



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

La SCI<sup>(1)</sup> ASSURIMMEUBLE est un Fonds d'Investissement Alternatif (FIA)<sup>(2)</sup> géré par AEW<sup>(3)</sup> 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<sup>(4)</sup>
- **Distribution / coupon :** Annuel

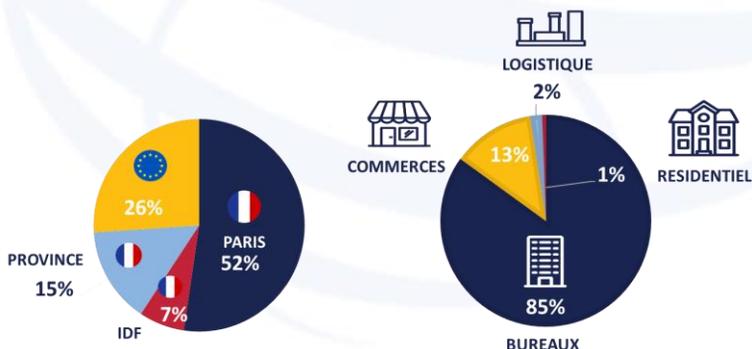
#### PRINCIPAUX FAITS MARQUANTS

- Aucune acquisition n'est intervenue au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2025.
- Cessions de deux actifs parisiens au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2025 pour un prix de vente total de 151 M€. Il s'agit d'arbitrages défensifs (travaux, avec une vacance de 51% sur l'un des actifs) dans des zones recherchées, permettant des cessions dans de bonnes conditions. Les deux actifs ont été cédés à une valeur supérieure de 29% par rapport à la dernière valeur d'expertise.

La majeure partie de cette hausse a été reflétée sur la valeur liquidative du 31 décembre 2024.

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

#### REPARTITION GEOGRAPHIQUE ET TYPOLOGIQUE DU PATRIMOINE (calculée sur la VVHD en Q/P – source AEW)



### L'ESSENTIEL au 31/03/2025

#### Chiffres clés immobiliers



45

Actifs



136

Nombre de baux \*\*



5 ans <sup>(7)</sup>

Weighted Average Lease Break (WALB) \*\*



98 % <sup>(5)</sup>

Taux d'occupation Physique (TOP) \*\*



98 % <sup>(6)</sup>

Taux d'occupation Financière (TOF) \*\*



130 973 m<sup>2</sup> <sup>(8)</sup>

Surface totale du portefeuille \*\*



50,43 € \*

Valeur Liquidative unitaire  
Valeur de la part définitive au 31 Mars 2025 valable au 3<sup>ème</sup> trimestre 2025.



1,142 Md€ <sup>(8)</sup> \*

D'actifs sous gestion



7,33%

Taux de rendement global annuel 2024



27 734 867

Nombre d'actions



41,0 M€ <sup>(9)</sup>

Distribution 2025

3,01 % <sup>(9)</sup>

Taux de Distribution



3/7

Note d'Indicateur de Risque du Fonds  
Avec 7 étant le risque le plus élevé

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.

Sources des données chiffrées : AEW (données T1 2025)

\* Dans le contexte présenté dans le « Point Marché » de circonstances particulières illustrées par la remontée des taux de rendement des actifs immobiliers et un certain attentisme des investisseurs, une décote exceptionnelle de valeur est mise en place afin de refléter l'approche opportuniste des acteurs du marché qui se positionneraient à l'acquisition des immeubles du portefeuille Assurimmeuble. Cette décote, en ligne avec les baisses de valeurs anticipées par les experts, sera maintenue dès lors que les incertitudes de marché demeureront. Dans le cas où l'impact prévisionnel de la réalisation du plan d'arbitrage sur la performance de la société serait positif, aucun montant ne sera considéré au titre de la décote d'illiquidité.

\*\* 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 signés / loyers potentiels (incluant loyers sur locaux vacants valorisés à la Valeur Locative de Marché).

