



7 rue de Téhéran, Paris 8ème (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.

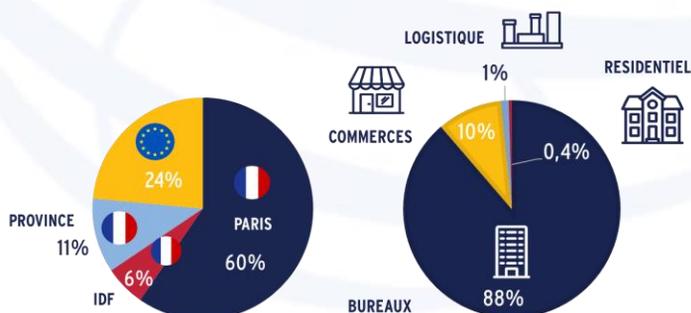
- Date de création : 26/10/1994
- Intervalle de calcul de la VL : Trimestriel⁽⁴⁾
- Distribution / coupon : Annuel

PRINCIPAUX FAITS MARQUANTS

- Aucune acquisition n'est intervenue au cours du 1^{er} trimestre 2023.
- Cession du portefeuille Outlet le 31 mars 2023 pour un montant de 39M€ en quote-part Assurimmeuble

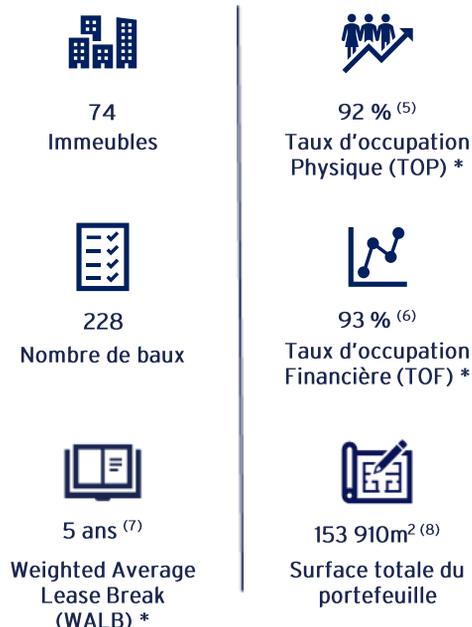
La SCI a poursuivi la gestion de son patrimoine sur la période.

REPARTITION GEOGRAPHIQUE ET TYPOLOGIQUE DU PATRIMOINE

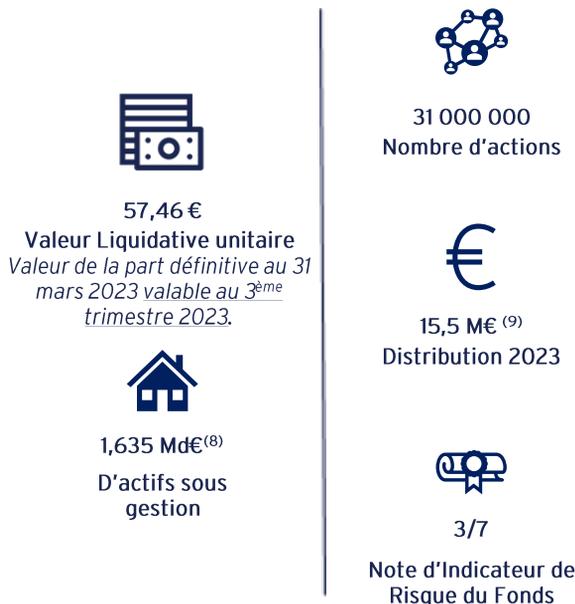


L'ESSENTIEL au 31/03/2023

Chiffres clés immobiliers



Chiffres clés financiers



* Données hors participation minoritaire gérée par KLEPIERRE.

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

(2) 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

(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 « 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.

ASSUR IMMEUBLE

T1-2023 | Bulletin Trimestriel

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, Neuilly 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 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

Fonds Institutionnel article 8 :

Le fonds est classé Article 8 au sens du règlement SFDR, c'est-à-dire faisant la promotion de caractéristiques ESG.

Label ISR :

Le 30 juin 2022 la SCI Assur Immeuble a obtenu le label ISR. Le label est valable 3 ans.

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.



