



## **Le fonds OFI InnovaCare d'OFI PIERRE acquiert un portefeuille de 6 Résidences Services Seniors auprès d'UNITI en signant sa première VEFA<sup>1</sup>**

**Le fonds OFI InnovaCare, géré par OFI PIERRE a remporté fin décembre 2021 l'exclusivité pour l'acquisition d'un portefeuille de 6 Résidences Services Seniors (« RSS ») à l'issue d'un appel d'offre organisé par UNITI, acteur de référence en France de la promotion immobilière résidentielle au service de la mixité sociale. Ont été également associés à cet appel d'offre, AQUARELIA, exploitant des futures RSS, et PGIM Real Estate, partenaire et actionnaire d'UNITI.**

La stratégie du fonds OFI InnovaCare, OPPCI agréé par l'AMF, répond à des enjeux sociétaux et de santé en pleine mutation.

Avec cette première opération, le fonds OFI InnovaCare sécurise une partie de sa poche cœur de cible dédiée aux RSS avec des actifs de qualité comptabilisant près de 580 logements répartis sur l'ensemble du territoire métropolitain. Ce portefeuille de 6 RSS sera acquis progressivement. Il offre une diversification géographique en ligne avec les objectifs du fonds. Enfin, les micro-localisations des RSS, proches des centres-villes permettront aux résidents d'être totalement connectés à leur environnement (transports, services...).

Ces résidences seront toutes sécurisées au travers d'un bail de 12 ans fermes conclu avec AQUARELIA, gestionnaire exclusif de ces résidences. Partenaire historique d'UNITI, AQUARELIA est un acteur pionnier en France dans la gestion de RSS avec près de 30 ans d'expérience dans le domaine de l'exploitation de résidences gérées. Son engagement ESG ainsi que son positionnement commercial unique sur le marché à travers une offre « tout compris » accessible au plus grand nombre de seniors, permettent aux investisseurs institutionnels d'OFI InnovaCare de prendre part à un projet d'utilité sociétale d'envergure nationale.

---

<sup>1</sup> VEFA : Vente en l'État Futur d'Achèvement

---

### **CONTACTS**

### **PRESSE**

OFI PIERRE : Franck BENICHOU • +33 (0)6 45 29 94 53 • [fbenichou@ofi-pierre.fr](mailto:fbenichou@ofi-pierre.fr)

OFI PIERRE : Romuald MAHUT • +33 (0)6 37 15 23 60 • [rmahut@ofi-pierre.fr](mailto:rmahut@ofi-pierre.fr)

OFI ASSET MANAGEMENT : Diane CAZALI • +33 (0)1 56 68 54 76 • [dcazali@ofi-am.fr](mailto:dcazali@ofi-am.fr)

UNITI : Gilles AUBAGNAC • + 33 (0)4 67 99 69 47 • [ga@uniti-habitat.fr](mailto:ga@uniti-habitat.fr)

UNITI : Cyril COMBE • +33 (0)1 53 65 68 68 • [uniti@calyptus.net](mailto:uniti@calyptus.net)

AQUARELIA : Gérard PINNEBERG • [g.pinneberg@aquarelia.fr](mailto:g.pinneberg@aquarelia.fr)

AQUARELIA : Amandine ORIA • [a.oria@aquarelia.fr](mailto:a.oria@aquarelia.fr)

PGIM REAL ESTATE : Céline BRUGGEMAN • +33 (0)6 87 52 71 99 • [celine.bruggeman@calyptus.net](mailto:celine.bruggeman@calyptus.net)

AGENCE FARGO : Féten BEN HARIZ • +33 (0)6 16 83 64 06 • [fbenhariz@agencefargo.com](mailto:fbenhariz@agencefargo.com)

---



Dans le cadre de cet accord, OFI InnovaCare a conclu aujourd'hui la première VEFA du portefeuille sur une RSS située à proximité du centre-ville de La Garde en Provence-Alpes-Côte d'Azur. Cette première résidence compte 102 appartements pour une surface habitable de 3 560 m<sup>2</sup> et sera livrée au 1<sup>er</sup> trimestre 2024. Elle bénéficiera de la certification Bâtiment Énergie Environnement (BEE) et du label Bâtiment à Énergie Positive et Réduction Carbone (E+C-), répondant ainsi au cahier des charges fixé par l'ensemble des acteurs du projet en matière de performance énergétique du bâtiment et d'empreinte carbone.

