

# SCI ASSUR IMMEUBLE

## Reporting trimestriel

Diffusion 1<sup>er</sup> trimestre 2022 sur arrêté du 30 septembre 2021



### PRINCIPALES CARACTERISTIQUES

#### OBJECTIF PRINCIPAL DE LA SCI

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

#### POLITIQUE D'INVESTISSEMENT \*

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

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

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

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

La durée de placement recommandée est de 10 ans minimum.

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

#### PRINCIPAUX FAITS MARQUANTS

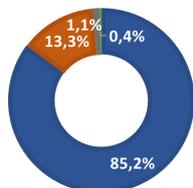
- Cession de l'actif Héron building situé avenue du Maine à Paris, d'une surface de 1 254 m<sup>2</sup>, pour un prix hors droit de 12 M€, le 22 septembre 2021.

- Aucune acquisition n'est intervenue au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2021.

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

#### RÉPARTITION DES VALEURS D'EXPERTISE PAR TYPOLOGIE

■ Bureau ■ Commerces  
■ Logistique ■ Résidentiel

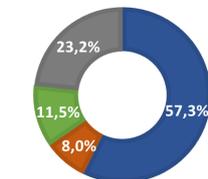


1,654 Md€<sup>(8)</sup>

d'actifs sous gestion

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

■ Paris ■ IdF  
■ Province ■ Hors France



97

Immeubles



3

Note d'Indicateur de Risque du Fonds



56,76 €

Valeur Liquidative unitaire

Valeur de la part définitive au 30 septembre 2021 valable au 1<sup>er</sup> trimestre 2022.



#### FICHE D'IDENTITE

Nature du Fonds	FIA <sup>(1)</sup>
Forme sociale	SCI <sup>(2)</sup>
Gérant	AEW <sup>(3)</sup>
Date de création	26/10/94
Intervalle de calcul de la VL	Trimestriel <sup>(4)</sup>
Distribution / Coupon	Annuel
	30/09/21
Nombre d'actions	31 000 000
Taux d'Occupation Physique (TOP) **	88 % <sup>(5)</sup>
Taux d'Occupation Financière (TOF) **	88 % <sup>(6)</sup>
Weighted Average Lease Break (WALB) **	5 ans <sup>(7)</sup>
Surface totale du portefeuille	177 689 m <sup>2</sup> <sup>(8)</sup>
Nombre de baux gérés	620
Distribution réalisée en 2021 sur les comptes 2020	24,8 M€ <sup>(9)</sup>

\*\* Données hors participation minoritaire gérée par KLEPIERRE.

<sup>(1)</sup> 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

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

<sup>(3)</sup> AEW, société de gestion de portefeuille, agréée par l'Autorité des marchés financiers sous le numéro GP-07-000043 du 10 juillet 2007 Agrément du 24 juin 2014 au titre de la Directive 2011/61/UE dite « Directive AIFM ».

<sup>(4)</sup> La valeur liquidative est calculée trimestriellement depuis 2020.

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

<sup>(6)</sup> 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).

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

<sup>(8)</sup> En quote-part de détention.

