

SCI ASSUR IMMEUBLE

Bulletin trimestriel

Diffusion 1^{er} trimestre 2026 sur arrêté du 30 Septembre 2025



La SCI ASSURIMMEUBLE est un Fonds d'Investissement Alternatif (FIA)⁽¹⁾ géré par AEW 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
- Distribution / coupon : Annuel

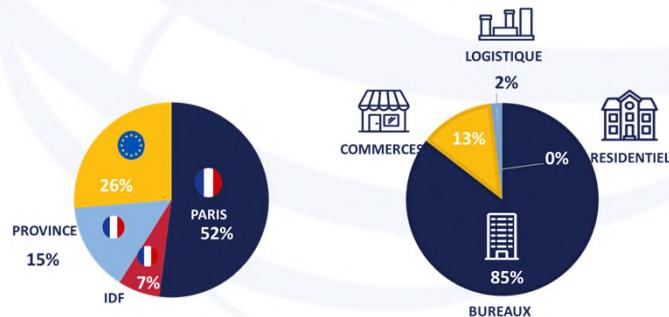
7 rue de Téhéran, Paris 8^e (immeuble de bureaux détenu par la SCI)

PRINCIPAUX FAITS MARQUANTS

- Aucune acquisition n'est intervenue au cours du 3^{ème} trimestre 2025.
- Cession d'un actif résidentiel parisien au cours du 3^{ème} trimestre 2025 pour un montant de 6,1M€ (en quote-part de détention).
- Une réduction de capital de 200M€ a été réalisée en octobre 2025 sur la SCI, suite aux cessions réalisées. A noter que cette réduction de capital n'a pas d'impact sur la Valeur Liquidative de la part.

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 30/09/2025

Chiffres clés immobiliers



44

Actifs



98 % ⁽²⁾

Taux d'occupation Physique (TOP) **



138

Nombre de baux **



5 ans ⁽⁴⁾

Weighted Average Lease Break (WALB) **



98 % ⁽³⁾

Taux d'occupation Financière (TOF) **



129 772 m² ⁽⁵⁾

Surface totale du portefeuille **

Chiffres clés financiers



51,27 € *

Valeur Liquidative unitaire
Valeur de la part définitive au 30 Juin 2025 valable au 4^{ème} trimestre 2025.



27 734 867

Nombre d'actions



41,0 M€ ⁽⁶⁾

Distribution 2025

3,01 % ⁽⁶⁾

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 T3 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 atténuation 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'iliquidité.

** Données hors participation minoritaire gérées 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) TOP : Taux d'Occupation Physique : surface physique occupée / surface totale.

(3) TOF : Taux d'Occupation Financière : loyers signés / loyers potentiels (incluant loyers sur locaux vacants valorisés à la Valeur Locative de Marché).

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

(5) En quote-part de détention.

(6) 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, Neuilly sur Seine (immeuble de bureaux détenus par la SCI)

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'appreciation 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.

Le 30 juin 2025, la SCI Assur Immeuble a renouvelé le label ISR pour une durée de 3 ans. De nouveaux objectifs d'amélioration ont été fixés pour les 3 prochaines années.

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 télérèlage 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

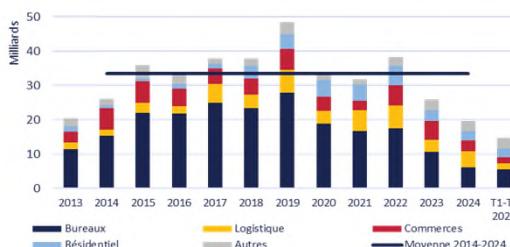
T3-2025 | Bulletin Trimestriel

POINT MARCHÉ T3-2025

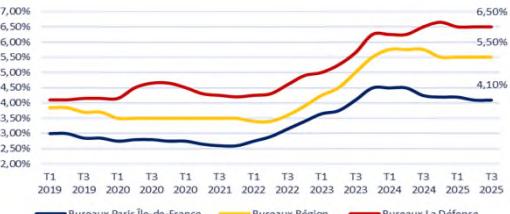
MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

