



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

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

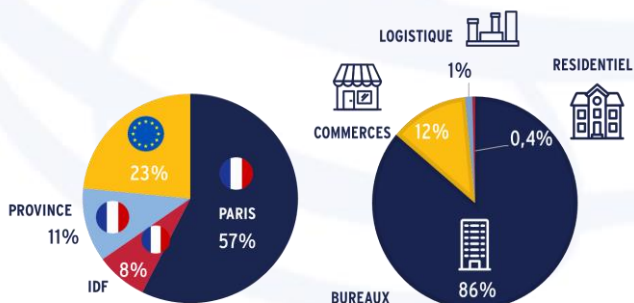
- Date de création : 26/10/1994
- Intervalle de calcul de la VL : Trimestriel⁽⁴⁾
- Distribution / coupon : Annuel

PRINCIPAUX FAITS MARQUANTS

- Aucune acquisition n'est intervenue au cours du 3^{ème} trimestre 2022.
- Aucune cession n'est intervenue au cours du 3^{ème} trimestre 2022.

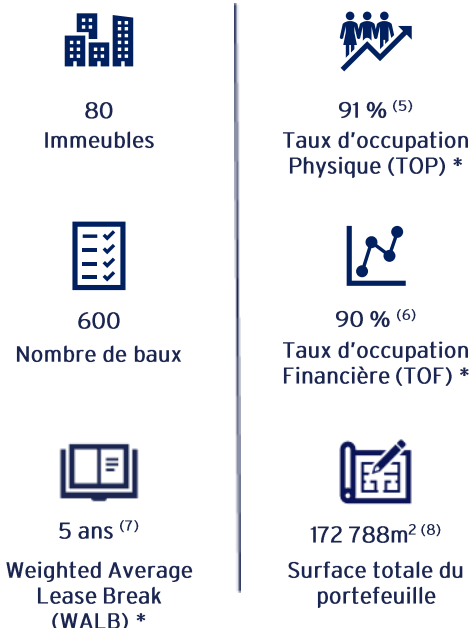
La SCI a poursuivi la gestion de son patrimoine sur la période.

REPARTITION GEOGRAPHIQUE ET TYPOLOGIQUE DU PATRIMOINE

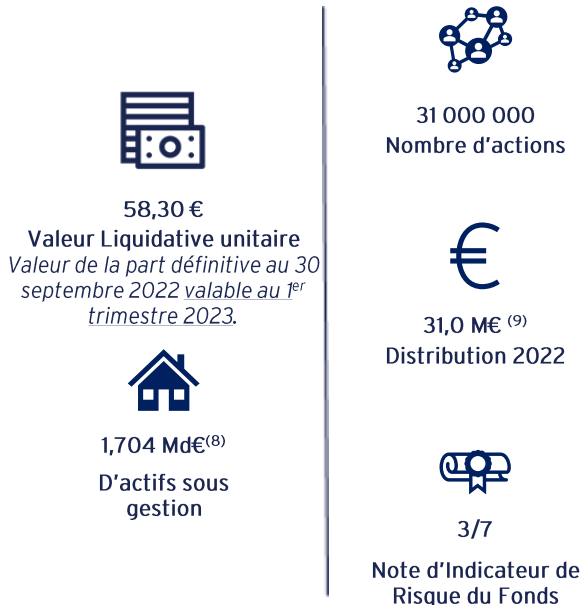


L'ESSENTIEL au 30/09/2022

Chiffres clés immobiliers



Chiffres clés financiers



* Données hors participation minoritaire gérée par KLEPIERRE.

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

(2) Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) régi notamment par la directive 2011/61 du 8 juin 2011 (la « Directive AIFM ») et les articles L214-24 et suivants du Code monétaire et financier, ainsi que par les dispositions applicables du Code civil et du code de Commerce

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

(4) La valeur liquidative est calculée trimestriellement depuis 2020.

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

(6) TOF : Taux d'Occupation Financière : loyers facturés / loyers facturables (incluant loyers sur locaux vacants valorisés à la Valeur Locative de Marché et franchises de loyers).

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

(8) En quote-part de détention.

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



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 *

Achille Peretti, Neuilly sur Seine (immeuble de bureaux)

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

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

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

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

La durée de placement recommandée est de 10 ans minimum.

