

# SCI ASSUR IMMEUBLE

Reporting trimestriel n°2

Diffusion 3<sup>e</sup> trimestre 2020



## PRINCIPALES CARACTERISTIQUES

### OBJECTIF PRINCIPAL DE LA SCI

La SCI ASSUR IMMEUBLE est un support en unités de compte (UC) disponible dans les contrats d'assurance vie multi-supports.

### POLITIQUE D'INVESTISSEMENT \*

La stratégie d'investissement vise à constituer un patrimoine immobilier détenu directement ou indirectement, avec une durée de détention minimum indicative de 5 ans.

Cette durée de détention des actifs immobiliers tient compte de l'obsolescence des actifs et des impératifs de travaux y attachés. Cette durée de détention diffère de la durée de placement, car elle constitue pour un actif une durée optimale de détention dans des conditions normales de marché. La durée de placement recommandée tient compte du niveau de risque attaché au placement et des cycles immobiliers.

La stratégie principalement visée est une stratégie *Core*, à savoir une stratégie équilibrant l'objectif d'une récurrence de revenus locatifs avec une recherche d'appréciation à long terme des actifs, ainsi, qu'à titre plus accessoire, une stratégie *Value Added*, à savoir une stratégie recherchant la création de valeur, associés à un objectif de rendement des capitaux investis à horizon de 10 ans.

Cette stratégie sera mise en œuvre par la Société de Gestion au moyen (i) d'une sélection d'actifs immobiliers disposant de rendements locatifs établis ou de perspectives favorables et (ii) d'une dispersion géographique (pays de l'OCDE) et sectorielle des actifs.

La durée de placement recommandée est de 10 ans minimum.

\* Il convient de se référer au document réglementaire d'information pour une présentation plus détaillée de la politique d'investissement.

### PRINCIPAUX FAITS MARQUANTS

- Aucune cession n'est intervenue au cours du 1er trimestre 2020.

- Acquisition, le 30 janvier 2020, au prix de 54,8 M€, de l'intégralité des titres de la SAS 22 RUE DE LA BANQUE, détenant 100% des titres de la SCI 22 RUE DE LA BANQUE, elle-même propriétaire d'un immeuble Prime de bureaux d'une surface de 2 946 m<sup>2</sup> situé à Paris 2.

### FICHE D'IDENTITE

Nature du Fonds	FIA <sup>(1)</sup>
Forme sociale	SCI <sup>(2)</sup>
Gérant	AEW CILOGER <sup>(3)</sup>
Date de création	26/10/94
Intervalle de calcul de la VL	Trimestriel <sup>(4)</sup>
Distribution / Coupon	Annuel
	31/03/20
Nombre d'actions	31 000 000
Taux d'Occupation Physique (TOP) **	89,2% <sup>(5)</sup>
Taux d'Occupation Financière (TOF) **	90,5% <sup>(6)</sup>
Weighted Average Lease Break (WALB) **	4,2 ans <sup>(7)</sup>
Surface totale du portefeuille	426 241 m <sup>2</sup>
Nombre de baux gérés	684
Distribution réalisée en 2020 sur les comptes 2019	24,8 M€ <sup>(8)</sup>

\*\* Données hors participation minoritaire gérée par KLEPIERRE et incluant l'immeuble EKLLA en VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement) non encore commercialisé.

(1) 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

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

(3) 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 ».

(4) La valeur liquidative est calculée trimestriellement depuis 2020.

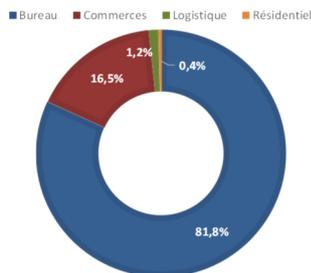
(5) TOP : Taux d'Occupation Physique : surface physique occupée / surface totale.

(6) TOF : Taux d'Occupation Financière : loyers facturés / loyers facturables (incluant loyers sur locaux vacants valorisés à la Valeur Locative de Marché et franchises de loyers).

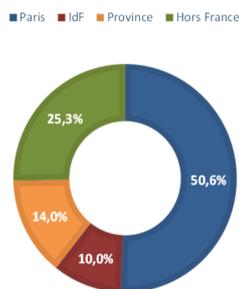
(7) WALB : Durée moyenne jusqu'à la prochaine date triennale du portefeuille.