ASSUR IMMEUBLE

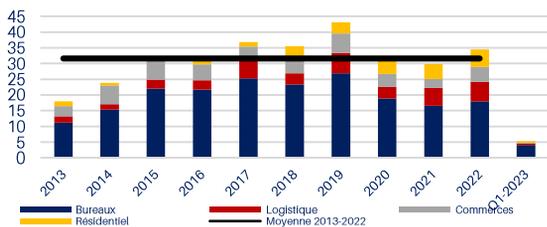
T1-2023 | Bulletin Trimestriel

POINT MARCHÉ T1-2023

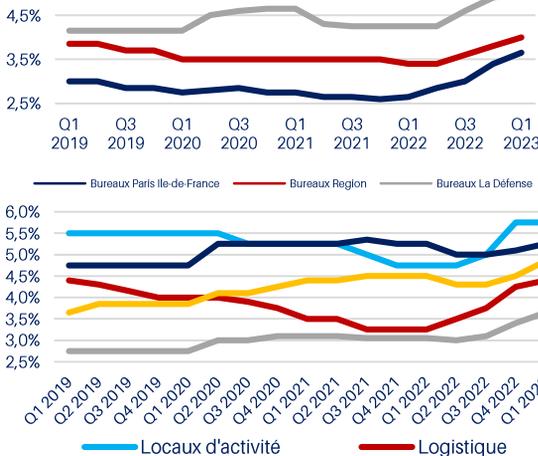
MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

- Le total des investissements au T1 2023 baisse de 40% par rapport à l'année dernière. La baisse est notamment sensible en logistique et en commerce (respectivement : -80% & -72% comparé à l'année précédente).
- Le taux de rendement prime dans le secteur des bureaux continue de se corriger. Il a augmenté de 25 pdb sur Paris, de 20 pdb en région et de 10 pdb à la Défense entre le T4 2022 et le T1 2023.
- La logistique reste le second marché en volume d'investissement derrière les bureaux avec des montants investis dépassant les 6 milliards en 2022, un montant en augmentation de 8% par rapport à 2021.
- 8 opérations de plus de 100 millions d'euros sont comptabilisées depuis le début de l'année 2023 (17 opérations au Q1 2022).
- Le taux prime en logistique continue sa hausse et prend 15 pdb entre le T4 2022 et le T1 2023 pour s'établir à 4,4%.
- Au T1 2023 les opérations de plus de 100 millions, en retrait de 27% par rapport au T1 2022, représentent 58% des montants investis au T1 2023 (1,74 milliard). 1,24 milliard a été investi dans des opérations de moins de 100 millions (-43%), un chiffre cependant encore provisoire.
- 8 transactions de plus de 100 millions ont été signées en ce début d'année, pour un total de 1,74 milliard (13 pour près de 2,4 milliards au T1 2022). Parmi elles, 2 transactions de plus de 300 millions : l'acquisition par Inga Centres auprès d'Axa IM Alts et d'Hammerson du centre commercial Italie 2 et d'Italiek, pour un montant total de 506 millions et par Dubai Holding de 50% des parts détenues par Henderson Park dans l'Hôtel Westin pour 320 millions.
- 13% des montants investis au T1 2023 portent sur des opérations entre 50 et 100 millions d'euros, avec un total de 377,7 millions, en baisse de 44% par rapport au T1 2022.
- Les rendements prime des hôtels, logements seniors et les hôpitaux sont globalement stables. En ce qui concerne le secteur du logement étudiant et le résidentiel l'augmentation du rendement prime continue, +30 et +20 pdb respectivement entre le T4 2022 et le T1 2023.

VOLUMES INVESTIS EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE (MILLIARDS €)