◀ **UNITI - Programme RSS La Garde (04)**



Pour UNITI, l'ensemble du portefeuille de 6 RSS représente un volant de chiffre d'affaires proche de 85 M€, sous 2 à 3 ans.

**Guillaume POLI, Président du Directoire d'OFI Pierre** souligne : « *L'acquisition de ce portefeuille démontre la capacité d'OFI Pierre à se positionner sur des actifs stratégiques, rares et recherchés, tout en respectant ses engagements vis-à-vis de ses investisseurs institutionnels. Par ailleurs, nous sommes ravis de travailler avec UNITI et PGIM Real Estate avec qui nous partageons la même vision immobilière tendant à répondre aux grands enjeux environnementaux et sociétaux de demain* ».

**Stéphane ORIA, fondateur et PDG d'UNITI** conclut : « *Cette opération s'inscrit dans notre ambition permanente d'apporter des réponses concrètes à l'urgence de proposer un logement à ceux qui en ont le plus besoin. La conclusion de notre partenariat avec OFI Pierre marque une nouvelle reconnaissance de la pertinence de notre positionnement sur le marché de l'immobilier résidentiel accessible à tous avec notre modèle économique axé sur la vente en bloc. Ces nouvelles opérations en*

---

#### **CONTACTS PRESSE**

OFI PIERRE : Franck BENICHOU • +33 (0)6 45 29 94 53 • [fbenichou@ofi-pierre.fr](mailto:fbenichou@ofi-pierre.fr)

OFI PIERRE : Romuald MAHUT • +33 (0)6 37 15 23 60 • [rmahut@ofi-pierre.fr](mailto:rmahut@ofi-pierre.fr)

OFI ASSET MANAGEMENT : Diane CAZALI • +33 (0)1 56 68 54 76 • [dcazali@ofi-am.fr](mailto:dcazali@ofi-am.fr)

UNITI : Gilles AUBAGNAC • + 33 (0)4 67 99 69 47 • [ga@uniti-habitat.fr](mailto:ga@uniti-habitat.fr)

UNITI : Cyril COMBE • +33 (0)1 53 65 68 68 • [uniti@calyptus.net](mailto:uniti@calyptus.net)

AQUARELIA : Gérard PINNEBERG • [g.pinneberg@aquarelia.fr](mailto:g.pinneberg@aquarelia.fr)

AQUARELIA : Amandine ORIA • [a.oria@aquarelia.fr](mailto:a.oria@aquarelia.fr)

PGIM REAL ESTATE : Céline BRUGGEMAN • +33 (0)6 87 52 71 99 • [celine.bruggeman@calyptus.net](mailto:celine.bruggeman@calyptus.net)

AGENCE FARGO : Féten BEN HARIZ • +33 (0)6 16 83 64 06 • [fbenhariz@agencefargo.com](mailto:fbenhariz@agencefargo.com)

---



*portefeuille conforteront notre visibilité sur les exercices futurs en venant soutenir l'accélération de notre activité commerciale, qui touche aussi bien le logement conventionné que le logement géré ».*

*Dans cette transaction, OFI PIERRE était conseillé par Maître Aurélien Bourdet (Étude Screeb Notaires), Faye Tadros (Denjean & Associé) et Sébastien Alphanand (Theop).*

*Le Vendeur UNITI / PGIM Real Estate était conseillé par les sociétés Bridge Real Estate et CBRE dans le cadre d'un mandat co-exclusif ainsi que par Maître Alexandra Lepetit (Étude Matignon Notaires). AQUARELIA était conseillé par le cabinet De Pardieu Brocas Maffei.*

