

ASSURIMMEUBLE

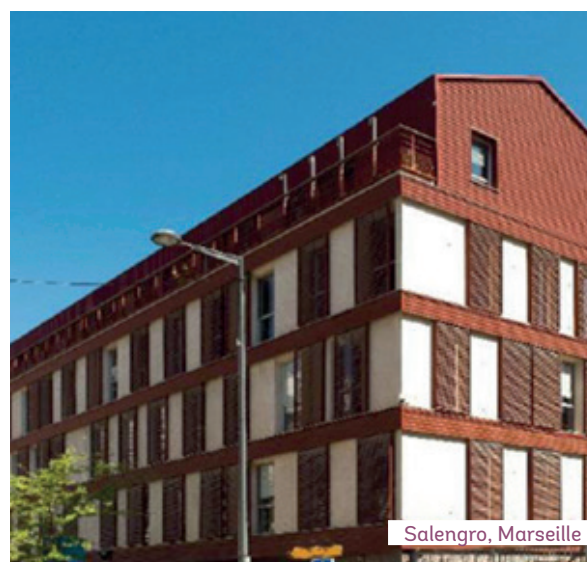
Investir indirectement dans l'immobilier dans le cadre de l'assurance vie

SEPTEMBRE
2019

Document exclusivement conçu à des fins d'information, ne constituant pas un conseil en investissement.

SCI ASSUR IMMEUBLE est un support en unités de compte disponible dans les contrats d'assurance vie multisupports Nuances 3D, Nuances Plus, Nuances Privilège, Aïkido, Nuances Grenadine, PERP Caisse d'Épargne, Océor Harmonie, Océor Évolution, PERP Assyllo et le contrat de capitalisation Nuances Capi.

Sa valeur peut fluctuer à la hausse et à la baisse avec pour conséquence de présenter un risque de perte en capital supporté par vous seul.



Politique générale d'investissement

La politique générale d'investissement d'ASSUR IMMEUBLE présentée de manière synthétique* vise à constituer un portefeuille d'actifs immobiliers diversifiés pour bénéficier des performances de cette classe d'actifs et d'une diversification par rapports aux actifs financiers, en contrepartie d'un risque de perte en capital.

Au 31 décembre 2018, ce portefeuille principalement composé de bureaux et de locaux commerciaux est situé en France et dans différents pays de l'Union Européenne. Les actifs immobiliers détenus peuvent être situés dans tous pays de l'OCDE.

Il est détenu directement et indirectement au travers de filiales et, de façon complémentaire, de participations minoritaires dans des véhicules thématiques (ou supports d'investissement) de taille importante permettant de diversifier l'allocation d'actifs.

ASSUR IMMEUBLE détient en complément une trésorerie d'exploitation et des capitaux en instance d'investissement placés en supports monétaires.

* Il convient de se référer au document réglementaire d'information pour une présentation plus détaillée de la politique d'investissement, des caractéristiques, risques et frais du produit.



CAISSE D'ÉPARGNE

Acquisitions et cessions 2018

ASSUR IMMEUBLE a réalisé deux acquisitions et trois cessions en 2018.

Pour les acquisitions :

- Un immeuble de bureaux à Wiesbaden en Allemagne d'une surface de plus de 10 000 m², pour un montant d'environ 60 M€. Cet actif est entièrement loué au ministère des Affaires Sociales de la Hesse dans le cadre d'un bail de 20 années fermes. Cela permet une sécurisation du cashflow sur le long terme. L'actif a été intégralement restructuré à neuf récemment.
- Une plateforme logistique située à Saint-Quentin-Fallavier au sein de la première zone logistique de France dite zone de « l'Isle-d'Abeau », livrée en mai 2018. Ce bâtiment neuf d'une surface d'environ 18 000 m² a été acquis pour un montant d'environ 15 M€. L'actif est sécurisé dans le cadre d'un bail en état futur d'achèvement (BEFA) de 9 années fermes.

Pour les cessions :

- La participation dans Klecar Europe Sud composée de centres commerciaux en Espagne et en Grèce au 1^{er} trimestre 2018 pour un montant global d'environ 74 M€ en quote part de détention ;
- Un actif de la participation dans Klecar France (centre commercial Vitrolles). Il s'agit d'une des rares transactions en 2018 pour les centres commerciaux dont le volume n'a pas dépassé 500 M€. Cet actif a été vendu très légèrement au-dessus de la dernière valeur d'expertise.
- L'actif UGC Rosny fin 2018 avec une prime de plus de 7 % par rapport à la dernière valeur d'expertise.

Enfin, il convient de mentionner la signature d'une promesse de vente pour une galerie commerciale située en Île-de-France dont la réitération est intervenue au 1^{er} trimestre 2019.

PRINCIPAUX RISQUES LIÉS À LA SCI ASSUR IMMEUBLE

Les principaux risques sont :

- Le risque de marché soit le risque de baisse des valeurs des actifs immobiliers, lui-même dépendant de l'évolution de la situation des différents marchés immobiliers et de la conjoncture économique générale incluant notamment l'évolution des taux d'intérêts à long terme.
- Le risque de contrepartie correspondant au risque locatif et au risque de pertes financières pouvant affecter ASSUR IMMEUBLE en cas de défaillance financière d'un ou plusieurs locataires.

