

# ANNEXE A LA NOTE D'INFORMATION AJOUT DU SUPPORT SCPI EFIMMO 1

## UNEP CAPITALISATION

ORADEA VIE vous propose d'investir, dans le cadre de votre contrat, sur un nouveau support dont les garanties sont exprimées en unités de compte représentatives de parts de Société Civile de Placements Immobiliers :

### SCPI EFIMMO 1

En complément de votre Note d'Information, vous trouverez ci-dessous les règles particulières s'appliquant au support SCPI EFIMMO 1 ainsi que les caractéristiques principales de ce nouveau support. Les clauses suivantes sont alors intégrées à votre Note d'Information.

#### **LES CARACTERISTIQUES DU CONTRAT**

Au moins une fois tous les 5 ans, au 31 décembre, chaque immeuble détenu directement ou indirectement par la SCPI fait l'objet d'une expertise par une société d'expertise agréée. Chaque année, la société d'expertise certifie une évaluation intermédiaire. La valeur de la part est évaluée annuellement en fonction de l'estimation du patrimoine immobilier et de la valeur de ses autres actifs nets.

En cas de dissolution de la SCPI EFIMMO 1, les parts correspondant aux contrats en cours seront converties de plein droit en parts d'un support de même nature ou à défaut arbitrées vers un support en unités de compte venant en représentation d'actifs monétaires.

En cas de cessation d'augmentation de capital de la SCPI au cours du contrat, le capital constitué n'est pas modifié mais vos versements ultérieurs et les participations aux bénéfices provenant de la SCPI EFIMMO 1 seront affectés à un support de même nature ou à défaut affectés à un support en unités de compte venant en représentation d'actifs monétaires.

#### **LES MODALITES DE VOTRE SOUSCRIPTION**

La partie de vos versements affectée à ce support lors de votre souscription au contrat et pendant 30 jours à compter de la date de signature de votre contrat est d'abord investie sur le support de référence en unités de compte venant en représentation d'actifs monétaires indiqué dans l'annexe financière à la Note d'Information qui vous a été remise.

Au terme d'un délai de 30 jours à compter de la date d'effet de votre contrat, le capital acquis est arbitré vers le support SCPI. Cet arbitrage est effectué sans frais.

Le nombre d'unités de compte inscrites à votre contrat suite à cet arbitrage s'obtient en divisant le montant du capital acquis sur le support en unités de compte venant en représentation d'actifs monétaires à la date de l'arbitrage par 95,5% du prix de souscription de la part de la SCPI en vigueur à cette même date. Les versements suivants seront directement investis sur la SCPI. Pour les versements complémentaires sur ce support, le nombre d'unités de compte inscrites s'obtient en divisant le montant du versement (net de frais sur versement) affecté à ce support par 95,5% du prix de souscription en vigueur de la part du support SCPI.

Le jour d'investissement aura lieu le vendredi de chaque semaine. Si ce jour est férié, l'investissement sera réalisé le jour ouvré précédent.

Le montant d'investissement maximum autorisé, tous versements et arbitrages confondus, est fixé à 100 000 euros pour le support SCPI EFIMMO 1. Ce seuil pourra être modifié à l'initiative d'ORADEA VIE.

ORADEA VIE se réserve la possibilité de suspendre les versements et les arbitrages en entrée sur le support SCPI EFIMMO 1.

Les versements programmés sont autorisés sur ce support. En cas de clôture du support (même temporaire), les versements programmés affectés à ce support prendront définitivement fin.

Les programmes d'arbitrages ne sont pas autorisés sur ce support.

#### **LA PARTICIPATION AUX BENEFICES**

Tous les versements et arbitrages en entrée investis sur ce support commenceront à porter jouissance à compter du premier jour du trimestre civil qui suit le trimestre civil d'investissement sur ce support.

Trois mois après la fin du trimestre civil d'investissement sur le support, ORADEA VIE versera une participation aux bénéfices trimestrielle égale aux dividendes trimestriels de parts de la SCPI ayant droit à une pleine jouissance des dividendes. Cette participation aux bénéfices trimestrielle ne sera donc pas distribuée en fonction du mois d'investissement.

L'intégralité des revenus, nets de frais, après prélèvement de tous impôts et taxes dus conformément à la réglementation en vigueur, est réinvestie dans le support au plus tard un mois après leur encaissement par ORADEA VIE, en majoration du nombre d'unités de compte des contrats en cours.

Les dividendes versés par la SCPI seront investis sur la base de 95,5% du prix de souscription en vigueur de la part de la SCPI à cette même date.

Pour couvrir ses frais de gestion, ORADEA VIE prélève, chaque début de mois, 0,10% maximum d'unités de compte sur ce support soit un taux équivalent annuel de 1,193%.

#### **LA DISPONIBILITE DE VOTRE CAPITAL**

Les demandes de rachats partiels sont traitées prioritairement sur vos autres supports avant d'être prises en compte sur le support SCPI EFIMMO 1. Aucune demande de rachat partiel sur ce support ne sera acceptée s'il reste du capital disponible investi sur les autres supports de votre contrat.

Les rachats partiels programmés ne sont pas autorisés sur ce support.

