

OPCI

Quels sont
les frais ?



#1

#2

#3

#4

#5

#6

Être propriétaire d'un bien immobilier en direct génère toutes sortes de frais :

› **À l'acquisition**, vous devez payer :

- des frais de notaire
- des frais d'agence si vous avez eu recours aux services d'un agent immobilier

› **Une fois propriétaire**, la rénovation éventuelle de votre bien puis son entretien génère encore des dépenses.

› **Sans oublier les charges**

les assurances et les différents impôts (habitation, foncier...).

› **Si ce bien est mis en location**,

la recherche de locataires, d'éventuels loyers impayés, l'absence de loyers entre deux périodes de location seront autant de frais supplémentaires.



Détenir des parts d'OPCI génère également des frais mais de nature différente. Certains sont connus, d'autres moins !

Un OPCI est un produit partiellement investi dans des immeubles mais aussi dans des actions, des obligations et des liquidités.

Lorsque vous achetez des parts d'OPCI, la gestion de ces actifs immobiliers et financiers est déléguée à des professionnels de l'immobilier, d'une part, et de la gestion d'actifs, d'autre part... en contrepartie de frais de gestion et de frais d'exploitation immobilière.

Mais ce ne sont pas les seuls frais à prendre en compte avant d'investir.



Quels sont les frais des OPCV ?

Les revenus versés aux associés d'un OPCV sont toujours nets de frais. Il est donc important de les connaître afin de mieux comprendre et anticiper les revenus que vous obtenez.

Six types de frais :

- #1 Les frais de souscription
- #2 Les frais de gestion
- #3 Les frais d'exploitation immobilière
- #4 Les frais liés aux opérations sur les actifs immobiliers
- #5 Les frais sur les acquisitions et/ou les arbitrages immobiliers
- #6 Les frais sur les opérations d'investissement et d'arbitrage sur les actifs financiers

Tous ces frais sont payés par l'OPCV, à l'exception des frais de souscription, qui sont payés par chaque souscripteur lors de sa souscription.



#1
#2
#3
#4
#5
#6

LES FRAIS DE SOUSCRIPTION

Pour acquérir des parts d'OPCI, vous devez payer des frais lors de la souscription : c'est votre contribution à la constitution du patrimoine immobilier de l'OPCI.

Ces frais financent les droits, les frais de notaire et les taxes liés à la constitution du patrimoine immobilier de l'OPCI. Ils sont acquis à l'OPCI et lui servent notamment à payer les frais liés aux opérations sur les actifs immobiliers.



Tous les souscripteurs participent ainsi à la constitution du patrimoine immobilier.



Ils varient selon l'OPCI et selon le mode de souscription (via un contrat d'assurance-vie ou en compte-titres)



Ils sont, par exemple, de 3,5 % maximum pour Opcimmo ou « ils sont en général compris entre 3 et 6 % »



Ils sont calculés sur la somme que vous investissez, c'est-à-dire la valeur liquidative de la part multipliée par le nombre de parts achetées



Ils sont facturés une seule fois, lors de la souscription

À SAVOIR

Des frais supplémentaires peuvent être dus selon le mode de souscription de vos parts : en assurance-vie ou en compte-titres. Ce sont les frais de souscription non acquis à l'OPCI :

► **Ils servent à rémunérer l'assureur** qui gère votre contrat d'assurance-vie ou le conseiller bancaire qui vous a accompagné pour un investissement en compte-titres.

ILS SONT, À TITRE D'EXEMPLE :

- au maximum de 1,9 % de la somme investie pour des parts d'Opcimmo acquises en compte-titres ou assurance-vie au sein du réseau du Groupe Crédit Agricole ;
- maximum de 5 % dans le cadre d'un autre réseau bancaire ou d'assurances.

À savoir : la durée de détention recommandée de parts d'OPCI est de **8 ans**. Plus longtemps vous détiendrez vos parts, plus vous amortirez les frais.

LES FRAIS DE GESTION



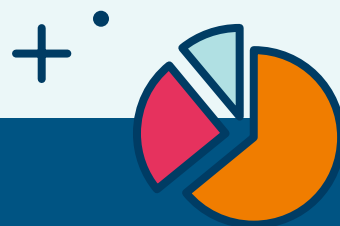
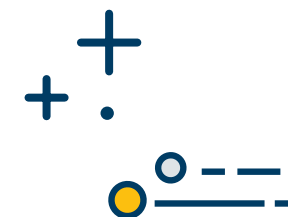
Ils varient
selon les OPCV



À titre d'exemple,
ils sont de 2,1 % TTC maximum
par an pour Opcimmo



Ils sont calculés
sur l'actif net, c'est-à-dire la valeur
liquidative de la part multipliée
par le nombre total d'actions



QUE FINANCENT-ILS ?