En cas de recours à des financements bancaires dans le futur, ASSUR IMMEUBLE serait soumise à des risques spécifiques liés notamment à la souscription d'engagements contractuels dont le non-respect rendrait la dette exigible.

Il convient de se référer au document réglementaire d'information pour une présentation plus détaillée du profil de risque de la SCI ASSUR IMMEUBLE.

L'ensemble des risques est précisé en fin de document.

Perspectives 2019

ASSUR IMMEUBLE est une SCI immobilière ne recourant pas à l'endettement, à la date de publication de la présente maquette, détenant directement et indirectement un patrimoine d'immobilier diversifié composé principalement de bureaux et de locaux commerciaux et disposant de liquidités destinées à de nouvelles acquisitions immobilières.

Ainsi, l'objectif de 2019 est de procéder à l'acquisition ciblée d'actifs dont le couple rendement prévisionnel/risque associé est adapté à la politique d'investissement d'ASSUR IMMEUBLE, dans les conditions de marché actuelles.

Les actifs retenus à l'acquisition doivent également s'inscrire dans la politique de valorisation à long terme des actifs d'ASSUR IMMEUBLE.



Carte d'identité de la SCI ASSUR IMMEUBLE au 31/12/2018

Nature du fonds

Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) régi notamment par la directive 2011/61 du 8 juin 2011 (la « Directive AIFM ») et les articles L214-24 et suivants du Code monétaire et financier, ainsi que par les dispositions applicables du Code civil et du code de Commerce.

FRAIS D'ASSET MANAGEMENT D'AEW CILOGER

Entre 2,61% et 3,86% des loyers.

TYPE DE FIA

« Autre FIA » (communément appelé « FIA par objet ») tel que visé par l'article L. 214-24 III du code monétaire et financier et dédié à CNP ASSURANCES et ses affiliés.

FORME SOCIALE

Société civile immobilière à capital variable immatriculée le 26 octobre 1994 et ayant une durée de vie de 99 ans.

GÉRANT DE LA SCI ASSUR IMMEUBLE

AEW CILOGER, société de gestion de portefeuille, agréée par l'Autorité des marchés financiers sous le numéro GP-07-000043 du 10 juillet 2007 Agrément du 24 juin 2014 au titre de la Directive 2011/61/UE dite « Directive AIFM ».

ACTIFS SOUS GESTION AU 31/12/2018

1088 M€ (quotes-parts détenues par ASSUR IMMEUBLE des valeurs des actifs immobiliers détenus directement et indirectement et actif net réévalué pour les participations).

Pour rappel, la valeur liquidative est calculée semestriellement depuis 2015.

Depuis le 30/07/2018, ce support n'est accessible qu'aux seuls clients déjà détenteurs.

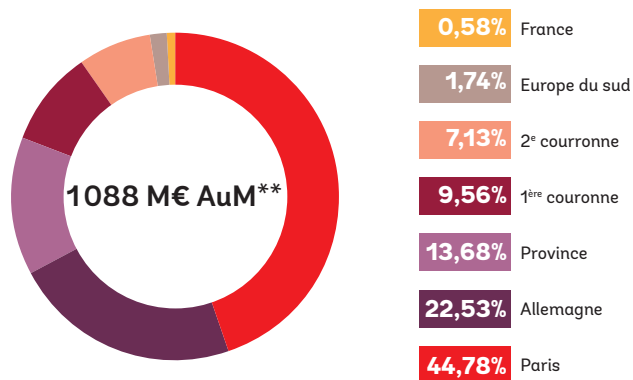
Répartition géographique des actifs*

détenus directement et indirectement sur la base des dernières valeurs d'expertise connues

En France, les bureaux sont essentiellement situés à Paris et proche banlieue parisienne ; les commerces, outlets (magasins d'usine) et centres commerciaux sont répartis sur tout le territoire.

En zone Euro, les actifs sont principalement localisés en Allemagne à Munich, Francfort et ses alentours (Wiesbaden). Ce sont des actifs « core » défensifs offrant un état locatif sécurisé avec des emplacements « prime ».

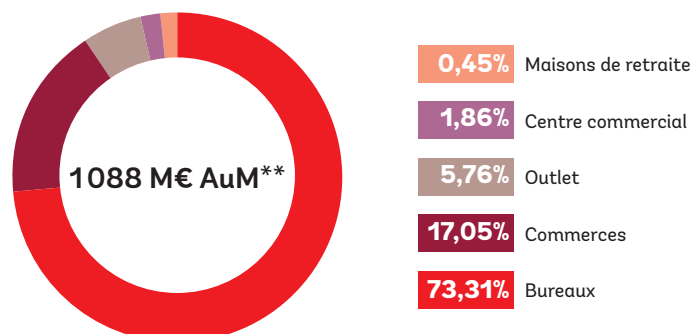
L'exposition européenne est également constituée de participations avec un acteur reconnu sur le marché (participation Klecar Italie).



Source : AEW Ciloger.

Répartition des actifs par typologie*

sur la base des dernières valeurs d'expertises connues.



Source : AEW Ciloger.

* Détenus directement et indirectement au 31/12/2018 sur la base des dernières valeurs d'expertises connues.

