

I. Présentation succincte

Dénomination du support	UNOFIMMO
Forme juridique	Société Civile Immobilière à capital variable
Associés	Unofi-Assurances, Unofi-Gestion d'Actifs
Gérant	Unofi-Assurances
Gestionnaire comptable par délégation	GIE Unofi-Gestion
Commissaire aux comptes	KPMG
Expert immobilier	BNP Paribas Real Estate Valuation France
Durée de vie statutaire	99 ans
Durée de placement recommandée	supérieure à 10 ans
• Date de création du support	2 janvier 2013
• Date de clôture de l'exercice	31 décembre
• Devise de libellé des parts et des opérations	Euro

II. Informations concernant les placements et la gestion

1. Objectif de gestion

Proposer une perspective de plus-value à long terme acquise notamment par accumulation des revenus tirés d'un patrimoine immobilier composé principalement de bureaux situés à Paris, en petite couronne et dans les grandes métropoles régionales françaises.

Le patrimoine immobilier est susceptible d'être composé à la fois d'immeubles, de droits immobiliers, de titres de sociétés immobilières, SCPI et/ou OPCI, et de valeurs mobilières.

Les immeubles détenus directement ou indirectement sont situés sur des marchés actifs et à des emplacements recherchés. Ils sont de taille moyenne par rapport à leur marché de manière à permettre, à terme, leur arbitrage. Cette analyse est réalisée préalablement à chaque acquisition envisagée.

UNOFIMMO peut recourir à l'endettement afin de faciliter la constitution de son patrimoine dans la limite de 25 % de l'actif net revalorisé.

La stratégie d'investissement est discrétionnaire.

Stratégie adoptée pour les investissements immobiliers

La stratégie d'**UNOFIMMO** consiste à acquérir, directement ou au travers de sociétés immobilières cotées ou non, un patrimoine constitué principalement d'immeubles de bureaux existants ou en l'état futur d'achèvement (VEFA) à valeur ajoutée à terme probable du fait, notamment, de leur localisation. Les immeubles peuvent ne pas être loués totalement ou l'être à des valeurs inférieures au marché au moment de l'acquisition ou de la livraison ou susceptibles de comporter des travaux d'amélioration en vue de développer une stratégie de valorisation.

La mise en œuvre de cette stratégie doit favoriser, à terme, une politique d'arbitrage d'immeubles revalorisés permettant de matérialiser les plus-values constatées.

La part de ces actifs dans le patrimoine global de la société a vocation à se situer au-delà de 75 % de l'actif net.

Stratégie adoptée pour les investissements financiers

UNOFIMMO peut investir une partie de ses actifs dans des titres donnant accès au capital (obligations convertibles ou certificats d'investissement) ou des OPC. La part de ce type d'actifs n'a pas vocation à dépasser 15 % de l'actif net réévalué.

Il est interdit au gérant d'acquérir des supports de titrisation ou instruments financiers à terme de quelque type que ce soit.

Stratégie adoptée pour la gestion de la liquidité

La trésorerie d'**UNOFIMMO** peut être investie dans des titres de créances et instruments du marché monétaire (certificats de dépôts, billets de trésorerie, bons du trésor français) directement ou via des OPCVM monétaires ou de trésorerie à court terme. En dehors de périodes d'arbitrages d'actifs ou de tension sur les marchés concourant à rallonger les délais d'investissement, la part de ce type d'actifs n'a pas vocation à représenter plus de 10 % de l'actif net réévalué.

4. Profil de risque

Les souscriptions reçues sont investies dans des actifs immobiliers, parts de sociétés immobilières et instruments financiers sélectionnés. Ces instruments connaîtront les évolutions et aléas des marchés.

Risque en capital : **UNOFIMMO** n'offre aucune garantie de rendement ou de capital. Le capital investi peut donc n'être restitué que partiellement. L'investissement dans ce support est déconseillé si l'épargnant n'est pas en mesure de supporter les conséquences d'une perte éventuelle.

