



7 rue de Téhéran, Paris 8^{ème} (immeuble de bureaux)

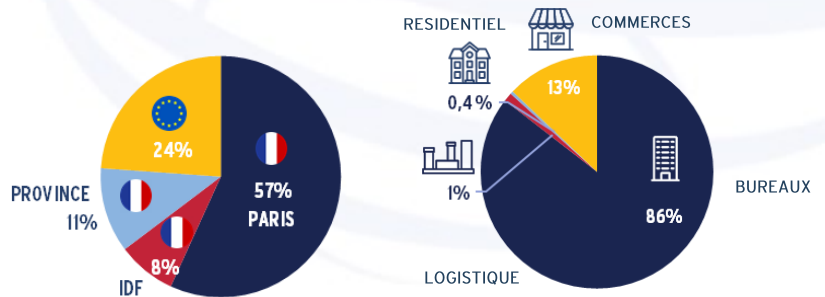
La SCI⁽¹⁾ ASSURIMMEUBLE est un Fonds d'Investissement Alternatif (FIA)⁽²⁾ géré par AEW⁽³⁾ investi en immobilier au sens de la réglementation issue de la Directive AIFM régi notamment par la Directive AIFM et le code monétaire et financier.

- Date de création : 26/10/1994
- Intervalle de calcul de la VL : Trimestriel⁽⁴⁾
- Distribution / coupon : Annuel

PRINCIPAUX FAITS MARQUANTS

Aucune acquisition n'est intervenue au cours du 1^{er} trimestre 2022.
Aucune cession n'est intervenue au cours du 1^{er} trimestre 2022.
La SCI a poursuivi la gestion de son patrimoine sur la période.

REPARTITION GEOGRAPHIQUE ET TYPOLOGIQUE DU PATRIMOINE



L'ESSENTIEL au 31/03/2022

Chiffres clés immobiliers



97

Immeubles



88 %⁽⁵⁾

Taux d'occupation
Physique (TOP) *



613

Nombre de baux



88 %⁽⁶⁾

Taux d'occupation
Financière (TOF) *



5 ans⁽⁷⁾

Weighted Average
Lease Break (WALB) *



117 689m²⁽⁸⁾

Surface totale du
portefeuille

Chiffres clés financiers



31,0 M€

Nombre d'actions



56,92 €

Valeur Liquidative unitaire
Valeur de la part définitive au 31 mars
2022 valable au 3^{ème} trimestre 2022.



1,671 Md€⁽⁸⁾

D'actifs sous
gestion



31,0 M€⁽⁹⁾

Distribution 2022



3/7

Note d'Indicateur de
Risque du Fonds

* Données hors participation minoritaire gérée par KLEPIERRE.

(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, 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) En quote-part de détention.

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

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.



Achille Peretti, Neully sur Seine (immeuble de bureaux)

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.*

STRATEGIE ESG

La stratégie d'investissement du fonds vise à améliorer la performance ESG des actifs dans le temps. Le fonds s'inscrit donc dans une démarche dite de « Best-in-progress » permettant d'améliorer le patrimoine immobilier existant, grâce à une grille d'évaluation ESG pour chaque actif, mise à jour annuellement. La grille d'analyse ESG se décline en plusieurs thématiques couvrant les trois piliers Environnement, Social et Gouvernance. Le fonds a fixé une note ESG seuil.

Afin de répondre à cet objectif d'amélioration, cette grille a été définie par AEW et a déterminé des plans d'actions impliquant plusieurs parties prenantes, notamment les locataires et les Property Managers. Ces actions consistent par exemple à installer des compteurs à télérelève pour le suivi des consommations énergétiques, déployer des équipements moins consommateurs en eau, créer des aménagements favorisant le confort des occupants ou encore développer des espaces verts au sein des actifs. La stratégie mise en œuvre vise également à sensibiliser et à favoriser le dialogue avec les locataires, ainsi qu'à impliquer les prestataires de travaux et les Property Managers du fonds.