** AuM (Assets under Management) : montant des actifs sous gestion (hors trésorerie).

Analyse du marché immobilier

Analyse établie par le département Recherche et Stratégie d'AEW Ciloger

Cette analyse est destinée à fournir des informations générales sur les marchés immobiliers et non à fournir des recommandations à l'investissement. Les investisseurs doivent, dans tous les cas, se déterminer à partir de leur propre jugement dans l'appréciation de leur décision d'investissement assisté en cela par le conseiller dans l'exercice de son devoir de conseil.

Les analyses et les opinions mentionnées dans le présent document représentent le point de vue de l'auteur référencé. Elles sont émises à la date indiquée, sont susceptibles de changer et ne sauraient être interprétées comme possédant une quelconque valeur contractuelle.

Marché de l'investissement

- Un montant de 3,8 Md€ a été investi au 1^{er} trimestre 2019 en immobilier d'entreprise banalisé en France. Bien qu'en retrait sur 1 an (-13%), ce volume est au-dessus de la moyenne décennale des 1^{ers} trimestres (2,9 Md€).
- La bonne tenue du marché est à mettre en lien avec la concrétisation de plusieurs opérations de plus de 100 M€ ayant totalisé près de la moitié des échanges.
- En termes de typologie d'actifs, le bureau concentre toujours la majorité des investissements.
- Les investisseurs internationaux continuent d'afficher un niveau d'activité soutenu, attirés par la résilience du marché immobilier français et des conditions favorables de la dette.
- La Banque Centrale Européenne (BCE) ayant décidé de prolonger sa politique de taux bas actuelle au moins jusqu'à la fin 2019, le contexte monétaire reste favorable à l'investissement immobilier alors que les marchés financiers sont marqués par une volatilité des cours. Le spread de taux immobilier (écart entre le taux d'intérêt d'emprunt et un taux de référence sur la même maturité) reste attractif.
- Les taux de rendement restent stables pour la typologie « bureaux » et se compressent légèrement en logistique. En commerce, les taux de rendement en centres commerciaux et en retail park (parcs d'activités commerciales) sont remontés.

Fourchette de taux de rendements France	T4 2018	T1 2019	TENDANCE
Bureaux Paris Centre-Ouest (QCA)	3,00% - 4-25%	3,00% - 4,25%	→
Bureaux La Défense	4,15% - 5,75%	4,10% - 5,75%	↓
Bureaux Croissant Ouest	3,45% - 7,25%	3,45% - 7,25%	→
Bureaux 1 ^{ère} Couronne	3,90% - 8,50%	3,90% - 8,50%	→
Bureaux 2 ^e Couronne	5,65% - 11,00%	5,25% - 11,00%	↓
Bureaux Régions	4,00% - 7,35%	3,85% - 7,50%	↓
Logistique Classe A France	4,50% - 5,75%	4,40% - 5,75%	↓
Pieds d'Immeuble France	2,75% - 5,75%	2,75% - 5,75%	→
Centre Commerciaux France	3,50% - 6,50%	3,65% - 6,75%	↑
Retail Parks France	4,25% - 9,00%	4,75% - 9,00%	↑

Source : CBRE



Marché de bureaux

Île-de-France

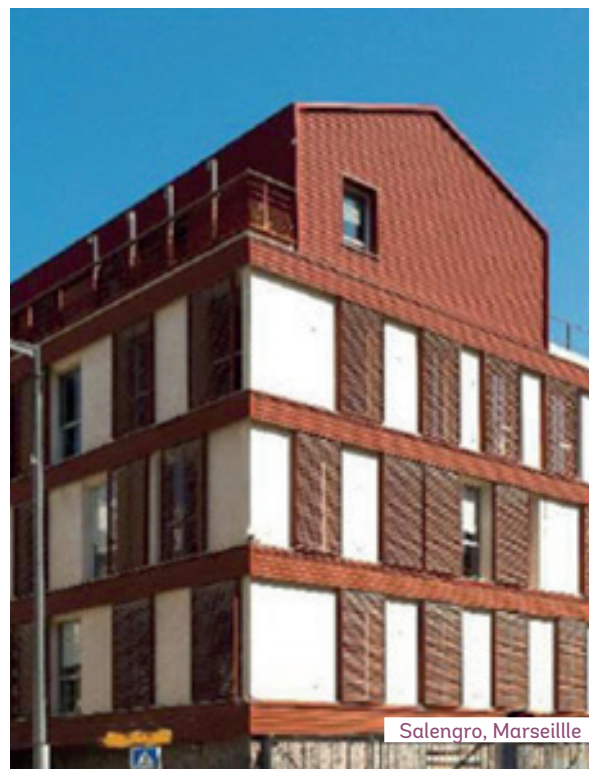
- Au 1^{er} trimestre 2019, la demande placée en bureaux en Île-de-France sur un an glissant s'élève à un peu plus de 2,5 millions de m², soit une baisse de 8 % par rapport à la même période en 2018, tout en restant supérieure à la moyenne décennale (2,3 millions de m²).
- Après une fin d'année dynamique, les transactions utilisateurs dans la région ont connu une baisse marquée au 1^{er} trimestre 2019 (- 20 % d'une année sur l'autre), compte tenu du manque d'offres.
- Le taux de vacance est resté sur un plancher décennal au 1^{er} trimestre 2019, à 5,3 % en moyenne en Île-de-France. Les reculs les plus marqués du stock des bureaux ont été enregistrés à Paris (- 10 %) et à La Défense (- 26 %).
- Paris intra-muros reste la locomotive du marché tertiaire francilien malgré une disponibilité de bureaux très limitée (1,3 % de taux de vacance). La Défense pâtit d'un manque de transactions de grandes surfaces, segment qui porte traditionnellement ce marché, du fait d'une absence de surfaces neuves proposées à la location. La situation devrait évoluer avec plusieurs projets significatifs en livraison (334 000 m² au cumul des années 2019-2020).
- Les loyers prime ont de nouveau augmenté à Paris Quartier Central des Affaires pour atteindre 825 à 850 €/m²/an, compte tenu de l'offre faible et de la forte demande des utilisateurs, et sont restés stables dans le reste de la région parisienne.

