

# CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DE L'UNITÉ DE COMPTE CARDIMMO

Cardimmo est une unité de compte représentative de parts de la SCI Cardimmo. Sa valeur et ses performances sont soumises aux évolutions à la hausse ou à la baisse du marché immobilier, elles ne sont donc pas garanties.

## 1. PRÉSENTATION DE LA SCI CARDIMMO

Informations générales	
Nature	Société civile immobilière de droit français (SCI)
N° d'immatriculation	D 314 370 040 RCS Paris
Date de constitution	8 novembre 1978
Durée de la société	99 ans à dater de son immatriculation, sauf dissolution anticipée ou prorogation
Exercice social	Du 1 <sup>er</sup> janvier au 31 décembre
Devise de comptabilité	EUR
Affectation des résultats	Distribution

Administration et contrôle de la SCI	
Siège social de la SCI	1, boulevard Haussmann - TSA 93000 75318 Paris Cedex 09
Gérant de la SCI	Cardif Assurance Vie 1, boulevard Haussmann - TSA 93000 75318 Paris Cedex 09
Commissaire aux comptes titulaire	Deloitte et associés 185 avenue Charles de Gaulle 92154 Neuilly sur Seine Cedex
Expert immobilier	CBRE Expertise - SAS au capital de 1 434 704 € 145/151, rue de Courcelles 75017 Paris - RCS Paris : 384 853 701 Foncier Expertise - SAS au capital de 400 000 € 19, rue des Capucines - 75001 Paris

Informations pratiques	
Date de la dernière mise à jour de la documentation légale	La dernière mise à jour des statuts a été réalisée à l'issue de l'assemblée générale du 7 Juillet 2017.
Capital social de la SCI	243865 408 € divisés en 15 241 588 parts d'un nominal de 16 €.
Montant minimum de souscription	Le montant minimum de souscription est d'une part.
Durée minimum de placement recommandée	Supérieure à 8 ans

Frais du support	
Commission de souscription	Néant
Commission de cession	Néant
Frais de gestion	25 % par an au maximum des loyers, des produits financiers et des produits accessoires au titre de la performance de la gestion financière pour les unités de compte correspondant à des parts de la SCI Cardimmo.

## 2. INFORMATIONS CONCERNANT LES PLACEMENTS ET LA GESTION

### ■ OBJET DE LA SCI CARDIMMO

- la gestion par voie de location de tous immeubles ou parties d'immeubles, construits ou acquis par elle, soit directement, soit sous la forme de parts de sociétés d'attribution régies par la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971;
- accessoirement, la prise de participation dans les sociétés civiles dont l'objet est de gérer un patrimoine immobilier dont elles sont propriétaires;
- et, plus généralement, toutes opérations pouvant se rattacher directement ou indirectement aux objets ci-dessus définis, sous réserve que ces opérations ne mettent pas en cause le caractère civil de la société.

### ■ PERFORMANCES ANNUELLES DE LA SCI CARDIMMO CES DERNIÈRES ANNÉES

Les performances annuelles <sup>(1)</sup>	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Cardimmo	11,30%	10,21%	8,19%	5,18%	6,91%	13,10%	13,23%	14,94%	6,42%	1,45%	7,34%	7,88%	3,83%	6,07%	4,90%	7,73%	6,57%	2,54%

<sup>(1)</sup> En tenant compte des produits financiers de la SCI Cardimmo réinvestis.

Source : Cardif Assurance Vie

Les performances annuelles sont nettes des frais de gestion de la SCI Cardimmo et sont calculées hors prélèvements sociaux et fiscaux.

