

SCI PHILOSOPHALE

La stabilité de la pierre au service de l'Assurance-vie

Pour répondre à une réelle demande des assureurs et de leurs souscripteurs, le Groupe UFG, 1^{er} gestionnaire d'immobilier collectif non coté, a créé un nouveau support :
la SCI Philosophale.

Qu'est-ce que
la SCI PHILOSOPHALE ?

SCI PHILOSOPHALE,
Pourquoi ?

SCI PHILOSOPHALE,
Particularités :

Philosophale est une Société Civile à Capital Variable, composée principalement de parts de SCPI de rendement et d'immeubles acquis en direct.
Cette SCI a pour objet de constituer et de gérer un patrimoine immobilier notamment d'entreprise, dont les revenus locatifs sont capitalisés.

Cette unité de compte innovante a été créée par le Groupe UFG pour s'intégrer dans un contrat d'assurance et proposer ainsi **un support pouvant allier rendement élevé, liquidité et risque mesuré.**

LES PERFORMANCES DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE :

Grâce à un marché sain et raisonnable, l'immobilier d'entreprise procure aujourd'hui un rendement élevé (6-7 %) et un risque mesuré.

UN PRODUIT LIQUIDE, GRÂCE À :

Une politique d'investissement souple

L'actif de la SCI Philosophale peut comporter des actifs immobiliers et mobiliers de nature et de degré de liquidité très différents : immeubles en direct, parts de SCPI, ainsi que des actions de sociétés foncières cotées et autres valeurs mobilières ou instruments financiers. Le gérant dispose ainsi de toute la souplesse nécessaire pour adapter sa politique de gestion aux besoins de liquidités et à l'évolution des marchés.

La possibilité de constituer un fonds de remboursement par les revenus fonciers, le recours à l'endettement et les cessions d'actifs immobiliers.

Le montant du fonds de remboursement est ajusté de manière à ne pas altérer la performance de la SCI et assurer suffisamment de liquidité aux assurés.

UNE VALORISATION INTEGRANT LA VALEUR DE MARCHÉ DES PARTS DE SCPI :

L'actif de la SCI Philosophale est valorisé selon les principes suivants :

- Les SCPI, à leur valeur de réalisation,
- Les immeubles acquis en direct, à leur valeur d'expertise,
- L'immobilier coté (sociétés foncières), à leur cotation,
- Les SICAV Immobilières et autres instruments Financiers, à leur valeur liquidative.

La prise en compte d'écarts pour risque d'exigibilité ou de dépréciation permet d'ajuster cette valorisation à toute évolution rapide de la valeur de marché.

Les revenus issus de ces différents placements sont capitalisés à l'intérieur de la SCI contribuant ainsi à la valorisation de la part.

UN MONTAGE QUI LIMITE LES FRAIS D'ENTRÉE DU SUPPORT IMMOBILIER :

Les frais de souscription acquis au support sont réduits à 2 %. Ils permettent ainsi de préserver l'égalité des assurés, entre pré-détenteurs et nouveaux entrants, en évitant la dilution de la performance liée à l'arrivée de nouveaux capitaux.

SCI PHILOSOPHALE

Date de création : 21 octobre 2004
Capital social maximal autorisé :
200 000 000 €.



COMPOSITION DE L'ACTIF

L'investissement se faisant au fur et à mesure de la collecte, la composition de cet actif, bien entendu, évolue avec le temps.

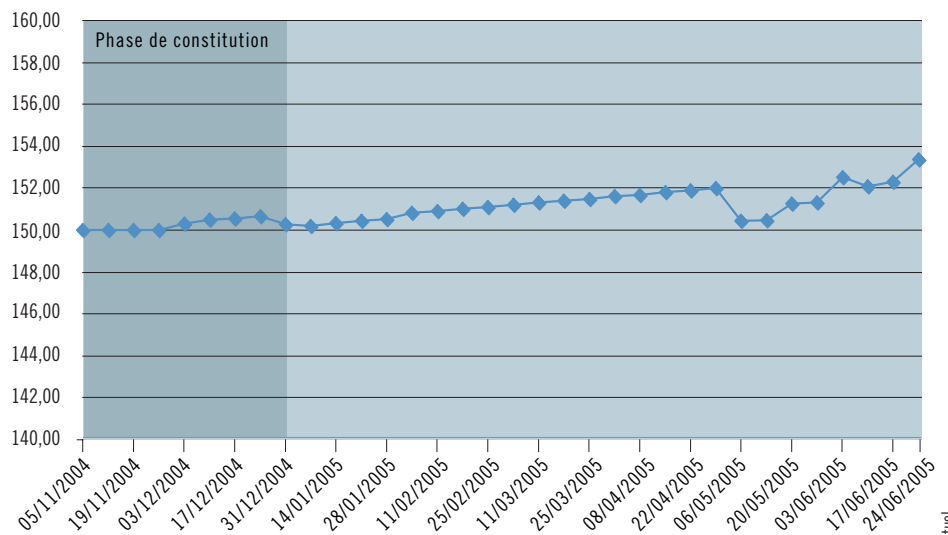
A ce jour, il est principalement basé sur UFG Pierre, SCPI Fleuron du groupe UFG dédiée aux investisseurs institutionnels, affichant une prévision de rentabilité de 6,8 à 7 %.

Le patrimoine d'UFG Pierre est principalement orienté vers des locaux à usage de bureaux à Paris, en région parisienne et dans les grandes métropoles de province. Son patrimoine de plus de 120 000 m² bénéficie au 30 juin 2005 d'un taux d'occupation de 95,5 %.

La SCI PHILOSOPHALE a le pouvoir d'investir dans une multitude de sous-jacents immobiliers, elle saisit par conséquent les opportunités de marché au moment où elles se présentent.

EVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE DE LA PART

Depuis le 05/11/04 (évaluation hebdomadaire, en €)



Produit créé et géré par l'UFG,
1^{er} gestionnaire d'immobilier
collectif.

Statuts et notice d'information consultables auprès de la Société de Gestion.

Réf. : 930001 - Informations au 5/08/2005 - Document non contractuel