POINT MARCHÉ T1-2022

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

- Au premier trimestre 2022, 4,7 milliards d'euros ont été investis en immobilier d'entreprise, soit 8 % de moins qu'au T1 2021.
- Plus de la moitié du volume d'investissement concerne des transactions inférieures à 100 millions d'euros. Ce sont les investissements inférieurs à 50 millions d'euros qui ont prédominé : ils représentent 37 % des volumes investis.
- Des négociations sur des actifs de grande taille sont en cours, laissant présager une accélération de l'activité au cours des prochains trimestres.
- Le bureau reste la classe d'actif privilégiée et la plus liquide : au T1 2022, 45 % des volumes investis sont destinés aux bureaux (1,7 milliards d'euros) dont 6 transactions de plus de 100 millions d'euros. Le taux prime dans le QCA (Quartier Central des Affaires) parisien est en légère hausse en début d'année, de 15 points de base, passant à 2,75 % au premier trimestre 2022. En première couronne, il atteint les 4 % (+25 pdb par rapport au T4 2021) et les 6 % en deuxième couronne (+pdb). Il reste stable à la Défense (4,25 %) et diminue dans le Croissant Ouest (-25 pdb, à 3,25 %).
- L'investissement en commerce a connu un rebond au premier trimestre 2022, notamment grâce à deux grandes transactions supérieures à 100 millions d'euros, totalisant à elles-seules plus de la moitié des volumes investis. Au total, plus d'un milliard d'euros ont été investis en commerce au T1 2022 (contre 200 millions au T1 2021).
- L'activité en logistique reste dynamique en début d'année, avec 670 millions d'euros investis au premier trimestre, en baisse sur un an (-11 %). Pour autant, son poids dans l'investissement total est en hausse : 18 % contre 16 % au T1 2022. Le taux de rendement prime reste stable, à 3,25 %.

Fourchette de taux de rendements prime en France		T4 2021	T1 2022	Tendance
Bureaux Île-de-France	Paris Centre-Ouest (QCA)	2,60% - 3,75%	2,75% - 4,25%	↑
	La Défense	4,25% - 6,00%	4,25% - 6,00%	↔
	Croissant Ouest	3,50% - 7,75%	3,25% - 7,75%	↓
	1ère Couronne	3,85% - 9,00%	4,00% - 9,00%	↔
	2ème Couronne	5,75% - 11,00%	6,00% - 11,00%	↔
Bureaux Régions	Régions	3,50% - 7,35%	3,40% - 7,35%	↓
Logistique	Logistique Classe A - France	3,25% - 5,50%	3,25% - 5,50%	↔
	Pieds d'immeuble - Paris	3,05% - 6,00%	3,00% - 5,50%	↓
Commerces	Centres commerciaux - France	4,50% - 9,00%	4,40% - 9,00%	↓
	Retail Paris - France	5,35% - 7,00%	5,25% - 7,00%	↓

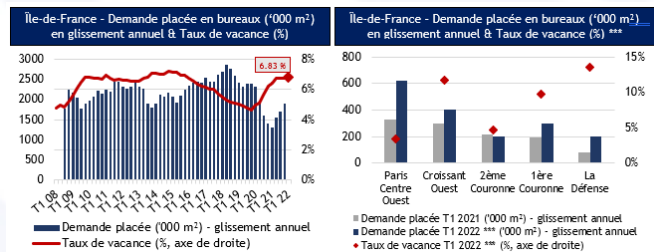
Sources: AEW, CBRE, Knight Frank, ASPIM, MBE Conseil, BNPRE