(8) Distribution annuelle effectuée en mars N+1 sur la base des comptes N.

### RÉPARTITION DES VALEURS D'EXPERTISE PAR TYPOLOGIE



### REPARTITION GEOGRAPHIQUE SUR LA BASE DES VALEURS D'EXPERTISE



1,507 Md€

d'actifs sous gestion



101

Immeubles



3

Note d'Indicateur de Risque du Fonds



56,92 €

Valeur Liquidative unitaire

### POINT MARCHÉ T1-2020

#### MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

- Près de 7 milliards d'euros ont été investis en immobilier d'entreprise en France au T1 2020, soit des volumes en hausse de 45% par rapport au T1 2019 (4,8 Mde).
- Les investisseurs se sont montrés actifs, notamment les fonds d'investissement avec une augmentation de 53% de leurs volumes d'investissement avec 2,7 milliards d'euros investis au cours du T1 2020. En revanche, les SCPI/OPCI grand public qui avaient collecté près de 11,4 milliards d'euros en France en 2019 (un nouveau record après celui de 2017 à 10,4 milliards d'euros) ont été beaucoup moins actifs ce trimestre avec une collecte de seulement 605 millions d'euros, en baisse de 77% sur un an par rapport aux 2,6 milliards d'euros investis au cours du T1 2019. Les compagnies d'assurances signent également un bon début d'année avec près de 1,5 milliard d'€ investis soit 23% des volumes globaux. Elles ont acquis à 99% des bureaux. Les plus actives ont été la CNP (35% des acquisitions du secteur) et Aviva (30% des acquisitions) avec 3 acquisitions chacune suivies par les ACM (15% des acquisitions).
- Au T1 2020, le marché a évolué avec une diminution du nombre de transactions contrebalancée par un montant unitaire plus important avec 18 transactions de plus de 100 millions d'euros représentant ainsi 75% des volumes.
- Les bureaux restent la typologie d'actifs la plus recherchée avec 4,7 milliards d'euros investis au T1 2020, soit une hausse de 65% sur un an. 14 transactions ont totalisé à elles seules 3 milliards d'euros. On notera notamment l'acquisition du 14 rue Bergère par LaSalle Investment Management auprès de BNP pour 560 millions d'euros et l'acquisition de l'immeuble Aquarel à Issy-les-Moulineaux vendu par Axa à la CNP pour près de 400 millions d'euros.
- 1,6 milliards d'euros ont été investis en logistique en France au T1 2020. Le secteur a été porté par l'intérêt croissant des investisseurs pour une classe d'actif bénéficiant d'un manque d'offre dans un contexte de croissance des ventes en ligne.
- Les investisseurs restent sélectifs sur les commerces en privilégiant des actifs très sécurisés.
- Au T1 2020, les taux de rendement immobilier prime en bureaux se sont compressés de 10 pdb dans Paris QCA et atteignent 2,75%, un record historique. Les taux de rendement prime en 2<sup>ème</sup> couronne et en régions se sont également compressés de 20 pdb pour atteindre respectivement 4,80% et 3,50%. Les taux de rendement prime en logistique continuent leur compression au T1 2020 (-15 pdb) à 4,00%.

Fourchette de taux de rendements	T1 2020	T4 2019	Tendance
Bureaux Paris Centre-Ouest (QCA)	2,75% - 4,00%	2,85% - 4,00%	↓
Bureaux La Défense	4,15% - 5,50%	4,15% - 5,75%	→
Bureaux Croissant Ouest	3,30% - 7,25%	3,30% - 7,25%	→
Bureaux 1 <sup>ère</sup> Couronne	3,90% - 8,50%	3,90% - 8,50%	→
Bureaux 2 <sup>ème</sup> Couronne	4,80% - 11,00%	5,00% - 11,00%	↓
Bureaux - Régions	3,50% - 7,50%	3,70% - 7,50%	↓
Logistique Classe A - France	4,00% - 5,75%	4,15% - 5,75%	↓
Pieds d'immeuble - France	2,75% - 5,50%	2,75% - 5,50%	↓
Centres commerciaux - France	3,85% - 6,75%	3,85% - 7,00%	↓
Retail parks - France	4,75% - 7,00%	4,75% - 9,00%	→