(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

T1-2025 | 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

T1-2025 | Bulletin Trimestriel

## POINT MARCHÉ T1-2025

### MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

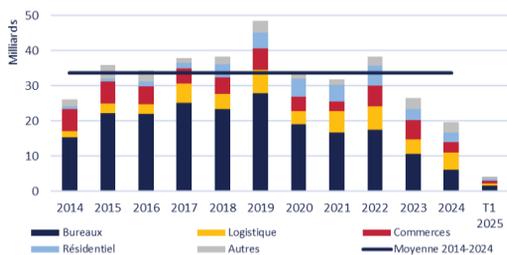
- L'investissement en immobilier d'entreprise (y compris résidentiel institutionnel) au T1 2025 a cumulé 3,82 milliards d'euros, en baisse de -38% par rapport au trimestre précédent (6,2 milliards) mais en baisse de -16,91% par rapport à la même période l'année dernière.
- La baisse est notamment sensible en logistique (-59,5%) et en bureau (-21,4%).
- Les investissements en commerce augmentent de 58,3% par rapport au T1 2024, suivis par le résidentiel avec une hausse de 45,5%.
- Les taux de rendement prime au T1 2025 sont demeurés stables sur les différentes classes d'actifs, après la correction générale depuis 2022. Selon les estimations d'expertises, les taux de rendement prime en bureaux en périphérie parisienne et à la Défense se seraient compressés de -15 pdb mais en l'absence de références significatives, la baisse est davantage liée à la compression constatée plus tôt sur les marchés centraux.
- Les taux de rendement prime au T1 2025 se sont également stabilisés à 5,75% en locaux d'activités et en retail parks, à 4,25% en résidentiel, à 5,50% pour les centres commerciaux, et autour de 5% en logistique.
- Les établissements médicalisés, les résidences seniors, les résidences et résidences étudiantes au T1 2025 se stabilisent à 5,5%, 5%, 3,4% et 4,2% respectivement.

### MARCHÉ DE BUREAUX

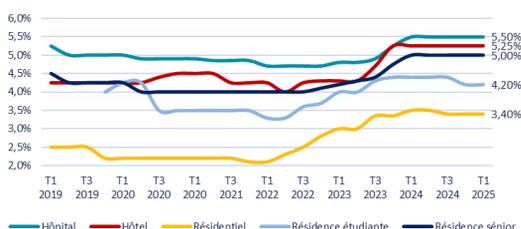
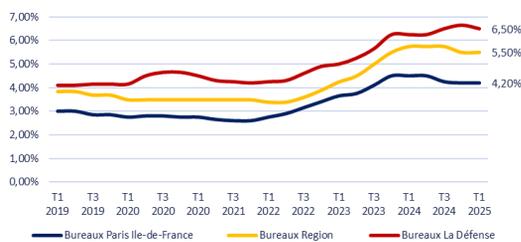
#### Ile-de-France

- La demande placée en bureaux en Ile-de-France au T1 2025 a atteint 419 000 m<sup>2</sup> soit une baisse de -5,5% par rapport au T1 2024.
- Au T1 2025, les mesures d'accompagnement sont au plus haut à 27,7% en moyenne en Ile-de-France (+1,3 point par rapport au T4 2024).
- La demande placée en 1ère couronne, dans le Croissant Ouest et à la Défense a connu les hausses les plus sensibles au T1 2025 sur un an (43%, 17% et 15% respectivement), soutenue en partie par les concessions de loyers et de mesures d'accompagnement.
- La demande placée à Paris Centre Ouest (intra-muros), en revanche, a connu une légère baisse de -4% au T1 2025 sur un an et n'a pas évolué en seconde couronne.
- L'offre immédiate continue d'augmenter pour atteindre 5,8 millions de m<sup>2</sup> au T1 2025 portant le taux de vacance en Ile-de-France à 9,5%, soit +25 pdb par rapport à fin 2024.
- Le taux de vacance dans Paris intra-muros, bien qu'ayant légèrement augmenté depuis le T2 2024, reste relativement maîtrisé dans Paris Centre Ouest (4,8%), qui capte la demande des utilisateurs recherchant une localisation centrale. Il est également relativement limité en seconde couronne (5,15%) du fait de la diminution des développements.
- Le taux de vacance atteint cependant les 15,9% en première couronne (-34 pdb T4 2024/T1 2025) et 14,6% à la Défense (+38 pdb T4 2024/T1 2025), mais surtout 16,2% dans le Croissant Ouest (+76 pdb T4 2024/T1 2025).