Risques liés au marché immobilier : les investissements réalisés par la société sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers, dont notamment l'immobilier de bureaux, les entrepôts et les locaux d'activités et de commerces. De nombreux facteurs - liés d'une façon générale à l'économie ou plus spécifiquement au marché immobilier - peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des immeubles détenus et sur les revenus locatifs qui en sont tirés.

Ainsi, la société peut être exposée au risque de défaillance d'un locataire réduisant le montant des produits locatifs et la performance attendue. La société est également exposée aux évolutions de la réglementation applicable aux actifs immobiliers (décret tertiaire, ESG, ...) ainsi qu'aux aléas de la construction, en particulier aux retards d'achèvement des constructions et donc de mise en location.

Aucune assurance ne peut être donnée quant à la performance des actifs immobiliers détenus par la société civile.

Risque actions : les investissements immobiliers indirects pouvant être des valeurs mobilières liées au secteur immobilier (actions de société foncières notamment), ceux-ci sont susceptibles d'enregistrer des

fluctuations, à la hausse comme à la baisse, liées à leur appréciation par les marchés financiers ou à des mouvements d'origine et d'ampleur plus étendues affectant les marchés d'actions.

Risque de gestion discrétionnaire : la performance d'**UNOFIMMO** dépend de l'allocation d'actif et du choix des immeubles retenus à l'investissement. Il existe un risque qu'**UNOFIMMO** n'investisse pas à tout moment sur les meilleurs immeubles. De même ces immeubles peuvent ne pas délivrer la performance correspondant aux objectifs initialement fixés.

Risques de taux et de crédit : en cas de hausse des taux, la valeur des investissements en instruments obligataires ou en titre de créance baisse, entraînant une baisse de la valeur de ces actifs. Il en est de même lorsqu'un émetteur vient à ne plus pouvoir honorer ses engagements (paiement des coupons ou défaut). Il pourra également s'ensuivre une hausse de la charge d'intérêt attachée à l'acquisition de biens par endettement, laquelle peut entraîner une baisse de la valeur des revenus nets.

Risque de liquidité : ce risque est représentatif des situations où le marché, en cas de tensions économiques, financières ou spécifiques au marché immobilier, ou en cas de modifications affectant les circuits de l'épargne ou la fiscalité des supports d'épargne, est affecté de telle sorte qu'il ne peut absorber les volumes d'échanges sans faire baisser ou monter significativement le prix des parts. En particulier, la liquidité des parts d'**UNOFIMMO** dépend du niveau de la trésorerie disponible de la société, du temps nécessaire pour la reconstituer ou l'abonder et, au-delà, de la présence de souscripteurs des parts d'unités de compte proposées. Dans le cadre des contrats d'UNOFI-Assurances, la compagnie se porte acquéreur de ces parts sur la base de la première valeur liquidative suivant la réception de demande de rachat. Le souscripteur doit être en mesure de pouvoir en supporter les conséquences pécuniaires, notamment en cas de baisse de la valeur liquidative.

Risque de défaut de la société : en cas de renversement soudain et prononcé du marché immobilier à la baisse et/ou de baisse notable des souscriptions notamment en lien avec l'évolution du marché des assurances de personnes alors que la société aurait eu recours à l'endettement pour financer certains de ses investissements, celle-ci est susceptible de ne plus pouvoir honorer ses engagements et de faire défaut.

5. Souscripteurs concernés et profil de l'investisseur type

Les parts de la société sont le support d'une unité de compte dont l'acquisition n'est accessible que dans le cadre des contrats d'assurance sur la vie ou de capitalisation d'UNOFI-Assurances. Le choix de parts d'**UNOFIMMO** par le souscripteur d'un tel contrat se traduit par la souscription de parts de la société **UNOFIMMO** par le seul associé UNOFI-Assurances.

Dans ce cadre, **UNOFIMMO** est destiné à tous les souscripteurs cherchant un placement adossé à de l'immobilier de bureaux diversifié.

