Votre argent est principalement investi dans des actifs immobiliers et des instruments financiers sélectionnés par la Société de Gestion de Portefeuille et son délégué. Ces instruments connaîtront les évolutions et les aléas des marchés.

### 3.4.1 Risques généraux

#### Risques liés à l'absence de garantie

Ce risque peut être ainsi décomposé :

Risque en capital : la SPPICAV n'offre aucune garantie de protection en capital. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement. Les investisseurs ne devraient pas réaliser un investissement dans la SPPICAV s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte.

Risque lié à la gestion discrétionnaire: le style de gestion appliqué au fonds repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés et/ou sur la sélection des immeubles. Il existe un risque que la SPPICAV ne soit pas investie à tout moment sur les marchés ou les immeubles les plus performants. La performance de la SPPICAV peut être inférieure à l'objectif de gestion. L'évolution de la Valeur Liquidative de la SPPICAV peut avoir une performance négative.

#### Risques liés à l'endettement

La SPPICAV peut avoir recours à l'endettement pour le financement de certains de ses investissements, dans les conditions indiquées au 3.3.5. Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SPPICAV mais également les risques de perte, pouvant entraîner une baisse de la Valeur Liquidative.

### 3.4.2 Risques liés à la stratégie d'investissement

#### A- Risques liés au marché immobilier

Les investissements réalisés par la SPPICAV sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. De très nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs immobiliers détenus par la SPPICAV. Dans ce cadre, en cas de baisse du marché, la Valeur Liquidative de la SPPICAV peut baisser.

- Risque lié à l'évolution du marché de l'immobilier français et étranger à usage professionnel : ces marchés peuvent être cycliques et connaître des phases de hausse et de baisse.
- Risque lié à l'évolution du marché locatif des immeubles à usage professionnel : le prix des loyers peut être cyclique et connaître des périodes de croissance et de décroissance.



- Risque locatif : la rentabilité d'un immeuble est directement liée à sa location ainsi qu'au paiement régulier du loyer.
- Risque lié à la maîtrise des projets de construction/rénovation des actifs. Il s'agit d'un risque technique qui peut impacter négativement la valeur des immeubles.
- Risque réglementaire et fiscal : l'évolution de la réglementation et de la fiscalité applicable à l'immobilier peut avoir une incidence sur l'évolution du marché.

#### Risque de faible dispersion des risques immobiliers

Pendant la montée en puissance du fonds, la SPPICAV peut momentanément être investie dans un nombre restreint d'actifs immobiliers, susceptible d'impacter défavorablement la Valeur Liquidative.

#### Risque de liquidité

Le marché de l'immobilier offre une liquidité restreinte. Des demandes soutenues de rachat de parts de la SPPICAV sur une courte période, peuvent avoir une incidence défavorable sur le prix de vente des immeubles qui doivent être cédés dans des délais limités, susceptible d'impacter défavorablement la Valeur Liquidative.

#### Risque lié à l'évolution des sociétés non cotées

Les investissements du fonds sont réalisés en partie en titres de participations de sociétés non cotées. En cas de baisse de la valeur de ces participations, la Valeur Liquidative peut baisser.

#### Risque de change

Le risque de change est le risque de baisse des devises d'investissement par rapport à la devise de référence de la SPPICAV, soit l'Euro. La fluctuation des monnaies par rapport à l'Euro peut avoir une influence positive ou négative sur la valeur de ces actifs. Le risque de change n'est pas systématiquement couvert pour la part des investissements effectués hors de la Zone Euro.

## **B- Risques liés aux actifs financiers**

#### Risque de taux

Un risque lié à l'évolution des taux d'intérêt peut être impliqué par certains investissements. Le risque de taux est le risque de dépréciation des instruments de taux (long et/ou court terme et fixe et/ou variable) découlant de la variation des taux d'intérêt. A titre d'exemple, le prix d'une obligation à taux fixe tend à baisser en cas de hausse des taux d'intérêt.

La SPPICAV peut être investie en instruments obligataires ou titres de créances. A ce titre, il faut noter qu'en cas de hausse des taux d'intérêt, la valeur des actifs peut baisser, entraînant ainsi une baisse de la Valeur Liquidative.

Par ailleurs, malgré une politique de couverture du risque de taux, la SPPICAV peut demeurer exposée aux fluctuations des taux d'intérêts, à la hausse comme à la baisse, la dette bancaire pouvant être tirée à taux variable. Ainsi, une hausse des taux d'intérêts, au cas où ce risque ne serait pas intégralement couvert, entraînera une hausse de coût du service de la dette et réduira les résultats de la SPPICAV. Ainsi, une forte progression du coût de la dette peut générer un impact négatif du levier financier et entraîner une baisse de la Valeur Liquidative.

#### Risque de crédit

Il s'agit du risque de baisse de la qualité de crédit d'un émetteur ou de défaut de ce dernier. En fonction du sens des opérations de la SPPICAV, la baisse (en cas d'achat) ou la hausse (en cas de vente) de la valeur de titres de créances sur lesquels est exposée la SPPICAV peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative.

#### Risque actions

Il s'agit du risque de dépréciation des actions auxquelles le portefeuille est exposé. Si les actions ou les parts de sociétés auxquelles le fonds est exposé baissent, la Valeur Liquidative de la SPPICAV peut baisser.

#### Risque de change

Le risque de change est le risque de baisse des devises d'investissement par rapport à la devise de référence de la SPPICAV, soit l'Euro. La fluctuation des monnaies par rapport à l'Euro peut avoir une influence positive ou négative sur la valeur de ces actifs. Le risque de change n'est pas systématiquement couvert pour la part des investissements effectués hors de la Zone Euro.

## **C- Risque de contrepartie :**

Le risque de contrepartie est le risque de défaillance d'une contrepartie de marché (pour les actifs financiers) ou des locataires (pour les Actifs Immobiliers) conduisant à un défaut de paiement pouvant entraîner une baisse du rendement et/ou de la Valeur Liquidative.

### **3.5 Garantie ou protection**

Il est rappelé que ni le capital investi, ni le niveau de performance ne font l'objet de garantie ou de protection.

### 3.6 Souscripteurs concernés, profil de l'investisseur type

#### Investisseurs en actions «Prem Opcimmo», «LCL Opcimmo» et « SG Opcimmo »

Souscripteurs personnes physiques et personnes morales autres que les investisseurs institutionnels et les grandes entreprises, exclusivement :

- Les actions de la catégorie «Prem Opcimmo » sont réservées aux souscripteurs du réseau Crédit Agricole souscrivant en comptes-titres ou au travers de produits d'assurance-vie.
- Les actions de la catégorie «LCL Opcimmo» sont réservées aux souscripteurs du réseau LCL souscrivant en comptes-titres ou au travers de produits d'assurance-vie.
- Les actions de la catégorie «SG Opcimmo» sont réservées aux souscripteurs du réseau Société Générale souscrivant en comptes-titres.

#### Investisseurs en actions «Opcimmo P»

Tous souscripteurs et plus particulièrement les souscripteurs souscrivant directement auprès de CIF ou de tout autre réseau.

#### Investisseurs en actions «Opcimmo Vie»

Compagnies d'assurance du Groupe Crédit Agricole pour le compte des souscripteurs des contrats d'assurance ou de capitalisation qu'elles gèrent.

#### Investisseurs en actions «Opcimmo I»

Souscripteurs institutionnels et grandes entreprises, exclusivement.

Par exception, les fondateurs peuvent souscrire des actions de chacune des catégories listées ci-dessus pendant les 6 premiers mois de la vie de la SPPICAV afin de promouvoir son développement.

Cette SPPICAV est destinée aux investisseurs recherchant une performance liée au secteur immobilier. La SPPICAV peut être accessible en qualité de support de contrats d'assurance-vie libellés en unités de compte ou de contrats de capitalisation.

Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans cette SPPICAV dépend de la situation personnelle de l'investisseur. Pour le déterminer, il doit tenir compte de son patrimoine personnel, de ses besoins actuels et de la durée minimum recommandée de placement mais également de son souhait de prendre des risques ou au contraire de privilégier un investissement prudent. Il est également fortement recommandé de diversifier suffisamment ses investissements afin de ne pas les exposer uniquement aux risques de cette SPPICAV.

Aucune des catégories d'actions de la SPPICAV ne peuvent être offertes ou vendues directement ou indirectement aux Etats-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 en (« SEC »). Les personnes désirant acquérir/souscrire des actions de la SPPICAV certifiant 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».

## 4. ACTIONS DE LA SPPICAV

### 4.1 Caractéristiques des actions

#### Catégorie d'actions

La tenue du passif est assurée par le Dépositaire.

Les droits des Actionnaires sont exprimés en Actions. Chaque Actionnaire dispose de droits financiers sur l'actif net et sur les produits de la SPPICAV proportionnels au nombre d'Actions qu'il possède.

Les Actions sont à droit de vote simple et donnent le droit de voter aux assemblées des Actionnaires. Les statuts précisent les modalités d'exercice du droit de vote.

- Quatre catégories d'actions sont au porteur et sont admises en Euroclear France :
  - Actions de la catégorie «Prem Opcimmo » ;
  - Actions de la catégorie «LCL Opcimmo» ;
  - Actions de la catégorie «SG Opcimmo» ;
  - Actions de la catégorie «Opcimmo P» ;
- Deux catégories d'actions sont au nominatif et ne sont pas admises en Euroclear France :
  - Actions de la catégorie «Opcimmo Vie» ;
  - Actions de la catégorie «Opcimmo I» ;

Catégories d'actions	Code ISIN	Devise de libellé	Valeur nominale	Minimum de souscription initiale	Minimum de souscription ultérieure	Nature juridique de l'action
« Prem Opcimmo »	FR0011063353	EUR	100 EUR	0,00001 action	0,00001 action	Au porteur
« LCL Opcimmo »	FR0011066794	EUR	100 EUR	0,00001 action	0,00001 action	Au porteur
« Opcimmo P »	FR0011066802	EUR	100 EUR	0,00001 action	0,00001 action	Au porteur
« Opcimmo Vie »	FR0011066778	EUR	250 EUR	250€	0,00001 action	Nominative
« SG Opcimmo »	FR0011066091	EUR	100 EUR	0,00001 action	0,00001 action	Au porteur
« Opcimmo I »	FR0011066760	EUR	100 000 EUR	100 000€	100 000€	Nominative

Les Actions peuvent faire l'objet d'une décimalisation au 100.000èmes.

## 4.2 Valeur Liquidative

La Valeur Liquidative est égale à la valeur de l'Actif Net du fonds divisée par le Nombre Total d'Actions.

Les souscriptions et les rachats d'actions doivent pouvoir être effectués sur la base de cette valeur.

La Valeur Liquidative est bimensuelle.

Elle est établie le 15 de chaque mois, à l'exception des samedis, dimanches et jours fériés légaux en France, auquel cas la Valeur Liquidative est établie le jour ouvré strictement précédent, et le dernier jour ouvré de chaque mois.

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, que ce jour soit un jour ouvré ou un samedi ou un dimanche ou un jour férié légal en France.

Son calcul et sa publication interviendront le 7ème jour ouvré qui suit la date de son établissement, à l'exception des samedis, dimanches et jours fériés légaux en France, auquel cas la Valeur Liquidative est publiée le jour ouvré strictement précédent.

Elle est transmise à l'AMF le jour même de sa détermination.

La Valeur Liquidative de l'OPCI est rendue publique à cette date sur le site internet de la Société de Gestion de Portefeuille [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com) ou sur simple demande auprès de la Société de Gestion de Portefeuille.

## 4.3 Durée de placement recommandée

La durée de placement recommandée est de huit (8) ans.

## 4.4 Modalités de souscription et de rachat

### 4.4.1 Règles applicables aux souscriptions des actions

#### 1. Modalités de transmission des demandes de souscription

Les demandes de souscription sont centralisées chez le Dépositaire ; elles sont exécutées sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date de Centralisation des Souscriptions (soit à cours inconnu). La particularité tient au fait que les actions « Opcimmo I » et « Opcimmo Vie » qui sont au nominatif font l'objet au préalable d'une pré-centralisation auprès de CACEIS CORPORATE TRUST.

Pour les actions «Prem Opcimmo», « LCL Opcimmo », « SG Opcimmo » et « Opcimmo P »

Les demandes de souscription sont centralisées chez le Dépositaire et sont exécutées sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date de Centralisation des Souscriptions (souscription à cours inconnu).

Les demandes de souscription sont reçues au plus tard avant 12 heures (heure de Paris) le jour de la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative (la "**Date de Centralisation des Souscriptions**").

À titre d'exemple, un actionnaire souhaitant souscrire des actions « Prem Opcimmo », « LCL Opcimmo », « SG Opcimmo », « Opcimmo P », sur la base de la Valeur Liquidative du 30 juin 2011, doit faire parvenir sa demande de souscription au plus tard le 30 juin 2011 à 12 heures. La Valeur Liquidative du 30 juin 2011 sera calculée et publiée le 11 juillet 2011 et le Dépositaire livrera les actions le 12 juillet 2011 maximum.

#### Pour les actions «Opcimmo I » et « Opcimmo Vie »

Les demandes de souscription sont pré-centralisées par CACEIS CORPORATE TRUST, Service OPCVM, 14 rue Rouget de Lisle, 92862 Issy les Moulineaux, puis centralisées chez le Dépositaire et sont exécutées sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date de Centralisation des Souscriptions (souscription à cours inconnu).

Les demandes de souscription sont reçues par CACEIS CORPORATE TRUST au plus tard avant 12 heures (heure de Paris) deux (2) jours ouvrés avant la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative (la "**Date de Pré-Centralisation des Souscriptions**") et transmises au Dépositaire au plus tard avant 12 heures le jour de la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative (la "**Date de Centralisation des Souscriptions**").

À titre d'exemple, un actionnaire souhaitant souscrire des actions «Opcimmo I », « Opcimmo Vie » sur la base de la Valeur Liquidative du 30 juin 2011 doit faire parvenir son ordre de souscription à CACEIS CORPORATE TRUST au plus tard le 28 juin 2011 à 12 heures. Cet ordre est ensuite transmis au Dépositaire au plus tard le 30 juin 2011 à 12 heures. La Valeur Liquidative du 30 juin 2011 sera calculée et publiée le 11 juillet 2011 et le Dépositaire livrera les actions le 12 juillet 2011 maximum.

Si l'ordre de souscription est reçu après ces dates, la souscription est exécutée sur la Valeur Liquidative suivante.

Le montant payable par action lors de la souscription (« Prix de Souscription ») est égal à la Valeur Liquidative majorée des commissions applicables, mentionnées au paragraphe « Commissions de souscription et de rachat ».

L'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que les ordres transmis à des commercialisateurs autres que les établissements mentionnés ci-dessus doivent tenir compte du fait que l'heure limite de centralisation des ordres s'applique auxdits commercialisateurs vis-à-vis de CACEIS CORPORATE TRUST et de CACEIS Bank. En conséquence, ces commercialisateurs doivent appliquer leur propre heure limite, antérieure à celle mentionnée ci-dessus, afin de tenir compte de leur délai de transmission des ordres à CACEIS CORPORATE TRUST et à CACEIS Bank.