TAUX DE RENDEMENTS EN FRANCE



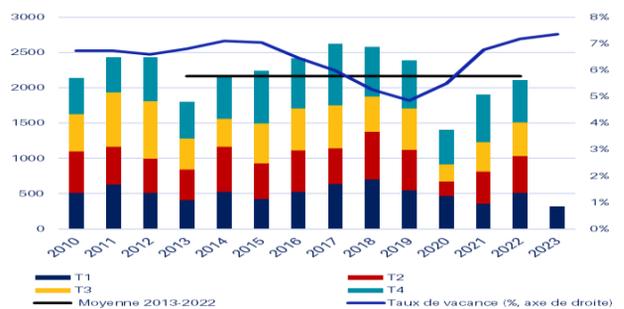
Sources: CBRE, AEW Research & Strategy

MARCHÉ DE BUREAUX

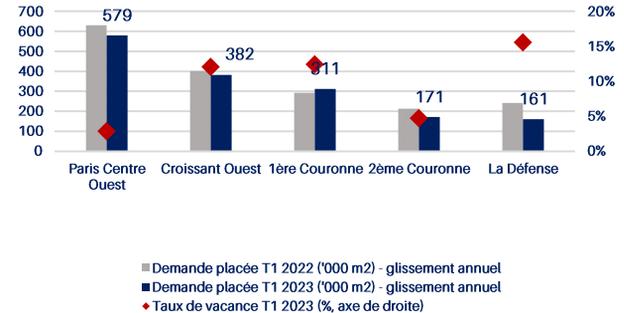
Ile-de-France

- Depuis 2020, la demande placée annuelle en Ile-de-France plafonne en dessous des 2 millions de m², impacté par l'évolution vers le travail hybride et l'optimisation des surfaces.
- L'incertitude sur les perspectives économiques ralentit l'activité de demande placée en bureaux en Ile-de-France avec un T1 2023 qui atteint un point bas historique depuis les 10 dernières années.
- La demande placée a atteint 318 000m² en Ile-de-France au T1 2023, en dessous de la moyenne 2013-2022 du 1er trimestre qui s'établit à 510 000m².
- Paris intra-muros continue de bénéficier de la forte demande des utilisateurs pour des localisations centrales et accessibles, particulièrement grâce au dynamisme de certains secteurs d'activité en forte demande comme les secteurs de la banque/finance, du juridique/conseil, du luxe, du coworking, qui recherchent typiquement des localisations centrales et bien connectées.
- L'offre de bureaux disponibles continue d'augmenter en région parisienne avec 4,4 millions de m² disponibles et un taux de vacance moyen à 7,4%, avec en perspective des livraisons neuves / restructurées sur la Défense et sur la 1ère couronne nord.
- Dans les zones où l'offre est la plus importante, les mesures d'accompagnement déjà élevées ne pourront pas suffire à convaincre les preneurs potentiels et devront s'accompagner d'une modération des loyers faciaux.
- Les disponibilités neuves ou de bonne qualité à des loyers économiques attractifs soutiennent aussi la demande sur la Défense. De l'autre côté, le Croissant Ouest et les périphéries restent affectés par l'attentisme des utilisateurs vis-à-vis de la conjoncture économique.
- De nombreux programmes devraient être reportés, revus à la baisse ou annulés du fait du durcissement des conditions de financement et de la hausse des coûts de construction. L'offre neuve est fortement concentrée dans les secteurs de la Première Couronne Nord ainsi qu'à La Défense.

ÎLE-DE-FRANCE - DEMANDE PLACÉE EN BUREAUX ('000 M²) & TAUX DE VACANCE (%)



ÎLE-DE-FRANCE - DEMANDE PLACÉE EN BUREAUX ('000 M²) EN GLISSEMENT ANNUEL & TAUX DE VACANCE (%)

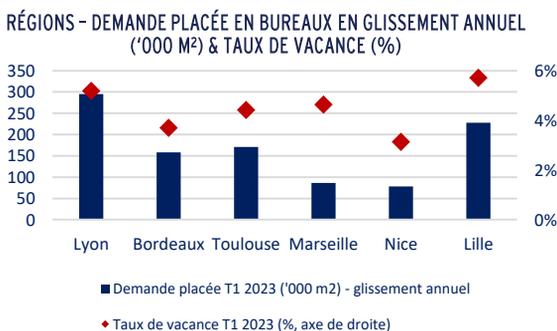
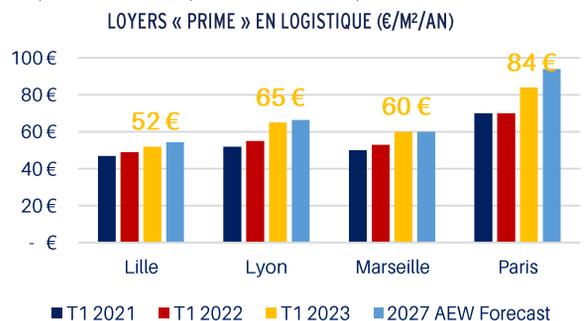
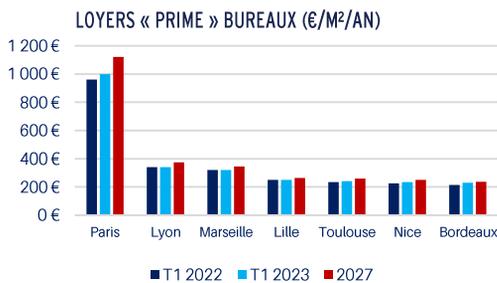