- L'investissement en immobilier d'entreprise (y compris résidentiel institutionnel) au T3 2025 a cumulé environ 2,71 milliards d'euros, en hausse de 11,3% par rapport à la même période l'année dernière.
- Sur les 9 premiers mois, 2025 totalise ainsi 14,8 milliards d'euros, en baisse de -36% par rapport à la même période en 2024.
- Les taux de rendement prime en bureaux en Île-de-France se sont légèrement compressés de 10 pdb depuis le début d'année, mais les capitaux se focalisent sur un périmètre réduit autour du quartier central des affaires. En dehors de Paris et en région, l'activité reste réduite malgré des actifs mis en vente mais dont le prix ne s'aligne pas encore avec les taux cibles d'acquisition.
- Les meilleures localisations en commerces de pied d'immeubles sur Paris ont également connu une compression de 25 pdb depuis fin 2024.
- Au T3 2025, les taux de rendement prime sont restés stables à 5,75% pour les locaux d'activités et les retail parks, à 4,25% pour le résidentiel, à 5,50% pour les centres commerciaux, et autour de 5% pour la logistique.
- Les taux de rendement pour les établissements médicalisés, les résidences séniors, ainsi que les résidences étudiantes se sont également stabilisées à 5,5%, 5%, 3,4% et 4,2% respectivement.

VOLUMES INVESTIS EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE (MILLIARDS €)



TAUX DE RENDEMENTS EN FRANCE

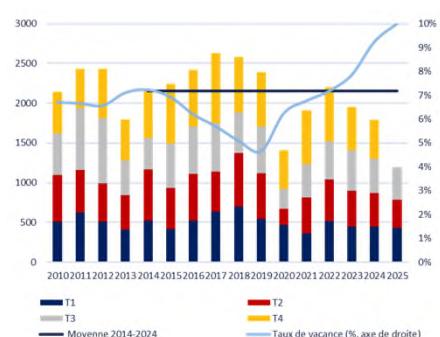


MARCHÉ DE BUREAUX

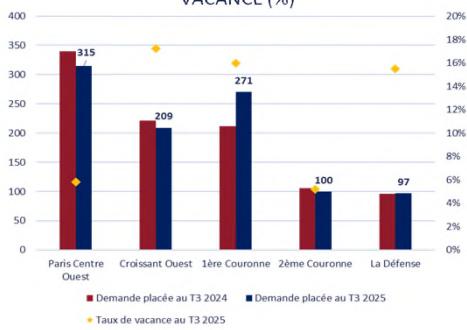
Île-de-France

- La demande placée en bureaux en Île-de-France au T3 2025 a atteint 408,230 m² soit une baisse de 5% par rapport au T3 2024, et de 18% par rapport à la moyenne décennale.
- Au T3 2025, les mesures d'accompagnement progressent à 29,5 % en moyenne en Île-de-France (+1,4 point par rapport au T2 2025).
- Au T3 2025, la demande placée a diminué sur un an à Paris Centre Ouest (-7%), dans le Croissant Ouest (-5%), en seconde couronne (-6%), principalement en raison de l'incertitude économique pesant sur les décisions d'extension ou de relocation.
- En revanche, la demande placée en 1ère couronne a augmenté, enregistrant une hausse de 28%, soutenue par les mesures d'accompagnement attractives.
- L'offre immédiate continue d'augmenter pour atteindre 6,13 millions de m² à fin septembre 2025, portant le taux de vacance en Île-de-France à 10%, soit +20 pdb par rapport au T2 2025. Cette hausse est notamment marquée dans Paris Centre Ouest (+50 bps) et dans le Croissant Ouest (+90 bps)
- Bien qu'ayant augmenté depuis le T3 2024, le taux de vacance à Paris intra-muros reste relativement fluide, particulièrement à Paris Centre Ouest (5,82%), qui continue d'attirer les utilisateurs en recherche d'une localisation centrale. La seconde couronne affiche aussi un taux de vacance modéré (5,17%), surtout du fait de la pause des développements.
- Le taux de vacance atteint cependant les 16% en première couronne (+14 pdb de trimestre à trimestre), 15,5% à la Défense (+92 pdb entre le T2 2025 et le T3 2025), et 17,2% dans le Croissant Ouest, concentrant les disponibilités dans l'ouest parisien.

