



UFG OP SIS Patrimoine

Société de placement
à prépondérance immobilière
à capital variable

Avertissement aux investisseurs

“La SPPICAV détient directement ou indirectement des immeubles dont la vente exige des délais qui dépendront de l'état du marché immobilier.

En cas de demande de rachat (remboursement) de vos Actions, votre argent pourrait ne vous être versé que dans un délai maximum de 2 mois.

Par ailleurs, la somme que vous récupérerez pourra être inférieure à celle que vous aviez investie, en cas de baisse de la valeur des actifs de la SPPICAV, en particulier du marché immobilier, sur la durée de votre placement.

La durée de placement recommandée est de 10 ans.”

Avis aux investisseurs

Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans une SPPICAV dépend de la situation personnelle de l'investisseur. Pour le déterminer, il doit tenir compte de son patrimoine personnel, de ses besoins actuels et de la durée recommandée de placement mais également de son souhait de prendre des risques ou de privilégier un investissement prudent.

Il est également fortement recommandé de diversifier suffisamment ses investissements afin de ne pas s'exposer uniquement aux risques de cet OPCI.

Il est enfin rappelé que le capital investi ne bénéficie d'aucune garantie ni protection.

UFG OPSIS Patrimoine

Organisme de placement collectif immobilier constitué sous forme de Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable

UFG OPSIS Patrimoine est un OPCI constitué sous la forme d'une Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV). Il est ouvert à tout type d'investisseurs.

Cet OPCI est un produit collectif dont l'objectif est de constituer un **portefeuille diversifié d'actifs Immobiliers et Financiers. Il est donc exposé aux risques de sous-performance de ces deux marchés.**

L'investissement sur le marché immobilier se fait à travers l'acquisition directe ou indirecte d'immeubles appartenant au secteur tertiaire (locaux de bureaux, commerciaux, locaux d'activités, entrepôts...) français et paneuropéens. Le portefeuille d'UFG Opsis Patrimoine peut également être investi sur des titres de foncières cotées.

Le gérant cible un investissement total sur la poche immobilière de 51 % de l'Actif en immobilier non coté et 9 % en foncières cotées.

La zone géographique d'investissement privilégiée dans l'immobilier est l'Espace Economique Européen et principalement la France.

L'investissement sur les marchés financiers se fait par l'intermédiaire d'achat de parts ou d'actions d'OPCVM sur la base de critères et d'objectifs définis par le gérant de l'OPCI et décrits en page 2.

L'investissement cible sur les marchés financiers hors foncières cotées est limité à 30 % de l'Actif, auxquels est ajoutée une poche de liquidité de 10 %.

Allocation stratégique cible

L'allocation stratégique cible définit la répartition entre la poche allouée au marché immobilier, celle allouée aux marchés financiers et enfin celle allouée à la liquidité.

Il existe un risque que la SPPICAV ne soit pas investie en permanence sur les marchés les plus performants et que l'allocation d'actifs ne soit pas la plus efficiente.

UFG OPSIS Patrimoine est un produit d'allocation d'actifs géré de manière discrétionnaire.

A ce titre, le gérant a la faculté de faire évoluer la répartition du portefeuille et notamment son allocation cible dans les limites minimum et maximum décrites dans le prospectus et dans la limite des ratios réglementaires.

Une faculté de recours à l'emprunt pour financer l'acquisition d'un actif immobilier

UFG OPSIS Patrimoine peut recourir à l'emprunt pour financer ses investissements à hauteur de 40 % maximum de son actif immobilier et 10 % de ses actifs financiers. Cette faculté d'investissement supplémentaire permet, quand les conditions de marché sont jugées favorables, d'accroître le montant des investissements réalisés pour l'investisseur et ce pour le même apport d'origine.

Risques associés : L'endettement autorisé peut engendrer, en cas de marché baissier, une baisse plus rapide de la valeur liquidative.

Les conditions de rachat

Les ordres de rachat peuvent être réalisés à tout moment. La valeur de rachat correspond à la valeur liquidative suivant la demande, diminuée le cas échéant de frais. Le délai de règlement peut varier de 8 jours ouvrés à 2 mois maximum. La poche financière et les 10 % de liquidité réglementaire situent la part d'actifs liquides à hauteur de 40 % de l'actif de l'OPCI.

Les modalités de gestion de la liquidité - hors poche réglementaire de 10 % - renvoient à :

- la cession des actifs financiers ;
- la cession des actifs immobiliers ;

La SPPICAV UFG OPSIS Patrimoine a reçu le Visa n°SPI20090012 en date du 22 septembre 2009 délivré par l'AMF. Le prospectus est disponible gratuitement auprès de la société de gestion et sur le site internet www.ufg-lfp.com.