Régions

- En région, la demande placée bénéficie de la prise de position des opérateurs de coworking dans les centres urbains comme à Lille et à Lyon, à des niveaux de loyers qui restent maîtrisés.
- Les loyers devraient rester relativement stables, une caractéristique des marchés de Province, avec une pression haussière sur les localisations centrales.
- Le loyer prime à Marseille s'affiche à 320 €/m²/an, faisant référence à des surfaces dans la Marseillaise, une tour de grande hauteur.
- À Marseille, le taux de rendement prime est stable à 4,60 % pour des actifs situés sur Euromed, contre 3,85 % à Lyon par exemple. Toutefois, une légère compression des taux pourrait être observée en 2019.

Munich (Allemagne)

- Avec moins de 3 % de taux de vacance, les disponibilités de surfaces de bureaux sont très réduites pour répondre à la demande des utilisateurs à Munich.
- La demande placée au 1^{er} trimestre 2019 a atteint un peu moins de 200 000 m², soit une baisse de 19 % par rapport au 1^{er} trimestre 2018.



- En raison de la faiblesse de l'offre existante, les projets de développement sont en forte demande. Ainsi, 55 % des projets prévus jusqu'en 2021 sont déjà pré-commercialisés.
- Les loyers sont en augmentation à Munich à 456 €/m²/an.
- Le taux de rendement prime devrait se stabiliser autour de 2,90 %.

Francfort (Allemagne)

- Au 1^{er} trimestre 2019, la demande placée en bureaux a atteint 85 000 m² sur le marché locatif, ce qui représente une baisse de 43 % après un 1^{er} trimestre 2018 exceptionnel.
- Le Quartier Central des Affaires a représenté 44 % de l'activité locative.
- Le taux de vacance baisse davantage et s'établit à 7,5 % en moyenne à la fin du 1^{er} trimestre 2019. Dans le quartier Central des Affaires, la vacance est encore plus faible, à 4,4 % du parc de bureaux dans le secteur.
- Le loyer prime s'établit à 504 €/m² par an à Francfort
- Environ 515 000 m² de surfaces de bureaux sont prévues à la livraison d'ici 2021 dont 35 % restent à la commercialisation.
- Le taux de rendement prime se stabilise autour de 3,10 %.

Marché des commerces

Pieds d'immeuble

- Les centres villes restent une valeur refuge pour les enseignes. Paris concentre la majorité des ouvertures dans le domaine des commercialisations (55 % des opérations en 2018), dont la majorité des transactions réalisées sur la Rive Droite.
- Les valeurs locatives prime des pieds d'immeuble ont baissé de 1500 à 1300 €/m²/an sur un an au T1 2019 à Marseille et sont restées stables à Paris, Lyon, Lille et Nice.
- Certaines enseignes de centres commerciaux et retail park (parcs d'activités commerciales) tentent de se repositionner sur les meilleures artères de centre-ville en profitant de droits d'entrée moins prohibitifs et de valeurs locatives de marché plus abordables sur certains axes.

Centres commerciaux

- Les valeurs locatives prime des centres commerciaux ont augmenté sur un an au T1 2019 à Lyon et sont restées stables à Paris, Nice, Marseille et Lille.



- Contrairement à 2017, les créations de surfaces ont été majoritaires avec près de 60 % des ouvertures en 2018. Cette répartition est principalement due à l'inauguration des centres commerciaux « B'Est » à Farébersviller et « Prado » à Marseille.
- La vacance dans certains centres encourage les propriétaires à proposer des formats dits « cosy » (500 m²) à des enseignes traditionnellement implantées en périphérie, en particulier dans l'équipement de la maison.

"Retail Park" ou Parcs d'activités commerciales

- Les valeurs locatives des retail parks restent stables.
- Les moyennes surfaces de périphérie ont été davantage affectées par la baisse des ventes.
- Les blocages mis en place par les gilets jaunes à l'entrée des zones commerciales ont pénalisé la fréquentation des sites.
- Au-delà de cette conjoncture, le modèle des retail parks reste une solution flexible et à moindre coût pour les enseignes qui souhaitent se développer.

Centres de marques

- Compte-tenu d'un maillage globalement réparti dans un marché peu extensible, les projets de création devraient se faire progressivement plus rares, au profit des consolidations de pôles existants.
- La réussite des projets de centres de marques tient à une localisation à proximité de flux touristiques internationaux à fort pouvoir d'achat, mais aussi au développement de concepts différenciants et architecturalement qualitatifs.

