

OPCI

Quels sont
les risques ?



Quels sont les risques d'un OPCI?

Investir dans un OPCI est un placement à envisager sur le long terme avec une durée minimale recommandée de 8 ans.

En devenant actionnaire d'un OPCI, vous **percevez** potentiellement chaque année une part des revenus générés à la fois par sa poche immobilière et par sa poche financière.

- › Pour la poche immobilière :
 - les loyers perçus
 - les plus-values immobilières réalisées lors de la vente d'actifs
- › Pour la poche financière
 - les revenus générés par les placements financiers
 - les plus-values financières réalisées lors de la vente d'actifs



Plusieurs catégories de risques peuvent avoir une influence sur les revenus que vous percevez mais aussi sur l'évolution de la valeur liquidative de vos actions d'OPCI :

- #1 Le risque de perte en capital
- #2 Le risque lié au marché immobilier
- #3 Le risques lié aux marchés financiers
- #4 Le risque de contrepartie

LE RISQUE DE PERTE EN CAPITAL

Comme pour de nombreux produits financiers, le capital investi en OPCV n'est ni garanti, ni protégé.

Lorsque vous cédez vos actions d'OPCV, leur valeur liquidative peut avoir évolué à la hausse, mais aussi à la baisse par rapport à leur valeur de départ. Vous pouvez donc ne pas récupérer la totalité du montant que vous avez investi (= au nombre de parts souscrites * leur valeur au moment de la souscription + les frais de souscription), et ce, même si vous les avez conservées durant toute la durée de placement recommandée.

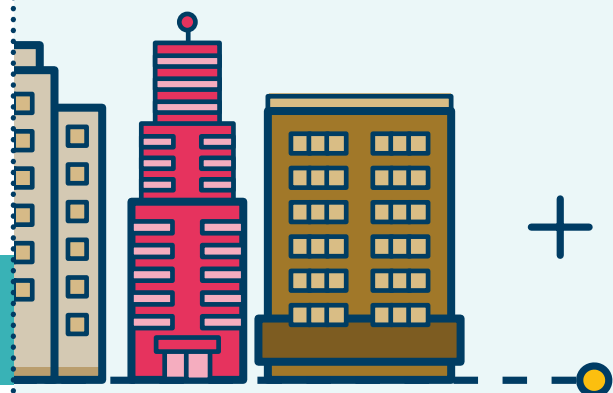


La performance de l'OPCV peut également différer de ses objectifs en fonction de la stratégie d'investissement mise en place par la société de gestion aussi bien sur les actifs immobiliers que financiers. L'OPCV peut, par exemple, ne pas être investi à tout moment sur les marchés financiers et/ou immobiliers les plus performants; avec là encore une éventuelle conséquence négative sur la valeur liquidative lors de la cession de vos actions. Cela s'appelle le «Risque lié à la gestion discrétionnaire».

Le risque de taux: un OPCV peut contracter un prêt bancaire, notamment pour financer des acquisitions immobilières ou réaliser des travaux. Les charges d'éventuels emprunts encore en cours au moment de la cession de vos actions peuvent venir peser sur la valeur liquidative et la faire aussi évoluer à la

baisse. Si le prêt bancaire a été contracté à taux variable, une hausse des taux augmenterait aussi les charges de l'emprunt de l'OPCV. Les conditions de demandes de prêts sont détaillées dans le prospectus de l'OPCV et le détail de la dette bancaire dans son rapport annuel.

LE RISQUE LIÉ AU MARCHÉ IMMOBILIER



Ces risques peuvent faire évoluer à la baisse :

- > les recettes locatives
- > les plus-values réalisées lors des cessions d'actifs immobiliers.

Les loyers encaissés par l'OPCI dépendent directement des conditions d'occupation des immeubles qu'il détient.

Une activité économique orientée à la baisse aura une influence négative sur la demande de surfaces de bureaux et de commerces, et donc sur les recettes locatives. Elles dépendent aussi de la bonne réalisation des travaux de construction ou de rénovation.

Mais, quelle que soit l'évolution de l'activité économique, les loyers seront aussi d'autant mieux sécurisés et le taux d'occupation des immeubles sera d'autant plus élevé que le patrimoine de l'OPCI est positionné sur un grand nombre d'immeubles :

- > situés dans les quartiers attractifs de différentes villes dynamiques en France et en Europe ;
- > neufs ou récemment rénovés, avec un niveau technique répondant aux attentes des locataires et aux nouvelles normes environnementales ;
- > loués avec des loyers fixes ou indexés sur l'inflation ;

- > loués avec des baux de moyenne et longue durée signés par des locataires offrant une signature de qualité ;
- > loués à un grand nombre de locataires exerçant dans des domaines d'activité différents ;

Les plus-values réalisées lors des cessions d'actifs immobiliers, ou de titres de participation dans des sociétés immobilières non cotées, dépendront également de la situation économique nationale mais aussi de l'attractivité de l'emplacement du bien cédé. Si les actifs cédés se situent en dehors de la zone euro, avec, donc, des prix d'acquisition et de cession libellés dans une devise étrangère, les plus-values peuvent être réduites par un taux de change défavorable à l'euro. Il s'agit alors du « risque de change ».