Forme juridique :
SPPICAV

Fréquence de valorisation :
bi-mensuelle

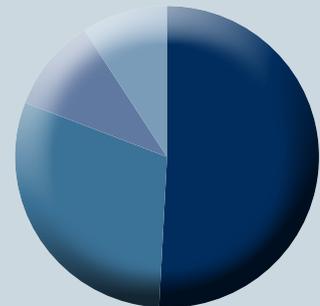
Produits de distribution :
• 85 % minimum du résultat généré
• 50 % minimum des plus values générées lors de la revente d'actifs

Fréquence de distribution :
trimestrielle

Fiscalité IRPP applicable pour les personnes physiques :

Régime des valeurs mobilières. Un précis sur la fiscalité applicable à ce produit est disponible sur le site internet de la société de gestion : www.ufg-lfp.com ou sur simple demande à la société de gestion.

Allocation stratégique cible* :



- Immobilier non coté 51 %
- Foncières cotées 9 %
- Valeurs mobilières 30 %
- Liquidité 10 %

* Les ratios indiqués ne sont pas figés. Ils peuvent être amenés à évoluer, notamment en cas de baisse des marchés.

Toutefois, en cas d'accélération brutale et importante des demandes de rachat, le gestionnaire informera, sur son site Internet, des modifications des conditions de rachat. Pour assurer un traitement égalitaire des porteurs, il pourra alors compléter ce dispositif par :

- Un allongement du délai de paiement des rachats pouvant aller jusqu'à 2 mois maximum à compter de la date de centralisation des demandes de rachat ;
- Et en dernier ressort, un recours à l'emprunt sous les conditions précisées dans le prospectus.

Une double approche immobilière et financière

Cet OPCI a vocation à investir sur le marché immobilier pour bénéficier essentiellement des apports de revenus générés par la location d'un patrimoine d'immobilier d'entreprises. Ce secteur a été privilégié car l'immobilier d'entreprise permet d'obtenir des revenus locatifs supérieurs à ceux de l'habitation.

Une attention particulière du gérant est portée sur la qualité des immeubles recherchés : leur emplacement, leur facilité d'accès, la qualité des locataires, etc...

Le marché immobilier d'entreprise français : cible des investissements d'UFG Opsis Patrimoine

L'allocation cible sur la poche immobilière (non coté et coté) est de 60 % de l'actif.

La gestion étant discrétionnaire, le gérant peut s'écarter de cette allocation pour atteindre au maximum 60 % d'actifs immobiliers non cotés. En phase de constitution ou de forte décollecte non compensée par des souscriptions, le taux d'investissement en actifs immobiliers pourra ponctuellement atteindre 90 %.

La stratégie immobilière retenue vise principalement la détention de biens immobiliers d'entreprise par voie directe ou indirecte (bureaux, locaux commerciaux, locaux d'activités, entrepôts, etc...) en privilégiant les secteurs dynamiques au plan économique situés sur le territoire français et paneuropéen.

Risques associés : Le principal risque en investissant sur ce marché est celui lié à la détention d'immeubles qui pour quelques raisons que ce soit n'auraient plus de rendement et perdraient de la valeur (absence de locataires par exemple). La diversification qui vise à être réalisée au sein de cette poche a pour objectif de diminuer ce risque, sans pour autant l'annuler, à travers la détention de plusieurs immeubles sur des zones différentes, de tailles variées, avec des locataires divers...

Instruments de couverture : dans un objectif de couverture de la poche immobilière le gérant peut recourir à l'utilisation d'instruments financiers à terme tels que contrat d'option simple, de futurs ou swaps de performances simple.

A titre d'illustration, le gérant pourra utiliser ces produits dérivés simples pour se couvrir d'une éventuelle hausse des taux d'intérêt susceptible d'influer négativement sur la valeur des actifs immobiliers.

Risques associés : cette gestion est susceptible d'être moins performante notamment, dans l'exemple ci-dessus, en cas de mouvement inverse des taux par rapport à l'anticipation du gérant.

Une poche financière encadrée par un objectif de gestion

L'allocation cible sur la poche financière est de 30 % de l'actif (hors poche de liquidité réglementaire de 10 %).