## 2. Libération des souscriptions

Les souscriptions des actions « Prem Opcimmo », « LCL Opcimmo », « SG Opcimmo », « Opcimmo Vie », « Opcimmo P » et « Opcimmo I » sont effectuées en numéraire ou par apport d'actifs éligibles à la SPPICAV après accord exprès de la Société de Gestion de Portefeuille.

(  
Les actions seront intégralement libérées à la souscription.

## 3. Information en cas de souscriptions importantes

### **Déclaration de franchissement du seuil de 10 %**

Au moment de la souscription, les investisseurs sont tenus d'informer la Société de Gestion de Portefeuille dès lors que leur participation franchit le seuil de 10 % de la totalité des actions de la SPPICAV.

Ce seuil de 10 % est apprécié en fonction du nombre d'actions émises par la SPPICAV à la date de la souscription, tel qu'il sera indiqué par la Société de Gestion de Portefeuille sur le site Internet [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com) lors de la publication de chaque Valeur Liquidative.

Cette information doit être donnée par l'investisseur par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à la Société de Gestion de Portefeuille lors de la souscription.

### **Déclaration de franchissement du seuil de 20 %**

Au moment de la souscription, les investisseurs institutionnels sont tenus d'informer la Société de Gestion de Portefeuille dès lors que leur participation franchit le seuil de 20 % de la totalité des actions de la SPPICAV.

Ce seuil de 20 % est apprécié en fonction du nombre d'actions émises par la SPPICAV à la date de la souscription, tel qu'il sera indiqué par la Société de Gestion de Portefeuille sur le site Internet [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com) lors de la publication de chaque Valeur Liquidative.

Cette information doit être donnée par l'investisseur par lettre avec accusé de réception adressée à la Société de Gestion de Portefeuille lors de la souscription.

## 4. Délai de livraison des actions

Le délai courant de livraison des actions, soit le délai entre la Date de Centralisation des Souscriptions et la date de livraison des actions par le Dépositaire, est au maximum de 8 jours ouvrés.

Les souscriptions peuvent s'effectuer en nombre entier d'actions ou en montant divisible en cent-millièmes d'actions, à l'exception des actions « Opcimmo I » qui sont souscrites uniquement en montant divisible en cent-millièmes d'actions.

Le délai de règlement des demandes de souscription en numéraire est au maximum de 8 jours ouvrés à partir de la Date de Centralisation des Souscriptions. Chaque intermédiaire ou réseau de distribution peut appliquer son propre délai de règlement qui ne peut excéder les délais précités et il appartient au souscripteur de s'assurer auprès de son intermédiaire financier du respect de ces délais.

#### 5. [Suspensions de souscriptions](#)

L'obligation d'émettre des actions pourra être suspendue sur décision du conseil d'administration au plus tard quinze jours avant la date prévue pour la réalisation de l'une des opérations d'apport à la SPPICAV autorisées par les textes en vigueur, notamment par voie de scission, fusion, ou transformation d'une SCPI ou d'une SPPICAV.

La fermeture provisoire des souscriptions ainsi que la réouverture de ces dernières seront le cas échéant précisées sur le site internet de la Société de Gestion de Portefeuille [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com) au moins 1 jour ouvré précédant la **Date de Centralisation des Souscriptions**.

#### 6. [Commissions de souscription](#)

##### Commission de souscription acquise à la SPPICAV

Comme l'exige l'article 422-128 du RGAMF, une commission de souscription acquise à la SPPICAV sera prélevée lors de la souscription afin de couvrir les droits, frais, honoraires et taxes acquittés par la SPPICAV lors de l'acquisition, la construction ou la cession d'Actifs Immobiliers mentionnés aux 1° à 3° du I de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier.

Les souscriptions par apport en nature d'actifs immobiliers ou de parts ou actions de sociétés à prépondérance immobilière ne donneront pas lieu au paiement d'une commission de souscription acquise à la SPPICAV.

Commission de souscription acquise à la SPPICAV	Assiette	Taux (*)
Actions « Prem Opcimmo »	Valeur Liquidative x Nombre d'Actions Souscrites	2,85 % maximum
Actions « LCL Opcimmo »	Valeur Liquidative x Nombre d'Actions Souscrites	2,85 % maximum
Actions « Opcimmo P »	Valeur Liquidative x Nombre d'Actions Souscrites	2,85 % maximum
Actions « Opcimmo Vie »	Valeur Liquidative x Nombre d'Actions Souscrites	2,85 % maximum
Actions « SG Opcimmo »	Valeur Liquidative x Nombre d'Actions Souscrites	2,85 % maximum
Actions « Opcimmo I »	Valeur Liquidative x Nombre d'Actions Souscrites	2,85 % maximum

(\*)Le taux de commission de souscription acquise à la SPPICAV correspond au taux maximum applicable. Le taux effectif de cette commission sera mentionné dans les Bulletins de Souscription et sera révisé annuellement par la Société de Gestion de Portefeuille sans pouvoir excéder ce taux maximum. Il est identique pour tous les porteurs sur une même valeur liquidative. Il sera publié sur le

site internet de la Société de Gestion de Portefeuille [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com), à compter du 1<sup>er</sup> décembre de l'année N pour l'exercice N+1.

Le taux applicable pour l'exercice 2011 est fixé à 2,85 %.

#### Commission de souscription non acquise à la SPPICAV

Une commission de souscription non acquise à la SPPICAV pourra revenir à la Société de Gestion de Portefeuille et/ou aux personnes chargées de la commercialisation. Le montant ne peut dépasser un plafond fixé à tout moment à 5 % du prix de souscription des actions souscrites.

Le taux effectif de la commission de souscription non acquise à la SPPICAV appliquée sera mentionné dans les Bulletins de Souscription.

Commission de souscription non acquise à la SPPICAV	Assiette	Taux
Actions « Prem Opcimmo »	Valeur Liquidative x Nombre d'Actions Souscrites	1,9 % maximum
Actions « LCL Opcimmo »	Valeur Liquidative x Nombre d'Actions Souscrites	1,9 % maximum
Actions « Opcimmo P »	Valeur Liquidative x Nombre d'Actions Souscrites	5,0 % maximum
Actions « Opcimmo Vie »	Valeur Liquidative x Nombre d'Actions Souscrites	1,9 % maximum
Actions « SG Opcimmo »	Valeur Liquidative x Nombre d'Actions Souscrites	1,9 % maximum
Actions « Opcimmo I »	Valeur Liquidative x Nombre d'Actions Souscrites	néant

#### 4.4.2 Rachat des actions

##### 1. Modalités de transmission des demandes de rachat

Les demandes de rachat sont centralisées chez le Dépositaire ; elles sont exécutées sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date de Centralisation des Rachats (soit à cours inconnu). La particularité tient au fait que les actions Opcimmo I », « Opcimmo Vie » et font l'objet au préalable d'une pré- centralisation auprès de CACEIS CORPORATE TRUST.

Pour les actions « Prem Opcimmo », « LCL Opcimmo », « SG Opcimmo », « Opcimmo P ».

Les demandes de rachat sont centralisées chez le Dépositaire et sont exécutées sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date de Centralisation des Rachats (rachat à cours inconnu).

Les demandes de rachat sont reçues au plus tard avant 12 heures (heure de Paris) le jour de la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative (la "**Date de Centralisation des Rachats**").

À titre d'exemple, un actionnaire demandant le rachat d'actions « Prem Opcimmo », « LCL Opcimmo », « SG Opcimmo », « Opcimmo P », sur la base de la Valeur Liquidative du 30 juin 2011, doit faire parvenir sa demande de rachat au plus tard le 30 juin 2011 à 12 heures. La Valeur Liquidative du 30 juin 2011 sera calculée et publiée le 11 juillet 2011 et le Dépositaire règlera les rachats le 30 août 2011 maximum.

Pour les actions « Opcimmo I », « Opcimmo Vie ».