Sources: CBRE, AEW Research & Strategy

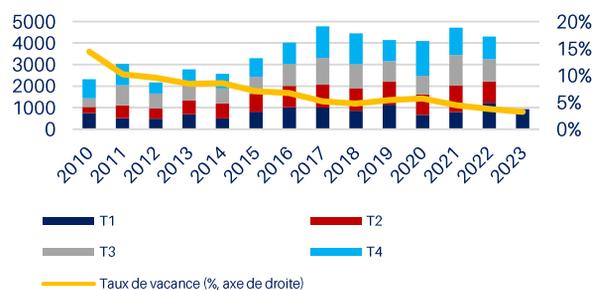
POINT MARCHÉ T1-2023 (suite)

Régions

- En moyenne les valeurs locatives prime en France ont progressé de +3% sur 1 an, portées notamment par la hausse des loyers dans le QCA parisien.
- Lyon, Marseille & Lille restent stables à 340€/m²/an, 320€/m²/an et 250€/m²/an respectivement.
- En revanche Bordeaux bénéficie de la plus forte croissance sur 1 an (+7%) en passant de 215€/m²/an à 230€/m²/an. Suivi de Paris et Nice qui augmentent de 4%.
- Sur un an, la demande placée évolue de -7% en régions. Une baisse quasi généralisée portée par Marseille qui cumule 86 000 m² au T1 2023 sur les 12 derniers mois, niveau en baisse de 26% par rapport au T4 2022. Lille baisse de 16% en termes de demande placée.
- Bordeaux et Toulouse voient leur demande placée, en glissement annuel, évoluer à la hausse, +10% pour Toulouse qui s'établit à 171 000m² et +7% pour Bordeaux qui s'établit à 158 000m² au T1 2023.
- En moyenne, en région le taux de vacance a augmenté de 23 pdb au T1 2023 par rapport au trimestre précédent. Sur 1 an la vacance recule de 40 pdb en régions.
- Bordeaux, Nice et Toulouse sont les villes dont la compression est la plus forte avec -195 pdb (3,7%), -78 pdb (3,1%) et -75 pbd (4,4%) respectivement sur 1an au T1 2023.
- A contrario le taux de vacance Marseillais et Lillois se décompresse de 106 pdb (4,6%) et 35 pdb (5,7%) respectivement sur 1 an au T1 2023.
- En moyenne, sur un an, les taux de rendement prime sont en hausse en région.
- La plus forte hausse est attribuée a Bordeaux qui évolue sur un an de 95 pdb (4,75%), suivie par Lyon qui évolue de 85 pdb (4,25%), Marseille +80 pdb (4,5%), Nice +75 pdb (5%), Lille +35 pdb (4,5%), Toulouse +25 pdb (4,75%).
- En 2022, la dynamique au premier semestre a soutenu l'activité, mais la demande s'est nettement essoufflée au second semestre dans un contexte d'incertitudes grandissantes sur le plan économique.
- La faible vacance, qui témoigne d'une tension sur l'offre, a aussi modéré les volumes de surfaces transactées. La progression de la part des transactions sur du seconde main témoigne d'ailleurs du report, faute de disponibilités de locaux neufs. La vacance est toujours en baisse pour 2023.
- La hausse des coûts de construction et d'énergie ralentit les livraisons de surfaces neuves et accentue d'autant plus la pénurie d'offre. Cette tendance devrait s'exacerber avec les restrictions en termes de coûts et conditions de financement et compte tenu également des volontés politiques de sobriété foncière.
- L'axe nord-sud, Lille, Paris, Lyon, Marseille continue de concentrer les 2/3 de la demande des utilisateurs
- Sur un an, les valeurs locatives poursuivent leur tendance haussière, pour l'ensemble des métropoles avec des loyers prime d'un montant de 52 pour Lille, 65 pour Lyon, 60 pour Marseille et 84 pour Paris. Cela représente une hausse moyenne de 15%.
- Comme sur le marché des utilisateurs, le marché de l'investissement en logistique a nettement ralenti en fin d'année 2022.
- Les investisseurs devraient néanmoins continuer de s'intéresser à la logistique du fait de fondamentaux structurels solides en terme de croissance des loyers, tout en prenant en compte les nouveaux paramètres financiers.