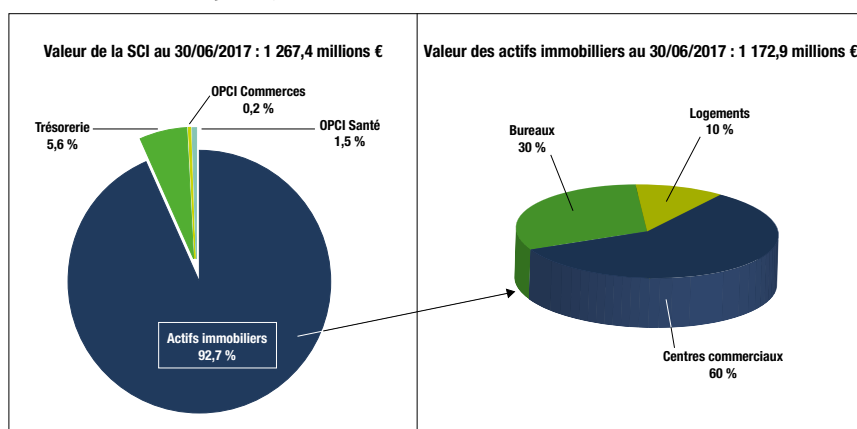
D'autres frais tels que les frais d'entrée ou d'arbitrage peuvent être appliqués à votre contrat. Pour en savoir plus, nous vous invitons à vous rapprocher de votre conseiller.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

### ■ OBJECTIFS DE GESTION ET ORIENTATION DES PLACEMENTS

Créée en 1978, la SCI Cardimmo bénéficie d'une large diversification à travers trois types d'actifs : les centres commerciaux, les bureaux et les logements.

#### • Allocation du portefeuille immobilier au 30/06/2017 :



#### Taux d'occupation physique et taux d'occupation financier au 30/06/2017 :

Le taux d'occupation au 30/06/2017 est de 86,2% (m<sup>2</sup>), et de 87,1% pour le taux financier qui se décompose ainsi par type d'actifs :

- Bureaux : 78,18% (financier), 87,72% (m<sup>2</sup>)
- Centres Commerciaux : 91,04% (financier), 85,61% (m<sup>2</sup>)
- Logements : 97,6% (financier), 98,7% (m<sup>2</sup>)<sup>(3)</sup>

<sup>(3)</sup> Ce taux ne comprend pas les opérations de logements en cours d'arbitrage.

#### • Caractéristiques de chaque classe d'actifs

**La combinaison de ces trois classes d'actif au sein du portefeuille et la part importante de centres commerciaux permettent d'optimiser le niveau et la stabilité des rendements.**

- Les logements:** - Rendements courants faibles hors plus-values de vente.  
- Bonne résistance des flux locatifs.
- Les bureaux:** - Rendements courants plus élevés qu'en logement.  
- Volatilité des prix importante.
- Les centres commerciaux:** - Rendements courants plus élevés qu'en logements.  
- Plus faible exposition des flux locatifs au ralentissement économique.  
- Volatilité des valeurs faible.

#### ■ PROFIL DE RISQUE

La valorisation et la performance de la SCI CARDIMMO sont corrélées à l'évolution des performances du marché immobilier, à la hausse comme à la baisse. **La SCI Cardimmo présente donc un risque de perte en capital pouvant être totale ou partielle.**

#### ■ INVESTISSEURS CONCERNÉS

Ce support s'adresse à tout investisseur désireux de diversification au sein de son contrat d'assurance vie ou de capitalisation multisupport sur le long terme. La proportion du patrimoine financier qu'il paraît raisonnable d'investir dans cette SCI CARDIMMO peut correspondre à une partie de la diversification de ce patrimoine financier, mais ne devrait pas constituer la totalité de celle-ci. L'investisseur tiendra compte de son patrimoine personnel, de ses besoins actuels et à 8 ans (durée minimum de placement recommandée) mais également de son souhait de prendre des risques ou, au contraire, de privilégier un investissement prudent.

■ **PÉRIODICITÉ DE CALCUL DE LA VALEUR DE LA SCI CARDIMMO :** Valorisation mensuelle, le dernier jour ouvré de chaque mois.