Les demandes de rachat sont pré-centralisées par CACEIS CORPORATE TRUST, Service OPCVM, 14 rue Rouget de Lisle, 92862 Issy les Moulineaux, puis centralisées chez le Dépositaire et sont exécutées sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date de Centralisation des Rachats (rachat à cours inconnu).

Les demandes de rachat sont reçues par CACEIS CORPORATE TRUST au plus tard avant 12 heures (heure de Paris) deux (2) jours ouvrés avant la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative (la "**Date de Pré-Centralisation des Rachats**") et transmises

au Dépositaire au plus tard avant 12 heures le jour de la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative (la "**Date de Centralisation des Rachats**").

À titre d'exemple, un actionnaire demandant le rachat d'actions « Opcimmo I », « Opcimmo Vie » sur la base de la Valeur Liquidative du 30 juin 2011, doit faire parvenir son ordre de rachat au plus tard le 28 juin 2011 à 12 heures à CACEIS CORPORATE TRUST. Cet ordre est ensuite transmis au Dépositaire au plus tard le 30 juin 2011 à 12 heures. La Valeur Liquidative du 30 juin 2011 sera calculée et publiée le 11 juillet 2010 et le Dépositaire règlera les rachats le 30 août 2011 maximum.

Si l'ordre de rachat est reçu après ces dates, le rachat est exécuté sur la Valeur Liquidative suivante.

Les rachats peuvent s'effectuer en montant, en nombre entier d'actions et en cent-millièmes d'action.

Le montant versé par action lors du rachat est égal à la Valeur Liquidative diminuée des commissions applicables, mentionnées au paragraphe « Commissions de souscription et de rachat ».

## 2. Délai de règlement des demandes de rachat

Le délai de règlement des demandes de rachat des actions, soit le délai entre la Date de Centralisation des Rachats et la date de règlement des rachats par le Dépositaire, est de huit (8) jours ouvrés.

Toutefois, ce délai peut être supérieur sans dépasser un maximum de deux (2) mois ; dans une telle situation, le délai de règlement des rachats applicable à la prochaine Date de Centralisation des Rachats est précisé par la Société de Gestion de Portefeuille sur le site internet [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com), au plus tard 16 jours calendaires avant cette Date de Centralisation des Rachats.

## 3. Commissions de rachat

### Commission de rachat acquise à la SPPICAV

La commission de rachat est entièrement acquise à la SPPICAV. Le montant de cette commission ne peut dépasser un plafond dont le taux maximum est indiqué dans les tableaux ci- dessous.

Commission de rachat acquise à la SPPICAV	Assiette	Préavis par rapport à la date d'établissement de la Valeur Liquidative	Taux
Actions «Prem Opcimmo»	Valeur Liquidative x Nombre d'Actions dont le rachat est demandé	Néant	Néant
Actions «LCL Opcimmo »	Valeur Liquidative x Nombre d'Actions dont le rachat est demandé	Néant	Néant
Actions « Opcimmo P »	Valeur Liquidative x Nombre d'Actions dont le rachat est demandé	Néant	Néant
Actions « Opcimmo Vie»	Valeur Liquidative x Nombre d'Actions dont le rachat est demandé	Néant	Néant
Actions « SG Opcimmo »	Valeur Liquidative x Nombre d'Actions dont le rachat est demandé	Néant	Néant
Actions « Opcimmo I »*	Valeur Liquidative x Nombre d'Actions dont le rachat est demandé	<3 mois	9%
		≥ 3 mois	6%
		≥ 6 mois	3%
		≥12 mois	Néant

\*La commission de rachat acquise à la SPPICAV consiste en un taux variable en fonction de la durée de préavis respectée par l'actionnaire sollicitant le rachat de ses titres : plus le préavis est long, moins la commission est élevée. Ce montant est indiqué dans le tableau ci- dessus variable suivant le délai entre la date de réception du préavis et la date d'établissement de la Valeur Liquidative.

### Commission de rachat non acquise à la SPPICAV

Aucune commission de rachat non acquise à l'OPCI n'est perçue lors des rachats d'actions.

#### 4.5 Règles applicables aux ordres d'aller-retour

Les ordres d'aller- retour (rachat suivi d'une souscription) sont des ordres émis :

- par un même actionnaire ;
- à la même date de Valeur Liquidative ;
- pour un même nombre d'actions de la même catégorie ;
- auprès d'un même intermédiaire (réseau bancaire, CIF, Société de gestion de Portefeuille...) ;

Les ordres d'aller- retour, reçus au plus tard à la Date de Centralisation des Rachats et des Souscriptions par le Dépositaire, sont exécutés conjointement (rachat et souscription concomitants) sur la base de la première Valeur Liquidative établie après cette date (soit à cours inconnu).

Les dispositions relatives aux commissions acquises à la SPPICAV ne s'appliquent pas pour ces ordres ni au rachat, ni à la souscription.

### 5. FRAIS - COMMISSIONS

#### 5.1 Frais de fonctionnement et de gestion

Les frais de fonctionnement et de gestion recouvrent l'ensemble des frais supportés de manière récurrente par la SPPICAV afin d'en assurer le fonctionnement à l'exclusion des frais liés à l'exploitation immobilière, des commissions de surperformance et des frais et commissions liés aux opérations de transaction. Ils représentent un montant maximum de 2,1% au taux de TVA en vigueur, annuel de l'actif net de la SPPICAV.

##### 1. Rémunération de la Société de Gestion

Les frais récurrents incluent la rémunération de la Société de Gestion.

A ce titre, la rémunération couvre les prestations liées à l'exécution des missions notamment de :

- gestion de la SPPICAV (fund management immobilier), à savoir notamment l'établissement de la stratégie d'investissement et du business plan général de la SPPICAV, ainsi que l'allocation entre la poche immobilière, la poche financière et les liquidités, l'identification et l'évaluation des opportunités d'investissement, la détermination des modalités de financement des Actifs Immobiliers ainsi que, le cas échéant, des actifs financiers, la détermination des modalités de réalisation des Actifs Immobiliers, financiers et des liquidités de la SPPICAV, les prestations liées aux obligations d'information de l'AMF et des actionnaires, et notamment l'établissement du rapport annuel de gestion et des documents d'information périodique ;
- gestion des Actifs Immobiliers (asset management immobilier), à savoir l'élaboration des stratégies d'acquisition, de construction, de financement, d'arbitrage et de commercialisation des Actifs Immobiliers, l'élaboration de la stratégie de gestion des Actifs Immobiliers et notamment l'établissement du plan de travaux à cinq ans prévu par l'article 424-44 du règlement général de l'AMF et de sa mise à jour ;
- suivi des montages immobiliers attachés à l'acquisition ou à la cession d'actifs mentionnés aux 1°. à 3° et 5° du I de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier et suivi de la gestion des Actifs Immobiliers ;

La commission de gestion revenant à la Société de Gestion de Portefeuille fera l'objet d'une facturation trimestrielle par la Société de Gestion de Portefeuille.

##### 2. Autres frais récurrents supportés par la SPPICAV

Outre la rémunération de la Société de Gestion de Portefeuille, la SPPICAV supporte également de façon récurrente, l'ensemble des frais et charges mentionnés ci-dessous :

- les frais et charges liés à l'administration de la SPPICAV et à sa vie sociale, notamment ceux du Dépositaire, du valorisateur, du commissaire aux comptes, les frais de fonctionnement des organes de gouvernance (conseil d'administration), notamment la rémunération de leurs membres, les éventuels frais de publication ;
- les honoraires liés à la valorisation des actifs, notamment ceux des évaluateurs immobiliers.

Les frais récurrents supportés par la SPPICAV sont payés au fur et à mesure des dépenses.