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

### POINT MARCHÉ T3-2021

#### MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

- Près de 15 milliards d'euros ont été investis en immobilier d'entreprise en France sur les neuf premiers mois de l'année 2021, en baisse de 16% par rapport à la même période en 2020.
- L'année dernière, l'activité d'investissement était sur une très bonne lancée, avec le 1T 2020 ayant enregistré le meilleur premier trimestre depuis 2007. La pandémie et les confinements ont freiné cette dynamique et l'effet se fait encore sentir en 2021.
- Cependant la nette amélioration de la situation sanitaire et économique se traduit par une accélération de l'activité en investissement, les capitaux de nouveau à la recherche de placements sécurisés dans l'immobilier. Avec plusieurs signatures d'opérations de plus de 100 millions déjà recensés début octobre, les négociations en cours devraient permettre d'enregistrer une performance respectable au quatrième trimestre et terminer l'année sur un volume annuel atteignant ou dépassant les 20 milliards investis en immobilier non résidentiel, soit un niveau proche de la moyenne décennale.
- Les taux de rendement initiaux prime en bureaux semblent se stabiliser. Dans Paris QCA (Quartier Central des Affaires), le taux prime se situe toujours autour des 2,60% et une légère contraction devrait être constatée d'ici la fin de l'année. Lyon enregistre le taux de rendement le plus bas en régions, à 3,50% tandis que les autres métropoles régionales oscillent entre 4,15 et 4,75% pour les meilleurs actifs.
- En commerces, le manque de transactions de référence rend moins lisible l'évolution des taux. Cependant, après la décompression enregistrée suite à la crise sanitaire, les mouvements semblent se stabiliser, avec une légère pression à la baisse pour les pieds d'immeubles à 3,05% et par contraste, un intérêt plus prudent sur les centres commerciaux qui les positionnent autour de 4,50%.
- À contrario, en logistique, le fort appétit des investisseurs pour les actifs industriels engendre de nouvelles compressions. Le taux prime en logistique descend au 3T à 3,25% et plusieurs opérations sont en cours de négociation en-dessous de ce seuil.
- Le marché résidentiel continue, quant à lui, sa nette progression. Avec 3,6 milliards d'euros investis sur les trois premiers trimestres 2021, les volumes résidentiels sont en progression annuelle de 30% à période équivalente. Le taux de rendement initial prime reste stable à 2,20% en résidentiel en région parisienne et 3,50% en régions, à Lyon par exemple

Fourchette de taux de rendements	T2 2021	T3 2021	Tendance
Bureaux Paris Centre-Ouest (QCA)	2,65% - 3,75%	2,60% - 3,75%	↓
Bureaux La Défense	4,30% - 5,85%	4,25% - 6,00%	↓
Bureaux Croissant Ouest	3,50% - 7,75%	3,50% - 7,75%	→
Bureaux 1 <sup>ère</sup> Couronne	4,00% - 8,75%	3,85% - 9,00%	↓
Bureaux 2 <sup>ème</sup> Couronne	5,70% - 11,00%	5,75% - 11,00%	↑
Bureaux - Régions	3,50% - 7,35%	3,50% - 7,35%	→
Logistique Classe A - France	3,50% - 6,00%	3,25% - 5,50%	↓
Pieds d'immeuble - France	3,05% - 6,00%	3,05% - 6,00%	→
Centres commerciaux - France	4,40% - 9,00%	4,50% - 9,00%	↑
Retail parks - France	5,25% - 7,00%	5,35% - 7,00%	↑

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

#### MARCHÉ DE BUREAUX

##### Ile-de-France

- Le marché francilien des utilisateurs de bureaux continue sa reprise, en hausse de 32% sur un an, avec plus de 1 200 000 m<sup>2</sup> de demande placée sur les neuf premiers mois de l'année. L'activité reste, en revanche, inférieure à la moyenne décennale (-26%).
- Tous les segments de surfaces sont en progression sur les trois premiers trimestres. Beaucoup moins présentes en 2020, les grandes transactions sont de retour en 2021. Cependant on observe un volume moyen plus faible se situant autour de 9 500 m<sup>2</sup> (pour un peu plus de 16 000 m<sup>2</sup> en 2020), ainsi aucune transaction supérieure à 20 000 m<sup>2</sup> n'a été enregistrée au cours du troisième trimestre.
- Le marché de Paris intramuros affiche globalement une dynamique transactionnelle, tandis que la Défense pâtit de l'absence des recherches de très grande envergure.
- Dans ce contexte de reprise prudente la demande placée à fin 2021 pourrait s'établir entre 1,6 et 1,7 million de m<sup>2</sup>. Le seuil de référence des 2 millions de m<sup>2</sup>, atteint pratiquement tous les ans depuis 10 ans avant la pandémie, pourrait être à nouveau franchi en 2022, sous réserve de la confirmation de la reprise économique enclenchée en 2021.
- Au 3T 2021, le taux de vacance francilien s'établit en moyenne à 6,7%. La hausse continue de la vacance, qui avait atteint un point bas fin 2019 à 4,7% du parc de bureaux de la région parisienne, semble se stabiliser au troisième trimestre. La hausse cache néanmoins d'importantes différences entre les secteurs. Paris QCA se stabilise avec un taux de vacance de 4,1% alors que la Défense, Péri-Défense et la 1ère Couronne Nord voient encore leur vacance augmenter, à des niveaux compris entre 13,5 et 15%.
- De nombreuses livraisons sont encore attendues et devraient venir alimenter l'offre disponible sur les prochains trimestres. C'est particulièrement le cas pour certains secteurs, comme pour les premières couronnes qui représentent 43% du volume global des chantiers en cours en Ile-de-France.

