

### Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce support d'investissement et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

### Produit

Nom : **UNOFIMMO**  
Initiateur : **UNOFI-Assurances**  
Site internet : **www.unofi.fr**  
Appelez le **01.44.09.38.70** pour de plus amples informations  
Autorité compétente : **Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR)**  
Date de production du document : **1er mars 2024**

**Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.**

### En quoi consiste ce produit ?

**Type** : Support d'investissement libellé en parts de société civile immobilière (SCI) à capital variable

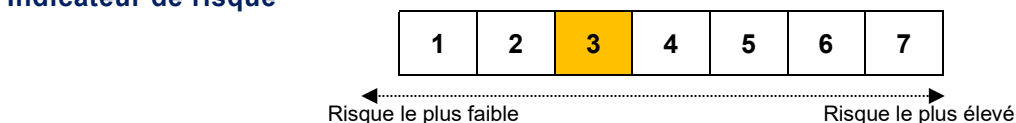
**Durée** : Ce produit a été créé le 2 janvier 2013 pour une durée de vie statutaire de 99 ans.

**Objectifs** : UNOFIMMO est un support d'investissement libellé en parts d'une société civile immobilière (SCI) à capital variable susceptible d'être sélectionné au sein des contrats d'assurance sur la vie et de capitalisation gérés par l'initiateur. Il a pour objectif de réaliser des investissements permettant prioritairement la valorisation régulière de son patrimoine dans le temps. Les investissements sélectionnés sont localisés en France métropolitaine. Il s'agit d'immeubles à usage de bureaux, d'entrepôts et, éventuellement, de locaux d'activités, de commerces et de murs d'établissements spécialisés en relation avec le secteur de la santé ou de l'accueil des personnes âgées situés dans les grandes agglomérations françaises. L'initiateur privilégie les acquisitions d'immeubles de bureaux en VEFA ou d'immeubles récents ou réhabilités. Il peut recourir à l'endettement pour financer ces acquisitions ou assumer des dettes dans une limite globale de 25% de la valeur de son actif net revalorisé au 31 décembre de l'année écoulée.

**Investisseurs de détail visés** : ce support d'investissement s'adresse à des investisseurs recherchant prioritairement la revalorisation de leur épargne sur la durée de détention recommandée et ayant une expérience/connaissance leur permettant d'appréhender les principales caractéristiques et les risques liés à des produits investis dans l'immobilier. Compte tenu de cet univers et de la différence pouvant exister entre la valeur de souscription et la valeur de rachat du produit, celui-ci pourrait ne pas convenir aux investisseurs envisageant de retirer leur apport avant dix (10) ans ou l'arbitrer en faveur d'autres supports pendant le même délai ou dont l'âge fait présumer une espérance de vie inférieure à cette même durée.

### Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

#### Indicateur de risque



L'indicateur synthétique de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant dix (10) ans même si la durée du contrat dont il fait partie intégrante est différente. Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant cette échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour.

Cet indicateur permet d'apprécier le niveau de risque de ce support d'investissement par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de la part de l'initiateur de vous payer. Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 3 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen. Les risques et la performance du produit sont notamment liés aux fluctuations de la situation économique, des marchés immobiliers et de taux d'intérêt, aux caractéristiques et emplacements des immeubles et à l'endettement du produit qui peut accentuer, positivement ou négativement, ses performances.

Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit, ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour.

L'ISR ne tient pas compte des risques liés aux fluctuations futures de la concentration des actifs immobiliers, des taux d'intérêt des financements et du traitement fiscal du produit selon la situation patrimoniale et fiscale de l'investisseur et/ou du ou des bénéficiaire(s) des prestations payables.

Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement. Ce produit ne prévoit pas de garantie de rendement.

### Scénarios de performance

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même ainsi que les frais dus à votre conseiller ou distributeur. À contrario, ils ne comprennent pas les coûts liés aux opérations ponctuelles sur le contrat à l'initiative du client (par exemple, frais sur primes, frais d'avenant, ...). Ces chiffres ne tiennent pas compte non plus de votre situation fiscale personnelle qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision. Les scénarios défavorable, intermédiaire et favorable présentés représentent des exemples utilisant les meilleure et pire performances, ainsi que la performance moyenne du produit au cours des 15 dernières années. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir. Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

Période de détention recommandée : 10 ans				
Exemple d'investissement : 10 000 €		Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans	Si vous sortez après 10 ans
Scénarios				
<b>Minimum</b>	Il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou une partie de votre investissement.			
<b>Tensions</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	8 810 €	8 240 €	7 450 €
	<b>Rendement annuel moyen</b>	-11,92%	-3,80%	-2,90%
<b>Défavorable</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	8 970 €	8 620 €	8 200 €
	<b>Rendement annuel moyen</b>	-10,30%	-2,93%	-1,96%
<b>Intermédiaire</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	10 000 €	10 760 €	12 640 €
	<b>Rendement annuel moyen</b>	0,00%	1,48%	2,37%
<b>Favorable</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	10 140 €	10 860 €	14 200 €
	<b>Rendement annuel moyen</b>	1,40%	1,66%	3,57%

Le scénario de tensions ne s'est jamais produit.