#### 5.2 Frais d'exploitation immobilière

Ces frais recouvrent l'intégralité des frais et charges liés à la gestion du patrimoine immobilier, en particulier ceux liés aux travaux, fonction de la stratégie de la SPPICAV et des conditions de marché. La SPPICAV supporte essentiellement les frais mentionnés ci-dessous, dans la mesure où ils ne sont pas refacturés aux locataires et qu'ils ne sont pas immobilisables dans la comptabilité de la SPPICAV :

- l'ensemble des charges des Actifs Immobiliers, notamment (a) les loyers des baux à construction, de baux emphytéotiques ou autres, (b) les impôts, taxes et redevances afférents aux Actifs Immobiliers non refacturés aux occupants, en ce compris notamment la taxe foncière, les taxes ou redevances sur les bureaux et locaux commerciaux, (c) les fournitures d'éclairage, d'eau, de chauffage, de climatisation, de ventilation, et généralement toute consommation d'énergie et de fluides quels qu'ils soient, (d) les primes d'assurances et commissions de courtage y afférentes, (e) les frais du personnel affecté au gardiennage, à la sécurité, (f)



les honoraires d'administration de biens et de "property" management, et (g) l'ensemble des dépenses, frais et charges liés à la détention des parts et actions de sociétés immobilières ;

- l'ensemble des frais liés à la commercialisation locative, notamment les frais et commissions de location et de recherche de locataires et les frais et honoraires de gestion y afférents ;
- l'ensemble des dépenses d'aménagement, d'entretien, de nettoyage, de maintenance, de réparation, de remplacement et de mise en conformité à effectuer sur les immeubles et leurs équipements, en ce compris les honoraires techniques et juridiques y afférents (architectes, bureaux d'études, maîtrise d'ouvrage déléguée, notaires, avocats et évaluateurs, etc.) ainsi que les impôts, taxes et redevances y afférents ;
- les honoraires de conseils divers, notamment liés à la gestion des contentieux ou autres entrant dans le cadre de l'activité de la SPPICAV, dès lors que ces honoraires ne se rapportent pas à des contentieux découlant d'un manquement contractuel ou d'une méconnaissance des obligations légales ou réglementaires de la Société de Gestion de Portefeuille.

Chaque année, ces frais font l'objet d'une mention spécifique dans le Document d'Information Clé pour l'Investisseur (DICl).

### **5.3 Les frais et commissions liés aux opérations de transactions immobilières et financières**

#### **5.3.1 Frais liés aux opérations sur Actifs hors commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur Actifs Immobiliers**

Les frais suivants liés aux opérations de transactions immobilières viennent en supplément des commissions de mouvement :

- l'ensemble des frais afférents aux acquisitions et ventes d'Actifs Immobiliers, notamment les frais d'acquisition et de cession de tous biens et droits immobiliers ou titres de sociétés immobilières, les émoluments de notaire, les honoraires de conseil, les commissions d'agents ;
- les frais d'actes, les impôts et taxes afférents aux actes, les frais d'audit, d'études techniques et d'évaluation des actifs, les frais d'audit techniques, juridiques et fiscaux, que lesdites opérations d'acquisition et de cession soient effectivement conclues ou qu'elles soient interrompues ou abandonnées pour quelque cause que ce soit ;
- l'ensemble des frais afférents à la construction des Actifs Immobiliers, notamment la rémunération des entreprises, des promoteurs, maîtres d'ouvrage délégués, maîtres d'œuvre, les honoraires techniques et juridiques (architectes, bureaux d'études, notaires, avocats et évaluateurs, etc.), ainsi que les impôts, taxes et redevances y afférents ;
- l'ensemble des frais afférents au financement des acquisitions ou des constructions des Actifs Immobiliers, que lesdites opérations d'acquisition ou de construction soient effectivement conclues ou qu'elles soient interrompues ou abandonnées pour quelque cause que ce soit, les commissions, intérêts, frais de couverture de taux et coûts des sûretés afférents aux financements et à leur remboursement ;

#### **5.3.2 Commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur Actifs Immobiliers**

Ces commissions de mouvement liées aux investissements et arbitrages à caractère non récurrents sont acquittées au bénéfice de la Société de Gestion de Portefeuille pour couvrir ses missions de recherche d'Actifs Immobiliers / d'acquéreurs, qui nécessitent des diligences et une charge de travail spécifiques.

Ces frais feront l'objet d'un reporting.

L'assiette et le taux de cette commission sont détaillés dans le tableau figurant ci-après.

#### **5.3.3 Commissions de mouvement liées à l'investissement en valeurs mobilières**

Les frais de transaction sur valeurs mobilières incluent les frais d'intermédiation (courtage, impôt de bourse, ...) et la commission de mouvement, le cas échéant, qui peut être perçue sur chaque opération, notamment par le Dépositaire et la Société de Gestion de Portefeuille.

L'assiette et le taux de cette commission sont détaillés dans le tableau figurant ci-après.

La Société de Gestion de Portefeuille a mis en place une procédure de sélection et d'évaluation des intermédiaires intervenant pour la réalisation d'opérations d'investissement et désinvestissement sur les marchés d'instruments financiers qui prévoit les modalités suivantes :

- avant l'entrée en relation, la vérification par la Société de Gestion de Portefeuille que les intermédiaires disposent de l'autorisation et de la capacité pour apporter les prestations nécessaires à ses besoins ;
- l'obtention de la politique d'exécution de l'intermédiaire et son engagement à assurer un service de best execution ;
- une évaluation régulière des intermédiaires ;

#### **5.3.4 Frais indirects**

Les frais indirects comprennent les frais supportés par l'OPCI relatifs aux investissements immobiliers et financiers réalisés indirectement.

Ces frais sont inclus dans les taux mentionnés aux rubriques précédentes à partir du moment où la SPPICAV prévoit d'investir plus de 20 % de son actif indirectement dans des sous-jacents immobiliers et/ou financiers.

#### 5.4 Tableau de synthèse

Frais facturés à la SPPICAV	Assiette	Pourcentage (TVA au taux en vigueur)
1. Frais de fonctionnement et de gestion	Actif Net (Valeur Liquidative x Nombre Total d'Actions)  Actif Brut	2,1 % TTC maximum annuel dont 1,6 % TTC maximum pour la société de gestion de Portefeuille  1,6 % TTC maximum annuel dont 1,2 % TTC maximum pour la Société de Gestion de Portefeuille
2. Frais d'exploitation immobilière	Actif Net  Actif Brut Immobilier	2,2 % TTC maximum en moyenne sur les 3 prochaines années  3,4 %TTC en moyenne sur les 3 prochaines années
3. Commission de surperformance	Actif net	Néant
4. Frais et commissions liés aux transactions immobilières et financières		
Frais liés aux opérations sur actif immobilier hors commissions de mouvement et hors droits d'enregistrement liés aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers	Assiette de la commission d'acquisition/cession (valeur de l'immeuble retenue pour la détermination du prix des parts ou actions des sociétés dont les parts ou actions sont acquises/cédées, au prorata de leur détention par la SPPICAV)	3,95 % TTC
Commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers	Assiette de la commission d'acquisition/cession (valeur de l'immeuble retenue pour la détermination du prix des parts ou actions des sociétés dont les parts ou actions sont acquises/cédées, au prorata de leur détention par la SPPICAV)	1,2 % TTC
Commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs financiers	Valeur des instruments achetés ou vendus (prélèvement sur chaque transaction)	- montant forfaitaire de 0 à 450 Euros TTC selon la place
Perçue partiellement ou conjointement par le Dépositaire sur l'ensemble des instruments		- montant forfaitaire de 5 € par contrat (futures/options) ou commission proportionnelle de 0 à 0,20 % selon les instruments (titres, changes...)
Perçue partiellement ou conjointement par la Société de Gestion de Portefeuille sur les opérations de change et éventuellement par un intermédiaire financier sur tous les autres instruments		

## 6. ORGANE DE GOUVERNANCE

En matière de gouvernance, le droit commun des sociétés anonymes s'applique aux SPPICAV. Les seules adaptations tiennent au fait que la direction générale de la SPPICAV est confiée à la Société de Gestion de Portefeuille, désignée dans les statuts, laquelle désigne un représentant permanent.