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

STRATEGIE ESG

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

T3-2022 | Bulletin Trimestriel

POINT MARCHÉ T3-2022

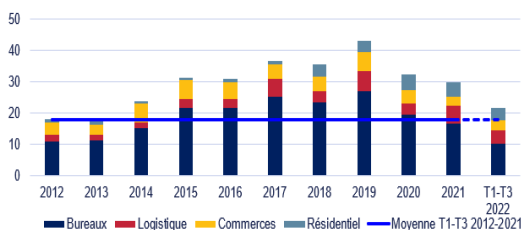
MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

- Au troisième trimestre, on note une progression du marché de l'investissement, dans la continuité du premier semestre, qui totalise sur l'ensemble des classes d'actifs 5,0 milliards d'euros. Ainsi, le volume investi en immobilier d'entreprise sur l'année 2022 atteint 22,9 milliards d'euros fin Septembre 2022, +13% sur un an.
- Le contraste avec l'environnement actuel très incertain témoigne de l'inertie du marché de l'investissement, un bon nombre de transactions finalisées au 3ème trimestre ayant été initiées durant le premier trimestre. Ce dernier bénéficie également d'une accélération de certaines opérations avant la nouvelle phase d'ajustement du marché et de la signature de grandes transactions.
- En effet, on relève deux transactions d'un montant supérieur à 500M€ : vente par la famille Dray à LVMH de 60% du 22 Montaigne pour 850M€ et l'acquisition par Brookfield du 150 avenue des Champs Elysées auprès de Groupama Immobilier pour 650M€. Ces deux transactions représentent près de 25% des montants investis au T3 2022. On note également la forte hausse de la part des opérations entre 50 et 100M€ (23%, +43% par rapport au T3 2021).
- Le bureau reste la classe d'actif la plus liquide, avec 2,7 milliards d'€ investis au T3 2022 et 10,3 depuis le début de l'année (45% des volumes), malgré une baisse des volumes investis par rapport au T3 2021 (-25%) et à la moyenne de long-terme des troisièmes trimestres (-28%).
- Les montants investis au troisième trimestre en logistique atteignent 1,2 milliards d'euros, +1% vs T3 2021, et représentent 24% des volumes investis (après 17% au T3 2021, et 20% au T2 2022). Sur 9 mois, 4,1 milliard d'euros ont été investis en logistique, +12% sur un an.
- Bien qu'en deçà sur un an au T3 (606 millions, -42%), les volumes investis depuis le début de l'année 2022 (T1-T3) permettent au commerce de surperformer (3,4 milliards +91%) lui permettant de passer de 8% à 15% des volumes investis sur cette période entre 2021 et 2022.
- En réponse à l'augmentation des taux souverains 10 ans français (+2,5pp sur un an), les taux de rendement immobiliers prime ont amorcé leur décompression sur l'ensemble des classes d'actifs.

FOURCHETTE DE TAUX DE RENDEMENT EN FRANCE

	T3 2021	T3 2022	Tendance	
Bureaux Ile-de-France	Paris Centre-Ouest (QCA)	2,60% - 3,75%	3,15% - 4,50%	↑
	La Défense	4,25% - 6,00%	4,60% - 6,00%	↑
	Croissant Ouest	3,50% - 7,75%	3,50% - 8,00%	↑
	1ère Couronne	3,85% - 9,00%	4,50% - 9,50%	↑
	2ème Couronne	5,75% - 11,00%	6,50% - 11,00%	↑
Bureaux Régions	Régions	3,50% - 7,25%	3,60% - 7,50%	↑
	Logistique	Logistique Classe A	3,25% - 5,50%	3,75% - 5,75%
Commerces	Pieds d'immeuble - Paris	3,05% - 6,00%	3,25% - 5,50%	↑
	Centres commerciaux - France	4,40% - 9,00%	4,50% - 7,75%	↑
	Retail Paris - France	5,25% - 7,00%	6,00% - 7,50%	↑

VOLUMES INVESTIS EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE (MILLIARDS €)



