

## Produit

# UNIPIERRE ASSURANCE

QS0005024417 - Devise : EUR

*Ce Produit est agréé en France.*

*Société de gestion : Amundi Immobilier (ci-après: "nous"), membre du groupe de sociétés Amundi, est agréée en France et réglementée par l'Autorité des marchés financiers AMF responsable de la supervision de Amundi Immobilier en ce qui concerne le présent Document d'informations clés.*

*Pour plus d'information, veuillez vous référer au site [amundi-immobilier.com](http://amundi-immobilier.com) ou appeler le +33 0820 04 10 30*

*Date de production du document d'informations clés : 01/10/2023.*

Document  
d'informations  
clés

*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 :** Parts de UNIPIERRE ASSURANCE, une SCPI.

**Echéance statutaire :** 99 ans à compter de sa création, soit jusqu'en 2090.

**Objectifs :** UNIPIERRE ASSURANCE est une Société Civile de placement immobilier à capital variable (le Produit) dont l'objet est l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier détenu de manière directe ou indirecte, composé principalement d'immeubles physiques et d'actifs immobiliers. Les actifs immobiliers du portefeuille du Produit sont diversifiés tant en termes d'immobilier résidentiel que tertiaire. Le portefeuille du Produit est situé en France.

Le Produit est autorisé à contracter des dettes sous certaines conditions définies dans le document d'information des investisseurs. Les sommes en attente d'investissement, celles nécessaires à la gestion courante, ou celles destinées à faire face à des rachats de parts sont placées en instruments financiers offrant une liquidité en adéquation avec les besoins.

Le Produit vise à offrir des perspectives de rendement et de valorisation sur un horizon d'investissement et de détention à long terme. La performance du Produit résulte des revenus de son portefeuille d'actifs, dont le patrimoine immobilier détenu de manière directe ou indirecte, et de l'évolution des marchés immobiliers et financiers français et européen.

Le Produit est géré de façon discrétionnaire conformément à son objectif de gestion et sans utilisation d'un indicateur de référence.

Le Produit est classé article 6 au sens du Règlement SFDR (Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (dit « Règlement Disclosure »)). Il est soumis à un risque en matière de durabilité.

### **Politique de distribution :**

Le Produit réinvesti les revenus issus de la gestion du patrimoine immobilier en part du Produit.

### **Investisseurs de détail visés :**

Le produit est exclusivement vendu dans le cadre d'un contrat en unité de comptes Assurances Vie de Predica.

Le Produit n'est pas ouvert aux résidents des Etats Unis d'Amérique/"U.S. Person" telle que définie par la réglementation américaine « Regulation S » de la Securities and Exchange Commission (« SEC »).

**Informations complémentaires :** Si vous êtes un particulier souhaitant investir dans une unité de compte ayant pour référence le Produit, veuillez consulter les conditions du contrat d'assurance-vie pour connaître les documents remis préalablement à une souscription.

Pour toute souscription au Produit par un assureur-vie, et plus généralement par un investisseur institutionnel, il est remis préalablement : les statuts, le document d'information des investisseurs en cours de validité, le dernier rapport annuel, le dernier reporting en vigueur et le bulletin de souscription.

**Dépositaire :** CACEIS Bank

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

### INDICATEUR DE RISQUE



L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le Produit pendant 8 ans. 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'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce Produit 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 notre part de vous payer.

L'Indicateur Synthétique de risque est établi à partir de données historiques du Produit ou à partir de données reconstituées à partir d'un indice de référence approprié lorsque les données historiques ne sont pas disponibles.

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

Nous avons classé ce Produit dans la classe de risque 4 sur 7, qui est une classe de risque moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du Produit se situent à un niveau moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est possible que votre rendement ou le prix de rachat de votre Produit en soit affecté. Les résultats passés ne garantissent pas les résultats futurs.

Risques supplémentaires : Le risque de liquidité du marché peut accentuer la variation des performances du Produit.

Par ailleurs, vous serez exposés aux risques suivants (non appréhendés dans l'indicateur synthétique de risque) liés :

- aux fluctuations futures de l'offre et de la demande du marché des parts ;
- aux caractéristiques spécifiques des immeubles du portefeuille du Produit ;
- à la concentration des actifs immobiliers ;
- à la variation des taux d'intérêts des financements.

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

L'indicateur synthétique de risque ne tient pas compte du traitement fiscal du Produit selon la situation patrimoniale et fiscale de l'investisseur visé.

## SCÉNARIOS DE PERFORMANCE

Les scénarios défavorable, intermédiaire et favorable présentés sont des illustrations basées sur la pire, moyenne et meilleure performance du Produit au cours des 13 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.

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.

Investissement 10 000 EUR		En cas de sortie après	
Scénarios		1 an	8 ans*
<b>Minimum</b>	Il n'y a pas de rendement minimum garanti. Vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.		
<b>Scénario de tensions</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	9 600 €	5 810 €
	Rendement moyen annuel	-4,00%	-6,56%
<b>Scénario défavorable</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	10 080 €	10 080 €
	Rendement moyen annuel	0,80%	0,10%
<b>Scénario intermédiaire</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	10 400 €	14 990 €
	Rendement moyen annuel	4,00%	5,19%
<b>Scénario favorable</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	11 770 €	15 830 €
	Rendement moyen annuel	17,70%	5,91%

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du Produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

Ces scénarios se sont produits pour un investissement sur la période d'analyse et/ou l'utilisation de l'indice de référence approprié entre 2010 et 2023.