Le titre 3 des statuts de la SPPICAV énonce l'ensemble des dispositions applicables au conseil d'administration.

### (a) Modalités de désignation des membres du conseil d'administration

La SPPICAV est administrée par un conseil d'administration de trois à neuf membres nommés par l'assemblée générale ordinaire, dans les conditions fixées par ses statuts.

La durée des fonctions des administrateurs est de trois (3) années pour les premiers administrateurs et six (6) années au plus pour les suivants, chaque année s'entendant de l'intervalle entre deux assemblées générales annuelles consécutives.

En cas de démission ou de décès d'un administrateur et lorsque le nombre des administrateurs restant en fonction est supérieur ou égal au minimum statutaire, le conseil d'administration peut à titre provisoire et pour la durée du mandat restant à courir, pourvoir à son remplacement. Sa nomination est soumise à ratification de la plus prochaine assemblée générale ordinaire.

Tout administrateur sortant est rééligible.

Les administrateurs peuvent être révoqués à tout moment par l'assemblée générale ordinaire.

Les fonctions de chaque membre du conseil d'administration prennent fin à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire des Actionnaires ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire son mandat, étant entendu que, si l'assemblée n'est pas réunie au cours de cette année, lesdites fonctions du membre intéressé prennent fin le 31 décembre de la même année.

Lorsque le nombre des membres du conseil d'administration devient inférieur au minimum légal, le ou les membres restants, doit ou doivent convoquer immédiatement l'assemblée générale ordinaire des Actionnaires en vue de compléter l'effectif du conseil.

Le conseil élit parmi ses membres, pour la durée qu'il détermine, mais sans que cette durée puisse excéder celle de son mandat d'administrateur, un président qui doit être obligatoirement une personne physique.

Si le président le juge utile, il nomme également un vice-président et peut aussi choisir un secrétaire, même en dehors de son sein. Le président et le vice-président peuvent toujours être réélus.

### (b) Missions du conseil d'administration

Conformément à l'article L. 225-35 du Code de Commerce, le conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la SPPICAV et veille à leur mise en œuvre.

Dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi aux assemblées d'Actionnaires, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la SPPICAV et règle, par ses délibérations, les affaires qui la concernent.

Le conseil d'administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

Chaque administrateur dispose, selon les modalités prévues dans les statuts, de tous les documents et informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

Tout administrateur peut donner ses pouvoirs à un autre administrateur à l'effet de voter en son lieu et place. Cette procuration, donnée par écrit au président, ne peut être valable que pour une séance du conseil.

Un administrateur ne peut représenter, comme mandataire, qu'un seul de ses collègues.

Le président du conseil d'administration organise et dirige les travaux du conseil d'administration dont il rend compte à l'assemblée générale. Il veille au bon fonctionnement des organes de la SPPICAV, et s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission.

### (c) Modalités de convocation du conseil d'administration - Prise de décisions

Le conseil d'administration se réunit sur la convocation du président, des autres membres du conseil d'administration ou de la Société de Gestion de Portefeuille aussi souvent que l'intérêt de la SPPICAV l'exige, soit au siège social, soit en tout autre lieu indiqué dans l'avis de convocation.

Lorsque qu'il ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois, le tiers au moins de ses membres peut demander au président de convoquer celui-ci sur un ordre du jour déterminé. Le directeur général peut également demander au président de convoquer le conseil d'administration sur un ordre du jour déterminé. Le président est lié par ces demandes.

Dans le cas où la visioconférence et la télécommunication sont admises par le règlement intérieur, celui-ci peut prévoir, conformément à la réglementation en vigueur, que sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les administrateurs qui participent à la réunion du conseil par des moyens de visioconférence ou de télécommunication, sauf pour l'adoption des décisions expressément écartées par le Code de Commerce.

Les administrateurs sont convoqués aux séances du conseil par tous moyens, même verbalement.

La présence de la moitié au moins des membres du conseil d'administration est nécessaire pour la validité des délibérations.

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés.

En cas d'absence ou d'empêchement du président, le conseil est présidé par l'administrateur délégué, le cas échéant, dans les fonctions de président, à défaut, par le vice-président, s'il en a été nommé un. A défaut du président, de l'administrateur délégué dans la fonction du président et du vice président, le conseil désigne, pour chaque séance, celui des membres présents qui doit présider la séance.

#### (d) Direction générale

La direction générale de la SPPICAV est assumée sous sa responsabilité, dans les conditions et avec les pouvoirs prévus par la loi et sous réserve des statuts, pour toute la durée de vie de la SPPICAV, par la Société de Gestion de Portefeuille.

La Société de Gestion de Portefeuille désigne un représentant permanent soumis aux mêmes conditions et obligations et encourant les mêmes responsabilités que s'il exerçait en son nom propre la direction générale, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la Société de Gestion de Portefeuille qu'il représente.

Lorsqu'elle met fin aux fonctions de son représentant, la Société de Gestion de Portefeuille est tenue de pourvoir en même temps à son remplacement.

L'identité des membres du conseil d'administration et les moyens de les contacter seront accessibles sur le site du Greffe du Tribunal de Paris <http://www.infogreffe.fr>

## **7. EVALUATION ET COMPTABILISATION**

### **7.1 Principe**

Les conventions générales comptables sont appliquées dans le respect des principes :

- de continuité de l'exploitation ;
- de permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre ;
- d'indépendance des exercices ;

La méthode de base retenue, pour l'enregistrement des éléments d'actifs en comptabilité, est la méthode des coûts historiques, sauf en ce qui concerne l'évaluation du portefeuille.

### **7.2 Méthode de comptabilisation**

Les entrées et cessions d'Actifs Immobiliers sont comptabilisées frais inclus.

Les entrées et cessions de titres sont comptabilisées frais inclus.

L'option retenue pour la comptabilisation du revenu est celle du revenu comptabilisé lié aux loyers courus pour l'ensemble des actifs.

### **7.3 Compte de régularisation des revenus et des plus-values**

Les comptes de régularisation des revenus ont pour effet de respecter l'égalité des Actionnaires par rapport aux revenus acquis, quelle que soit la date de souscription ou de rachat.

### **7.4 Evaluation de l'Actif Net en vue de la détermination de la Valeur Liquidative**

#### **7.4.1 Actifs immobiliers**

La Société de Gestion de Portefeuille évalue les Actifs Immobiliers de la SPPICAV à chaque date d'établissement de la Valeur Liquidative, sur la base de l'évaluation desdits actifs opérée ou contrôlée par deux (2) experts externes en évaluation selon les modalités précisées ci-après.

L'évaluation de ces actifs se fait à la valeur du marché, hors taxes et hors droits.

#### 7.4.2.1. S'agissant des immeubles et droits réels détenus directement par la SPPICAV ou par les sociétés répondant aux conditions posées par l'article R. 214-83 du Code monétaire et financier dans lesquels la SPPICAV détient une participation directe ou indirecte

La Société de Gestion de Portefeuille désigne à cet effet pour chaque actif et pour la durée de l'exercice un expert interne en évaluation. L'ensemble des Actifs Immobiliers seront répartis par la Société de Gestion entre les experts externes en évaluation. Dans leur expertise, ceux-ci sont tenus de préciser la valeur retenue, l'intégralité des calculs effectués ainsi que les éléments ayant servi de base à son expertise.