Sources: AEW, CBRE, Knight Frank, ASPIM, MBE Conseil

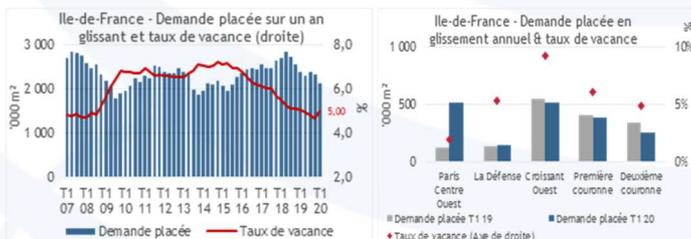
#### MARCHÉ DE BUREAUX

##### Ile-de-France

- La demande placée en bureaux a totalisé 340 335 m<sup>2</sup> au T1 2020, soit un volume en baisse de 37% par rapport à la même période en 2019 et en baisse de 37% également par rapport au niveau de la moyenne annuelle décennale.
- La demande exprimée est particulièrement en baisse pour les petites et moyennes surfaces avec un recul de -33% sur un an (257 400 m<sup>2</sup> pour les commercialisations inférieures à 5 000 m<sup>2</sup>). Les transactions supérieures à 5 000 m<sup>2</sup> ne sont pas épargnées avec seulement 10 transactions et un recul des volumes de commercialisations de -47% sur un an au T1 2020.
- Les secteurs de Paris Centre Ouest et La Défense sont les seuls secteurs où les transactions locatives ont atteint leur moyenne décennale au cours du T1 2020 avec notamment l'extension de KPMG de 5 200 m<sup>2</sup> dans la Tour Europlaza, la prise à bail de WeWork de 15 000 m<sup>2</sup> dans la Grande Arche et la transaction de 20 500 m<sup>2</sup> du Boston Consulting Group dans l'immeuble Le Live.
- La baisse de la demande placée dans Paris intra-muros est due au manque d'offre, avec des taux de vacance très bas dans le QCA (1,6%), mais également dans les 3/4/10/11 arrondissements (2,1%), très recherchés par les entreprises des nouvelles technologies. Le taux de vacance au T1 2020 s'établit à 5,0% en Ile-de-France.
- L'offre future se réduit avec 2,4 millions de m<sup>2</sup> soit -5% par rapport à la fin 2019. Cette offre future est essentiellement concentrée à La Défense, dans le secteur Péri-Défense et sur la Première Couronne Nord.
- Les valeurs locatives prime demeurent stables dans les marchés de bureaux en Ile-de-France, à l'exception du nord de Paris où les valeurs locatives ont augmenté et atteignent désormais 430 €/m<sup>2</sup>/an. Dans le QCA, les valeurs locatives prime se maintiennent à 880

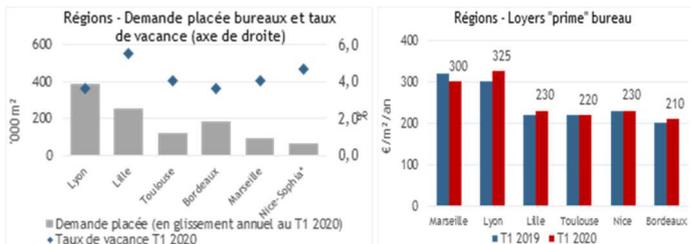
€/m<sup>2</sup>/an.

- Les mesures d'accompagnement étaient en très légère hausse en Ile-de-France à 20,8% en moyenne au T4 2019. La polarisation s'accroît: les mesures d'accompagnement ont en effet baissé de 12,0% à 9,2% dans Paris Centre Ouest mais ont augmenté de 24,9% à 25,2% à La Défense.