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

Sources : CBRE, AEW Research & Strategy

ASSUR IMMEUBLE

T3-2025 | Bulletin Trimestriel

POINT MARCHE T3-2025 (suite)

Régions

- Les loyers prime à Paris intra-muros augmentent de +13,6% entre le T3 2024 et le T3 2025, atteignant 1250€/m²/an. Les valeurs locatives à Paris accentuent l'écart avec les autres marchés franciliens, favorisant les arbitrages vers des localisations plus abordables.
- 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 ont connu quelques variations. À Lyon, les loyers ont augmenté de 11,8 %, passant de 340 €/m²/an à 380 €/m²/an, tandis qu'à Toulouse, ils ont progressé de 4,4 %, passant de 230 €/m²/an à 240 €/m²/an. Les loyers dans les autres villes, telles que Marseille, Lille, Nice et Bordeaux, sont restés stables.
- En régions, la demande placée en bureaux a reculé entre le T2 2025 et le T3 2025 à Lyon (-17%) et Marseille (-48%).
- En revanche, la demande placée en bureaux a augmenté de 58% à Nice, de 7% à Lille et Bordeaux et de 19% Toulouse, sur la même période,
- Le taux de vacance en régions reste en moyenne plus modéré qu'en Ile-de-France.
- Le marché des bureaux en Ile-de-France continue d'être ciblé par investisseurs sur les localisations prime tandis que l'activité d'investissement reste modérée en périphérie et en régions.

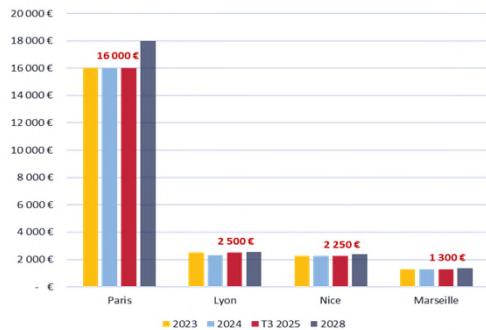
MARCHÉ DE COMMERCES

- L'inflation est remontée à 1,1% (+0,3 vs T2 2025) au T3 2025 et devrait atteindre en moyenne 1,3% en 2026 pour se stabiliser ensuite autour de 2% sur les cinq années qui suivent.
- L'Indice des Loyers Commerciaux (ILC), qui avait atteint 3,3% en moyenne sur l'année 2024, a connu une baisse significative, s'établissant à 0,96% au T1 2025, puis chutant à 0,07% au T2 2025. L'indice devrait remonter jusqu'à atteindre 0,9% fin 2025, avant de se stabiliser autour des 1,9%, à long terme.
- Suite à leur correction durant la crise sanitaire, les loyers prime des commerces de pied d'immeuble sont restés stables au T3 2025 sur les principaux marchés français.
- Globalement, les loyers prime des centres commerciaux sont restés stables depuis plus de trois ans à Paris, Lyon, Nice et Marseille à 2.300€/m²/an, 1.800 €/m²/an, 1.500 €/m²/an, et 1.300 €/m²/an respectivement.
- 1,6 milliards d'euros ont été investis en actifs de commerces en France depuis le début de l'année 2025, représentant une baisse de 32% par rapport aux volumes des premiers 9 mois du 2024 et 11% de l'ensemble des investissements immobiliers d'entreprises en France depuis le début du 2025.
- Les taux de rendement prime en commerces restent stables au T3 2025 par rapport au trimestre précédent en centres commerciaux (entre 5,50% et 6%) et les retail parks (entre 5,75% et 6,25%), dans un contexte de contraction des volumes.

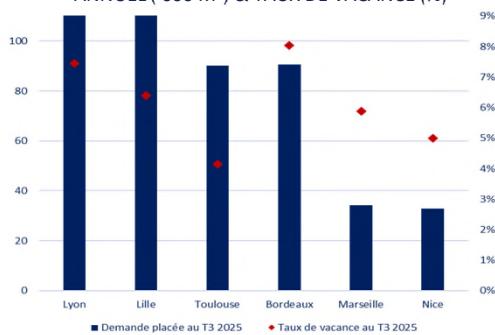
LOYERS « PRIME » BUREAUX (€/M²/AN)



VALEURS LOCATIVES PRIME (€/M²/AN) DES COMMERCES DE PIEDS D'IMMEUBLE EN FRANCE



RÉGIONS – DEMANDE PLACÉE EN BUREAUX EN GLISSEMENT ANNUEL ('000 M²) & TAUX DE VACANCE (%)