### **LES ARBITRAGES**

Les arbitrages en sortie du support SCPI EFIMMO 1 ne sont pas autorisés pendant un délai de 5 ans à compter du premier versement/arbitrage en entrée sur le support. En cas de sortie totale du support, toute nouvelle ouverture (par un versement/arbitrage en entrée) de ce support fera courir à nouveau ce délai de 5 ans. Le montant d'investissement maximum autorisé, tous versements et arbitrages confondus, est fixé à 100 000 euros pour le support SCPI EFIMMO 1. Ce seuil pourra être modifié à l'initiative d'ORADEA VIE.

Pour un arbitrage en entrée, la valeur de l'unité de compte retenue est égale à 95,5% du prix de souscription en vigueur de la part de la SCPI à la date de l'arbitrage.

Pour un arbitrage en sortie au-delà de ces 5 ans, la valeur de l'unité de compte retenue est la valeur de cession par ORADEA VIE des parts de la SCPI (cf. paragraphe « La valeur des unités de compte »).

En cas de blocage de la cession des parts et absence ou épuisement du fonds de remboursement (cf. paragraphe « La valeur des unités de compte »), votre faculté d'arbitrage en sortie du support SCPI EFIMMO 1 sera suspendue.

### **LA VALEUR DES UNITÉS DE COMPTE**

La valeur des unités de compte représentatives de la SCPI EFIMMO 1, retenue en cas d'arbitrage en sortie, de rachat total ou partiel du support, est la valeur de cession par ORADEA VIE des parts de la SCPI.

Dans le cas d'une SCPI à capital variable, par valeur de cession il faut entendre le prix de retrait établi et publié par la société de gestion de la SCPI. Dans l'hypothèse où les parts de la SCPI ne peuvent pas être cédées à ce prix, la valeur de cession s'entend comme le prix de cession réel des parts de la SCPI, c'est-à-dire le prix de vente sur le marché de gré à gré.

Dans le cas d'une SCPI à capital fixe, par valeur de cession il faut entendre le prix d'exécution établi et publié par la société de gestion de la SCPI résultant de la confrontation de l'offre et de la demande (conformément à l'article L 214-93 du Code monétaire et financier).

A noter que, selon les conditions de marché des parts de la SCPI, la société de gestion pourrait ne plus pouvoir exécuter immédiatement la cession des parts et décider d'activer un éventuel fonds de remboursement. Sur demande d'ORADEA VIE, le remboursement des parts de la SCPI se fera alors par prélèvement sur ce fonds. Dans ce cas, la valeur de cession sera la valeur du fonds de remboursement établie par la société de gestion et sera inférieure à la valeur de cession établie dans des conditions normales de marché.

Attention, en cas de blocage de la cession des parts et absence ou épuisement du fonds de remboursement, les demandes de retrait sont traitées par la société de gestion par ordre chronologique de la réception des dites demandes. Les demandes de retrait non satisfaites resteront en attente jusqu'à ce que la société de gestion puisse les exécuter. La valeur de cession sera alors celle retenue au moment de l'exécution effective de la demande de retrait par la société de gestion.

# CARACTERISTIQUES PRINCIPALES SUPPORT SCPI EFIMMO 1

Vous pouvez effectuer des versements et des arbitrages en entrée sur le support en unités de compte, dénommé SCPI EFIMMO 1, en respectant les minimums de versement/arbitrage indiqués sur votre Note d'Information.

## **CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DE LA SCPI EFIMMO 1**

**Dénomination :** EFIMMO 1

**Forme juridique :** Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

**Nom de la société de gestion :** SOFIDY

**Classification :** Placement Immobilier

**Objectif de gestion / Stratégie d'investissement :** La SCPI EFIMMO 1 investit principalement de façon équivalente entre la région parisienne et la province en immeubles de bureaux de petite surface.

**Profil de risque :** Le patrimoine de la SCPI EFIMMO 1 est principalement constitué de bureaux et dans une moindre mesure en immobilier commercial (murs de boutiques et de magasins). La SCPI EFIMMO 1 connaîtra les évolutions et aléas des marchés.

**Profil type de l'investisseur :** La SCPI est ouverte à tout investisseur. Dans le cadre d'un contrat d'assurance

vie ou de capitalisation, l'adhérent ou le souscripteur investit ainsi au travers du support en unités de compte représentatif de la SCPI EFIMMO 1. Compte tenu de la durée de placement recommandée et en fonction de son âge, l'adhérent ou le souscripteur doit veiller à ce que le produit soit bien adapté à son projet et à sa situation. Il est également fortement recommandé de diversifier ses investissements afin de ne pas les exposer uniquement aux risques de cette SCPI.

## **Informations sur les frais et commissions prélevés par la société de gestion :**

La Société de Gestion perçoit les rémunérations ci-dessous définies, à l'exclusion de toute autre :

Frais de gestion : 10 % hors taxes des produits locatifs hors taxes et des produits financiers nets au titre de la gestion de la Société.

Commission de souscription : 10 % hors taxes sur la valeur d'achat (comprenant la commission agent placeur et la primes d'émission incluses au titre des frais de recherche des capitaux, de préparation et d'exécution des programmes d'investissements).