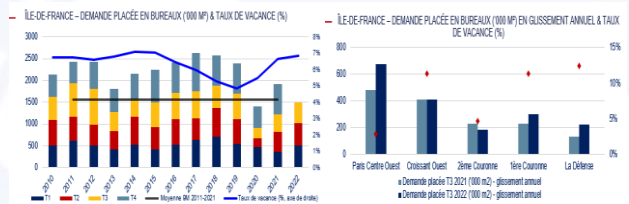
Sources: CBRE, AEW Research & Strategy

MARCHÉ DE BUREAUX

Ile-de-France

- Malgré le contexte économique, la demande placée atteint 459 900 m² au troisième trimestre 2022 (+11 % par rapport au T3 2021), après un bon deuxième trimestre (516 400 m²). Des résultats qui portent la demande placée en Ile de France depuis le début de l'année à 1 488 300 m².
- Ainsi, à l'issue du troisième trimestre 2022, la demande placée atteint quasiment les 1,5 million de m², contre 1,2 million m² sur la même période en 2021 (+21 %). Néanmoins, la demande placée reste pour la troisième année consécutive en dessous de la moyenne des 10 dernières années.
- Sur un an, la demande placée à Paris Centre Ouest se redresse nettement : 678 000 m² au T3 2022 (+40 % par rapport au T3 2021). Le constat est similaire à la Défense (+71 %),

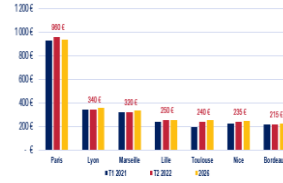
- en 1ère couronne (+29 %), et dans le Croissant Ouest, on constate un niveau équivalent à l'année précédente. Seule la deuxième couronne dénote en enregistrant un recul de près de 20%.
- La situation de suroffre dans les marchés périphériques pousse la vacance à la hausse, principalement en première couronne (+232 pdb sur un an, à 11,4 %, dont +79 pdb du T2 au T3 2022), et dans une moindre mesure dans le Croissant Ouest (+12 pdb, 11,4 %) et la deuxième couronne.
- A La Défense, le taux de vacance reste élevé, mais légèrement en baisse par rapport au Q3 2021, -112 pdb, et s'établit à 12,43 %, notamment suite à l'installation d'Arkema (25 000m²)



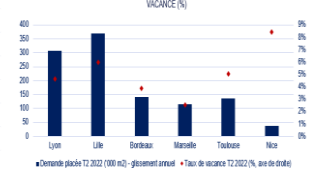
Régions

- En région, la demande placée atteint 256 000 m² au T2 (-6 % par rapport au T1 2022, -31 % sur un an). Lyon capte près de 30 % de la demande placée en région (80 000 m² au T2 2022), suivi de Lille (29 % avec 75 000 m²) et Bordeaux (13 %, avec 34 000 m²).
- Sur un an, Lille cumule 368 000 m² commercialisés au T2 2022, en fort rebond par rapport au T2 2021 où le cumul sur 12 mois atteignait 138 000 m².
- La demande placée à Toulouse atteint 137 000 m² en cumul sur un an (+84 % par rapport au T2 2021).
- Marseille et Lyon notent également des rebonds notables avec une demande placée qui atteint 308 200 m² à Lyon et 115 500 m² à Marseille en cumul sur un an (+22 % et +25 % respectivement par rapport au T2 2021).
- Bordeaux enregistre une hausse plus modérée : +6 % pour atteindre 140 900 m² en cumul sur un an.
- A Nice, le taux de vacance augmente de 69 pdb par rapport au trimestre précédent pour atteindre 8,4 %. Dans les autres villes régionales, le taux de vacance est en baisse, dont la plus marquée est à Bordeaux avec une baisse de 176 pdb, à 3,9 %.
- Sur un an, les valeurs locatives primes ont augmenté à Paris, Lille, Toulouse et Nice. Dans le reste des villes régionales, elles sont restées stables.
- D'ici 2026, les loyers prime devraient augmenter en région (4% en moyenne, dont 5 % à Nice et Toulouse), tandis qu'ils devraient baisser de 3 % à Paris pour atteindre 933 €/m²/an.
- Sur un an, les taux de rendement prime sont en baisse à Bordeaux (3,80 %), Marseille (3,70 %) et Nice (4,25%). A Paris, le taux prime atteint 2,90 % au T2 2022 (+ 25 pdb sur un an) alors qu'il reste stable à Lille (4,15 %).

LOYERS - PRIME & BUREAUX (EMPA)



RÉGIONS - DEMANDE PLACÉE EN BUREAUX EN GLISSEMENT ANNUEL (1000 MP) & TAUX DE VACANCE (%)



Sources: CBRE, AEW Research & Strategy

MARCHÉ DE COMMERCES

- Les ventes au détail devraient progresser modérément en 2022 de 1,2%, après la reprise soutenue en 2021 en rattrapage de la crise pandémique.
- L'accélération persistante de l'inflation, notamment sur les prix des matières premières et de l'énergie, détériore le pouvoir d'achat des ménages, dont la confiance a atteint un point bas historique.
- On attend une croissance à nouveau négative des ventes au détail en 2023 avant une stabilisation en 2024.
- La bonne reprise des activités de détail en 2021 (+11 %) devrait continuer sur l'année 2022 (+6 %) mais sera fortement freinée par les effets inflationnistes impliquant de fortes révisions en volume pour atteindre un niveau de croissance plus mitigé de 1,3 % après une croissance record dépassant 10%.