MARCHÉ DE BUREAUX

Île-de-France

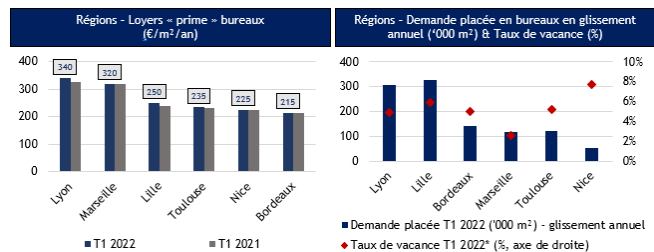
- Au premier trimestre 2022, plus de 500 000 m² ont été placés en Île-de-France, soit +40 % par rapport au T1 2021. Sur une année glissante, la demande placée atteint les 2 millions de m² en Île-de-France (contre 1,3 millions au T1 2021, soit +60 %), portée par un quatrième 2021 proche de son niveau pré-crise (680 000 m² au T4 2021 vs 682 000 au T4 2019, après 487 000 au T4 2020).
- En Île-de-France, près du tiers de la demande placée se concentre sur Paris Centre Ouest. Dans le détail, Paris Centre Ouest et Paris Nord Est captent essentiellement les surfaces inférieures à 1 000 m² tandis que la Défense attire les grandes transactions, supérieures à 5 000 m².
- Le premier trimestre 2022 annonce ainsi le retour des grandes transactions, après une année 2021 marquée par l'attentisme des investisseurs. Sur les trois premiers mois de 2022, près de 35 % de la demande placée en Île-de-France concerne les surfaces supérieures à 5 000 m², au même niveau que les petites transactions, inférieures à 1 000 m².
- La surface moyenne prise à bail s'établit à 11 600 m² au premier trimestre 2022, après 9 800 m² au T1 2021.
- Au premier trimestre 2022, l'offre immédiate est de 4,1 millions de m². Elle est en grande partie issue des livraisons de produits neufs / restructurés, qui représentent 32 % des surfaces disponibles.
- L'offre immédiate se concentre hors de Paris intra-muros, plus particulièrement dans le Croissant Ouest et en 2ème couronne, qui représentent 26 % et 23 % des surfaces disponibles respectivement.
- L'offre future certaine supérieure à 5 000 m² diminue.
- En lien avec le contexte économique et géopolitique actuel, l'offre en blanc se réduit au profit des produits de seconde main. L'offre probable supérieure à 5 000 m² atteint les 2,9 millions de m². La part du neuf / restructuré se réduit.
- Au T1 2022, le taux de vacance s'établit à 6,8 % en Île-de-France mais diffère selon les secteurs. À Paris Centre Ouest, le taux de vacance reste sous la barre des 4 % alors qu'il dépasse les 10 % à la Défense, en raison des récentes livraisons qui restent à commercialiser.
- Les mesures d'accompagnement s'ajustent légèrement à la hausse, à 24,9 % du loyer facial en Île-de-France. Elles restent contenues à Paris intra-muros (18 %) où la vacance est relativement faible. A contrario, les avantages commerciaux sont corrigés à la hausse dans les secteurs les plus touchés par la vacance, notamment à La Défense ou dans la 1ère Couronne Nord (32,3 % et 26,9 % respectivement).
- Preuve de l'intérêt croissant des investisseurs pour les surfaces de qualité, dont l'offre se fait rare intra-muros, le loyer prime parisien est en hausse au premier trimestre pour

s'établir à 960 €/m²/an (+3 % par rapport au T4 2021). Du fait de l'offre abondante, les loyers en zone tertiaire restent stables : 420 €/m²/an en première couronne et 320 €/m²/an en deuxième couronne. Le Croissant Ouest voit son loyer prime augmenter à hauteur de 30 €/m²/an pour atteindre 680 €.



Régions

- Au T1 2022, la demande placée en région a atteint les 273 000 m², en nette augmentation par rapport au T1 2021 (+80 %). Cela porte le volume à plus d'un million de m² en glissement annuel au T1 2022, soit 70 % de plus qu'au T1 2021, témoignant l'intérêt grandissant des utilisateurs pour les métropoles régionales en sortie de crise.
- Après une correction pendant la crise sanitaire, les villes de Lille et de Nice offrent les rebonds les plus notables : sur un an, la demande placée a bondi de 133 % à Lille au T1 2022 par rapport au T1 2021, et de 425 % à Nice. En glissement annuel, elles sont de l'ordre de 150 % et 173 % respectivement. Ces évolutions sont essentiellement tirées par une demande placée record au T4 2021.
- A Toulouse, la demande placée en bureau augmente de 95 % en glissement annuel, portant le volume à près de 120 000 m², égalisant celui de Marseille pour une évolution moindre (52 %).
- Avec un marché déjà bien défini, la ville de Lyon présente un bon début d'année avec plus de 300 000 m² de transaction en glissement annuel au T1 2022 (+39 % sur un an).
- La ville de Bordeaux enregistre 141 000 m² placés en glissement annuel au T1 2022, soit une hausse de 16 % sur un an.
- Les taux de vacance des marchés lyonnais et lillois restent stables au T1 2022, à 4,9% et 6 % respectivement.
- Sur l'arc méditerranéen, la trajectoire décroissante du taux de vacance est plus prononcée. A Nice, le taux de vacance baisse de près de 3 points par rapport au T4 2021 avec moins de 30 000 m² vacants, un record depuis 2018. La vacance sur le marché marseillais passe sous la barre des 100 000 m² pour la première fois en 10 ans. Ainsi, le taux de vacance baisse de 60 points de base par rapport au T4 2021 pour atteindre 2,5 %.
- Les taux de rendement prime restent stables en région. Ils s'établissent à 3,80 % à Bordeaux, 4,15 % à Lille, 3,70 % à Marseille, 4,25 % à Nice et 4,50 % à Toulouse. Le taux de rendement prime lyonnais se rétracte légèrement de 10 points de base au T1 2022 pour atteindre 3,40 %.