La stratégie mise en œuvre vise à exposer la SPPICAV aux marchés financiers en sélectionnant principalement des OPCVM offrant le meilleur couple rendement/risque auprès des différents gérants de la place, reconnus pour leur qualité de gestion d'actifs financiers. UFG IM, délégataire de la gestion de la poche financière, sélectionnera des fonds avec pour objectif que celle-ci offre une performance globale se situant entre 0,1 % et 3 % au dessus du taux sans risque (EONIA) et une volatilité, entre 1 % et 8 %.

Risques associés : Les investissements réalisés au sein de la poche financière seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs financiers (risques actions, de taux, de change, de crédit, de zones géographiques notamment pays émergents). De très nombreux facteurs peuvent avoir un impact négatif sur ces différents marchés. De ce fait, en cas de baisse des marchés financiers, la valeur liquidative de la SPPICAV pourrait baisser.

La poche de liquidité qui doit être au minimum de 10 % sera investie dans des instruments financiers à caractère liquide, soit dépôts à terme ou à vue, bons du Trésor, titres de créance négociables, obligations négociées sur un marché réglementé, OPCVM composé à plus de 90 % d'instruments financiers à caractère liquide.

Avantages

- Bénéficier de l'expertise immobilière d'UFG REM et des compétences de UFG IM en multigestion ;
- Une exposition mixte pour bénéficier d'un placement à la fois dans la pierre et dans les valeurs mobilières ;
- Une distribution trimestrielle (le coupon n'est pas garanti) ;

Risques

- Risque de marché lié à la détention d'instruments financiers ;
- Risque de marché immobilier lié à la détention d'actifs immobiliers ;
- Aucune garantie ou protection du capital investi et du rendement ;
- Allongement possible du délai de règlement des rachats d'actions à 2 mois maximum.

Avant toute souscription l'investisseur doit avoir pris connaissance du prospectus et des documents légaux.

Les conditions liées à la liquidité sont décrites dans le prospectus de l'OPCI.

Le prospectus est disponible gratuitement sur simple demande auprès de la Société de Gestion

Caractéristiques générales et frais

Caractéristiques générales de la SPPICAV "UFG OPSIS Patrimoine"

Date de création : 11 décembre 2009

Devise de référence : euros

Catégorie de parts, minimum de souscription :

Action A : 1 000 € (10 actions à 100 €)

Action B : 75 000 € (1 action à 75 000 €)

Fréquence de valorisation : bimensuelle

Publication de la valeur liquidative : J+7 de la date de son établissement sur le site www.ufg-lfp.com

Période de souscription : à compter de la date de création de l'OPCI

Date de centralisation des souscriptions/Rachats : J-1 (avant 11 h) de la date de calcul de la VL

Livraison des actions : J+8 de la date de centralisation de l'ordre de souscription

Règlement des rachats d'action : J+8 de la date de centralisation de l'ordre de rachat ; au maximum 2 mois, notamment en cas de marché baissier

Société de gestion : UFG REM

Déléataire de la gestion de la poche financière : LFP

Dépositaire : BPSS

Commissaires aux comptes : Deloitte & Associés

Evaluateurs immobiliers : Atis Real Expertises, CBRE

Distributeurs : UFG LFP

Durée de placement conseillée : 10 ans min.

Profil investisseur :

Action A : Tout type d'investisseur

Action B : Compagnies d'Assurance

Fiscalité : valeurs mobilières

Caractéristiques et Frais

Code ISIN :

Action A : FR 0010672451

Action B : FR 0010810507

Minimum de l'investissement initial :

Action A : 1 000 € (10 actions de 100 €)

Action B : 75 000 € (1 action à 75 000 €)

Eligibilité à l'Assurance vie : oui

Commission de souscription non acquise à la SPPICAV :

Action A : 4 % maximum

Action B : Néant

Commission de souscription acquise à la SPPICAV : 3 %.

Cette commission de souscription permet de couvrir les droits, frais,

honoraires et taxes acquittés par la SPPICAV lors de la constitution ou la cession d'Actifs Immobiliers.

Elle peut évoluer chaque année dans la limite de 6 %.

Le taux est révisé annuellement et communiqué par la société de gestion sur son site internet : www.ufg-lfp.com

au moins deux jours ouvrés avant la date de centralisation correspondant à son entrée en vigueur.

Commission de rachat non acquise à la SPPICAV :

Action A : Néant

Action B : 5 % maximum

Commission de rachat acquise à la SPPICAV : Néant

Frais de gestion :

Action A et Action B : 1,49 % TTC (1,25 % HT) max. de l'actif net

Commission de sur performance : Néant