Marché de la logistique

- Pour la France entière, la demande placée en entrepôts a atteint 871 500 m² au T1 2019, soit 8 % de plus qu'au T1 2018 et 20 % de plus que la moyenne décennale, dans la continuité du dynamisme du T4 2018. Ce démarrage a été porté par un marché francilien prolifique sur les surfaces de 10 000 – 30 000 m² et par des opérations XXL en régions.
- Malgré le ralentissement économique mondial et les incertitudes nationales et internationales, le marché logistique français reste performant grâce notamment à un e-commerce à la croissance continue. Dans un contexte de transformation profonde des modes de consommation et de production, la maîtrise de la logistique est essentielle pour faire face à l'accroissement des flux.
- Les tensions à l'offre sur les marchés prime persistent avec une baisse de l'offre vacante totale de 3 % sur un an, qui se traduit par un taux de vacance estimé à 4,9 % et une hausse des loyers faciaux sur les principales régions prime.



Marché résidentiel

- Au T1 2019, les taux d'emprunt (hors assurances) ont baissé à un niveau très attractif à 1,42 %. Les taux d'intérêt réels n'ont jamais été aussi bas depuis le début des années 2000. Cela a en partie entraîné une hausse continue des durées des prêts accordés qui n'ont jamais atteint un niveau aussi élevé : 230 mois pour l'ensemble du marché.
- Au T4 2018, l'indice des prix des appartements anciens établi par l'INSEE et les Notaires (données corrigées des variations saisonnières) a augmenté de 0,6 % par rapport au T3 2018, et de 3,6 % sur un an. La hausse des prix sur un an a été plus prononcée à Paris (5,8 %) et en Île-de-France (4,7 %).
- Les transactions de deux portefeuilles importants (portefeuille Vesta/SNCF en 2018 et Powerhouse Habitat en 2017) ces deux dernières années confirment l'appétit des investisseurs institutionnels sur le marché résidentiel locatif.

Le résidentiel représente notamment un choix de diversification d'actifs pour les investisseurs ayant une logique long terme et cherchant des rendements moins corrélés avec les cycles économiques, dans un contexte où les taux de rendement sont proches de ceux de l'immobilier tertiaire. Le taux prime se situe ainsi à 2,5 % à Paris et à 3,9 % en région.

Sources : AEW, Observatoire Crédit Logement/CSA, INSEE, Clameur, RCA, CBRE, Cushman&Wakefield, Oxford Economics, JLL



Évolution de la performance

En 2018

Sur 2018, le rendement global d'ASSUR IMMEUBLE (évolution annuelle de la valeur liquidative + dividende de l'année) ressort à 2,51% (+ 2,28% en 2017).

Au 1^{er} janvier 2019, la valeur liquidative de la part d'ASSUR IMMEUBLE (rendement en capital) s'élève à 55,27 € contre 54,39 € l'année passée, soit une légère augmentation du prix de la part (+ 1,61%).

En 2018, une augmentation de capital a fait passer le nombre de parts d'ASSUR IMMEUBLE de 28 000 000 à 31 000 000, soit une hausse d'environ 10%.

Le rendement courant ressort quant à lui à +0,90 % nets de frais de la société de gestion, correspondant à une distribution d'un dividende de 0,49 € à fin mars 2019, contre 0,33 € la part distribuée en 2018.

Taux de rentabilité interne au 31/12/2018

TRI 1 AN	TRI 5 ANS	TRI 10 ANS
2,51%	3,93 %	2,94 %

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures, elles ne sont pas constantes dans le temps et ne constituent en aucun cas une garantie future de performance ou de capital. Sachant que les marchés immobiliers sont sujets à fluctuation pouvant entraîner un risque de perte de capital.

Perspectives 2019*

Les éléments micro et macroéconomiques, ainsi que les perspectives immobilières détaillées dans l'analyse du marché immobilier ci-dessus, laissent supposer, selon le consensus de marché et compte tenu des éléments connus à ce jour, une stabilité des valeurs en 2019, toute chose restant égale par ailleurs. L'objectif sera notamment de redéployer la trésorerie restant disponible en privilégiant des actifs « core » sécurisés, présentant un emplacement et un état locatif de premiers rangs.

Pour des investisseurs particuliers dans le cadre de l'assurance vie, investir dans ASSUR IMMEUBLE ou conserver ses parts permet d'avoir accès indirectement à un portefeuille d'actifs immobiliers de type « institutionnel » diversifié.

* Les analyses et les opinions mentionnées dans le présent document représentent le point de vue de l'auteur référencé. Elles sont émises à la date indiquée, sont susceptibles de changer et ne sauraient être interprétées comme possédant une quelconque valeur contractuelle.