Les 2/3 de ces frais financent le travail réalisé par l'ensemble de l'équipe de gestion (immobilière et financière) pour notamment :

- > **Établir la stratégie d'investissement** de l'OPCV
- > **Définir l'allocation** entre la poche immobilière, la poche financière et les liquidités
- > **Identifier et évaluer** les opportunités d'investissement
- > **Élaborer des stratégies** d'acquisition, de construction, de financement, d'arbitrage et de commercialisation des actifs immobiliers
- > **Suivre les montages immobiliers** lors de l'acquisition ou de la cession des immeubles
- > **Déterminer les modalités de financement** des différents actifs
- > **Établir le rapport annuel de gestion** et les documents d'information périodique de l'OPCV

Le tiers restant finance :

- > **Les frais à régler** aux différents prestataires intervenant pour la gestion de l'OPCV comme les dépositaires, les valorisateurs, les évaluateurs immobiliers, les commissaires aux comptes
- > **Les frais de fonctionnement** du conseil d'Administration de l'OPCV (rémunération de ses membres, frais de publication des documents d'informations réglementaires...)

LES FRAIS D'EXPLOITATION IMMOBILIÈRE



Ils varient
selon l'OPCI



Ils sont par exemple
de 2,2 % TTC maximum
sur les 3 prochaines années
pour Opcimmo



Ils sont calculés
sur l'actif net du fonds



QUE FINANCENT-ILS ?

Les frais et les charges uniquement liés à la gestion du patrimoine immobilier, comme :

- > Les travaux d'entretien et de maintenance
 - > Les dépenses récurrentes d'entretien non refacturées aux locataires
 - > Les taxes foncières et autres impôts non refacturés aux locataires
- > La recherche de locataires
 - > La rédaction des baux
- > Les frais de recouvrement des loyers
 - > Le recours à des experts
 - > Les assurances



LES FRAIS LIÉS AUX OPÉRATIONS SUR LES ACTIFS IMMOBILIERS



Ils varient selon l'OPCI



Ils sont par exemple de 3,95 % TTC pour Opcimmo



Ils sont ponctuels



Ils sont calculés sur la valeur de l'immeuble acquis ou cédé



Ces frais sont couverts en tout ou partie par les frais de souscription acquis à l'OPCI



QUE FINANCENT-ILS ?

Tous les frais liés aux transactions immobilières, qu'elles soient conclues, interrompues ou abandonnées, comme :

› Les émoluments de notaire, les honoraires de conseil, les commissions d'agents

› Les frais d'actes, les impôts, les taxes afférents aux actes

› Les frais d'audit, d'études techniques, d'évaluation des actifs

› Dans le cadre de la construction d'un immeuble : la rémunération des entreprises, des promoteurs, maîtres d'ouvrage, maître d'œuvre, architectes, bureaux d'études...

› Les commissions d'intérêt, les frais liés aux financements à crédit et leur remboursement...

LES FRAIS SUR LES ARBITRAGES D'ACTIFS IMMOBILIERS

Afin de valoriser son patrimoine immobilier, la société en charge de la gestion du parc immobilier d'un OPCl peut décider de vendre des immeubles et d'en acquérir de nouveaux mieux placés, répondant aux nouvelles normes environnementales, aux attentes des entreprises en matière d'aménagements intérieurs...

Ce sont des opérations d'arbitrage.

Les frais facturés pour couvrir ces arbitrages:



Sont ponctuels



Sont versés
à la société de gestion



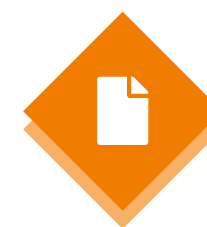
Varients
selon l'OPCl



Ils sont à titre d'exemple
de 1,2 % TTC pour Opcimmo



Sont calculés
sur la valeur de l'immeuble acquis ou cédé



Ces frais
sont couverts en tout ou partie par les frais de souscription acquis à l'OPCl

QUE FINANCENT-ILS ?

> **La recherche d'acquéreurs**
pour les cessions d'immeubles détenus par l'OPCl

> **La recherche et l'analyse d'actifs**
dans le cadre de nouvelles acquisitions d'immeubles

#1
#2
#3
#4
#5
#6

LES FRAIS SUR LES OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT ET D'ARBITRAGE SUR LES ACTIFS FINANCIERS

L'achat et la vente d'actions, d'obligations ou autres actifs financiers génèrent toujours des frais et des commissions (frais de courtage, impôts de Bourse, commission de mouvement...). C'est la société de gestion en charge de la poche financière de l'OPCI qui s'en acquitte.



En contrepartie, l'OPCI paye à la société de gestion des frais pour participer à ces charges.