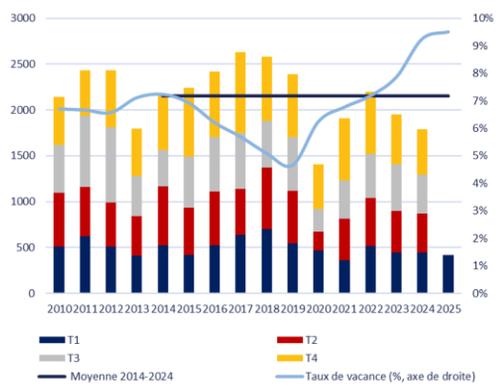
### VOLUMES INVESTIS EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE (MILLIARDS €)



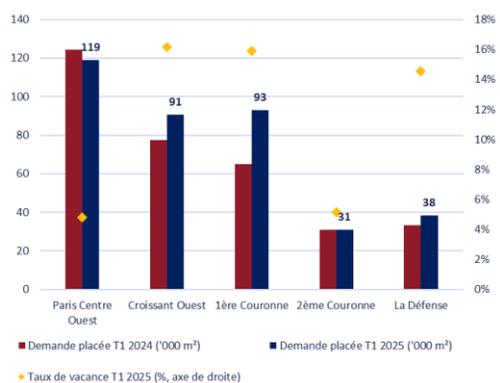
### TAUX DE RENDEMENTS EN FRANCE



### ÎLE-DE-FRANCE – DEMANDE PLACÉE EN BUREAUX ('000 M<sup>2</sup>) & TAUX DE VACANCE (%)



### ÎLE-DE-FRANCE – DEMANDE PLACÉE EN BUREAUX ('000 M<sup>2</sup>) EN GLISSEMENT ANNUEL & TAUX DE VACANCE (%)



Sources : CBRE, AEW Research & Strategy

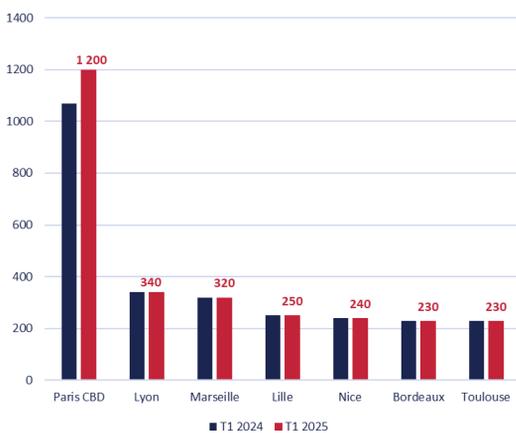
Sources : CBRE, AEW Research & Strategy

### POINT MARCHE T1-2025 (suite)

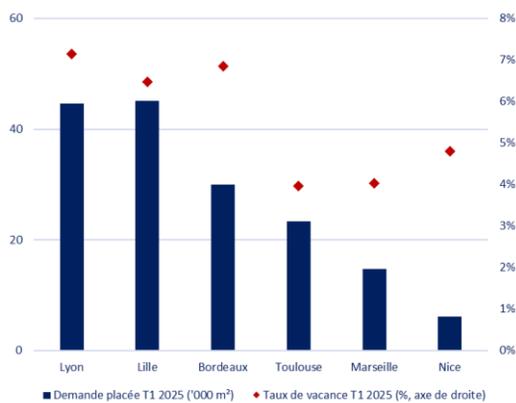
#### Régions

- Les loyers prime à Paris intra-muros augmentent de +12% entre le T1 2024 et le T1 2025, atteignant 1200€/m<sup>2</sup>/an.
- Cette progression s'explique notamment par la hausse des loyers prime du QCA sur les meilleures immeubles bien placés et les mieux équipés.
- En régions, les loyers prime en bureaux sont restés relativement stables : 340€/m<sup>2</sup>/an à Lyon, 320€/m<sup>2</sup>/an à Marseille, 250€/m<sup>2</sup>/an à Lille, 240€/m<sup>2</sup>/an à Nice, 230€/m<sup>2</sup>/an à Bordeaux et 230€/m<sup>2</sup>/an à Toulouse.
- En régions, la demande placée en bureaux a reculé entre le T1 2024 et le T1 2025, notamment à Toulouse (-19%) et à Lyon (-22%).
- En revanche, Nice a vu sa demande placée en bureaux augmenter de +54%, et Lille de +31%, Bordeaux de +25% et Marseille de +2% entre le T1 2024 et le T1 2025.
- Le taux de vacance en régions reste en moyenne plus modéré qu'en Ile-de-France. Sur les 6 marchés analysés en régions, la vacance moyenne s'établit à environ 5,5%.