(\*) Période de détention recommandée

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

Les versements sont inhérents au Produit et l'investissement dans ce Produit n'est pas couvert par une garantie ni par un système national de compensation. La revente des parts n'est pas garantie par la Société de gestion. Une défaillance de la Société de gestion serait sans effet pour votre investissement dans le Produit. La garde et la conservation des actifs sont assurées par le dépositaire du Produit.

## Que va me coûter cet investissement?

Il se peut que la personne qui vous vend ce Produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de ces coûts sur votre investissement.

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez et du temps pendant lequel vous détenez le 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:

– qu'au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0 %). Que pour les autres périodes de détention, le Produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire.

- 10 000 EUR sont investis.

## COÛTS AU FIL DU TEMPS

Investissement 10 000 EUR		
Scénarios	En cas de sortie après	
	1 an	8 ans*
<b>Coûts totaux</b>	99 €	1 231 €
<b>Incidence annuelle des coûts**</b>	0,99%	1,04%

\* Période de détention recommandée.

\*\* 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 6,23% avant déduction des coûts et de 5,19% après cette déduction.

Ces chiffres comprennent les coûts de distribution maximaux que la personne vous vendant le Produit peut vous facturer (0,0% du montant investi / 0 EUR). Cette personne vous informera des coûts de distribution réels.

Les montants indiqués ne tiennent pas compte des coûts liés au package ou au contrat d'assurance éventuellement associé au Produit.

## COMPOSITION DES COÛTS

Coûts ponctuels d'entrée ou de sortie		En cas de sortie après
		1 an
<b>Coûts d'entrée</b>	0% du montant que vous payez lors de l'entrée dans cet investissement. Ces coûts sont déjà inclus dans le prix que vous payez.	<b>Jusqu'à 0 EUR</b>
<b>Coûts de sortie</b>	Nous ne facturons pas de frais de sortie pour ce Produit, mais la personne qui vous vend le Produit peut le faire.	<b>0 EUR</b>
Coûts récurrents prélevés chaque année		
<b>Frais de gestion et autres coûts administratifs ou d'exploitation</b>	0,91% de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation basée sur les coûts réels de l'année dernière.	<b>91,4 EUR</b>
<b>Coûts de transaction</b>	0% 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 pour le Produit. Le montant réel variera en fonction du volume de nos achats et ventes.	<b>0 EUR</b>
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
<b>Commissions liées aux résultats</b>	Il n'y a pas de commissions liées aux résultats pour ce Produit	<b>0 EUR</b>

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

**Période de détention recommandée : 8 ans**

Ce Produit, d'une durée de 99 ans à compter de sa création, est construit dans la perspective de détention des actifs immobiliers sur un horizon long terme.

**Modalité de sortie du Produit :**

Si vous êtes un particulier ayant investi dans une unité de compte ayant pour référence le Produit, veuillez consulter les conditions de liquidité du contrat d'assurance-vie.

La cession des parts dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande de parts entre investisseurs, en termes de volumes et de prix, constatés mensuellement par la société de gestion. Une transaction directe entre investisseurs est aussi possible. La société de gestion ne garantit pas la revente des parts pendant la durée de vie du Produit.

En cas de blocage de cessions (demandes non satisfaites dans un délai de 12 mois représentant au moins 10 % des parts du Produit), la société de gestion convoque une assemblée générale extraordinaire dans les conditions prévues par la réglementation, en vue de décider une cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

La sortie du Produit peut donc être longue et se réaliser à un prix inférieur à la valeur des parts, l'écart entre l'offre et la demande pouvant conduire à une décote de liquidité.

## Comment puis-je formuler une réclamation ?

En cas de réclamations :

- Si vous êtes un particulier ayant souscrit à une unité de compte ayant pour référence le Produit, vous pouvez adresser votre réclamation auprès de votre conseiller habituel.
- Les associés assureurs-vie, et plus généralement les investisseurs institutionnels, entrent directement en relation avec la Société de Gestion.

Envoyer un courrier à Amundi Immobilier à Gestion des associés, TSA 56003, 26906 VALENCE Cedex 9

Envoyer un e-mail à [serviceclients-amundiimmo@amundi.com](mailto:serviceclients-amundiimmo@amundi.com)

Appeler notre hotline dédiée aux réclamations au +33 0820041030

Les données du DIC à jour au 1<sup>er</sup> octobre 2023 sont établies sur la base de l'approbation des comptes au 31/12/2022.

## Autres informations pertinentes

**Si vous êtes un particulier souhaitant investir dans une unité de compte ayant pour référence le Produit, veuillez consulter les conditions du contrat d'assurance-vie pour connaître les documents remis préalablement à une souscription.**

Pour toute souscription au Produit par un assureur-vie, il est remis préalablement : les statuts, le document d'information des investisseurs en cours de validité, le dernier rapport annuel, le dernier reporting en vigueur et le bulletin de souscription.

Ce DIC ne tient pas compte des coûts supplémentaires du réseau distributeur du Produit ou de l'assureur lorsque le Produit est distribué en assurance-vie, ni de la durée de détention spécifique du contrat de distribution. En outre, il ne décrit pas les contrats d'assurance dans lesquels le Produit est utilisé en qualité d'unité de compte de référence.

**Performance passée :** Si vous êtes un particulier vous pouvez adresser à votre conseiller habituel.

**Scénarios de performance :** Si vous êtes un particulier vous pouvez adresser à votre conseiller habituel. Les associés assureurs-vie.