##### Régions

- Lyon et Lille ressortent comme les marchés de bureaux les plus dynamiques à la commercialisation.
- À Lyon, 392 000 de m<sup>2</sup> de bureaux ont été placés au T1 2020 sur un an, en augmentation de 8% par rapport à la même période en 2019.
- À Lille, la demande placée a atteint 255 000 m<sup>2</sup> au T1 2020 sur un an, en baisse de 8% par rapport à la même période en 2019, mais est restée pour la quatrième année consécutive au-dessus de la barre des 200 000 m<sup>2</sup>.
- La demande placée à Toulouse a atteint 126 000 m<sup>2</sup> au T1 2020 sur un an, en baisse de 23% par rapport à la même période en 2019, tandis qu'à Marseille et à Bordeaux la demande placée a augmenté d'environ +20% sur un an à respectivement 94 000 m<sup>2</sup> et 184 000 m<sup>2</sup>.
- Dans un contexte de demande active, le taux de vacance régional s'établit en moyenne à 4,27% au T1 2020, illustrant la baisse de l'offre immédiate (5,5% à Lille, 4,3% à Marseille, 4,1% à Toulouse, 3,6% à Bordeaux et 3,6% à Lyon).
- Le loyer prime en région s'établit à 325 €/m<sup>2</sup> à Lyon. Il oscille entre 210 et 300 €/m<sup>2</sup> dans les autres marchés.
- Le taux de rendement s'élève en moyenne à 4,29% en région, avec à Toulouse et Bordeaux le taux de rendement le plus élevé à 4,75%, suivi de Marseille (4,30%) et de Lille (4,15%). Lyon enregistre le taux de rendement le plus faible en région (3,50%).



Sources: AEW, CBRE, ImmoStat

#### MARCHÉ DES COMMERCES

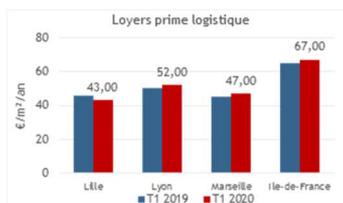
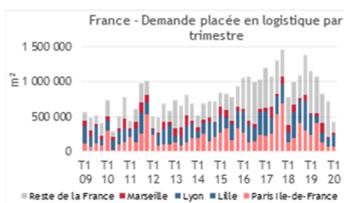
- La confiance des ménages a augmenté au cours du T1 2020 après une baisse à la fin du T4 2019, notamment en raison du mouvement social commencé le 5 décembre.
- Les ventes du commerce de détail ont néanmoins augmenté de +0,8% au T1 2020 mais devraient subir une baisse -3,8% pour l'année 2020 avant de rebondir en T2 à +7,7% et de croître de +3,0% par an en moyenne au cours des cinq prochaines années.
- Le marché des commerces de pieds d'immeuble demeure très polarisé. La demande des enseignes pour des emplacements sur les artères n°1 reste très importante, ce qui maintient les valeurs locatives prime à des niveaux élevés, notamment sur les artères de luxe. Certaines artères moins prisées souffrent néanmoins d'une moindre demande de la part d'enseignes massmarket, notamment dans la mode.
- Les retail parks bénéficient d'une forte attractivité grâce à des niveaux de charges contenus. Les valeurs locatives en retail parks sont comprises entre 140 € et 270 €/m<sup>2</sup>/an en Ile-de-France et entre 140 € et 200 €/m<sup>2</sup>/an en régions.
- Les centres commerciaux ont vu leur fréquentation augmenter de +0,7% entre janvier et février 2020, après quatre ans de baisse. Toutefois, la fin du T1 2020, a été marquée par la propagation du Covid-19 obligeant la fermeture des commerces non essentiels en France, entraînant une baisse des ventes du commerce de détail de 24% en mars par rapport à février mais une augmentation de la vente de produits alimentaires de 38% début mars. Les impacts du confinement sur les valeurs locatives, les expertises et les taux de rendement se préciseront aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> trimestres 2020.