Nonobstant les limites de souscription figurant au IV ci-dessous, le montant qu'il est raisonnable d'investir dans **UNOFIMMO** dépend de la situation personnelle de l'investisseur. Pour le déterminer, il doit tenir compte de son patrimoine, de ses besoins actuels et au cours de la période de détention recommandée mais également de son souhait de prendre des risques ou de privilégier un investissement prudent.

Il est vivement recommandé de diversifier suffisamment ses investissements pour ne pas s'exposer uniquement aux risques d'**UNOFIMMO**.

III. Informations sur les frais et la fiscalité

Frais d'entrée : 2% maximum du montant de la souscription. Ces frais, acquis à la SCI **UNOFIMMO**, sont destinés à couvrir les coûts liés à l'acquisition d'immeuble (honoraires, droits, ...) hormis ceux prévus ci-après.

Commissions et honoraires inclus dans la valeur liquidative :

- **au titre de la gestion** : 1,50 % HT maximum de l'actif brut réévalué par année, ou si ce montant est plus élevé, de la moyenne des valeurs d'actif correspondant aux quatre (4) dernières valeurs liquidatives publiées. Ces frais couvrent les coûts liés à la recherche de locataires et les charges de gestion du patrimoine immobilier, de suivi des travaux, de comptabilité, de gestion de la trésorerie et de la structure ;
- **au titre des missions liées à l'acquisition ou la cession d'actifs** : 1,50 % HT maximum du prix d'acquisition ou de cession des actifs sociaux ;
- **à titre de commission liée à la performance** : 5 % du montant des plus values nettes réalisées ;
- **au titre d'expertises, de valorisation et du commissariat aux comptes** : révisés annuellement.

Frais de sortie : néant

Régime fiscal :

- exonéré de la fiscalité sur les revenus et les plus values attachés à la détention de biens immobiliers ou de parts de sociétés ou OPC à prépondérance immobilière ;
- exposé à la fiscalité sur les plus values applicable dans le cadre d'un contrat d'assurance ou de capitalisation ;
- exposé à l'impôt sur la fortune immobilière (IFI)

IV. Informations d'ordre commercial

Les opérations de souscription et de cession des parts d'**UNOFIMMO** sont réalisées à cours inconnu c'est-à-dire qu'elles sont exécutées sur la base de la première valeur liquidative qui suit la date de leur réception et postérieure à l'expiration du délai de renonciation prévu à l'article L 132-5-1 du code des assurances.

1. Limitation des souscriptions

En fonction de l'état du marché et de sa stratégie d'investissement, le gérant peut définir un montant maximal de souscription pour chaque exercice.

En cas d'atteinte du montant maximal de souscription fixé pour l'exercice, les demandes de souscription reçues après la publication de la décision d'arrêt des souscriptions sur le site internet du groupe UNOFI : www.unofi.fr sont considérées comme nulles et non avenues.

En tout état de cause, le nombre total de parts d'**UNOFIMMO** susceptible d'être souscrit par une personne physique ou morale au sein d'un ou plusieurs contrats ne peut excéder 30 000 parts. Cette limite n'est pas doublée en cas de co-souscription ni partagée dans le décompte relatif à chacun des co-souscripteurs.

Dans le cadre des contrats d'UNOFI-Assurances, la demande d'affectation d'une partie de l'épargne investie sur l'unité de compte, lorsqu'elle intervient à la souscription, n'est réputée reçue que le 1^{er} jour ouvré qui suit l'expiration du délai de renonciation prévu par l'article L 132-5-1. Les parts de cette unité de compte peuvent être cédées totalement ou partiellement mais ne peuvent faire l'objet d'un arbitrage au sein du contrat.

2. Suspension des souscriptions

Le gérant peut suspendre l'émission de parts nouvelles :

- pendant les formalités de fixation et de publication de la valeur liquidative ;
- en cas de circonstances exceptionnelles affectant ou susceptibles d'affecter tout ou partie du marché immobilier ou du patrimoine de la société ;
- si le volume de souscription fixé pour l'exercice est atteint ;

- si les conditions de marché ne lui permettent pas de respecter la stratégie d'investissement définie pour l'exercice.