- Les valeurs locatives sont les premières impactées par ces différences, avec des mesures d'accompagnement toujours très élevées sur les secteurs sur-offreurs (35% notamment en Péri- Défense) mais également des baisses sur les loyers moyens, particulièrement en seconde main.
- On observe ainsi une augmentation importante du taux d'accompagnement qui s'établit en moyenne en Ile-de-France à 24,4% au 3T 2021 contre 20,8%, neuf mois auparavant. Le taux moyen des mesures d'accompagnement varie d'un secteur de marché à l'autre, de 14% dans le Quartier Central des Affaires de Paris à 29,8% dans le Croissant Ouest. Parmi les évolutions les plus importantes du trimestre, on observe une hausse des accompagnements de +1,4 point dans Paris Sud.
- Les plus fortes hausses de valeurs locatives prime sur un an au T3 2021 ont été enregistrées à Paris Sud (5e/6e/7e), Croissant Ouest et La Défense ainsi qu'en deuxième couronne, atteignant respectivement 900 €/m<sup>2</sup>/an, 650 €/m<sup>2</sup>/an, 560 €/m<sup>2</sup>/an et 320 €/m<sup>2</sup>/an. Les valeurs locatives demeurent stables sur le reste des marchés de bureaux d'Ile de France. A Paris QCA, en première couronne, à l'Est et au Nord ainsi qu'au Sud de la deuxième couronne, les valeurs locatives prime ont diminué respectivement à 930€/m<sup>2</sup>/an, 420€/m<sup>2</sup>/an, 320€/m<sup>2</sup>/an et 240 €/m<sup>2</sup>/an.
- L'offre immédiate de bureaux en Ile-de-France au T3 2021 s'établit à 3 992 000 m<sup>2</sup>, soit une hausse de 21% par rapport à son niveau il y a un an.