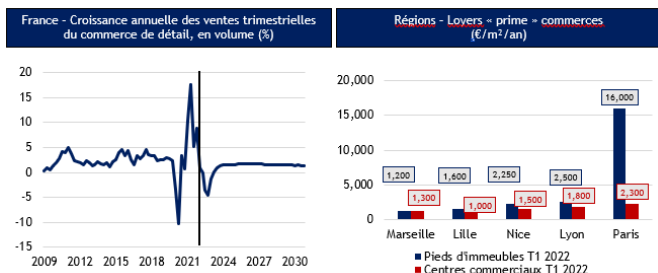
Sources: AEW, CBRE, Immostat, BNPRE

MARCHÉ DES COMMERCES

- Après avoir chuté de plus de 2,4 % en 2020 en lien avec les restrictions sanitaires, la croissance des ventes annuelles du commerce de détail a rebondi de 10,4 % en 2021. En effet, sur un an, les ventes en commerce de détail ont augmenté de 18 % au T2 2021, et de 11 % au T4 2021.
- L'impact de la hausse du niveau général des prix est toutefois visible : bien que les ventes aient sensiblement augmenté en sortie de crise sanitaire, la répercussion de la hausse des prix de production sur les prix de ventes corrige à la baisse cette évolution. A titre d'exemple, au T4 2021, la différence entre la croissance des ventes en valeur et en volume (c'est-à-dire en prenant en compte l'inflation) est de l'ordre de 2 points.

POINT MARCHÉ T1-2022 (SUITE)

- Renforcée par le contexte inflationniste et les tensions géopolitiques, la croissance des ventes sera révisée à la baisse d'ici 2022 (-1,7 % en moyenne), signe de la constitution d'épargne de précaution de la part des ménages.
- Au premier trimestre 2022, les loyers prime en commerce de pied d'immeuble restent stables par rapport au dernier trimestre 2021, après une révision à la baisse opérée début 2021. A Paris, il s'établit à 16 000 €/m²/an. En région, il est de 1 200 €/m²/an à Marseille, 1 600 €/m²/an à Lille, 2 250 €/m²/an à Nice et 2 500 €/m²/an à Lyon.
- Les loyers prime en centre commerciaux suivent la même tendance : à Lille, Nice et Marseille à 1 000 €/m²/an, 1 700 €/m²/an et 1 200 €/m²/an. A Paris et Lyon les loyers sont respectivement de 2 200 €/m²/an et 1 900 €/m²/an.
- Sur le premier trimestre 2022, les ventes des magasins spécialisés sont en baisse par rapport au premier trimestre de 2019, autant en magasins qu'en ligne. Au total, la baisse est de l'ordre de -1,8 %. Le secteur de l'alimentaire résiste à cette correction (+30,7 % par rapport au premier trimestre 2019) ainsi que la maison (+5 %), alors que les autres secteurs sont en retrait.
- Avec la levée progressive des restrictions, Les ventes sur internet ont baissé au premier trimestre 2022 par rapport au premier trimestre 2021 (-26 % en moyenne), le secteur le plus touché étant celui des jouets, jeux et cadeaux (-64 %).
- L'activité en magasin recule de 5 % par rapport à sa période pré-crise. Seuls deux secteurs résistent : celui de l'alimentaire (+11 %) et celui de la maison (+3,4 %). En cause, la baisse de fréquentation dans les lieux d'achat : -25 % pour les enseignes en centre-ville et -30 % pour les centres commerciaux.
- L'indice des loyers commerciaux (ILC) sert de référence à la révision d'un bail commercial. Avec l'inflation, le calcul de l'ILC a été révisé pour prendre en compte de manière égale la hausse du niveau général des prix et l'indice des coûts de construction, lui-même impacté par l'inflation via la hausse du prix des matières premières. L'ILC devrait augmenter de 2,5 % au premier trimestre 2022 et devrait atteindre les 4 % en glissement annuel d'ici la fin de l'année. En moyenne, l'ILC augmenterait de 2,5 % en 2022 après 2,2 % en 2021.