Pour la période de détention d'1 an, la performance du scénario défavorable a été observée entre les années 2023 et 2024 ; pour la performance du scénario intermédiaire, il s'agit de la période d'observation entre 2018 et 2019, et pour la performance du scénario favorable, la période d'observation entre 2013 et 2014.

Au-delà des indications portées ci-dessus, le contrat dans lequel ce support d'investissement est intégré peut comporter, à titre obligatoire ou optionnel, une garantie en cas de décès, dite « garantie plancher » qui ne s'applique que dans les conditions prévues par ledit contrat. Le document d'informations clés du contrat concerné est consultable et téléchargeable en le sélectionnant sur la page « Nos solutions/Assurance-vie » du site [www.unofi.fr](http://www.unofi.fr). Il précise si une telle garantie existe et, dans ce cas, les conditions de son application ainsi que les modalités de détermination du capital garanti.

### Que se passe-t-il si UNOFI-Assurances n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Il existe un Fonds de Garantie des Assurances de Personnes (FGAP) qui est mis en œuvre sur décision de l'ACPR en cas de faillite de l'initiateur. L'indemnisation de l'investisseur ou de l'ensemble de ses bénéficiaires est, pour l'ensemble des contrats gérés par l'initiateur, limitée à 90 000 € au titre d'une prestation due à raison du décès de l'assuré et à 70 000 € dans les autres cas.

### Que va me coûter cet investissement ?

#### Coûts au fil du temps

Le tableau présente les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit.

Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles. Nous avons supposé que :

- à l'issue d'une période d'1 an, vous récupéreriez le montant que vous avez investi. Par ailleurs, pour les périodes de détention de 5 ans et 10 ans, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire.
- 10 000 € sont investis.

	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans	Si vous sortez après 10 ans
<b>Coûts totaux</b>	<b>468 €</b>	<b>1 755 €</b>	<b>4 116 €</b>
Incidence des coûts annuels (*)	4,66%	3,12%	2,94%

(\*) Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 5,38% avant déduction des coûts et de 2,44% après cette déduction.

La personne qui vous vend ce produit ou vous fournit des conseils à son sujet ne peut en aucun cas vous demander de payer des coûts supplémentaires liés à la distribution.

### Composition des coûts

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		Si vous sortez après 1 an
<b>Coûts d'entrée</b>	2% du montant que vous payez au moment de l'entrée dans l'investissement.	200 €
<b>Coûts de sortie</b>	Nous ne facturons pas de coût de sortie pour ce produit.	0 €
Coûts récurrents [prélevés chaque année]		
<b>Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation</b>	2,58% de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts les plus récents observés.	260 €
<b>Coûts de transaction</b>	0,08 % de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons.	8 €
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
<b>Commissions liées aux résultats (et commission d'intéressement)</b>	Aucune commission liée aux résultats n'existe pour ce produit	0 €

### Combien de temps dois-je le conserver, et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

#### Période de détention recommandée : au moins dix (10) ans.

Ce produit doit être considéré comme un investissement de long terme.

Le rachat total ou partiel (ou l'arbitrage au profit d'un ou plusieurs autres supports d'investissement) est possible à tout moment sur simple demande accompagnée des pièces requises.

### Comment puis-je formuler une réclamation ?

Pour toute réclamation, l'investisseur peut adresser un courrier postal à UNOFI - services clients - 30, boulevard Brune CS 30303 19113 Brive Cedex ou un courriel à l'adresse : [unofi@unofi.fr](mailto:unofi@unofi.fr) en précisant en objet "réclamation à l'attention du service clients" et en indiquant ses coordonnées, les références de son investissement ainsi que l'exposé de sa réclamation.

### Autres informations pertinentes

Des frais supplémentaires, non pris en compte dans la section "Que va me coûter cet investissement ?" peuvent s'appliquer en fonction des options que vous choisirez d'exercer tels que frais d'arbitrages ponctuels en cas de réorientation d'épargne.

Lorsque le produit est inséré dans un contrat de capitalisation faisant l'objet d'un démembrement de propriété, les coûts spécifiques liés au suivi de ce démembrement s'ajoutent et minorent les performances annuelles indiquées de 0,18 %.

Le montant des coûts au fil du temps et l'incidence sur le rendement annuel du produit dépendent des caractéristiques du contrat au sein duquel il est sélectionné. Les valeurs indiquées sont des maxima.

Vous trouverez les informations relatives aux performances passées du produit, sur une période de 10 ans maximum en fonction de sa durée d'existence, et aux calculs mensuels des scénarios de performance sur le site internet d'UNOFI ([www.unofi.fr](http://www.unofi.fr)).

Au sens du règlement européen UE 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (dit « SFDR »), il s'agit d'un produit ne promouvant pas de caractéristiques environnementales ou sociales, et n'ayant pas pour objectif l'investissement durable (produit dit « article 6 »).