DEMANDE PLACÉE EN LOGISTIQUE ('000 M²) & TAUX DE VACANCE (%)



Sources: CBRE, AEW Research & Strategy

Sources: CBRE, AEW Research & Strategy

MARCHÉ DE LA LOGISTIQUE

- La demande placée en logistique en France a atteint plus de 4,3 millions de m² en 2022. Au T1 2023 celle-ci culmine à 927 000m² restant encore en ligne avec la moyenne du 1er trimestre des 10 dernières années, mais en ralentissement par rapport au T1 2022.
- En 2022, 4,8 milliards d'euros ont été investis en immobilier de commerces en France. Au T1 2023, 556 millions ont été investis, un volume inférieur à la moyenne 2013-2022 (887 millions d'€).
- Depuis la levée des restrictions post pandémie, la consommation a repris avec des changements de consommation influencés par l'impact structurel du télétravail.

MARCHÉ DE COMMERCES

ASSUR IMMEUBLE

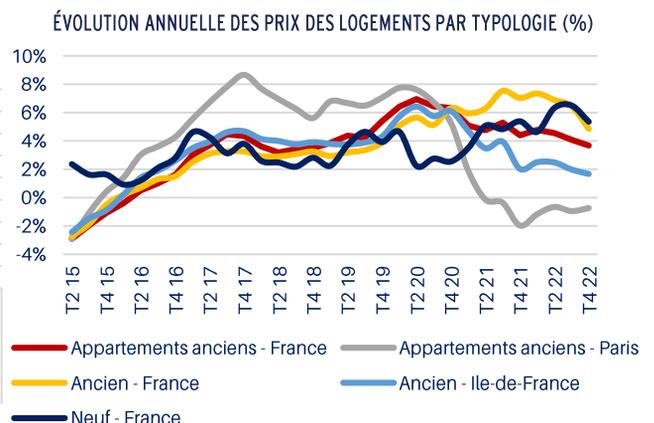
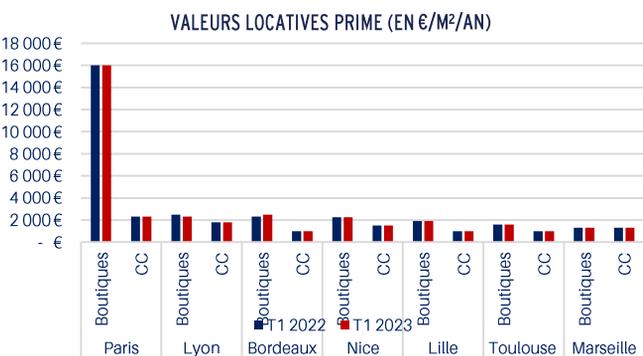
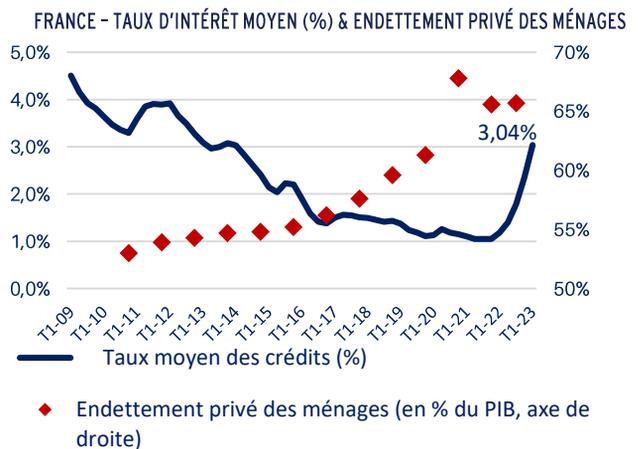
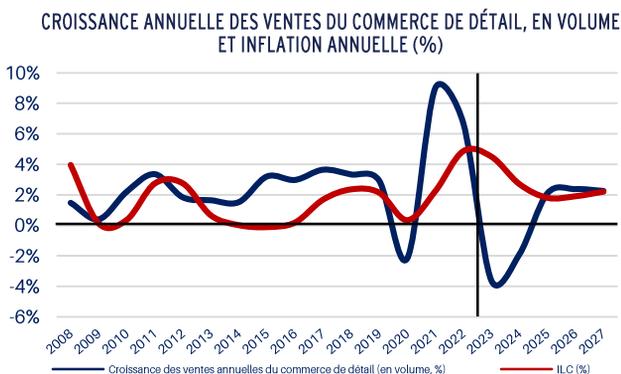
T1-2023 | Bulletin Trimestriel