#### À PROPOS D'OFI PIERRE

Créée en 2017, OFI Pierre est une société de gestion d'actifs immobiliers, filiale du Groupe OFI, un leader en gestion ISR. L'équipe d'OFI Pierre, constituée d'experts de l'immobilier, ambitionne de proposer une gamme de fonds professionnels (OPPCI, SCI et autres FIA) et de fonds grand public (produits structurés, Unité de Compte). OFI Pierre gère actuellement trois fonds : l'OPPCI OFI Immobilier (une SPPICAV ISR dédiée au Bureau Prime), Esprit Pierre (une SCI dédiée aux parcs d'activités dans le cadre d'un Club Deal) et la SCI Crystal Double Immo un fonds de fonds. OFI Pierre réalise également des missions de conseil sur des problématiques variées. La philosophie d'investissement d'OFI Pierre se distingue par un fort attachement aux valeurs de développement durable et d'ISR. La société de gestion se caractérise également par une très haute exigence dans l'Asset et le Property management de son patrimoine.

[www.ofi-pierre.fr](http://www.ofi-pierre.fr)

#### À PROPOS D'UNITI

Fondé en 2012 par Stéphane Oria, le Groupe UNITI est un acteur de premier plan de la promotion immobilière résidentielle en France. Acteur du développement des territoires, UNITI produit pour les collectivités locales, les bailleurs sociaux et les investisseurs institutionnels des espaces de vie de qualité abordables pour tous. Grâce à son double positionnement en logement conventionné et en résidentiel géré, UNITI crée et réalise des projets immobiliers qui anticipent les besoins en matière de mixité sociale et donnent du sens et de l'attractivité aux territoires.

UNITI appuie son développement sur des partenariats stratégiques clés, en particulier avec le groupe PGIM REAL ESTATE pour accélérer son développement sur le marché du logement résidentiel français, et avec la société de gestion PRIMONIAL REIM et l'exploitant AQUARELIA pour adresser le marché dynamique des résidences services seniors et étudiantes.

Employant près de 40 collaborateurs et présent sur le territoire national à travers cinq agences, UNITI a réalisé en 2021 un chiffre d'affaires de 101,1 M€ (+26,1%). Le groupe UNITI est coté sur Euronext Growth (ISIN : FR0012709160, code mnémo : ALUNT).

[www.uniti-habitat.fr](http://www.uniti-habitat.fr)

---

#### CONTACTS

OFI PIERRE : Franck BENICHOU • +33 (0)6 45 29 94 53 • [fbenichou@ofi-pierre.fr](mailto:fbenichou@ofi-pierre.fr)

#### PRESSE

OFI PIERRE : Romuald MAHUT • +33 (0)6 37 15 23 60 • [rmahut@ofi-pierre.fr](mailto:rmahut@ofi-pierre.fr)

OFI ASSET MANAGEMENT : Diane CAZALI • +33 (0)1 56 68 54 76 • [dcazali@ofi-am.fr](mailto:dcazali@ofi-am.fr)

UNITI : Gilles AUBAGNAC • + 33 (0)4 67 99 69 47 • [ga@uniti-habitat.fr](mailto:ga@uniti-habitat.fr)

UNITI : Cyril COMBE • +33 (0)1 53 65 68 68 • [uniti@calyptus.net](mailto:uniti@calyptus.net)

AQUARELIA : Gérard PINNEBERG • [g.pinneberg@aquarelia.fr](mailto:g.pinneberg@aquarelia.fr)

AQUARELIA : Amandine ORIA • [a.oria@aquarelia.fr](mailto:a.oria@aquarelia.fr)

PGIM REAL ESTATE : Céline BRUGGEMAN • +33 (0)6 87 52 71 99 • [celine.bruggeman@calyptus.net](mailto:celine.bruggeman@calyptus.net)

AGENCE FARGO : Féten BEN HARIZ • +33 (0)6 16 83 64 06 • [fbenhariz@agencefargo.com](mailto:fbenhariz@agencefargo.com)

---



## À PROPOS D'AQUARELIA

Fondé en 1992, le Groupe AQUARELIA est un exploitant de résidences services dédiées aux seniors autonomes en recherche d'une solution d'habitat « tout compris ». Le chez-soi qui leur est proposé comprend, outre l'hébergement en logements T1, T2 ou T2 couple, toutes les charges locatives (eau, électricité, téléphonie, internet) ainsi qu'un service de restauration midi et soir, d'animation et de surveillance 24h/24. Des services additionnels de blanchisserie et de prestations ménagères complètent une offre globale qui apporte aux résidents seniors, sécurité, confort et maintien du lien social pour un coût très maîtrisé.