Historique et part des dividendes

Historique des rendements du support
en unités de compte ASSUR IMMEUBLE

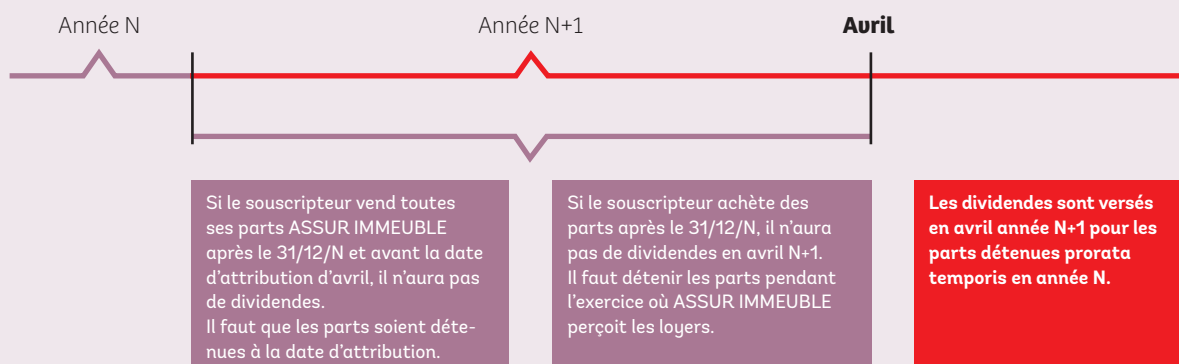


Les rendements ci-dessus s'entendent nets de frais de gestion de la société de gestion brut de prélèvements sociaux et fiscaux.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures, elles ne sont pas constantes dans le temps et ne constituent en aucun cas une garantie future de performance ou de capital. Sachant que les marchés immobiliers sont sujets à fluctuation pouvant entraîner un risque de perte de capital.

Règles de distribution des dividendes*

Il suffit de détenir au moins 0,001 part de la SCI entre décembre N et avril N+1 pour toucher la totalité du dividende au titre de l'exercice de l'année N, prorata temporis.



* Réinvestis sous forme de parts supplémentaires sur le contrat du client.

Évolution de la performance de la part du support

*Les performances passées ne préjugent pas
des performances futures, elles ne sont pas constantes
dans le temps et ne constituent en aucun cas une
garantie future de performance ou de capital.*

N	Valeur liquidative de la part (début N)	Valeur liquidative de la part (fin N)	Évolution de la valeur liquidative de la part (N-1 / N) 1	Dividendes	Rendement servi sur l'année (Dividende N / Valeur liquidative N-1) 2	Rendement global de l'année 1 + 2	Performance globale sur 8 ans glissants	Performance globale cumulée depuis 1995	Performance globale cumulée *
1995	30,49 €	29,58 €	-3,0 %	1,42 €	4,7 %	1,67 %	N / A	1,67 %	206,03 % sur 24 ans
1996	29,58 €	29,27 €	-1,0 %	1,43 €	4,8 %	3,79 %	N / A	5,35 %	210,65 % sur 23 ans
1997	29,27 €	29,58 €	1,1 %	1,39 €	4,7 %	5,81 %	N / A	10,92 %	209,05 % sur 22 ans
1998	29,58 €	29,88 €	1,0 %	1,46 €	4,9 %	5,95 %	N / A	16,69 %	201,12 % sur 21 ans
1999	29,88 €	31,25 €	4,6 %	1,46 €	4,9 %	9,47 %	N / A	25,98 %	193,21 % sur 20 ans
2000	31,25 €	35,67 €	14,1 %	1,92 €	6,1 %	20,29 %	N / A	46,77 %	175,68 % sur 19 ans
2001	35,67 €	36,51 €	2,4 %	1,68 €	4,7 %	7,06 %	N / A	55,03 %	136,14 % sur 18 ans
2002	36,51 €	37,68 €	3,2 %	1,80 €	4,9 %	8,13 %	64,8 %	64,78 %	126,10 % sur 17 ans
2003	37,68 €	38,11 €	1,1 %	1,68 €	4,5 %	5,60 %	72,2 %	71,70 %	114,30 % sur 16 ans
2004	38,11 €	40,19 €	5,5 %	1,56 €	4,1 %	9,55 %	81,6 %	83,63 %	107,48 % sur 15 ans
2005	40,19 €	45,01 €	12,0 %	1,44 €	3,6 %	15,58 %	96,1 %	104,17 %	92,86 % sur 14 ans
2006	45,01 €	51,15 €	13,6 %	1,80 €	4,0 %	17,64 %	115,8 %	130,21 %	69,01 % sur 13 ans
2007	51,15 €	57,64 €	12,7 %	2,16 €	4,2 %	16,91 %	129,4 %	158,58 %	45,20 % sur 12 ans
2008	57,64 €	57,14 €	-0,9 %	2,16 €	3,7 %	2,88 %	100,2 %	164,02 %	25,10 % sur 11 ans
2009	57,14 €	52,40 €	-8,3 %	1,67 €	2,9 %	-5,37 %	82,6 %	153,95 %	22,42 % sur 10 ans
2010	52,40 €	52,91 €	0,97 %	2,52 €	4,8 %	5,78 %	80,2 %	163,89 %	30,31 % sur 9 ans
2011	52,91 €	53,54 €	1,19 %	2,50 €	4,7 %	5,92 %	82,0 %	174,16 %	24,29 % sur 8 ans
2012	53,54 €	53,53 €	-0,02 %	1,90 €	3,5 %	3,53 %	73,4 %	180,35 %	18,15 % sur 7 ans
2013	53,53 €	52,60 €	-1,74 %	1,97 €	3,7 %	1,94 %	53,9 %	183,77 %	14,63 % sur 6 ans
2014	52,60 €	51,95 €	-1,24 %	1,94 €	3,7 %	2,45 %	34,4 %	188,00 %	12,91 % sur 5 ans
2015	51,95 €	51,98 €	0,1 %	1,50 €	2,89 %	2,95 %	18,2 %	193,01 %	10,59 % sur 4 ans
2016	51,98 €	53,50 €	2,9 %	1,23 €	2,37 %	5,29 %	20,3 %	202,03 %	7,64 % sur 3 ans
2017	53,50 €	54,39 €	1,66 %	0,33 €	0,62 %	2,28 %	30,3 %	206,03 %	2,28 % sur 2 ans
2018	54,39 €	55,27 €	1,61 %	0,49 €	0,90 %	2,51 %	26,9 %	210,53 %	2,51 % sur 1 an