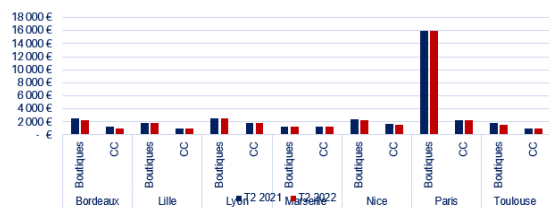
ASSUR IMMEUBLE

T3-2022 | Bulletin Trimestriel

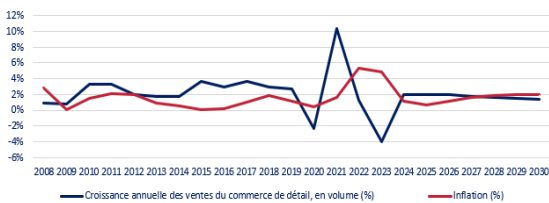
POINT MARCHÉ T3-2022 (SUITE)

- Fin S1 2022 les ventes des magasins spécialisés sont en baisse par rapport à 2019. Cette baisse est de l'ordre de 2 % en moyenne. En cause, le fort recul de la fréquentation des magasins en moyenne sur le semestre : -14 %.
- Les écarts sont très disparates en fonction du secteur. L'alimentaire spécialisé (+18 %), l'équipement de la maison (+7 %), et le sport (+15 %) montrent de bons signes de croissance à l'opposé des secteurs de l'habillement (-7,8 %), de la beauté-santé (-10,3 %) et des chaussures (-9,8 %) qui ont fortement reculé par rapport à la même période en 2019.
- Malgré une augmentation de 6,8 % en moyenne des ventes web pour l'ensemble du commerce spécialisé en juin par rapport à juin 2021 la tendance reste à la baisse sur le semestre avec un recul moyen de 15%.
- L'évolution des ventes en magasin demeurant très hétérogène selon les lieux et les profils de clientèle considérés, les disparités sectorielles pourraient être les premiers signes d'arbitrage des consommateurs suite à la mise à mal de leur pouvoir d'achat dans une période de grandes incertitudes.

VALEURS LOCATIVES PRIME (EN €/M²/AN)



CROISSANCE ANNUELLE DES VENTES DU COMMERCE DE DÉTAIL, EN VOLUME ET INFLATION ANNUELLE (%)