Chaque expert externe en évaluation évaluera les Actifs Immobiliers pour lesquels il a été désigné par la Société de Gestion. Les experts externes en évaluation procèdent à au moins (4) quatre examens par exercice de la valeur de chaque actif immobilier à (3) trois mois d'intervalle maximum : une expertise immobilière complète avec visite de l'immeuble et (3) trois actualisations.

A chaque établissement de la Valeur Liquidative, la valeur de ces actifs retenue par la Société de Gestion de Portefeuille pour l'évaluation de l'Actif Net de la SPPICAV s'appuie sur la dernière mise à jour de leur évaluation par les évaluateurs.

#### 7.4.2.2. S'agissant des immeubles et droits réels détenus indirectement par les sociétés ne répondant aux conditions fixées aux 2° et 3° de l'article R.214-83 du Code monétaire et financier dans lesquels la SPPICAV détient une participation

La Société de Gestion de Portefeuille établit la valeur de la participation et les experts externes en évaluation procèdent à l'examen critique des méthodes de valorisation utilisées et de la pertinence de la valeur retenue. Cette évaluation est établie au moins (4) quatre fois par an, à (3) trois mois d'intervalle au maximum.

A chaque établissement de la Valeur Liquidative, la valeur de ces actifs retenue par la Société de Gestion de Portefeuille pour l'évaluation de l'Actif Net de la SPPICAV s'appuie sur la dernière mise à jour de leur évaluation par les experts externes en évaluation.

#### 7.4.2.3. Valorisation des immeubles en cours de construction

Les immeubles en cours de construction sont valorisés à leur valeur actuelle représentée par la valeur de marché en l'état d'achèvement au jour de l'évaluation. En cas d'utilisation de modèles financiers prospectifs, la valeur actuelle est déterminée en tenant compte des risques et incertitudes subsistant jusqu'à la date de livraison.

Si la valeur actuelle ne peut être déterminée de manière fiable, les actifs immobiliers non négociés sur un marché réglementé sont maintenus à leur prix de revient. En cas de perte de valeur, l'actif est révisé à la baisse.

#### 7.4.2.4. Avances en compte courant

La SPPICAV pourra consentir des avances en compte courant à ses participations dès lors qu'elle détient, directement ou indirectement, au moins 5 % de leur capital social. Ces actifs sont évalués à leur valeur nominale à laquelle s'ajoutent les intérêts courus de la rémunération de la période, tenant compte, le cas échéant, de provisions pour dépréciation.

### 7.4.2 Actifs financiers

La Société de Gestion de Portefeuille évalue les actifs financiers de la SPPICAV à chaque date d'établissement de la Valeur Liquidative selon les modalités précisées ci-après.

#### 7.4.2.1 Titres de Créances Négociables (TCN)

##### 7.4.2.1.1 *Titres de Créances Négociables de maturité inférieure à trois (3) mois*

Les TCN de durée de vie inférieure à trois (3) mois à l'émission, à la date d'acquisition ou dont la durée de vie restant à courir devient inférieure à trois (3) mois à la date de détermination de la Valeur Liquidative, sont évalués selon la méthode simplificatrice (linéarisation).

Dans le cas particulier d'un TCN indexé sur une référence de taux variable (essentiellement l'EONIA), la valorisation du titre tient compte également de l'impact du mouvement de marché (calculé en fonction du spread de marché de l'émetteur).

##### 7.4.2.1.2 *Titres de Créances Négociables de maturité supérieure à trois (3) mois*

Ils sont valorisés par l'application d'une méthode actuarielle, le taux d'actualisation retenu étant celui des émissions de titres équivalents affectés, le cas échéant, du spread de marché de l'émetteur (caractéristiques intrinsèques de l'émetteur du titre).

Le taux d'actualisation est un taux interpolé entre les deux périodes cotées les plus proches encadrant la maturité du titre.

#### 7.4.2.2 Instruments financiers négociés sur un marché réglementé

Pour les valeurs françaises ou étrangères, l'évaluation retenue est celle déterminée au cours de clôture du jour de valorisation. Concernant les valeurs mobilières dont le cours n'a pas été constaté le jour de l'évaluation, elles sont évaluées au dernier cours publié officiellement.

#### 7.4.2.3 Parts ou actions d'OPCVM/fonds d'investissements alternatifs

Les parts ou actions d'OPCVM/ fonds d'investissements alternatifs sont évaluées sur la base de leur dernière Valeur Liquidative connue au jour de l'évaluation.

#### 7.4.2.4 Contrats d'échanges de taux d'intérêt contre taux variable de maturité supérieure ou inférieure à trois (3) mois

Les contrats d'échanges de taux d'intérêt contre taux variable de maturité supérieure à trois (3) mois sont valorisés selon la méthode du coût de retournement. Ces contrats sont valorisés à leur valeur de marché, en fonction du prix calculé par actualisation des flux de trésorerie futurs (principal et intérêt), aux taux d'intérêt de marché. L'actualisation se fait en utilisant une courbe de taux zéro-coupon. Le taux de marché actuariel correspondant à la durée résiduelle du swap, observé sur le marché à la date de réévaluation. On appelle ce taux, taux de retournement. Ce prix est corrigé du risque de signature.

Les contrats d'échanges de taux d'intérêt contre taux variable de maturité inférieure à trois (3) mois à la date du départ du swap ou la date de calcul de la Valeur Liquidative sont valorisés de façon linéaire.

### 7.4.3 **Endettement**

Pour le calcul de l'Actif Net servant à l'établissement de la Valeur Liquidative, la valeur des Actifs Immobiliers déterminée dans les conditions indiquées ci-dessus, augmentée des liquidités, est diminuée du montant de l'endettement de la SPPICAV tel qu'arrêté comptablement à la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative concernée. Le montant de l'endettement de la SPPICAV se calcule en additionnant le capital restant dû au titre du ou des prêts et les intérêts courus non payés.

## 8. REGIME FISCAL

Une note sur le régime fiscal applicable à la SPPICAV est disponible sur demande auprès de la Société de Gestion de Portefeuille.

Les informations délivrées par la Société de Gestion de Portefeuille ne sauraient se substituer à celles fournies dans le cadre d'un conseil fiscal individuel et l'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la taxation des plus-values et revenus éventuels peut être dépendante de la situation fiscale personnelle des investisseurs.

Nous recommandons aux Actionnaires de la SPPICAV d'étudier leur situation fiscale avec leur conseiller fiscal habituel.

## 9. MODALITES DE DISTRIBUTION DE LA SPPICAV

La SPPICAV a pour objectif d'apporter à ses Actionnaires des revenus représentatifs de l'essentiel des revenus perçus et des plus-values immobilières réalisées au cours de l'exercice précédent.

A cet effet, un versement trimestriel sera effectué après la fin de chaque trimestre civil. Le solde de résultat distribuable au titre d'un exercice sera réglé dans un délai maximal de 5 mois suivant la clôture dudit exercice.

## 10. INFORMATION DES ACTIONNAIRES

### 10.1 **Lieu de la publication de la Valeur Liquidative**

L'établissement et la publication de la Valeur Liquidative sont réalisés par la Société de Gestion.

La Valeur Liquidative et le nombre d'Actions émises par la SPPICAV sont disponibles auprès de la Société de Gestion.

### 10.2 **Informations supplémentaires**

Le Prospectus, le document d'information périodique et le dernier rapport annuel peuvent être obtenus gratuitement auprès de la Société de Gestion ou sur simple demande de l'Actionnaire auprès de :

AMUNDI IMMOBILIER  
90 boulevard Pasteur  
CS 21 564  
75730 Paris cedex 15

Le rapport de synthèse annuel des experts externes en évaluation est communiqué aux Actionnaires qui en font la demande dans les quarante-cinq (45) jours suivant sa publication. Il peut être envoyé par courrier, les frais occasionnés étant mis à la charge de l'Actionnaire.