Valeur liquidative

Valeur de la société ASSUR IMMEUBLE (immeubles et trésorerie) divisée par le nombre de parts.
> Elle est actualisée chaque semestre.



Dividende

Les loyers nets des charges et des frais immobiliers et de structure.
> Il est versé une fois par an, en avril de l'année N+1 pour les parts détenues en année N.



Rendement global

Évolution de la valeur liquidative de la part
+ Rendement servi.



Performance globale cumulée

Valeur de la part en année N
- Valeur de la part en 95
+ Cumul des rendements servis depuis 95
÷ Valeur de la part début 1995

* La performance globale cumulée se définit comme la somme, depuis l'origine de la SCI, des rendements courants (dividendes servis) et en capital. Elle se calcule comme suit : (valeur de part à fin N - 30,49) + rendements servis depuis 1995 : 30,49 (prix d'origine de souscription de la part début 1995).



Annexe 1

Détail de la composition de la SCI ASSUR IMMEUBLE

*Actifs détenus par des structures dans lesquelles la SCI
ASSUR IMMEUBLE a des participations directes ou indirectes.*

IMMEUBLES DE BUREAUX	DATE D'ACQUISITION
BOULOGNE (92), 235 Avenue Le Jour se Lève	30 novembre 1992
PARIS 14 ^e , « Héron Building », 13 ^e étage	22 décembre 1992
PARIS 2 ^e , Notre Dame des Victoires	3 octobre 2008
PARIS 9 ^e , 5 rue Scribe	16 novembre 2008
PARIS 9 ^e , 7 rue Scribe	16 novembre 2008
PARIS 7 ^e , 280-282 Boulevard S ^t Germain	30 novembre 2005
PARIS 8 ^e , 8 rue Lavoisier	12 novembre 2014
PARIS 8 ^e , 77 rue de la Boétie	15 décembre 2014
MUNICH, MaximilianPlatz 13	21 mai 2015
FRANCFORT	25 octobre 2017
NEUILLY-SUR-SEINE, Achille Peretti	1 décembre 2017
PARIS 9 ^e , rue Châteaudun	18 décembre 2017
MARSEILLE, Salengro	19 décembre 2017
WIESBADEN	1 ^{er} avril 2018
COMMERCES DE PIED D'IMMEUBLE	DATE D'ACQUISITION
COURBEVOIE (92), rue Sainte Marie	22 décembre 1994
PARIS 20 ^e , CASINO, 27-31, rue de Bagnolet	27 janvier 1997
PARIS 11 ^e , FRANPRIX, rue Servan	9 juin 1998
PARIS 15 ^e , Parfum de Femme, 203 rue de la Convention	2 février 1999
PARIS 15 ^e , rue de Vouillé	30 mars 1995
PARIS 20 ^e , rue de Ménilmontant	13 avril 1995
PARIS 6 ^e , Ladurée, rue Bonaparte	27 juillet 1994 et 8 février 2001
PARIS 15 ^e , Sephora, 87 rue du Commerce	16 juin 2015
CENTRES COMMERCIAUX - DÉTENTION DIRECTE OU PARTICIPATION MINORITAIRE DANS DES VÉHICULES	DATE D'ACQUISITION
SAS Pyramides 2 (actifs en France)	29 décembre 2000
SAS Klécar Part. Italie	27 juin 2002
SAS Ofelia (Espagne supermarchés)	30 décembre 2002
SCS Bègles Rives d'Arcins	2 septembre 2003
SCI Solorec	2 septembre 2003

Annexe 1 - Suite

Détail de la composition de la SCI ASSUR IMMEUBLE

*Actifs détenus par des structures dans lesquelles la SCI
ASSUR IMMEUBLE a des participations directes ou indirectes.*

CENTRES DE MARQUES (CENTRES COMMERCIAUX THÉMATIQUES APPARENTÉS AUX MAGASINS D'USINES)	DATE D'ACQUISITION
SCI Saint Denis Talange = Marques Avenue	18 décembre 2002
SAS Villepinte (Usine Center)	2 septembre 2003
Marques Avenue, Saint Denis	22 décembre 1992
Quai des marques, Franconville	29 juillet 1994
Marques Avenues, Corbeil	17 décembre 2010
ACTIFS SPÉCIALISÉS	DATE D'ACQUISITION
Paris 15 ^{ème} , rue de la Fédération	9 décembre 1997
L'Isle d'Abeau - Saint-Quentin-Fallavier	22 mai 2018



Annexe 2

Facteurs de risques de la SCI

Il convient de se référer au document réglementaire d'information pour une présentation plus détaillée du profil de risque d'ASSUR IMMEUBLE.