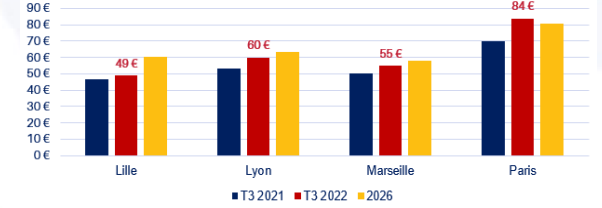
Sources: CBRE, AEW Research & Strategy

MARCHÉ DE LA LOGISTIQUE

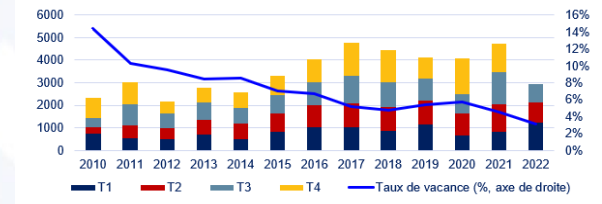
- Après un début d'année marqué par un très bon premier trimestre, au T3 2022 la demande placée en logistique en France (794 000 m²) est en deçà du niveau record observé en 2021 (-43% vs T3 2021) mais également à la moyenne de long-terme du T3 (-8%). La demande placée sur 9 mois est toutefois proche des 3 millions de m².
- Le marché reste dynamique face à la conjoncture, la part de la logistique dans les volumes d'investissement passant de 17% au T3 2021 à 24% au T3 2022 (1,2 milliard d'euros, +1% sur un an).
- On recense deux opérations de plus de 100 millions d'euros au T3 2022 : la part française du portefeuille Crossbay et le portefeuille Lyra vendu par Axa IM à Brookfield. Les leaders de la grande distribution alimentaire continuent également d'accroître leurs prises de position avec notamment Lidl et 4 transactions au T3 2022 (130 800 m²).
- L'activité reste impactée par la dégradation de la conjoncture économique et par le manque de disponibilités d'entrepôts. Dans le détail au troisième trimestre Lille capte la plupart de la demande placée avec 214 100 m² (27%), dont la transaction XXL SED Logistique (93 000 m²), et passe devant la région parisienne (20%). Lyon et Marseille représentent une moindre proportion de la demande placée (6% et 9%).
- Les tensions sur l'offre s'accroissent au troisième trimestre. L'offre immédiate de bâtiments restant à la baisse, ayant diminué 12% sur trois mois, on relève donc une contraction des taux de vacance sur l'ensemble des marchés (-43 pnb nationalement).
- Lille reste le marché avec la vacance la plus élevée, à 8,5%, mais qui a fortement diminué par rapport au T2 (-225 pnb). Au T3 2022 le taux de vacance en Ile-de-France s'établit à 2,96% (-50 pnb vs T2 2022). Le marché lyonnais reste également fortement sous-offre et voit son taux de vacance diminuer à 0,16% (-8 pnb).
- La tendance haussière des loyers, exacerbée par la hausse des coûts de construction, continue de pousser à la hausse les loyers primes en logistique : 84€/m²/an à Paris, 55€/m²/an à Marseille, 60€/m²/an Lyon et 49€/m²/an à Lille.

- Le taux de rendement prime en logistique se décompresse à nouveau de 25 pbs au T3 2022, passant de 3,50% au T2 2022 à 3,75%.

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



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

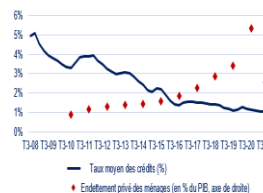


Sources: CBRE, AEW Research & Strategy

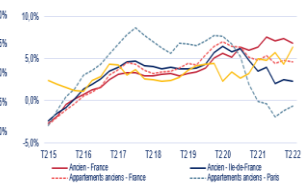
MARCHÉ RÉSIDENTIEL

- Depuis le début de l'année, la confiance des ménages s'est affaïssée de 19 points et s'établit en septembre à 79 points, point bas historique atteint en juillet 2022, et poursuit sa baisse en dépit d'un léger rebond en août.
- Nationalement, les loyers continuent leur progression avec une hausse moyenne de 2,1% sur un an et de 1,4% par rapport au T1. Sur un an, la hausse est particulièrement marquée à Lyon (+2,5%) et à Marseille (+4,4%) et les loyers moyens atteignent respectivement 12,9€/m² et 12,3€/m².
- Les loyers restent les plus élevés en région parisienne à 26€/m², niveau atteint début 2019 avant la baisse opérée pendant la crise sanitaire.
- L'indice des prix des logements (neufs et anciens), publié par l'INSEE, a augmenté de 6,8% sur un an au T2 2022 (après +7% au T1) et croît donc depuis le T1 2020 à un taux annuel moyen de 6% pa. Celui des logements neufs seulement a augmenté d'environ 6,3% par rapport au T2 2021.
- Au T3 2022, le taux moyen hypothécaire continue sa décompression et s'établit à 1,78%, une hausse de 38pnb en 3 mois en réponse aux tensions qui se sont renforcées sur les marchés financiers, aux augmentations successives des taux d'intérêts par la BCE et aux possibles resserrements monétaires futurs. Les taux d'intérêts sur les crédits immobiliers restent relativement bas comparativement aux niveaux pré-baisse de fin 2015.
- Le taux d'usure applicable pour les prêts immobiliers a été revu à la hausse par la Banque de France pour le quatrième trimestre (3,05% pour les crédits longs et 3,03% pour les moins de 20 ans), soulageant une part des ménages dont le dossier avait été bloqué au T2. En revanche, les banques ont suivi et fortement remonté les taux pour les crédits immobiliers sur le troisième trimestre, le taux moyen passant de 1,40% au T2 2022 à 1,78% au T3 2022.
- La durée moyenne des crédits s'allonge une nouvelle fois au T3 : 241 mois après 238 au T2 2022, un niveau jamais observé par le passé. Cet allongement peine à compenser les hausses de prix et de taux. Ainsi, en septembre, la part des prêts de longue durée (20-25 ans) se maintient à un niveau record de 65%.
- L'indice de référence des loyers (IRL) s'établit à 136,27, une hausse de 3,49% sur un an après 3,60% au T2 2022.