Le risque de liquidité

Les actifs immobiliers sont peu liquides, c'est-à-dire qu'il faut un délai de quelques mois pour les vendre, plus ou moins long en fonction de la conjoncture économique. Si l'OPCI devait faire face à d'importantes demandes de rachat de ses actions en peu de temps, il pourrait se trouver dans l'obligation de céder rapidement des actifs immobiliers, et donc dans des conditions de valorisation défavorables avec un impact négatif sur la valeur liquidative des actions.



LE RISQUES LIÉ AUX MARCHÉS FINANCIERS

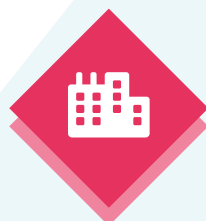
Les actifs financiers comme les actions ou les obligations dans lesquels l'OPCI peut investir sont eux-mêmes sources de risques qui leur sont propres. Ils peuvent avoir une influence négative sur la valorisation de ces actifs financiers et donc sur les plus-values réalisées lors de leur cession, voire engendrer des moins-values, avec un impact sur les revenus distribués aux actionnaires de l'OPCI.

La valorisation des actions, des obligations et autres actifs financiers évolue en fonction d'un grand nombre de facteurs: conjoncture économique en France et dans le Monde, politique monétaire des banques centrales et évolution des taux d'intérêt, mesures de relance fiscale, prix du pétrole, qualité des résultats des sociétés cotées, événements géopolitiques, moral des investisseurs...



Le risque Actions

Les marchés d'actions connaissent des fluctuations à la hausse comme à la baisse, parfois très rapides et importantes. Les actions cédées par la société de gestion peuvent donc subir une baisse de leur valorisation par rapport à celle de départ.



Le risque de Crédit

La valeur d'une obligation d'entreprise, appelée aussi Crédit par opposition aux obligations émises par les États, peut évoluer à la baisse si les investisseurs jugent que la capacité de l'entreprise à rembourser sa créance se détériore ou si elle fait défaut, c'est-à-dire qu'il se retrouve dans l'incapacité de rembourser sa dette.



Le risque de Taux

La valorisation des obligations d'État et d'entreprises est sensible à l'évolution des taux d'intérêt, le principe étant qu'une hausse des taux d'intérêt entraîne une baisse de leur valorisation.



Le risque de Change

La société de gestion peut investir dans des actifs financiers libellés dans une devise étrangère (£, \$, Yen...). Lors de la cession de ces actifs, la plus-value peut être réduite par un taux de change défavorable à la monnaie européenne si la société de gestion n'a pas protégé, avec des produits dérivés, son investissement contre une évolution défavorable du taux de change.



Le risque lié à l'utilisation des produits dérivés

Les produits dérivés peuvent également être utilisés pour protéger certains investissements de l'évolution défavorable des marchés d'actions ou obligataires. L'utilisation de produits dérivés n'est pas sans risque. En fonction de l'évolution des marchés financiers, cette protection peut s'avérer insuffisante et les actifs financiers subir quand même une baisse de leur valorisation.

LE RISQUE DE CONTREPARTIE

Un OPCV est exposé à un autre risque, moins connu :
le risque de contrepartie, c'est-à-dire la possibilité qu'un débiteur ou un créancier ne puisse honorer son contrat ou son paiement :

► **Pour les actifs immobiliers,**
les contreparties sont les locataires,
les promoteurs,
les entreprises de travaux...

► **Pour les actifs financiers,**
ce sont notamment les entreprises, les États
qui émettent des obligations, les sociétés
cotées qui émettent des actions, mais aussi
les cocontractants d'un produit dérivé...



Si une contrepartie ne tient pas ses engagements ou fait faillite,
la valeur de l'actif s'en trouve impactée négativement, voire devient nulle.

Mais ce risque reste limité par la réglementation qui encadre les sociétés de gestion d'OPCV.
Elles doivent en effet détenir un seuil minimum de capitaux propres
afin de protéger les capitaux qui leur sont confiés par les épargnants.

Vous pouvez retrouver l'ensemble de ces risques dans le prospectus de l'OPCV ainsi que dans le document
clé d'information client, disponibles sur le site internet de la société de gestion.

Nous vous invitons à en prendre connaissance avant la souscription.



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.