POINT MARCHÉ T1-2023 (suite)

- Toutefois la dynamique a évolué en 2022, avec des dépenses totales de consommation qui ont augmenté de 8% tandis que les produits alimentaires n'ont augmenté de 3% après avoir bondi pendant les confinements
- Sur les cinq prochaines années, les dépenses de consommation devraient croître de 3% par an en moyenne y compris pour les dépenses alimentaires.
- Suite au solide rattrapage post-pandémique de 2021, les ventes au détail ont continué de progresser mais moins fortement en 2022, à 6,7%.
- Cependant, les prévisions pour 2023 sont plus pessimistes. En avril 2023, la confiance des ménages dans la situation économique s'améliore légèrement. À 83, l'indicateur qui la synthétise gagne un point mais reste bien au-dessous de sa moyenne de longue période et 3 points seulement du point bas de septembre 2022. Les prévisions tablent sur une croissance négative à -3,6%.
- Pénalisée par l'inflation, La croissance des ventes annuelles du commerce de détail ne devrait retrouver un rythme de croissance supérieur à la période pré-Covid qu'à partir de 2026.
- L'indice des Loyer Commerciaux (ILC) est passé de 2,2% de variation annuelle à 4,9% en 2022. L'ILC devrait continuer de rester élevé en 2023 avant d'entamer une baisse pour se stabiliser autour des 2,4% à terme dans l'hypothèse que l'inflation se normalise.
- Le taux de vacance commerciale en France est en baisse : 9,1% en 2022 contre 9,8% en 2021, avec une dichotomie sur la vacance des centres commerciaux en hausse et la baisse en centre-ville mais surtout en retail parks.
- En moyenne au T1 2023 les taux de rendement prime en pieds d'immeuble ont augmenté dans les principales métropoles sur un an. On relève les hausses les plus importantes à Lyon, Marseille et Nice (+66pdb, +67pdb et +69pdb). A Paris le taux prime a augmenté de 50 pdb pour atteindre 3,50%.

MARCHÉ RÉSIDENTIEL

- Nationalement, les prix de vente médian pour les logements anciens sont en augmentation. Seules les villes de Nancy et Caen voient le prix médian reculer en France métropolitaine, respectivement de -2,5% et -0,8%.
- La hausse annuelle des prix de l'ancien se poursuit au T4 2022 (+4,8%). La tendance au ralentissement se confirme davantage chaque trimestre.
- Le ralentissement de la hausse du prix de l'ancien impacte aussi les prix des logements neufs (+5,3%) au T4 2022. Un ralentissement qui risque d'être de courte durée avec les coûts de construction qui augmentent.
- Les nouveaux taux d'usure applicables à partir du 1 Avril 2023 pour les prêts immobiliers ont été publiés par la banque de France, ils ont été revus à nouveau à la hausse.
- Pour un prêt de moins de 10 ans le taux augmente pour atteindre 3,72%. Pour un prêt entre 10 et 20 ans le taux augmente et s'établit à 4,1%. Pour les crédits longs nous avons un taux à 4,24%.
- De même, les banques ont suivi et fortement remonté les taux pour les crédits immobiliers au T1 2023, le taux moyen passant de 1,2% au T1 2022 à 3% au T1 2023.
- L'indice de référence des loyers (IRL) s'établit à 130,1 une hausse de 5% sur un an.
- Le taux de rendement du résidentiel classique prime continue sa décompression à Paris et atteint 3%. En régions, Marseille affiche un taux à 4%, suivie de Lille et Lyon à 3,9% et 3,5% respectivement.
- Si le résidentiel continue d'être ciblé par les investisseurs, une baisse des ventes en bloc dans le neuf commence à être constatée, en partie due aux hausses de coûts de financement et au rééquilibrage qui reste encore à s'opérer entre attente des vendeurs et corrections de prix du marché.