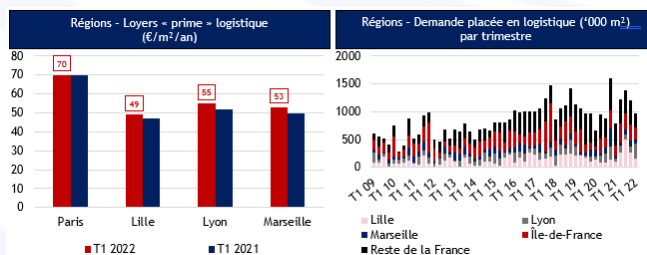
Sources : CBRE, Oxford Economics, INSEE, AEW Recherche & Stratégie, PROCOS, CNCC, Knight Frank, BNPPRE

MARCHÉ DE LA LOGISTIQUE

- Lors du T1 2022, la demande placée en logistique a connu une hausse de 23% par rapport au T1 2021, avec 978 700 m² placés sur l'ensemble du territoire français.
- Ce trimestre, les régions Auvergne-Rhône-Alpes et Île-de-France se sont démarquées des autres régions avec respectivement 270 400 m² et 212 900 m² placés, soit 28% et 22% du total la demande placée en logistique en France.
- La région Hauts-de-France se place en troisième position avec 17% de la demande placée totale en logistique, soit 162 900 m² placés lors du premier trimestre 2022.
- L'activité logistique continue d'être soutenue en France, grâce à la dynamique positive du commerce en ligne.
- Les locaux neufs et restructurés représentent près des 2/3 de la demande placée au T1 2022, avec une demande croissante pour des produits modernes répondant aux cahiers des charges d'utilisateurs de plus en plus exigeants.
- Le taux de vacance sur l'ensemble du territoire français s'établit à 4,2%. Sur la dorsale, il descend à 3,7%.
- Le marché reste hétérogène avec toujours une situation de suroffre sur le marché de la région Hauts-de-France avec un taux de vacance à 7,6% et la situation de pénurie qui se prolonge dans la région Rhône Alpes avec 0,4% de vacance. Les régions Île-de-France et PACA ont connu une amélioration très légère avec des taux de vacance de respectivement 3,8% et 4%.
- Au T1 2022, les loyers prime en logistique ont augmenté par rapport au T1 2021 sur l'ensemble des marchés, avec des valeurs locatives à 49 €/m²/an à Lille, 53 €/m²/an à Marseille et 55€/m²/an à Lyon. Cependant ils sont restés stables à Paris à 70 €/m²/an.
- Au cours des cinq prochaines années, les valeurs locatives prime devraient augmenter de 2,9% à Paris et Marseille, de 2,8% à Lyon et de 1,9% à Lille par an en moyenne.
- Le montant des investissements en immobilier d'entreprise a atteint près de 4,7 Mds d'euros au T1 2022, un volume en baisse de 8% par rapport au T1 2021. Avec 22% du montant investi total, l'investissement industriel et logistique a totalisé plus d'1 milliard

d'euros au T1 2022.

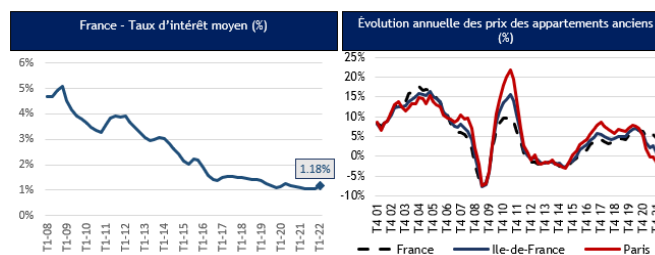
- Le taux de rendement prime est resté stable d'un trimestre à l'autre à 3,25% au T1 2022.