VALEURS LOCATIVES PRIME (€/M²/AN) DES CENTRES COMMERCIAUX EN FRANCE



Sources : CBRE, AEW Research & Strategy

Sources : CBRE, AEW Research & Strategy

ASSUR IMMEUBLE

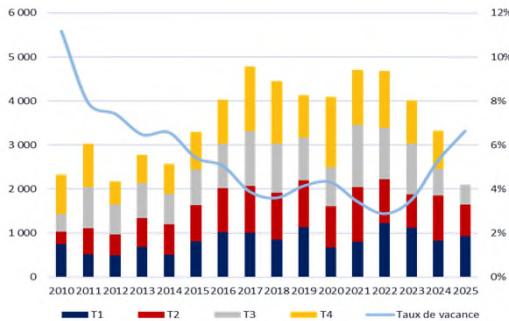
T3-2025 | Bulletin Trimestriel

POINT MARCHÉ T3-2025 (suite)

MARCHÉ DE LA LOGISTIQUE

- La demande placée en logistique en France au T3 2025 est en baisse par rapport au T3 2024, avec 447,500 m², soit une baisse de 18,5%.
- L'offre immédiate poursuit sa tendance haussière et s'établit à 4,95 millions de m² au T3 2025 (+8% vs T2 2025), portant la vacance à 6,6% au niveau national, en légère hausse.
- L'offre de seconde main atteint un record de 3,7 millions de m² et les libérations de surfaces s'accélèrent, notamment dans les entrepôts les plus anciens et bien situés.
- La Dorsale concentre 60% de l'offre immédiate, concentrés notamment en Île-de-France qui arrive en tête avec 432,200 m² commercialisées. Les pôles marseillais et lyonnais retrouvent également de la fluidité.
- Entre le T3 2024 et le T3 2025, Paris a enregistré une augmentation de 6% des loyers prime, passant de 84 €/m²/an à 89 €/m²/an, tandis que les marchés lyonnais et lillois ont vu ses loyers atteindre des nouveaux records, 71€/m²/an et 57 €/m²/an respectivement.
- Sur les 9 premiers mois du 2025, le marché de l'immobilier logistique et industriel aurait enregistré près de 2,6 milliards d'euros d'investissement selon les sources préliminaires, soit une baisse de 18% sur un an.
- Néanmoins, le marché joue un rôle stratégique majeur, représentant 29% des volumes investis en immobilier d'entreprise banalisé depuis le début de l'année.

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



- Le taux de rendement prime en logistique reste stable à 4,90% au T3 2025, dans un contexte où le niveau de l'OAT à 3,5 % limite toute compression des taux et pousse certains acteurs à repenser leurs arbitrages.

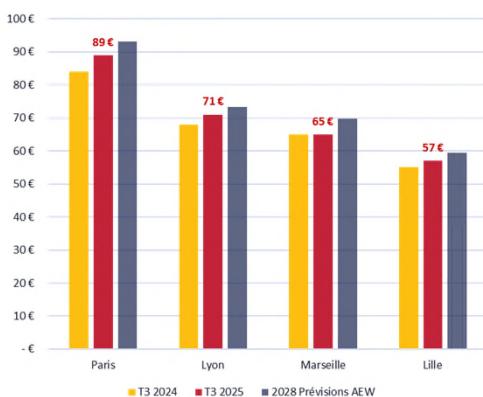
MARCHÉ RÉSIDENTIEL

- À l'échelle nationale, après six trimestres de baisse consécutive, les taux de crédit se stabilisent : en septembre 2025, le taux moyen des crédits à l'habitat se situe à 3,08 % soit -46 pdb sur un an.
- Le taux d'endettement des ménages continue de diminuer (59,90% au T1 2025) après avoir atteint un point haut en 2020.
- Au T2 2025, les prix des logements anciens en France métropolitaine ont légèrement augmenté de 0,3% par rapport au T2 2024 avec une progression de 0,2 % à Paris, et ceux des logements neufs de 2,1%.
- En Ile-de-France, les prix des logements anciens ont diminué au T2 2025 (-0,2% par rapport au T2 2024).
- Le résidentiel continue d'être ciblé par les investisseurs. Le volume total investi en résidentiel sur les 9 premiers mois de 2025 est en hausse de 58% par rapport au T1-T3 2024, passant de 1,7 milliards d'euros à 2,7 milliards d'euros