Conformément aux stipulations de l'article 421-34 IV du RGAMF :

- les informations relatives au pourcentage d'actifs de l'OPCI faisant l'objet d'un traitement spécial du fait de leur nature non liquide ;
- toute nouvelle disposition prise pour gérer la liquidité de l'OPCI ;
- le profil de risque actuel de l'OPPCI et les systèmes de gestion du risque utilisés par la Société de Gestion pour gérer ces risques ;

sont communiqués gratuitement par la Société de Gestion aux Actionnaires à tout moment sur demande écrite auprès de la Société de Gestion et tout changement substantiel concernant ces informations leur sera communiqué par la Société de Gestion dans un délai de huit (8) Jours Ouvrés.

Le ratio maximum d'endettement de la SPPICAV, direct et indirect, bancaire et non bancaire, est à tout moment inférieur ou égal à 40 % de la valeur des Actifs Immobiliers.

Conformément aux I et II de l'article L.214-24-10 du Code monétaire et financier, les Actionnaires sont informés du fait que le Dépositaire est responsable à l'égard de la SPPICAV ou à l'égard des Actionnaires de la perte, par le Dépositaire ou par un tiers auquel la conservation des actifs de la SPPICAV a été déléguée, des actifs de la SPPICAV conservés conformément à la Réglementation Applicable.

En cas de perte d'un actif de la SPPICAV, la responsabilité du Dépositaire n'est pas engagée si celui-ci peut prouver que l'ensemble des conditions suivantes sont remplies :

- l'événement qui a entraîné la perte ne résulte pas d'un acte ou d'une omission du Dépositaire ou d'un tiers auquel a été déléguée la conservation des actifs de la SPPICAV ;
- le Dépositaire n'aurait pas pu raisonnablement prévenir l'événement qui a entraîné la perte, même en prenant toutes les précautions qui caractérisent un Dépositaire diligent selon les pratiques courantes du secteur ;
- le Dépositaire n'aurait pas pu prévenir la perte malgré l'exercice rigoureux et global de la diligence requise.

Conformément à la réglementation, le Dépositaire est responsable à l'égard de la SPPICAV ou à l'égard des Actionnaires, de toute autre perte résultant de la négligence ou de la mauvaise exécution intentionnelle de ses obligations, à l'exception de la survenance d'un cas de force majeure ayant une incidence sur l'exécution de ses obligations contractuelles.

La délégation à un tiers de la garde des actifs de la SPPICAV n'exonère pas le Dépositaire de sa responsabilité. Par dérogation, le Dépositaire est exonéré de sa responsabilité s'il est en mesure de prouver que :

- toutes les obligations concernant la délégation de ses tâches de conservation sont remplies ;
- un contrat écrit entre le Dépositaire et le tiers transfère expressément la responsabilité du Dépositaire à ce tiers et permet à la Société de Gestion de déposer plainte contre le tiers au sujet de la perte des actifs de la SPPICAV ; et
- un acte séparé entre le Dépositaire et la Société de Gestion autorise expressément une décharge de la responsabilité du Dépositaire et établit la raison objective justifiant une telle décharge.

La Société de Gestion informe également sans retard les Actionnaires de tout changement concernant la responsabilité du Dépositaire.

### **10.3 Droit applicable – Compétence**

Toutes contestations qui peuvent s'élever pendant le cours de la vie de la SPPICAV ou de sa liquidation soit entre les Actionnaires et la SPPICAV ou le Dépositaire, soit entre les Actionnaires eux-mêmes, sont régies par le droit français et soumises à la juridiction des tribunaux du siège social de la SPPICAV.

### **10.4 OBLIGATIONS RELATIVES A LA LOI FATCA**

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 Etats-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 et réglementaires prises en application de l'Accord.

**ANNEXE : GLOSSAIRE DU PROSPECTUS**

Les numéros d'article auxquels il est fait référence dans les définitions sont ceux du Prospectus.

<b>Actif Immobilier</b>	Désigne tout actif au sens de l'article L. 214-36 I. 1° à 3° et 5° du Code monétaire et financier.
<b>Actif Net</b>	Désigne pour la valeur des capitaux propres comptables de la SPPICAV : <ul style="list-style-type: none"> <li>• les comptes de capital ;</li> <li>• le résultat ;</li> <li>• le report à nouveau ;</li> <li>• le report des plus-values nettes ;</li> </ul>
<b>Actif Brut</b>	Désigne la valeur de l'Actif Net ajusté des dettes
<b>Action(s)</b>	Désigne une ou plusieurs actions de la SPPICAV. Les actions peuvent faire l'objet d'une décimalisation au cent-millièmes.
<b>Actionnaire</b>	Désigne tout titulaire d'actions de la SPPICAV.
<b>AMF</b>	Désigne l'Autorité des Marchés Financiers.
<b>CIF</b>	Désigne les conseillers en investissements financiers au sens des articles L. 541-1 et suivants du Code monétaire et financier.
<b>Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative</b>	Désigne une date d'établissement de la Valeur Liquidative déterminée comme il est dit à l'article 4.2
<b>Date de Centralisation des Souscriptions</b>	Désigne la date de réception des ordres de souscription par le Dépositaire telle que définie à l'article 4.4.1 - 1.
<b>Date de Pré-Centralisation des Souscriptions</b>	Désigne la date de réception des ordres de souscription par le Pré- centralisateur telle que définie à l'article 4.4.1 - 1.
<b>Date de Centralisation des Rachats</b>	Désigne la date de réception des ordres de rachat par le Dépositaire telle que définie à l'article 4.4.2 - 1.
<b>Date de Pré-Centralisation des Rachats</b>	Désigne la date de réception des ordres de rachat par le Pré- centralisateur telle que définie à l'article 4.4.2 - 1.
<b>Dépositaire</b>	Désigne la société CACEIS BANK France, société anonyme ayant son siège social sis 1-3 Place Valhubert à Paris (75013), établissement de crédit agréé par l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (l'«ACPR»)
<b>Document d'Information Clé pour l'Investisseur</b>	Désigne le Document d'Information Clé pour l'Investisseur (DICI)
<b>Fondateurs</b>	Désigne les premiers Actionnaires de la SPPICAV, signataires des statuts au moment de son immatriculation.
<b>Jour Ouvré</b>	Désigne tout jour où les banques sont ouvertes à Paris (France), à l'exception des samedi, dimanche et jours fériés en France.
<b>Nombre Total d'Actions</b>	Désigne le nombre total d'actions de la SPPICAV en circulation.
<b>Pré-centralisateur</b>	Désigne CACEIS CORPORATE TRUST, Service OPCVM, 14 rue Rouget de Lisle, 92862 Issy les Moulineaux
<b>Prix de Souscription</b>	Désigne le prix de souscription des actions défini à l'article 4.4.1 - 1.
<b>Prospectus</b>	Désigne le présent prospectus relatif à la SPPICAV auquel sont annexés les statuts de la SPPICAV.
<b>Réglementation Applicable</b>	Désigne l'ensemble de la réglementation applicable à la SPPICAV et à la Société de Gestion de Portefeuille figurant notamment dans le Code monétaire et financier et le Règlement général de l'AMF, ainsi que dans tout Code de bonne conduite que la Société de Gestion de Portefeuille se serait engagée à respecter.
<b>RGAMF</b>	Désigne le Règlement général de l'Autorité des marchés financiers
<b>Société de Gestion de Portefeuille</b>	Désigne Amundi Immobilier, Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF le 26 juin 2007 sous le numéro GP 07000033.
<b>Valeur Liquidative</b>	Désigne la valeur liquidative de chaque action, déterminée en divisant la quote-part de l'Actif Net de la SPPICAV par le nombre total d'actions selon la méthode définie dans le Prospectus.