##### Régions

- A Nice, la demande placée a augmenté de 32.8% en glissement annuel au T3 2021 par rapport au T3 2020 à 94 380 m<sup>2</sup>.
- A Marseille, la demande placée a augmenté de 23.3% sur la même période à 184 630 m<sup>2</sup>.
- À Lyon, 564 911 m<sup>2</sup> de bureaux ont été placés en glissement annuel au T3 2021, en hausse de 9.4% par rapport au T3 2020.
- A Toulouse, 186 023 m<sup>2</sup> de bureaux ont été placés en glissement annuel au T3 2021 par rapport au T3 2020, soit une hausse de 12.5%.
- À Lille, la demande placée a augmenté de 0.8% à 333 519 m<sup>2</sup> en glissement annuel au T3 2021 par rapport au T3 2020.
- À Bordeaux, la demande placée a diminué à 242 020 m<sup>2</sup> en glissement annuel au T3 2021 en baisse de -6.9% par rapport au T3 2020.
- Le taux de vacance sur le marché lyonnais a augmenté de 131 pdb sur un an à 4,92% au T3 2021 par rapport au T3 2020. Le taux de vacance est plus élevé sur le marché de Nice à 12,88 au T3 2021. Au niveau régional le taux de vacance s'élève à 3,43% à Marseille, 4,92% à Lyon, 4,92% à Bordeaux, 5,32% à Toulouse.
- Le loyer prime en région s'établit à 340 €/m<sup>2</sup> à Lyon. Il oscille entre 215 et 300 €/m<sup>2</sup> dans les autres marchés.
- Les taux de rendement prime se sont compressés à Marseille de 10 pb au T3 2021 par rapport au T2 2020 pour atteindre 4.20%. Les taux de rendement prime sont restés stables dans les autres régions sur la même période, avec le taux de rendement le plus élevé à Nice à 4,75%, puis Toulouse et Bordeaux avec un taux de rendement de 4,50%, suivi de Lille (4,15%). Lyon enregistre le taux de rendement le plus bas en région (3,50% selon les estimations).

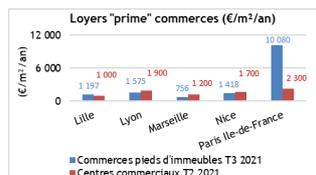
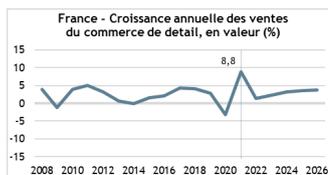
Sources: AEW, CBRE, Immostat, BNPRE

#### MARCHÉ DES COMMERCES

- Après avoir chuté de -3,25% en 2020 en raison de la crise de Covid-19 qui a entraîné une série de confinements et la chute drastique des arrivées de touristes internationaux, la croissance des ventes annuelles du commerce de détail devrait remonter à +8,8% pour l'ensemble de l'année 2021 par l'effet mécanique du rebond et une confiance retrouvée des consommateurs.
- Les loyers prime en commerce de pieds d'immeuble ont chuté sur un an au T3 2021 à Paris, Lyon, Nice et Lille respectivement à 10 080€/m<sup>2</sup>/an, 1 575€/m<sup>2</sup>/an, 1 417 €/m<sup>2</sup>/an et 1 197€/m<sup>2</sup>/an mais sont restés stables à Marseille à 756 €/m<sup>2</sup>/an.
- Les loyers prime en centres commerciaux sont restés stables sur l'ensemble de la France sur un an mais restent sensibles à la performance des centres et au retour des clients en magasins.
- Les ventes des magasins du commerce spécialisé au mois de septembre ont augmenté de +3.4% par rapport à septembre 2020 et ont même augmenté de 1,3% par rapport à septembre 2019.