Sources : CBRE, AEW Recherche & Stratégie

MARCHÉ RÉSIDENTIEL

- Au T4 2021, l'indice des prix des appartements a augmenté de 4,6% en France, de 0,6% en Île-de-France. A Paris, l'indice a légèrement baissé (-0,1%).
- En février 2022, la confiance des ménages s'est détériorée et a légèrement baissé à 98 points se trouvant 2 points au-dessous sa moyenne de longue période.
- Au premier trimestre 2022, le taux moyen hypothécaire en France a augmenté et s'est établi à 1,12%. Après avoir atteint 1,06% en fin d'année 2021, le taux a commencé à augmenter progressivement à partir de janvier 2022 (1,07%). Le taux moyen hypothécaire s'est établi à 1,18% au mois de mars 2022. La quasi-totalité des taux est largement inférieure à l'inflation, ce qui ne s'était jamais observé depuis le début des années 60.
- En mars 2022, la durée moyenne des prêts accordés était de 242 mois. Depuis septembre 2021, l'allongement de la durée moyenne permet d'absorber les conséquences de la hausse constante des prix des logements. Dans un contexte des taux bas, cela permet d'atténuer l'impact que la hausse des taux d'apport personnel exigés aurait sur les capacités d'accès au crédit d'une part non-négligeable des candidats à l'accession à la propriété. Ainsi, la durée moyenne des prêts n'a jamais été aussi élevée par le passé (par exemple, la durée moyenne s'était établie à 163 mois en 2001, soit 13,6 années).
- En France, les loyers continuent de progresser de manière continue. En février 2022, le loyer moyen français s'établit à 16€/m². Cependant, il existe des disparités importantes selon les régions. Les loyers restent les plus élevés à Paris à 31 €/m² en moyenne.
- Au T1 2022, l'indice de référence des loyers (IRL) s'établit à 133,85. Sur un an, il augmente de 2,42%, après +0,93% au trimestre précédent.
- Au T1 2022, le volume d'investissement en logements résidentiels a presque triplé (+200%) par rapport au T4 2021 à 2,9 milliards d'euros. Cependant, les volumes d'investissement en RSS ont diminué de 83% sur la même période et ont représenté 114,5 millions d'euros en contre 667,5 millions d'euros lors du premier trimestre de 2022.
- Les taux de rendement prime sont restés stables à Paris, Lille et Marseille à respectivement 2,10%, 3,30% et 3,40% d'un trimestre à l'autre au T1 2022. A Lyon, le taux de rendement a légèrement diminué de 10pdb à 2,80%.