- Le marché des bureaux en Ile-de-France continue d'être ciblé par les investisseurs sur les localisations prime.

LOYERS « PRIME » BUREAUX (€/M<sup>2</sup>/AN)



RÉGIONS – DEMANDE PLACÉE EN BUREAUX EN GLISSEMENT ANNUEL ('000 M<sup>2</sup>) & TAUX DE VACANCE (%)

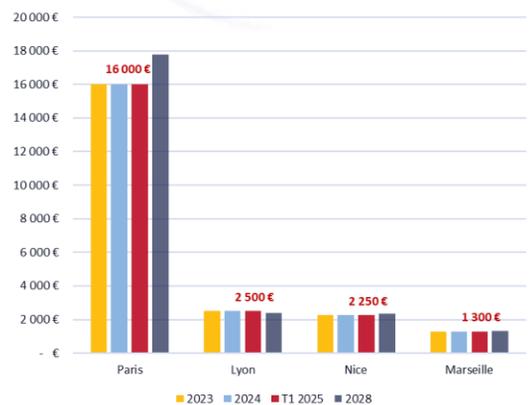


Sources : CBRE, AEW Research & Strategy

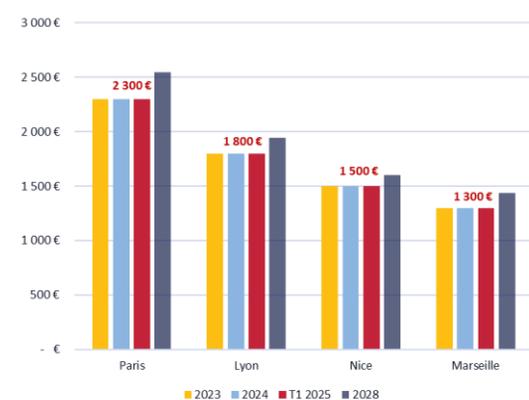
#### MARCHÉ DE COMMERCES

- L'inflation a atteint 1,1 % en glissement annuel au T1 2025, la baisse des prix de l'énergie et des biens industriels ayant compensé un léger rebond de l'inflation des services.
- L'inflation devrait atteindre en moyenne 1,1% en 2025 et de 1,8% en 2026.
- L'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) qui avait atteint 6,1% fin 2023 en moyenne sur l'année, a baissé à 3,3 % en 2024. L'indice devrait ensuite se stabiliser autour des 1,7%, à long terme.
- Suite à leur correction durant la crise sanitaire, les loyers prime des commerces de pied d'immeuble sont restés stables sur un an au T1 2025.
- De même, les loyers prime des centres commerciaux sont restés stables depuis plus de deux ans.
- 774 millions d'euros ont été investis en commerce au T1 2025, soit 58% de plus qu'au T1 2024, avec notamment une prise de participation dans le Forum des Halles à Paris. Les estimations pourraient même être supérieures dès que la vente d'un portefeuille parisien de Kering sera comptabilisée.
- Les taux de rendement prime en commerces restent stables au T1 2025 par rapport au trimestre précédent en centres commerciaux (entre 5,50% et 6%) et les retail parks (entre 5,75% et 6,25%).