Sources: AEW, Oxford Economics, CBRE, CNCC, Knight Frank, Banque de France, JLL

### POINT MARCHÉ T1-2020 (SUITE)

#### MARCHÉ DE LA LOGISTIQUE

- Au T1 2020, la demande placée en entrepôts pour la France a atteint un total de 468 400 m<sup>2</sup> soit une baisse de 58% comparé au T1 2019, un montant inférieur de 40% à la moyenne décennale.
- Cette baisse a été essentiellement due à une moindre activité dans les marchés régionaux de la dorsale en raison du manque d'offres immédiatement disponibles. La crise du Covid-19 a également pesé sur la capacité à effectuer des transactions au mois de mars.
- En Rhône-Alpes comme en PACA et en Ile-de-France les valeurs faciales continuent d'augmenter sur un an pour atteindre respectivement 52 €/m<sup>2</sup>/an, 47 €/m<sup>2</sup>/an et 67 €/m<sup>2</sup>/an. Une légère baisse a toutefois été enregistrée à Lille à 43 €/m<sup>2</sup>/an.
- La dorsale a compté pour 57% des volumes de transaction au T1 2020 contre 55% en 2019. Le marché francilien a subi une baisse conséquente au T1 2020 avec une baisse de 71% à 68 530 m<sup>2</sup>. Ce sont les marchés hors dorsale tels que le Centre-Val de Loire ou la Normandie qui se sont démarqués ce trimestre, avec notamment de grandes transactions locales à l'instar de la prise à bail de plus de 45 000 m<sup>2</sup> par XPO Logistics dans le Centre Val de Loire.
- Les prises à bail dans des entrepôts neufs sont également en hausse ce trimestre et ont représenté 72% des volumes, un record historique. Les actifs neufs et les clés en mains ont également attiré de nombreux investisseurs et représenté 27% des signatures contre 17% en 2019.
- A court terme le marché logistique français sera impacté par les mesures de confinement et la baisse de l'activité économique, industrielle et des exportations. La logistique est néanmoins une des classes d'actifs la plus résiliente et devrait bénéficier d'une hausse structurelle des ventes en ligne à long terme. La crise du Covid-19 a également mis en lumière la filière logistique en France et son importance pour l'économie française. Cela entrainera probablement une redéfinition des chaînes d'approvisionnement et de fait de nouveaux besoins logistiques.



Sources: AEW, CBRE, Global Data

#### MARCHÉ RÉSIDENTIEL

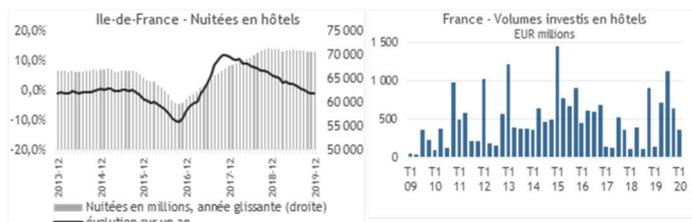
- Les taux d'emprunt (hors assurances) ont légèrement augmenté de 1,12% à la fin du trimestre précédent à 1,14% en mars et se situent autour de 1,16% à la mi-avril. Toutefois, la politique accommodante de la Banque centrale européenne (BCE) devrait réussir à contenir cette hausse. Il est également possible que cette hausse soit temporaire car due à l'incapacité de mettre les banques en concurrence pendant la période de confinement. Les banques devraient néanmoins durcir leurs conditions d'octroi de crédit immobilier dans un contexte marqué par une aversion au risque plus importante, ce qui devrait pénaliser les ménages les plus modestes. Le niveau des taux de crédits au moment de la reprise des visites et des transactions sera déterminant pour évaluer l'impact sur le marché résidentiel.
- La durée moyenne des prêts accordés se stabilise à 228 mois (soit 19 années), contre 229 mois au 4ème trimestre 2019, suite aux recommandations du Haut Conseil de Stabilité Financière aux banques françaises.
- Au premier trimestre, la production de crédits nouveaux à l'habitat a baissé de 8% en valeur (de 12,5% sur le neuf) et de 14% (-25, % sur le neuf) en nombre de prêts. En 2020, la chute de la production pourrait atteindre 26%, une baisse comparable à celle de 2012 qui était liée à l'arrêt des prêts à taux zéro.
- Le nombre de transactions en France a atteint 1 076 000 ventes dans l'ancien en 2019. Les transactions immobilières ont été complètement arrêtées par les mesures de confinement après un début 2020 actif. La reprise des transactions immobilières est attendue en mai et juin dans un contexte de déconfinement progressif.
- Au T4 2019, l'indice des prix des appartements anciens établi par l'INSEE et les Notaires (données corrigées des variations saisonnières) a augmenté de 1,8% par rapport au T3 2019, et de 5,2% sur un an. La hausse des prix sur un an a été plus prononcée à Paris (+6,6%) où le prix moyen a atteint un record de 10 560 €/m<sup>2</sup>.
- La politique monétaire de la BCE, assouplie davantage pour faire face à la crise du Covid-19, devrait maintenir les taux d'intérêts bas en 2020.
- Le rapprochement des taux de rendement bureaux, commerces et résidentiel incite les investisseurs institutionnels à augmenter leur allocation en immobilier résidentiel afin de diversifier leur portefeuille et bénéficier de rendements locatifs sécurisés et moins corrélés aux cycles économiques. En effet, malgré la période de confinement et la crise sanitaire, les fondamentaux du marché résidentiel demeurent solides. Les taux prime résidentiel se situent à 2,40% à Paris et à 3,40% en région.