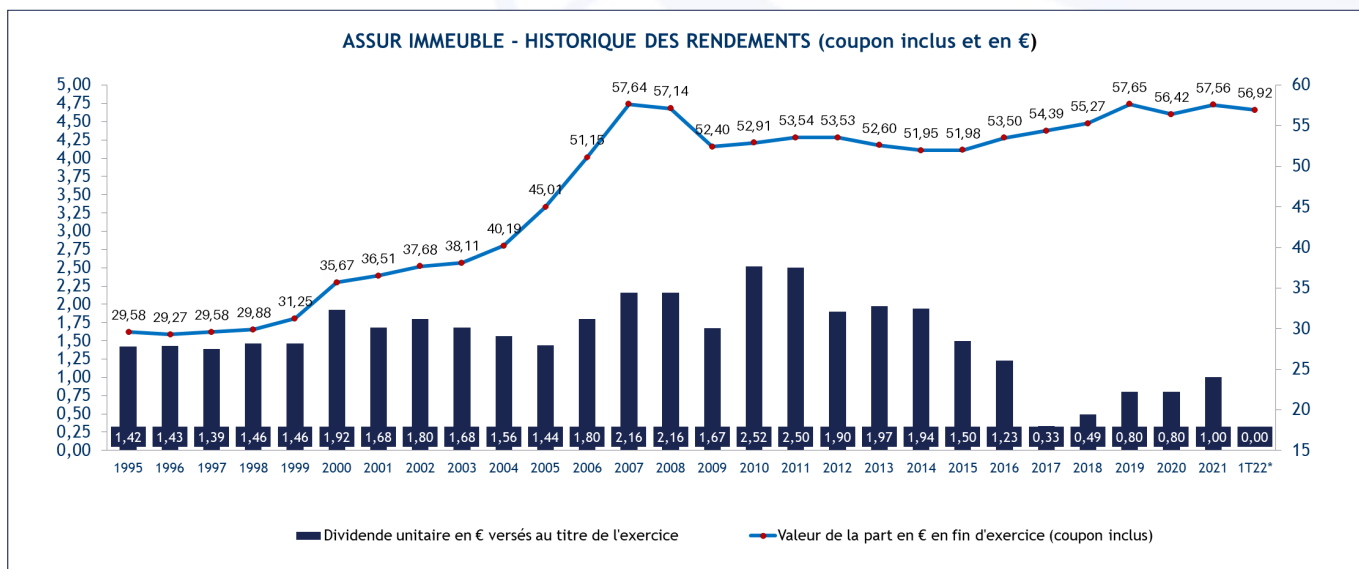


Sources : AEW, Observatoire Crédit Logement/CSA, INSEE, RCA, Se Loger

ASSUR IMMEUBLE

T1-2022 | Bulletin Trimestriel

INDICATEURS DE PERFORMANCE



Pour rappel, à fin 2021, les TRI historiques à 5 ans et 10 ans sont les suivants :

A 5 ans	2,80%
A 10 ans	3,27%

- Le taux annuel de distribution 2021 s'élève à 1,00 € / part, soit un DVM de 1,77%.
- Le taux de rendement en capital annuel s'établit à 2,02% sur l'exercice 2021.
- Le taux de rendement global annuel s'établit à 3,79% sur l'exercice 2021.
- L'Actif Net Réévalué (ANR) de la SCI ASSUR IMMEUBLE passe de 1 753,3 M€ au T4-2021 à 1 764,4 M€ au T1-2022, soit une hausse de +11,1 M€ qui s'explique essentiellement par le résultat de la période généré par les actifs immobiliers et financiers.

L'ANR définitif au 31/03/2022 s'établit ainsi à 1764,4 M€ (soit 56,92€ par part).



1,764 Md€

Actif Net Réévalué



56,92 €*

Valeur Liquidative



3,79%

Rendement global 2021

* Valeur de la part définitive au 31 mars 2022 attestée par les commissaires aux comptes valable au 3^{ème} trimestre 2022

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 décembre 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.



FACTEURS DE RISQUES

Risque de durabilité :

Le FIA est sujet à des risques de durabilité tels que définis à l'article 2(22) du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (dit « Règlement SFDR »), par un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.

Le processus d'investissement du portefeuille inclut l'approche ESG mentionnée ci-dessous afin d'intégrer les risques de durabilité dans la décision ou le processus d'investissement. La politique de gestion du risque de durabilité est disponible sur le site internet de la Société de Gestion à la rubrique « [Nos engagements ESG](#) ».

Intégration de facteurs ESG lors des investissements :

Les études d'acquisition se décomposent en phase pré due diligence et en phase due diligence.

En phase pré due diligence, sont évaluées les principales caractéristiques juridiques, techniques, financières et ESG de l'actif sans recourir à des auditeurs extérieurs. Pour cela l'équipe d'investissement doit renseigner une grille ESG multicritères.

Cette grille est incorporée dans la note d'investissement transmise aux investisseurs, pour la totalité des actifs.

La phase de due diligence vise à évaluer les performances financières qui doivent être compatibles avec les objectifs fixés dans le cadre de la stratégie du fonds. Sont aussi évalués la performance ESG initiale de l'actif et sa compatibilité avec la stratégie retenue.

Elle permet d'élaborer un plan d'amélioration de la performance ESG pour la catégorie des actifs « best in progress. » et d'atteindre le niveau de performance fixé par la stratégie ESG du fonds.

La stratégie de ce fonds prévoit aussi pour les immeubles neufs, la sélection des meilleurs actifs de leur univers de référence, dit actifs « best in class », détenant une certification environnementale avec un haut niveau de performance au minimum « Good » pour la certification Bream.

Lors des due diligence d'acquisition les audits qui sont réalisés pour évaluer les risques de durabilité sont les suivants:

1. Un audit technique
2. Un audit énergétique
3. Un audit environnemental
4. Un audit ESG

Les coûts associés aux plans d'actions ESG sont intégrés aux prévisions de dépenses des actifs et pris en compte dans les études de rentabilité prévisionnelles des fonds afin de s'assurer du respect des objectifs de rentabilité du fonds.

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.