VALEURS LOCATIVES PRIME (€/M<sup>2</sup>/AN) DES COMMERCES DE PIEDS D'IMMEUBLE EN FRANCE



VALEURS LOCATIVES PRIME (€/M<sup>2</sup>/AN) DES CENTRES COMMERCIAUX EN FRANCE

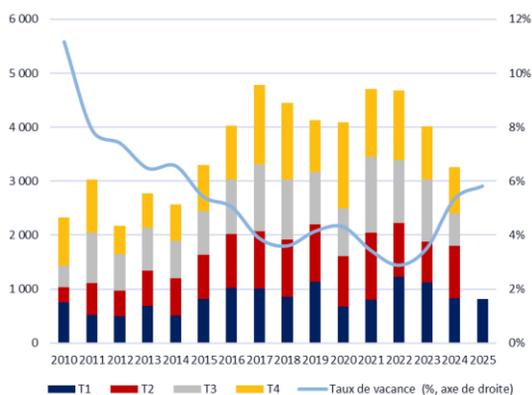


Sources : CBRE, AEW Research & Strategy

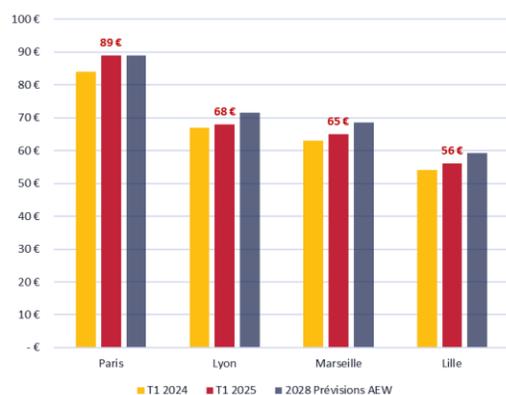
#### MARCHÉ DE LA LOGISTIQUE

- Au T1 2025, le marché de l'immobilier logistique et industriel aurait enregistré entre 500 et 700 millions d'euros d'investissement selon les sources préliminaires. L'activité d'investissement pourrait s'accroître dans l'année compte tenu des négociations en cours.
- Le taux de rendement prime en logistique se stabilise à 4,90% au T1 2025, dans un contexte où l'OAT a augmenté de +49 pnb entre le T1 2024 et T1 2025, démontrant une certaine résilience de l'attractivité de la logistique.
- Sur le marché des utilisateurs, la demande placée en la logistique en France au T1 2025 est stable par rapport au T1 2024 et s'élève à 817.000 m<sup>2</sup>. L'activité locative reste néanmoins en retrait par rapport à la moyenne quinquennale.
- L'offre immédiate poursuit sa tendance haussière et s'établit à 4 millions de m<sup>2</sup> au T1 2025, portant la vacance à 5,8% au niveau national, avec néanmoins des contrastes entre les régions Rhône Alpes (6%), PACA (1,7%) et les Hauts-de-France dépassant les 9,7% de vacance, bien que l'évolution dans cette région soit restée limitée sur les derniers mois.
- Marseille a vu le loyer prime augmenter de +1,6% (66€/m<sup>2</sup>/an), Lyon de +1,8% (69€/m<sup>2</sup>/an) et Paris de +1,3% (85€/m<sup>2</sup>/an) entre le T4 2023 et le T4 2024. Quant au loyer prime de Lille il est resté stable à 56€/m<sup>2</sup>/an.
- Ces valeurs concernent les produits logistiques les plus qualitatifs et le mouvement général des loyers tend plutôt vers une stabilisation des valeurs en moyenne dans un contexte de hausse de l'offre et de négociations plus longues, d'autant plus que les mesures d'accompagnement continuent d'augmenter.