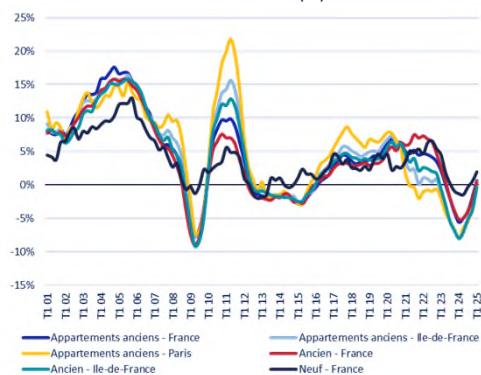
FRANCE – TAUX D'INTÉRÊT MOYEN (%) & ENDETTEMENT PRIVÉ DES MÉNAGES



LOYERS « PRIME » EN LOGISTIQUE (€/M²/AN)



ÉVOLUTION ANNUELLE DES PRIX DES LOGEMENTS PAR TYPOLOGIE (%)



Sources: CBRE, AEW Research & Strategy

Sources: CBRE, AEW Research & Strategy

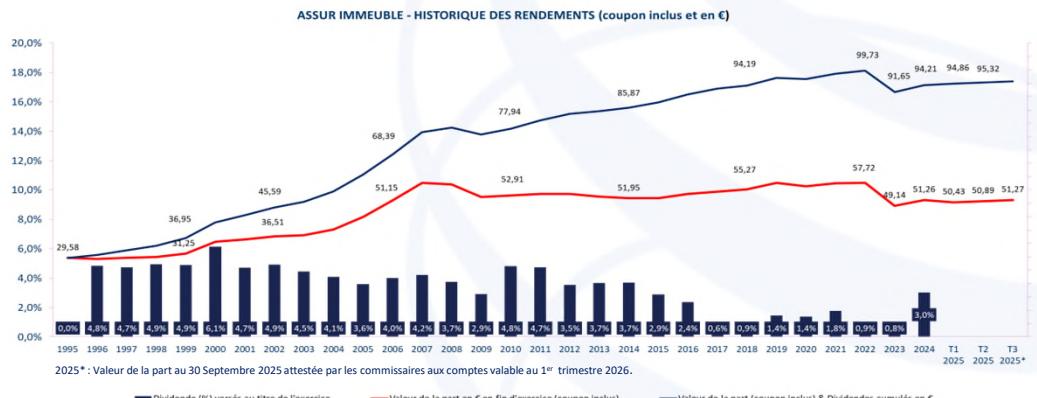
ASSUR IMMEUBLE

T3-2025 | Bulletin Trimestriel

INDICATEURS DE PERFORMANCE



« 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 51€ »



- 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 1 411,4 M€ au T2-2025 à 1 421,9 M€ au T3-2025, soit une hausse de 10,5 M€ qui s'explique essentiellement par les effets suivants :

- La stabilisation de la valeur globale des actifs du portefeuille à périmètre constant (pour - 0,3M€).
- Le résultat généré par les actifs immobiliers et financiers sur la période (pour + 10,8M€).

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 30/09/2025 s'établit ainsi à 1 421,9 M€** (soit 51,27 €** par part).



1,422 Md€**

Actif Net Réévalué



51,27 €**

Valeur Liquidative



3,01%

Taux de distribution
2024

**Valeur de la part définitive au 30 septembre 2025 attestée par les commissaires aux comptes valable au 1^{er} trimestre 2026 (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 attente 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 T3 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.

ASSUR IMMEUBLE

T3-2025 | Bulletin Trimestriel

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 30 Septembre 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.



ASSUR IMMEUBLE

T3-2025 | Bulletin Trimestriel

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.

Société Civile Immobilière au capital social de 545.901.941 €
Siège social : 43 avenue Pierre Mendès-France – 75013 Paris
398.770.768 R.C.S PARIS

 **Invested.**
In every square metre.

Société de gestion : AEW
Société par actions simplifiée au capital de 2 328 510 euros
Agrée par l'Autorité des marchés financiers en qualité de Société de Gestion de Portefeuille sous le numéro GP-07 000043 du 10/07/2007
Agrément AMF du 24 juin 2014
Au titre de la directive 2011/611/UE dite « AIFM »
329 255 046 RCS PARIS
Siège social : 43, avenue Pierre Mendès France – 75013 PARIS
Adresse postale : 43, avenue Pierre Mendès France – 75013 PARIS