

# PHILOSOPHALE

## Société Civile Immobilière

### CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

#### Présentation succincte

**Dénomination :** PHILOSOPHALE

**Forme juridique :** Société civile immobilière de droit français à capital variable

**Gérant :** UFG – 173, Boulevard Haussmann – 75008 Paris

**Durée d'existence prévue :** cette Société civile a été initialement créée pour une durée de 99 ans

#### Informations concernant les placements et la gestion

##### Caractéristiques

- support composé majoritairement de parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) et éventuellement d'autres catégories d'actifs (immeubles, valeurs mobilières) ;
- son résultat est intégré dans la valeur comptable des parts ;
- sa performance est constituée par la variation de sa valeur liquidative hebdomadaire ;
- la variation de la valeur liquidative est liée aux variations des valeurs des actifs sous-jacents et aux revenus issus de ces actifs.

##### Objectif de gestion

La constitution et la gestion d'un patrimoine immobilier d'entreprise, susceptible d'être composé à la fois d'immeubles, biens, droits immobiliers, valeurs mobilières, titres de sociétés immobilières, instruments financiers ayant un rapport avec l'activité immobilière, et plus particulièrement de parts de sociétés civiles de placement immobilier. Dans l'attente de leur investissement, les disponibilités seront placées notamment dans des organismes de placement collectif en valeurs mobilières monétaires ou équivalents.

##### Mode de valorisation des actifs immobiliers détenus par la SCI, et en particulier des SCPI

##### L'actif immobilier de la SCI Philosophale est composé et valorisé de la manière suivante :

- **immeubles acquis en direct, à leur valeur d'expertise ;**
- **immobilier côté (sociétés foncières), à leur cotation ;**
- **SICAV immobilières, à leur valeur liquidative ;**
- **SCPI, à leur valeur de réalisation.**

##### Faculté de provisions

Par ailleurs, le gérant se réserve la possibilité de constituer une provision pour dépréciation ainsi qu'une provision pour risque d'exigibilité. Il sera tenu compte de ces provisions pour le calcul de la valeur liquidative hebdomadaire de la SCI.

##### Revenus perçus par la SCI

La totalité des revenus issus des placements immobiliers sera capitalisée, et contribuera donc à la valorisation de la SCI.

##### Profil de risque

La SCI Philosophale est principalement investie dans des SCPI sélectionnées par le gérant et choisies en priorité parmi les SCPI gérées par l'UFG. Ces instruments connaîtront les évolutions et aléas des marchés.

##### Souscripteurs concernés et profil de l'investisseur type

Tous souscripteurs. Cette SCI est plus particulièrement destinée à servir de support de contrats d'assurance-vie en unité de compte. L'investisseur qui souscrit à cette SCI souhaite s'exposer aux marchés immobiliers.

Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans cette SCI dépend de la situation personnelle de l'investisseur. Pour le déterminer, l'investisseur tiendra compte de son patrimoine personnel, de ses besoins actuels et à 8 ans (période de placement recommandée) mais également de son souhait de prendre des risques ou, au contraire, de privilégier un investissement prudent. Il est également fortement recommandé de diversifier ses investissements afin de ne pas les exposer uniquement aux risques de cette SCI.

## Informations sur les frais et commissions

### Frais d'entrée

2 % maximum (acquis à la SCI).

En conséquence, la valeur de souscription est égale à la valeur liquidative augmentée de 2 % maximum.

### Frais de sortie

Néant.

En conséquence, la valeur de rachat est égale à la valeur liquidative.

Destinés à faire face aux délais d'investissement et aux coûts d'acquisition des sous-jacents immobiliers, les frais d'entrée de 2 % maximum préservent l'égalité des assurés positionnés sur cette unité de compte.

### Frais de fonctionnement et de gestion

Les frais de fonctionnement et de gestion de la SCI sont de 0,82 % TTC maximum par an de l'actif net de la SCI.

Frais indirects de gestion de l'actif immobilier détenu par la SCI :

- Sociétés immobilières : les frais de gestion des SCPI, déjà déduits de la distribution de ce support, représentent environ 10% HT des recettes annuelles HT (produits locatifs bruts et financiers nets). Les frais de gestion des sociétés immobilières autres que les SCPI seront au plus équivalents à ceux des SCPI.

- Immeubles : au maximum 1,50 % HT de la valeur d'expertise des immeubles, avec un plancher correspondant à 16 % HT des recettes locatives annuelles encaissées.

Au total, les frais de fonctionnement et de gestion de la SCI et les frais indirects de gestion de l'actif immobilier détenu par la SCI ne pourront excéder 3 % TTC par an de l'actif net de la SCI.