Sources: AEW, Observatoire Crédit Logement / CSA, INSEE, RCA, Meilleurs Agents, Banque de France, Notaires, CBRE

#### MARCHÉ DE L'HÔTELLERIE

- L'année 2019 a connu une nouvelle hausse des nuitées hôtelières avec plus de 214 millions de nuitées enregistrées en France.
- En France, le RevPAR moyen est en hausse de 1,8% en 2019 par rapport à 2018. Les hôteliers ont été soutenus d'une part par une légère hausse des prix moyens (+1,5%) et d'autre part, par de grands événements comme la coupe du monde de football féminin, le salon Sirha de Lyon, le salon du Bourget ou encore le 75<sup>ème</sup> anniversaire du débarquement en Normandie.
- En Île-de-France, les nuitées hôtelières ont atteint 70,7 millions en décembre 2019 en cumul annuel, soit une performance relativement similaire à 2018. La fin de l'année 2019 ne semble pas avoir été négativement affectée par le mouvement social, notamment avec un taux d'occupation relativement stable de 80,8% à Paris en 2019 (-0,5% par rapport à 2018).
- La fin du premier trimestre est toutefois marquée par la crise du Covid-19 qui a fait subir à l'industrie hôtelière une chute brutale des performances avec près de 88% de la population de l'Union Européenne et 43% de la population mondiale confinée à domicile pendant plusieurs semaines. La majorité des hôtels ont été maintenus fermés pendant la période de confinement. L'incertitude demeure sur la date de reprise des voyages à l'international.
- Au T1 2020, les volumes investis en hôtellerie en France ont atteint 362 millions d'euros. Les principales transactions d'investissement en hôtellerie au T1 2020 sont l'acquisition par Xenia de l'hôtel Waldorf Madeleine à Paris pour 30 millions d'euros et la vente du Radisson Cour des Loges à Lyon par Arthe Hôtels à Principal RE Europe pour 24,5 millions d'euros.