### POINT MARCHÉ T3-2021 (SUITE)

- En ce qui concerne les secteurs d'activité, le mois de septembre est positif pour l'habillement (+2.9%) et dynamique pour l'alimentaire spécialisé (+12%) mais négatif pour la beauté-santé (-1.4%).
- Au cours des 9 premiers mois de l'année 2021, l'activité du commerce spécialisé est positive par rapport à la même période en 2020 (+ 9,3 %) mais toujours très inférieure à l'activité de 2019 (- 12 %) et ce retard est beaucoup plus important pour les enseignes par rapport à 2019 : - 25,3 % pour la beauté-santé et - 20 % pour l'habillement. Par rapport à l'année 2019, la dynamique de l'équipement de la maison permet de constater une croissance de l'activité de + 9,4 %.
- Les ventes web des enseignes continuent de croître fortement avec + 37 % en septembre et + 36 % pour les 9 premiers mois de l'année 2021 par rapport à 2020.
- Si la fréquentation des magasins est en moyenne en légère croissance (+ 1 %) par rapport à septembre 2020, elle est positive de + 15 % en centres-villes. Dans les centres commerciaux, après un début de mois en croissance, la fréquentation magasin s'est à nouveau dégradée en fin de mois et ceci quelle que soit la taille des centres (à - 10 % en moyenne). Après neuf mois, 1,8 milliard d'euros ont été investis en commerce, un volume en baisse de -41,1% par rapport à la même période l'année passée. Le commerce de périphérie se distingue sur les neuf premiers mois de 2021 puisque 670 millions d'euros y ont été engagés, en hausse de 11,8% par rapport à la même période en 2020. Le retour des transactions d'envergure dans la capitale a permis au commerce de centre-ville d'enregistrer un troisième trimestre plus conforme à ses standards, portant les montants engagés dans cette typologie sur les neuf premiers mois de l'année à 662 millions d'euros. Les fonds restent toujours les premiers investisseurs avec 64% portés sur les 1,8 milliard d'euros engagés en Commerce en France au cours des neuf premiers mois de 2021.
- L'indice des loyers commerciaux (ILC) après avoir augmenté à 2,41% en 2021 devrait diminuer à 2,10% en 2022 puis chuter à 1,35% en 2023.



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

### MARCHÉ DE LA LOGISTIQUE

- Le marché de la logistique française a poursuivi sa bonne dynamique à plus de 2,9 millions de m<sup>2</sup> placés depuis le début d'année 2021, soit une hausse de 21% par rapport à l'an dernier. Le troisième trimestre à lui seul, enregistre plus de 1 million de m<sup>2</sup> commercialisés.
- Le parc logistique continue de se renouveler, avec des utilisateurs privilégiant des bâtiments de classe A. La demande d'entrepôts s'oriente en effet vers des actifs récents, modulables et intégrés dans des zones logistiques massifiées.
- Alors qu'en 2020, les bâtiments de taille moyenne avaient été prévalents, les transactions XXL ont soutenu l'activité utilisateurs au cours des neuf premiers mois de l'année. Leur part de marché s'est établie à près de 40 % du volume commercialisé en 2021.
- Les disponibilités à un an ont, quant à elles, représenté plus de 3,9 millions de m<sup>2</sup> d'entrepôts au 1er octobre 2021, dont les trois quarts étaient localisés sur un bâtiment de classe A.
- L'offre disponible en chantier demeure, quant à elle, importante. En effet, près de 800 000 m<sup>2</sup> étaient en cours de construction à la fin du 3ème trimestre 2021.
- Malgré cette augmentation des livraisons, dont l'offre en blanc, le taux de vacance continue de baisser, poursuivant une tendance constatée depuis un an, passant de 6,7% au 3T 2020 à 4,8% au 3T 2021. Le risque de suroffre reste donc limité.
- Afin de maîtriser leurs coûts immobiliers, de nombreuses entreprises ont poursuivi, au cours des derniers mois, l'externalisation de leur logistique. Les chargeurs dans la grande distribution (physique et en ligne) et dans la production soutiennent ainsi la demande et cette tendance de fond devrait perdurer.
- Les valeurs locatives sont restées stables au 3e trimestre 2021 sur l'ensemble de la France. Les loyers primes restent toutefois poussés à la hausse avec une croissance de 2,0% à 6,5% des valeurs faciales depuis le début de la pandémie au 1er trimestre 2020.
- Les taux de rendement prime en logistique continuent de se compresser de 25pbp d'un trimestre à l'autre au T3 2021 à 3,25% sur l'ensemble du territoire français.