#### ■ DESCRIPTION DU MÉCANISME DE VALORISATION DE LA SCI CARDIMMO

La valeur de la part est égale à l'actif net de la SCI CARDIMMO divisé par le nombre de parts.

Pour déterminer l'actif net, il est procédé, en ce qui concerne le patrimoine immobilier, à la somme des valeurs les plus récentes résultant de la dernière évaluation réalisée par un expert indépendant accepté par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR).

En effet, au moins une fois par an, la valeur du patrimoine immobilier fait l'objet d'une évaluation certifiée par un expert indépendant. Ces évaluations sont réalisées au 31 décembre de chaque année pour l'ensemble des immeubles constituant le patrimoine immobilier. Il pourra en outre être procédé, en cours d'année, à une ou plusieurs évaluation(s) supplémentaire(s).

Tous les cinq ans, l'expert indépendant procède à une nouvelle expertise (expertise quinquennale) basée sur une visite des immeubles.

■ **GESTION FINANCIÈRE DE LA SCI CARDIMMO :** Cardif Assurance Vie.

### 3. LA CONJONCTURE IMMOBILIÈRE ET SON IMPACT SUR LA SCI CARDIMMO

- Le marché de l'investissement en France en immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, entrepôts et locaux d'activités) demeure dynamique et affiche des volumes comparables à l'année dernière, 8,9 Mds€ au 30/06/2017.
- Nous pouvons notamment noter une forte activité sur le segment des actifs supérieurs à 100 M€ sur le premier semestre 2017 (19 transactions représentant 52% des volumes du semestre).
- Sur le marché locatif en bureaux Ile de France, les transactions locatives ressortent en hausse de 4% par rapport au premier semestre 2016.
- Au 30 juin 2017, les mesures d'accompagnement demeurent élevées à 22,1% et le taux de vacance est stable à 6,2% avec une disparité importante suivant les secteurs.
- Les centres commerciaux sont impactés par une légère baisse des chiffres d'affaires depuis le début de l'année (-2,4% selon le CNCC) mais demeure une classe d'actifs très recherchée. Les valorisations des actifs «matures» continuent de progresser.

Sources : Cushman & Wakefield, CBRE, ImmoStat, BNP Paribas Real Estate, CNCC.

Avant toute décision d'investissement, vous devez :

- lire attentivement les présentes caractéristiques principales de l'unité de compte Cardimmo,

- Vérifiez avec l'aide de votre conseiller l'adéquation de cette unité de compte à votre situation, vos connaissances dans le domaine financier et vos objectifs.

Cardif Assurance Vie ne peut donner aucune garantie de rendement sur cette unité de compte. La valeur des parts de cette unité de compte peut aussi bien diminuer qu'augmenter.

**Conformément aux dispositions de l'article A. 132-5 du Code des assurances, Cardif Assurance Vie ne s'engage que sur le nombre d'unités de compte, mais pas sur leur valeur. La valeur de ces unités de compte, qui reflète la valeur d'actifs sous-jacents, n'est pas garantie mais est sujette à des fluctuations à la hausse ou à la baisse dépendant en particulier de l'évolution des marchés financiers et/ ou immobiliers .**

Les performances annuelles de Cardimmo sont nettes des frais de gestion de la SCI Cardimmo, hors prise en compte des prélèvements sociaux et fiscaux. D'autres frais tels que les frais d'entrée ou d'arbitrage peuvent être appliqués à votre contrat. Pour en savoir plus, nous vous invitons à vous rapprocher de votre conseiller.

**Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.**

Pour de plus amples informations, la documentation légale de la SCI CARDIMMO est disponible auprès de Cardif Assurance Vie, 8, rue du Port 92728 Nanterre Cedex.

**Cardif Assurance Vie**

SA au capital de 719 167 488 € - R.C.S. Paris 732 028 154

Entreprise régie par le Code des assurances - Siège social : 1, boulevard Haussmann 75009 Paris

Bureaux : 8, rue du Port, 92728 Nanterre Cedex - France - Tél. 01 41 42 83 00