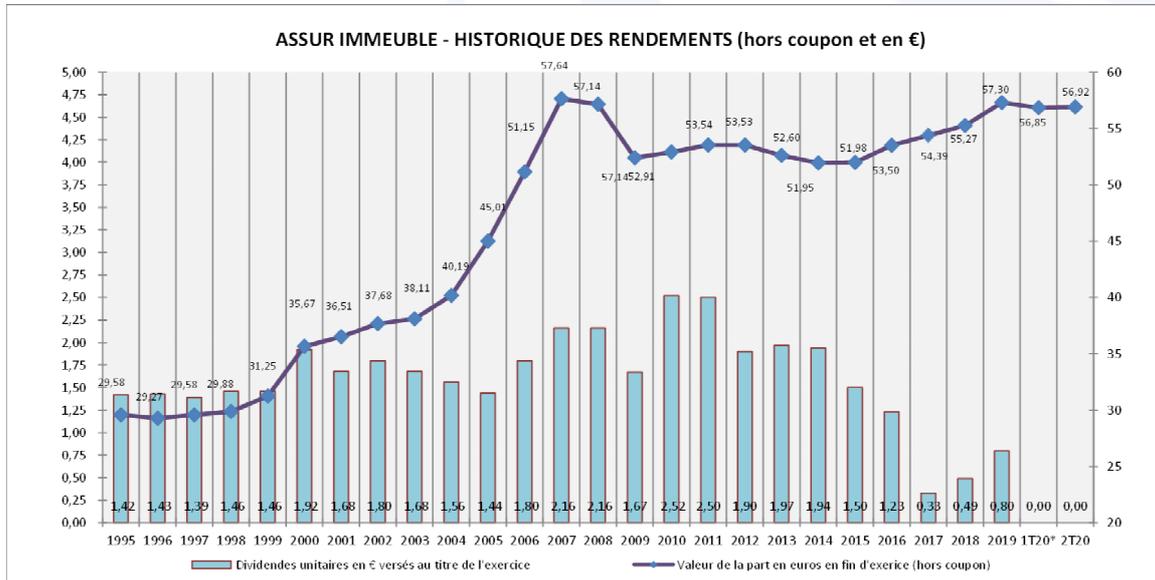


Sources: AEW, INSEE, RCA, CBRE, Deloitte, KPMG, MKG Consulting

# ASSUR IMMEUBLE

T1-2020 | Rapport Trimestriel

## INDICATEURS DE PERFORMANCE



\* 2T 2020: Valeur de la part au 31 mars 2020 attestée par les commissaires aux comptes valable au 3ème trimestre 2020. Cette valeur est basée sur les comptes définitifs du trimestre précédent et des dernières expertises.

- Les TRI historiques à 5 ans et 10 ans sont les suivants :

A 5 ans	4,75%
A 10 ans	4,41%

- Le taux annuel de distribution 2019 s'élève à 0,80 € / part, soit un DVM de 1,45%
- Le taux de rendement global annuel s'établit à 5,12% sur l'exercice 2019.
- L'Actif Net Réévalué (ANR) de la SCI ASSUR IMMEUBLE passe de 1 762,5 M€ au T4-2019 à 1 764,4 M€ au T1-2020, soit une hausse de +1,9 M€ qui s'explique essentiellement par le résultat de la période généré par les actifs immobiliers et financiers.

L' ANR définitif au 31/03/20 s'établit ainsi à 1 764,4 M€ (soit 56,92 € par part).



**1,764 Md€\***  
Actif Net Réévalué



**56,92 €\***  
Valeur Liquidative



**5,12%**  
Rendement global 2019

\* Valeur de la part définitive au 31 mars 2020 attestée par les commissaires aux comptes valable au 3ème trimestre 2020

Les rendements ci-dessus s'entendent nets de frais de gestion de la société de gestion.

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.

#### TRI : Taux de Rentabilité Interne

Rentabilité d'un investissement sur une période donnée. Il tient compte de l'évolution de la valeur de part et des revenus distribués.

#### VL : Valeur liquidative

Valeur de la société ASSUR IMMEUBLE (immeubles et trésorerie) divisée par le nombre de parts. Elle est actualisée chaque trimestre à partir de 2020.

#### Dividende

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

#### Rendement global

Somme de la variation de la valeur liquidative de la part sur la période et du taux de distribution (DVM)

#### Dividende sur Valeur de Marché (DVM)

Le DVM se détermine pour une année n par la division entre, d'une part la distribution brute versée au titre de l'année n, et d'autre part la valeur liquidative d'une part du 31/12/n-1.

### FACTEURS DE RISQUES

#### Risques généraux (risque immobilier) :

La gestion 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 ASSURIMMEUBLE 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 10 ans.

#### Risque lié au crédit et de taux :

ASSUR IMMEUBLE n'a pas recours, au 31 mars 2020, 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.

A 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.

*Ce document est communiqué exclusivement à titre d'information à destination de CNP Assurances et de ses clients. Ce document ne constitue pas une offre de souscription. Les Informations sont fournies sur une base non contractuelle et sont communiquées uniquement pour les besoins des personnes auxquelles elles sont destinées. Les informations qui y sont décrites ne prennent en considération aucun objectif d'investissement spécifique, aucune situation financière, ni aucun besoin particulier de quelque destinataire que ce soit. Toutes les éventuelles projections, prévisions, estimations ou estimations prospectives contenues dans ce document, liées aux attentes concernant des événements à venir ou à la probable performance d'un fonds dans le futur ne sont communiquées qu'à titre d'information et ne doivent en aucun cas être considérées comme une garantie, une assurance, une prédiction, ou une affirmation sur des faits et sur la rentabilité et ne peuvent être utilisées comme telles par leurs destinataires. Les performances passées mentionnées ne constituent en aucune façon un indicateur fiable des performances futures. Les performances mentionnées ne reflètent pas la performance d'un contrat d'assurances mais uniquement celles du support à ce contrat à savoir la SCI ASSUR IMMEUBLE. La souscription à ce véhicule est réservée à CNP Assurances et à ses affiliés.*