Sources : CBRE, BNP Paribas Real Estate, AEW Recherche & Stratégie

### MARCHÉ RÉSIDENTIEL

- Au T2 2021, l'indice des prix des appartements a augmenté de 4,4% en France, de 1,9% en Ile-de-France et diminué de -0,3% à Paris.
- En septembre 2021, la confiance des ménages s'améliore et a légèrement rebondi à 102 points et repasse au-dessus de sa moyenne de longue période.
- Après s'être établi à 1.15% en décembre 2020, les taux moyens hypothécaires en France ont perdu 10 pb en septembre 2021 pour s'établir à 1,05%, au niveau le plus bas jamais constaté jusqu'alors.
- Les taux se maintiennent proches de leur point bas historique, ce qui soutient les prix des logements.
- La durée moyenne des prêts accordés se maintient à des niveaux historiquement élevés depuis le début de l'année 2021 avec une durée de 233 mois. La durée moyenne qui s'est accrue dès le début de l'été 2020 permet d'absorber les conséquences de la hausse des prix des logements qui se renforce au fil des mois et de contenir les taux d'effort sous le seuil des 35%.
- En France, les loyers progressent de manière continue sur les dernières années. En septembre 2021, le loyer moyen français s'établit à 15€/m<sup>2</sup> CC en moyenne. En 2021, les loyers ont continué de progresser à un niveau plus soutenu qu'en 2020. Au 3ème trimestre, l'indice de référence des loyers (IRL) s'établit à 131,67, soit une hausse de +0,83% par rapport à l'IRL du 3ème trimestre 2020.
- Derrière ces chiffres se cachent des disparités importantes. Les loyers restent les plus élevés à Paris à 28,35€/m<sup>2</sup> HC au 3ème trimestre 2021 en moyenne. Des disparités sont également constatées en régions. Dans la plupart des grandes villes, les loyers observent une certaine stabilité à l'instar de Tours, Lyon ou Metz. A l'inverse, la hausse des loyers est plus importante dans les villes de Rouen, Nantes (+4% sur un an) et Bordeaux (+7% sur un an, après -1% l'année précédente). Les variations depuis le début de l'année 2021 ont permis de retrouver les niveaux de loyer d'avant-crise dans la plupart des grandes villes.
- Avec la reprise économique, l'appétence des investisseurs pour la classe d'actifs résidentielle ne cesse de se renforcer. Les volumes d'investissement en logements résidentiels et RSS ont représenté 3,6 milliards d'euros d'investissements immobiliers directs au T3 2021 contre 2,7 milliards d'euros au T3 2020.
- Les taux de rendement observés en immobilier résidentiels demeurent structurellement inférieurs aux taux de rendement en immobilier d'entreprise. Dans un contexte post-crise sanitaire, les équilibres de marché s'en sont trouvés bouleversés, venant replacer le résidentiel au cœur des préoccupations des populations. Il apparaît plus que jamais comme une valeur refuge, extrêmement résiliente. Cette compétition retrouvée sur les dossiers peu nombreux en raison de l'éclatement du marché, accentue la pression sur les taux de rendement. Les taux de rendement prime parisiens sont restés stables à 2,20% à Paris et 3,00% en région d'un trimestre à l'autre au T3 2021.