DEMANDE PLACÉE EN LOGISTIQUE ('000 M<sup>2</sup>) & TAUX DE VACANCE (%)



LOYERS « PRIME » EN LOGISTIQUE (€/M<sup>2</sup>/AN)

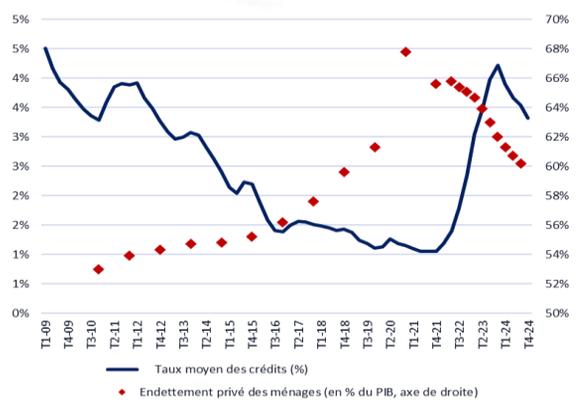


Sources: CBRE, AEW Research & Strategy

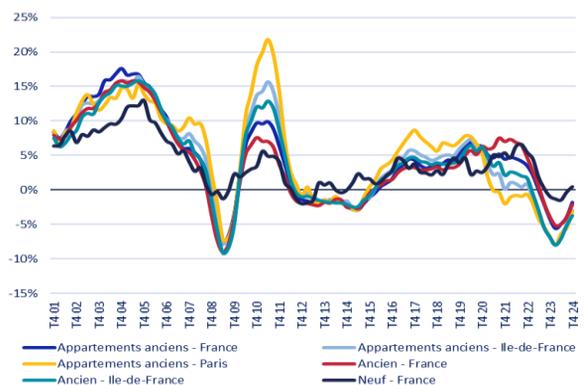
#### MARCHÉ RÉSIDENTIEL

- En décembre 2024, le taux moyen des crédits à l'habitat se situe à 3,19% soit -71 pnb sur un an.
- La BCE a baissé à nouveau ses taux directeurs à la fin du T1 2025 (de 2,50 à 2,25% pour le taux de dépôt) mais reste vigilante sur l'inflation.
- Le taux d'endettement des ménages continue de diminuer (60,20% au T3 2024) après avoir atteint un point haut en 2020.
- À l'échelle nationale, les prix de vente médians des logements poursuivent leur tendance à la baisse au T4 2024, bien que cette diminution soit moins marquée.
- Au T4 2024, les prix des logements anciens en France métropolitaine ont diminué de -1,8% par rapport au T4 2023, mais ont légèrement augmenté pour les logements neufs de +0,5%.
- En Ile-de-France, les prix des logements anciens ont également diminué au T4 2024 (-3% par rapport au T4 2023) en raison principalement du recul des prix des appartements à Paris de -3,2%.
- Le résidentiel continue d'être ciblé par les investisseurs, le volume total investi en résidentiel au T1 2025 est en hausse de 46% par rapport au T1 2024 passant de 483 millions d'euros à 702 millions d'euros.

FRANCE – TAUX D'INTÉRÊT MOYEN (%) & ENDETTEMENT PRIVÉ DES MÉNAGES



ÉVOLUTION ANNUELLE DES PRIX DES LOGEMENTS PAR TYPOLOGIE (%)