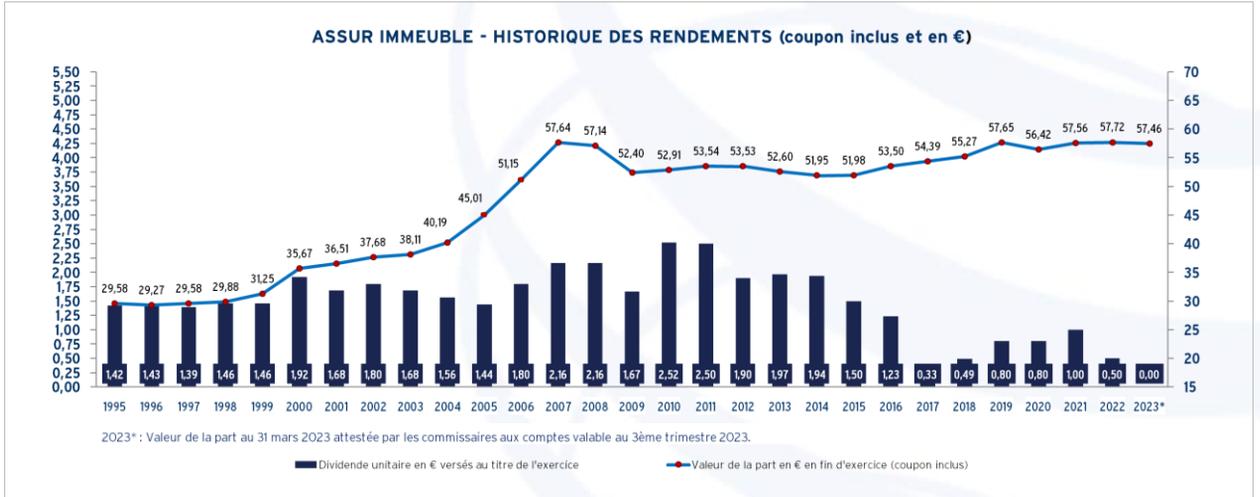
Sources: CBRE, AEW Research & Strategy

Sources: CBRE, AEW Research & Strategy

ASSUR IMMEUBLE

T1-2023 | Bulletin Trimestriel

INDICATEURS DE PERFORMANCE



Pour rappel, à fin 2022 les TRI historiques à 5 ans et 10 ans sont les suivants :

A 5 ans	2,41%
A 10 ans	2,99%

- Le **taux annuel de distribution 2022** s'élève à **0,50 € / part**, soit un DVM de **0,87%**.
- Le **taux de rendement en capital annuels** s'établit à **0,28%** sur l'exercice 2022.
- Le **taux de rendement global annuels** s'établit à **1,15%** sur l'exercice 2022.
- L'Actif Net Réévalué (ANR) de la SCI ASSUR IMMEUBLE passe de **1 773,7 M€ au T4-2022 à 1 781,1 M€ au T1-2023**, soit une hausse de 7,5 M€ qui s'explique essentiellement par le résultat de la période généré par les actifs immobiliers et financiers.

L'ANR définitif au 31/03/2023 s'établit ainsi à 1 781,1 Md€ (soit 57,46 € par part).



1,781 Md€
Actif Net Réévalué



57,46 €*
Valeur Liquidative



1,15%
Rendement global
2022

* Valeur de la part définitive au 31 mars 2023 attestée par les commissaires aux comptes valable au 3^{ème} trimestre 2023 (hors coupon)

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 2023, 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 Breeam.

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.