Selon la place financière
ces frais sont forfaitaires
et/ou proportionnels au montant
des transactions, selon le type
d'actifs financiers



Ils sont ponctuels



Ils sont calculés
sur la valeur des actifs
achetés ou vendus



Ils sont prélevés
sur chaque transaction



LES FRAIS DE CESSION

À noter : il existe des frais de rachat acquis à l'OPCI (permettant de couvrir les frais de cession des actifs) et des frais de rachat non acquis à l'OPCI (redistribués à des intermédiaires) calculés sur la valeur de sortie des parts dont vous aurez demandé le rachat. Ces frais varient selon les OPCIs.

À titre d'exemple, OPCIMMO ne prévoit pas de frais de rachat.

La liste complète de ces frais, leur taux et leurs assiettes figurent dans le prospectus de l'OPCI, ainsi que dans la brochure commerciale.

Ils sont disponibles en ligne sur le site internet de la société de gestion ou dans votre réseau bancaire ou assureur.

#1

#2

#3

#4

#5

#6

UN EXEMPLE CONCRET, À TITRE INDICATIF

Si vous achetez des actions d'OPCIMMO P **pour un montant de 10 000 € :**

La Valeur Liquidative d'Opcimmo P à fin mars 2019 était de **119,64 €.**

10 000 € d'investissement frais compris : soit le nombre de parts souscrites multiplié par la VL au moment de la souscription + la commission de souscription, à savoir commission de souscription perçue par le réseau **(1.9% à titre d'exemple)** + commission acquise au fond (3.5%), **soit + 5.4%.**

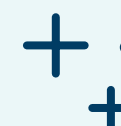
Prix de la part (frais de souscription inclus) : **126,10056 €**

Soit 79,3018221 actions.

Frais d'entrée : 512,33 € de commission de souscription. Frais supportés 1 seule fois, au moment de la souscription.

Frais courant : les frais courants recouvrent les frais de gestion et de fonctionnement et les frais d'exploitation immobilière. Ils sont payés annuellement: 2,23% de l'actif net (sur la base des comptes 2017) soit unitairement 2,67€ pour une VL de 119,64€ au 29/03/2019. Pour les 10 000 euros soit 79,3018221 actions = **211,74 €**

Frais de transactions : ces frais sont prélevés annuellement et varient en fonction du nombre et du volume de transactions réalisées au cours de l'année; ils comprennent les frais d'arbitrage sur les actifs immobiliers et les frais sur les opérations d'investissement et d'arbitrage sur les actifs financiers : 1,10% (sur la base des comptes 2017) soit unitairement 1,31€ pour une VL de 119,64€ au 29/03/2019. Pour les 10 000 euros soit 79,3018221 actions = **104,36 €**



Soit un total, pour 10 000 € investis et 79.30 parts souscrites, de:

828,43 € de frais la 1^{ère} année
et 316,10 € / par an, les années de détention suivantes



Amundi Immobilier est une Société anonyme au capital de 16 684 660€
Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF n° GP 07000033
Siège social: 91-93 boulevard Pasteur – 75015 Paris – France – 315 429 837 RCS Paris.

Ce document est communiqué à titre d'information uniquement et ne constitue en aucun cas une offre d'achat ou une sollicitation de vente. Il ne peut être assimilé ni à une sollicitation pouvant être considérée comme illégale ni à un conseil en investissement. Ce document qui ne constitue pas la base d'un contrat ou d'un engagement de quelque nature que ce soit est fourni à partir de sources qu'Amundi Immobilier considère comme étant fiables. Toutes les informations contenues dans ce document peuvent être modifiées sans préavis. Amundi Immobilier n'accepte aucune responsabilité, directe ou indirecte, qui pourrait résulter de l'utilisation de toutes informations contenues dans ce document. Amundi Immobilier ne peut en aucun cas être tenue responsable pour toute décision prise sur la base des informations contenues dans ce document. Les informations contenues dans ce document vous sont communiquées sur une base confidentielle et ne doivent être ni copiées, ni reproduites, ni modifiées, ni traduites, ni distribuées sans l'accord écrit préalable d'Amundi Immobilier à aucune personne tierce ou dans aucun pays où cette distribution ou cette utilisation serait contraire aux dispositions légales et réglementaires ou imposerait à Amundi ou à ses produits de se conformer aux obligations d'enregistrement auprès des autorités de tutelle de ces pays. Ce document n'a été revu par aucune autorité de tutelle. Il n'a pas vocation à être diffusé auprès de, ou utilisé par, toute personne, investisseur qualifié ou non, d'un pays ou d'une juridiction dont les lois ou les règlements l'interdiraient.

Les informations contenues dans le présent document sont réputées exactes au 30/05/2019.