Sources: CBRE, AEW Research & Strategy

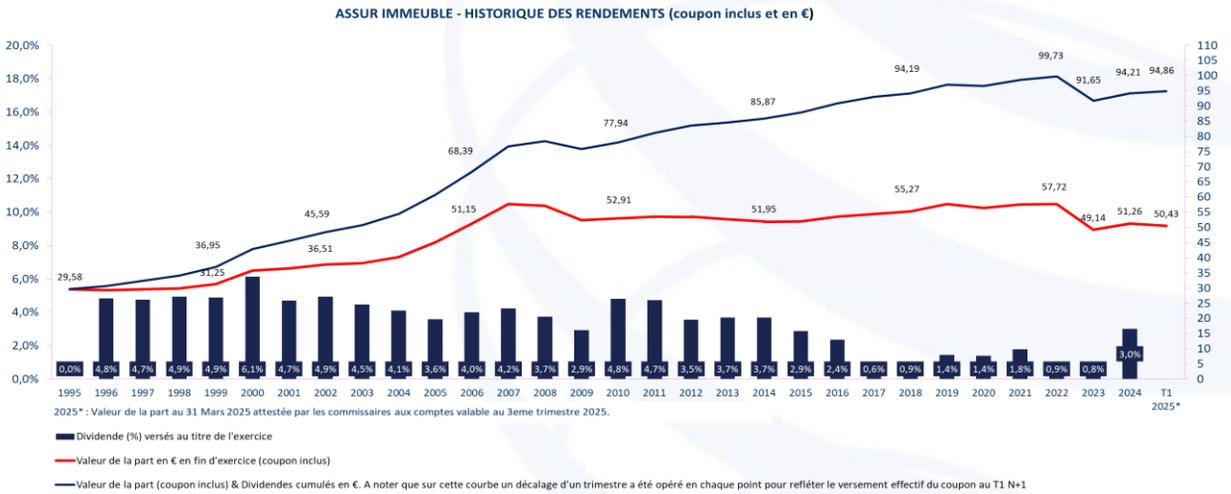
# ASSUR IMMEUBLE

T1-2025 | Bulletin Trimestriel

## INDICATEURS DE PERFORMANCE

i

« Un investissement de 30€ à l'origine (acquisition d'une part) a permis de générer 44€ de dividendes et d'obtenir une valeur résiduelle de 50€ »



- Le taux annuel de distribution 2024 (TD) s'élève à 1,48 € / part, soit un TD de 3,01%.
- Le taux de rendement en capital annuel s'établit à 4,32% sur l'exercice 2024.
- Le taux de rendement global annuel s'établit à 7,33% sur l'exercice 2024.

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.

L'Actif Net Réévalué (ANR) de la SCI ASSUR IMMEUBLE passe de 1 380,8 M€ au T4-2024 (hors coupon) à 1 398,5 M€ au T1-2025, soit une hausse de 17,8 M€ qui s'explique essentiellement par les effets suivants :

- La hausse de la valeur globale des actifs du portefeuille à périmètre constant (pour + 6,1M€).
- Le résultat généré par les actifs immobiliers et financiers sur la période (pour + 11,7M€).

Dans un environnement sensible aux déséquilibres économiques, géopolitiques et sociaux, grâce aux fondamentaux solides d'Assurimmeuble, à la qualité de ses locataires, à la localisation de ses actifs, ainsi que sa stratégie de gestion d'actifs portée sur le long terme, les revenus issus de l'exploitation du patrimoine d'Assurimmeuble ont permis de générer un taux de distribution de **3,01%** en 2024.

Il est rappelé que l'investissement dans l'immobilier doit être effectué dans une optique de détention de long terme, afin d'intégrer les cycles économiques et immobiliers sur un horizon similaire.

L'ANR définitif au 31/03/2025 s'établit ainsi à 1 398,5 M€\*\* (soit 50,43 €\*\* par part).



1,399 Md€\*\*

Actif Net Réévalué



50,43 €\*\*

Valeur Liquidative



3,01%

Taux de distribution  
2024

\*\*Valeur de la part définitive au 31 mars 2025 attestée par les commissaires aux comptes **valable au 3<sup>ème</sup> trimestre 2025** (hors coupon)

Dans le contexte présenté dans le « Point Marché » de circonstances particulières illustrées par la remontée des taux de rendement des actifs immobiliers et un certain attentisme des investisseurs, une décote exceptionnelle de valeur est mise en place afin de refléter l'approche opportuniste des acteurs du marché qui se positionneraient à l'acquisition des immeubles du portefeuille Assurimmeuble. Cette décote, en ligne avec les baisses de valeurs anticipées par les experts, sera maintenue dès lors que les incertitudes de marché demeureront. Dans le cas où l'impact prévisionnel de la réalisation du plan d'arbitrage sur la performance de la société serait positif, aucun montant ne sera considéré au titre de la décote d'illiquidité.

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

Sources des données chiffrées : AEW (Données T1 2025)

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 ou mai 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 (TD)

Taux de distribution (TD)

Le TD 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 2025, 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 caractéristique 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 communiquée 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.*