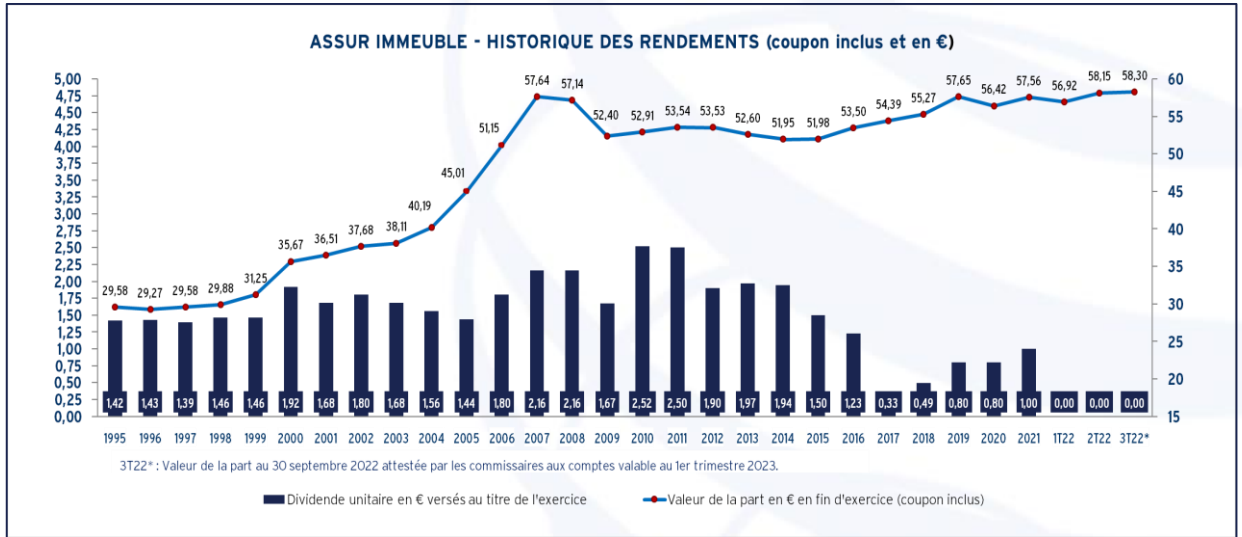
FRANCE - TAUX D'INTÉRÊT MOYEN (%) & ENDETTEMENT PRIVÉ DES MÉNAGES



ÉVOLUTION ANNUELLE DES PRIX DES LOGEMENTS PAR TYPOLOGIE (%)



Sources: CBRE, AEW Research & Strategy



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

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

- Le **taux annuel de distribution 2021** s'élève à **1,00 € / part**, soit un **DVM de 1,77%**.
- Le **taux de rendement en capital annuels** s'établit à **2,02%** sur l'exercice 2021.
- Le **taux de rendement global annuels** s'établit à **3,79%** sur l'exercice 2021.
- L'Actif Net Réévalué (ANR) de la SCI ASSUR IMMEUBLE passe de **1 802,8 M€ au T2-2022 à 1 807,4 M€ au T3-2022**, soit une hausse de **+4,6 M€** qui s'explique essentiellement par le résultat de la période généré par les actifs immobiliers et financiers.

L'ANR définitif au 30/09/2022 s'établit ainsi à **1807,4 M€** (soit **58,30€** par part).



1,807 Md€
Actif Net Réévalué



58,30 €*
Valeur Liquidative



3,79%
Rendement global
2021

* Valeur de la part définitive au 30 septembre 2022 attestée par les commissaires aux comptes **valable au 1^{er} trimestre 2023**

Les rendements ci-dessus s'entendent nets de frais de gestion de la société de gestion.
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures, elles ne sont pas constantes dans le temps et ne constituent en aucun cas une garantie future de performance ou de capital.

TRI : Taux de Rentabilité Interne

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

VL : Valeur liquidative

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

Dividende

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

Rendement global

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

Dividende sur Valeur de Marché (DVM)

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

FACTEURS DE RISQUES

Risques généraux (risque immobilier) :

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

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

Risque de revenu et risque en capital:

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

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

Risque de liquidité:

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

Risque lié au crédit et de taux :

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

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

Risque de contrepartie:

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

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

Risque opérationnel:

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



FACTEURS DE RISQUES

Risque de durabilité :

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

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

Intégration de facteurs ESG lors des investissements :

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

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

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

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

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

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