La décision de suspendre les souscriptions est publiée sur le site internet du groupe UNOFI : www.unofi.fr.

En cas de suspension des souscriptions, l'établissement et la publication de la valeur liquidative continueront d'être assurés sans qu'ils constituent une remise en cause de ladite suspension. Les demandes de souscription intervenues lors de la suspension et antérieurement à la publication de toute valeur liquidative établie pendant cette période sont considérées comme nulles et non avenues.

La fin de la période de suspension ainsi que la réouverture des souscriptions est publiée sur le site internet du groupe UNOFI : www.unofi.fr.

3. Suspension ou limitation des rachats de parts

Le gérant peut suspendre ou limiter le rachat de parts existantes par la société pendant les formalités de fixation et de publication de la valeur liquidative ou en cas de circonstances exceptionnelles affectant ou susceptibles d'affecter tout ou partie du marché immobilier ou du patrimoine de la société.

La décision de suspendre ou de limiter provisoirement ces rachats de parts est publiée sur le site internet du groupe UNOFI : www.unofi.fr.

En cas de suspension ou de limitation des rachats par la société, l'établissement et la publication de la valeur liquidative continuent d'être assurés sans qu'ils constituent une remise en cause de la suspension ou de la limitation de ces rachats de parts. Les demandes intervenues pendant la période de suspension ou de limitation et antérieurement à la publication de toute valeur liquidative établie sont satisfaites sur la base de la première valeur liquidative qui suit la date de la demande dans la limite fixée et sans que le niveau de la trésorerie disponible de la SCI puisse devenir inférieur à 2,5 % de l'actif brut réévalué.

La fin de la période de suspension ou de limitation ainsi que la réouverture des rachats de parts par la société est publiée sur le site internet du groupe UNOFI : www.unofi.fr. Les opérations non dénouées à cette date sont réalisées sur la base de la première valeur liquidative suivante.

4. Date et périodicité de calcul de la valeur liquidative

La valeur liquidative des parts de la société est fixée à une fréquence au moins mensuelle. Elle est par ailleurs certifiée quatre fois par an par le commissaire aux comptes sur la base des comptes arrêtés le dernier jour ouvré du trimestre civil. La valeur liquidative est publiée dans les dix jours ouvrés de sa détermination.

La valeur liquidative est calculée sur la base de l'actif net réévalué en appliquant les règles d'évaluation suivantes :

Les actifs immobiliers sont évalués à leur valeur de marché sur la base d'expertises réalisées par l'évaluateur au moins une fois tous les cinq ans en respectant la Charte de l'expertise. L'évaluateur actualise la valeur de chacun des actifs immobiliers détenus à la fin de chaque exercice.

Les actifs immobiliers indirects (parts de SCPI, OPCI et sociétés immobilières) sont valorisés à leur dernière valeur de réalisation connue.

Les parts d'OPCVM sont évaluées à leur dernière valeur liquidative connue. Les autres instruments financiers sont évalués selon les règles, notamment comptables, qui leur sont propres.

5. Lieu et modalité de publication ou de communication de la valeur liquidative

La valeur liquidative est publiée sur le site internet du groupe UNOFI : www.unofi.fr.

6. Affectation du résultat

L'assemblée générale statue sur l'affectation des résultats et peut décider de leur capitalisation ou de leur distribution totale ou partielle.

V. Informations supplémentaires

Le document de présentation des principales caractéristiques de la société et les derniers documents périodiques sont consultables sur le site internet du groupe UNOFI dont l'adresse est www.unofi.fr.

Une information spécifique est également fournie aux souscripteurs dans un document périodique au cas où la société civile viendrait à être investie à au moins 10 % sur un OPCVM sous-jacent.

Le présent document peut être modifié et, dans ce cas, la version actualisée est consultable sur le site internet du groupe UNOFI dont l'adresse est www.unofi.fr.