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

### MARCHÉ DE L'HÔTELLERIE

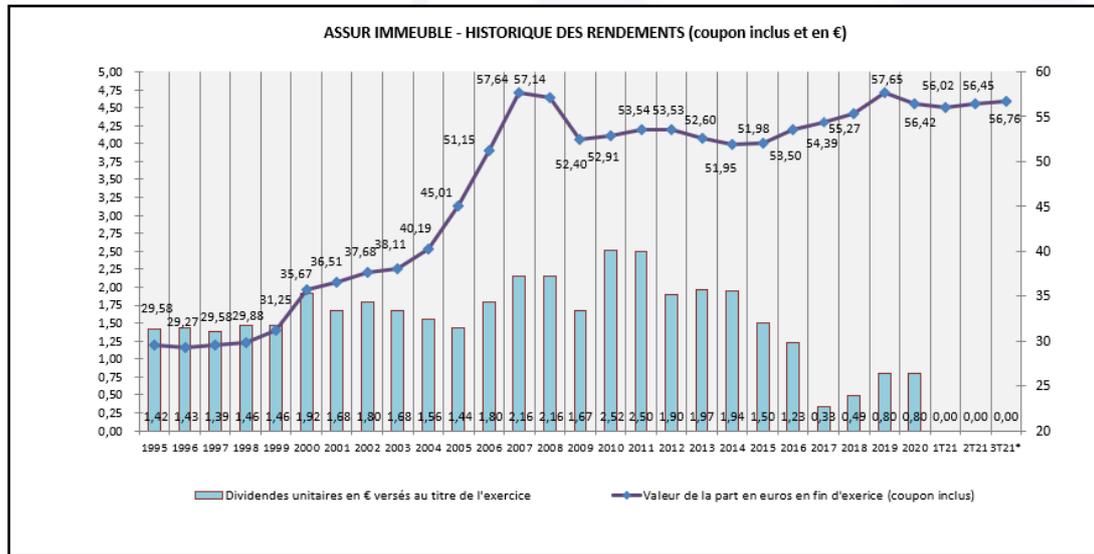
- Avec la généralisation de la vaccination, l'hôtellerie française maintient une tendance positive et clôture le mois de septembre à 63,3% de taux d'occupation soit +38% de taux d'occupation en France en 1 an. Compte tenu de l'assouplissement des restrictions sanitaires et de la montée en puissance de l'Ile-de-France, cette hausse d'activité devrait se poursuivre dans les prochains mois.
- En France, la seconde quinzaine de septembre a été marquée par la nette progression de Paris et de sa périphérie qui retrouvent une clientèle d'affaires et des premiers touristes internationaux. 98% des hôtels français sont désormais ouverts. Ainsi, avec 55 % de taux d'occupation, soit + 25 points par rapport au même mois l'an dernier, l'Ile-de-France comble progressivement son écart avec les régions qui clôturent le mois à 67 %, soit - 7 points par rapport à 2019.
- À l'image de ces solides performances, l'ensemble des secteurs du transport, de la restauration et de l'emploi est en croissance.
- Le taux de rendement prime en hôtellerie s'est compressé de 65 pbp au T3 2021 à 3.25% par rapport au T3 2020.

Sources : IEIF, INSEE, RCA, Extendam (15/10/2021), AEW Recherche & Stratégie

# ASSUR IMMEUBLE

T3-2021 | Rapport Trimestriel

## INDICATEURS DE PERFORMANCE



\*3T 2021 : Valeur de la part au 30 septembre 2021 attestée par les commissaires aux comptes valable au 1<sup>er</sup> trimestre 2022.

Pour rappel, à fin 2020, les TRI historiques à 5 ans et 10 ans sont les suivants :

A 5 ans	4,12%
A 10 ans	3,96%

- Le taux annuel de distribution 2020 s'élève à 0,80 € / part, soit un DVM de 1,39%.
- Le taux de rendement en capital annuel s'établit à -2,14% sur l'exercice 2020.
- Le taux de rendement global annuel s'établit à -0,75% sur l'exercice 2020.
- L'Actif Net Réévalué (ANR) de la SCI ASSUR IMMEUBLE passe de 1 750,1 M€ au T2-2021 (hors coupon) à 1 759,6 M€ au T3-2021, soit une hausse de +9,5 M€ qui s'explique essentiellement par la hausse globale de la valeur des titres, ainsi que le résultat généré par les actifs immobiliers et financiers sur la période.

L'ANR définitif au 30/09/2021 s'établit ainsi à 1 759,6 M€ (soit 56,76€ par part).



1,760 Md€\*

Actif Net Réévalué



56,76 €\*  
\*

Valeur Liquidative



-0,75%

Rendement global 2020

\* Valeur de la part définitive au 30 septembre 2021 attestée par les commissaires aux comptes valable au 1<sup>er</sup> trimestre 2022

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

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures, elles ne sont pas constantes dans le temps et ne constituent en aucun cas une garantie future de performance ou de capital.