Le réseau AQUARELIA, qui regroupe actuellement 5 résidences services seniors sous gestion, s'accroît fortement avec l'ouverture en 2022 de 5 nouvelles RSS à Montélimar (26), Savigny-Le-Temple (77), Villepinte (93), Saint Alban (31) et Montargis (45), et près de 15 nouvelles résidences entre 2023 et 2024. AQUARELIA a été acquis en 2017 par les ETABLISSEMENTS ORIA, holding de l'actionnaire majoritaire du Groupe UNITI, promoteur de logements conventionnés et gérés.

Employant près de 100 collaborateurs, AQUARELIA a réalisé en 2021 un chiffre d'affaires proche de 6 M€.

[www.aquarelia.fr](http://www.aquarelia.fr)

## À PROPOS DE PGIM REAL ESTATE

PGIM Real Estate est l'un des plus importants investisseurs immobiliers au monde, avec 209.3 milliards de dollars d'actifs bruts sous gestion et administration\*. PGIM Real Estate s'efforce d'offrir à ses clients investisseurs et emprunteurs des résultats exceptionnels grâce à une large gamme de solutions d'investissement et de financement couvrant l'ensemble du spectre risque-rendement. PGIM Real Estate est le bras armé en investissement immobilier de PGIM, filiale de gestion d'actifs internationale de Prudential Financial, Inc. (NYSE : PRU) dont les encours sous gestion s'élèvent à 1 500 milliards de dollars. L'expérience de PGIM Real Estate dans la gestion des risques, sa capacité d'exécution et sa connaissance approfondie des marchés immobiliers s'appuie sur un historique de plus de 50 ans dans l'investissement en immobilier direct, de plus de 140 ans dans le financement immobilier\*\* ainsi que sur l'expertise locale de ses professionnels répartis dans 32 villes par-delà le monde entier. Via une approche différenciée en matière d'investissement, de financement et de gestion d'actifs, PGIM Real Estate s'engage dans des pratiques ayant un impact environnemental et social positif et s'efforce de renforcer les liens entre communautés dans le monde entier.

\* Au 31 décembre 2021, l'actif net sous gestion s'élève à 137.9 milliards de dollars et l'actif sous administration à 4.95 milliards de dollars

\*\* Incluant l'héritage de la société mère de PGIM, PFI

[www.pgimrealestate.com](http://www.pgimrealestate.com)

---

### CONTACTS

OFI PIERRE : Franck BENICHOU • +33 (0)6 45 29 94 53 • [fbenichou@ofi-pierre.fr](mailto:fbenichou@ofi-pierre.fr)

### PRESSE

OFI PIERRE : Romuald MAHUT • +33 (0)6 37 15 23 60 • [rmahut@ofi-pierre.fr](mailto:rmahut@ofi-pierre.fr)

OFI ASSET MANAGEMENT : Diane CAZALI • +33 (0)1 56 68 54 76 • [dcazali@ofi-am.fr](mailto:dcazali@ofi-am.fr)

UNITI : Gilles AUBAGNAC • + 33 (0)4 67 99 69 47 • [ga@uniti-habitat.fr](mailto:ga@uniti-habitat.fr)

UNITI : Cyril COMBE • +33 (0)1 53 65 68 68 • [uniti@calyptus.net](mailto:uniti@calyptus.net)

AQUARELIA : Gérard PINNEBERG • [g.pinneberg@aquarelia.fr](mailto:g.pinneberg@aquarelia.fr)

AQUARELIA : Amandine ORIA • [a.oria@aquarelia.fr](mailto:a.oria@aquarelia.fr)

PGIM REAL ESTATE : Céline BRUGGEMAN • +33 (0)6 87 52 71 99 • [celine.bruggeman@calyptus.net](mailto:celine.bruggeman@calyptus.net)

AGENCE FARGO : Féten BEN HARIZ • +33 (0)6 16 83 64 06 • [fbenhariz@agencefargo.com](mailto:fbenhariz@agencefargo.com)

---