RISQUES GÉNÉRAUX (RISQUE IMMOBILIER)

La gestion discrétionnaire de la SCI ASSUR IMMEUBLE repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés immobiliers. Les investissements réalisés par ASSUR IMMEUBLE seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers ou de titres non cotés de sociétés à prépondérance immobilières, étant précisé que les différents marchés analysés, tant par typologies d'actifs, que géographiques sont marqués par des cycles conjoncturels liés à l'économie générale et à l'évolution des taux longs. Enfin, il existe un risque que la SCI ne soit pas investie en permanence sur les marchés, immeubles ou titres les plus performants.

RISQUE DE REVENU ET RISQUE EN CAPITAL

Si le prix des loyers versés par les locataires des actifs détenus par ASSUR IMMEUBLE venait à baisser, alors le rendement généré par la SCI ASSUR IMMEUBLE subirait une baisse. De même, si le nombre de biens immobiliers non loués dans le parc de la SCI ASSUR IMMEUBLE augmente, alors le rendement des parts de la SCI pourrait diminuer. Dans ces conditions, ASSUR IMMEUBLE ne présente aucune garantie de performances.

Si le marché immobilier venait à baisser globalement ou localement alors la valeur des biens immobiliers détenus par la SCI ASSUR IMMEUBLE pourrait baisser ainsi que le prix des parts de la SCI.

L'investissement dans la SCI ASSUR IMMEUBLE ne présente aucune garantie en capital et il est par conséquent exposé à un risque de perte en capital, notamment en cas de cessions des parts.

RISQUE DE LIQUIDITÉ

L'investissement dans la SCI ASSUR IMMEUBLE doit s'envisager sur une durée longue. La durée de placement recommandée est fixée à au moins 8 ou 10 ans.

RISQUE LIÉ AU CRÉDIT ET DE TAUX

ASSUR IMMEUBLE n'a pas recours au 31 mars 2017 à un quelconque financement bancaire. En cas de recours dans le futur à des financements bancaires, la SCI serait exposée à l'évolution des taux de financement et serait soumise à des risques spécifiques liés notamment à la souscription d'engagements contractuels dont le non-respect rendrait la dette exigible. Le recours à des financements bancaires peut augmenter le risque de perte en cas de dévalorisation des actifs immobiliers et peser sur le rendement.

ASSUR IMMEUBLE supporte, par contre, un risque de crédit et de taux sur les liquidités qui pourraient se trouver temporairement investies en bons du Trésor, en instruments du marché monétaire ou en parts et/ou actions d'OPCVM ou de FIA monétaires ou monétaires de court terme.

RISQUE DE CONTREPARTIE

C'est à dire le risque résultant du fait que la contrepartie à une opération ou à un contrat peut faillir à ses obligations avant que l'opération n'ait été réglée de manière définitive sous la forme d'un flux financier. Pour ASSUR IMMEUBLE, cela concerne essentiellement les risques locatifs à savoir le risque de défaillance économique d'un locataire.

À cet effet, ASSUR IMMEUBLE s'efforce d'atténuer ces risques au maximum en procédant à une sélection rigoureuse de ses locataires.

RISQUE OPÉRATIONNEL

C'est le risque de pertes dues à des personnes, processus ou systèmes inadéquats ou défaillants, ou résultant d'événements extérieurs. Cette définition inclut le risque de fraude interne ou externe, le risque lié aux pannes de systèmes informatiques et le risque juridique. La société de gestion bénéficie d'un dispositif de maîtrise des risques opérationnels incluant des procédures détaillées visant à prévenir la survenance de ces risques, d'un dispositif de contrôle indépendant des fonctions opérationnelles et d'une cartographie des risques opérationnels qui identifie les principaux risques opérationnels potentiels. Ces différents éléments permettent d'anticiper et de prévenir au mieux la survenance d'incidents opérationnels.

Il convient de se référer au document réglementaire d'information pour une présentation plus détaillée du profil de risque d'ASSUR IMMEUBLE.

Nuances 3D, Aikido, Nuances Grenadine, Océor Harmonie et Océor Évolution sont des contrats d'assurance vie multisupports libellés en euros et en unités de compte de CNP Assurances, entreprise régie par le Code des assurances.

Nuances Plus et Nuances Privilège sont des contrats d'assurance vie multisupports libellés en euros, en unités de compte et en supports croissance de CNP Assurances, entreprise régie par le Code de l'Assurance.

Le PERP Caisse d'Épargne et le PERP Assylio sont des contrats d'assurance vie multisupports libellés en euros et en unités de compte souscrits par le GERCE (Groupement Épargne Retraite Caisse d'Épargne) auprès de CNP Assurances, entreprise régie par le Code des assurances.

Nuances Capi est un contrat de capitalisation libellé en euros et en unités de compte de CNP Assurances, entreprise régie par le Code des assurances.

BPCE. Société Anonyme à directoire et conseil de surveillance, au capital de 170 384 630 euros. Siège Social : 50, avenue Pierre Mendès France - 75 201 Paris Cedex 13. RCS Paris N° 493 455 042. BPCE courtier d'assurance inscrit à l'ORIAS sous le n°08 045 100.