**TRI : Taux de Rentabilité Interne**

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

**VL : Valeur liquidative**

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

**Dividende**

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

**Rendement global**

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

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

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

### FACTEURS DE RISQUES

#### Risques généraux (risque immobilier) :

La gestion de la SCI ASSUR IMMEUBLE repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés immobiliers. Les investissements réalisés par ASSUR IMMEUBLE seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers ou de titres non cotés de sociétés à prépondérance immobilières, étant précisé que les différents marchés analysés, tant par typologies d'actifs, que géographiques sont marqués par des cycles conjoncturels liés à l'économie générale et à l'évolution des taux longs.

Enfin, il existe un risque que la SCI ne soit pas investie en permanence sur les marchés, immeubles ou titres les plus performants.

#### Risque de revenu et risque en capital :

Si le prix des loyers versés par les locataires des actifs détenus par ASSURIMMEUBLE venait à baisser, alors le rendement généré par la SCI ASSUR IMMEUBLE subirait une baisse. De même, si le nombre de biens immobiliers non loués dans le parc de la SCI ASSUR IMMEUBLE augmente, alors le rendement des parts de la SCI pourrait diminuer. Dans ces conditions, ASSUR IMMEUBLE ne présente aucune garantie de performances.

Si le marché immobilier venait à baisser globalement ou localement alors la valeur des biens immobiliers détenus par la SCI ASSUR IMMEUBLE pourrait baisser ainsi que le prix des parts de la SCI. L'investissement dans la SCI ASSUR IMMEUBLE ne présente aucune garantie en capital et il est par conséquent exposé à un risque de perte en capital, notamment en cas de cessions des parts.

#### Risque de liquidité :

L'investissement dans la SCI ASSUR IMMEUBLE doit s'envisager sur une durée longue. La durée de placement recommandée est fixée à au moins 10 ans.

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

ASSUR IMMEUBLE n'a pas recours, au 31 décembre 2020, à un quelconque financement bancaire. En cas de recours dans le futur à des financements bancaires, la SCI serait exposée à l'évolution des taux de financement et serait soumise à des risques spécifiques liés notamment à la souscription d'engagements contractuels dont le non-respect rendrait la dette exigible. Le recours à des financements bancaires peut augmenter le risque de perte en cas de dévalorisation des actifs immobiliers et peser sur le rendement.

ASSUR IMMEUBLE supporte, par contre, un risque de crédit et de taux sur les liquidités qui pourraient se trouver temporairement investies en bons du Trésor, en instruments du marché monétaire ou en parts et/ou actions d'OPCVM ou de FIA monétaires ou monétaires de court terme.

#### Risque de contrepartie :

C'est à dire le risque résultant du fait que la contrepartie à une opération ou à un contrat peut faillir à ses obligations avant que l'opération n'ait été réglée de manière définitive sous la forme d'un flux financier. Pour ASSUR IMMEUBLE, cela concerne essentiellement les risques locatifs à savoir le risque de défaillance économique d'un locataire.

A cet effet, ASSUR IMMEUBLE s'efforce d'atténuer ces risques au maximum en procédant à une sélection rigoureuse de ses locataires.

#### Risque opérationnel :

C'est le risque de pertes dues à des personnes, processus ou systèmes inadéquats ou défaillants, ou résultant d'événements extérieurs ». Cette définition inclut le risque de fraude interne ou externe, le risque lié aux pannes de systèmes informatiques et le risque juridique. La société de gestion bénéficie d'un dispositif de maîtrise des risques opérationnels incluant des procédures détaillées visant à prévenir la survenance de ces risques, d'un dispositif de contrôle indépendant des fonctions opérationnelles et d'une cartographie des risques opérationnels qui identifie les principaux risques opérationnels potentiels. Ces différents éléments permettent d'anticiper et de prévenir au mieux la survenance d'incidents opérationnels.

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.*