



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

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

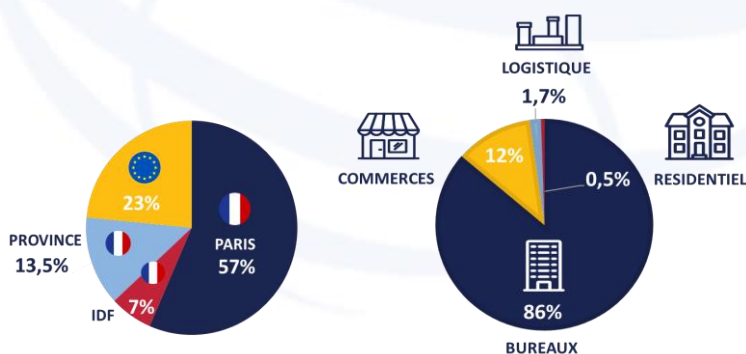
- **Date de création** : 26/10/1994
- **Intervalle de calcul de la VL** : Trimestriel<sup>(4)</sup>
- **Distribution / coupon** : Annuel

#### PRINCIPAUX FAITS MARQUANTS

- Aucune acquisition n'est intervenue au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2024.
- Cessions de trois actifs parisiens au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2024 pour un montant global de 63 M€, il s'agit d'arbitrages défensifs (travaux, vacance partielle, et réduction d'une indivision avec contentieux) dans des zones recherchées permettant des cessions dans de bonnes conditions.

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 30/09/2024

#### Chiffres clés immobiliers



#### Chiffres clés financiers



Sources des données chiffrées : AEW (données T3 2024)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(8) En quote-part de détention.

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

# ASSUR IMMEUBLE

T3-2024 | Bulletin Trimestriel



Achille Peretti, Neuilly sur Seine (immeuble de bureaux)

## 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 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.

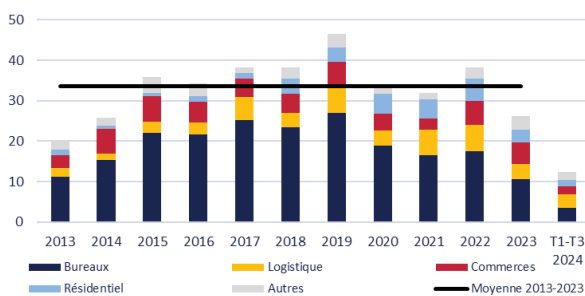


### POINT MARCHE T3-2024

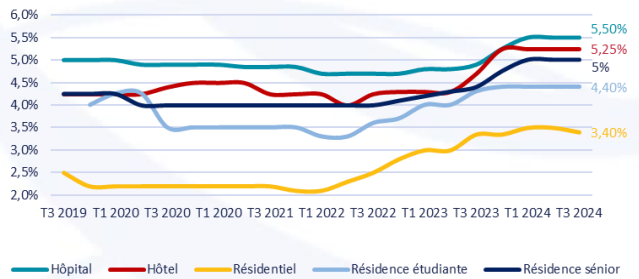
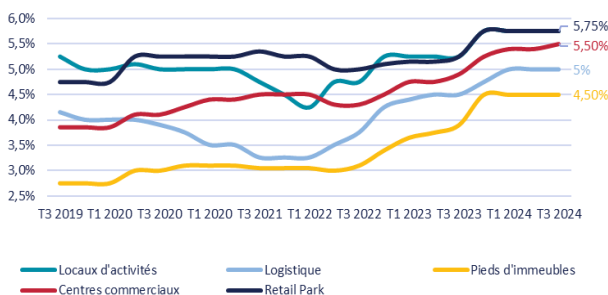
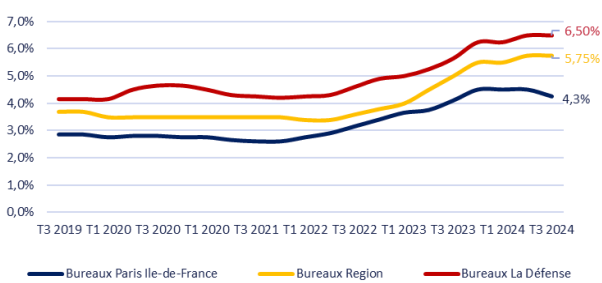
#### MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

- L'investissement en immobilier d'entreprise (y compris résidentiel institutionnel) au T3 2024 a cumulé 3,75 milliards d'euros, soit une baisse de -20% par rapport au T2 2024 (4,66 milliards).
- Sur les 9 premiers mois, 2024 totalise ainsi 12,5 milliards d'euros, en baisse de -36% par rapport à la même période de 2023.
- La baisse est notamment sensible en bureaux (-62%), en commerces (-39%) et en résidentiel (-27%).
- Les volumes investis en logistique sont quant à eux en hausse de +45% sur un an par rapport aux 9 premiers mois de 2023.
- Les taux de rendement prime au T3 2024 sont demeurés stables sur les différentes classes d'actifs, après la forte correction générale depuis 2022.
- Les bureaux dans les régions et à la Défense sont stables à 5,75% et 6,50% respectivement.
- Les taux de rendement prime au T3 2024 se sont également stabilisés à 5,75% en locaux d'activités, à 5% en logistique, à 4,5% en pieds d'immeubles, et à 5,75% pour les retail parks.
- Ils ont marginalement augmenté de +10 pnb en centres commerciaux pour atteindre 5,5%.
- Les établissements médicalisés et les résidences seniors au T2 2024 se stabilisent à 5,5% et 5% respectivement, tandis que le résidentiel s'évalue à 3,50% et les résidences étudiantes à 4,40%.

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



#### TAUX DE RENDEMENTS EN FRANCE



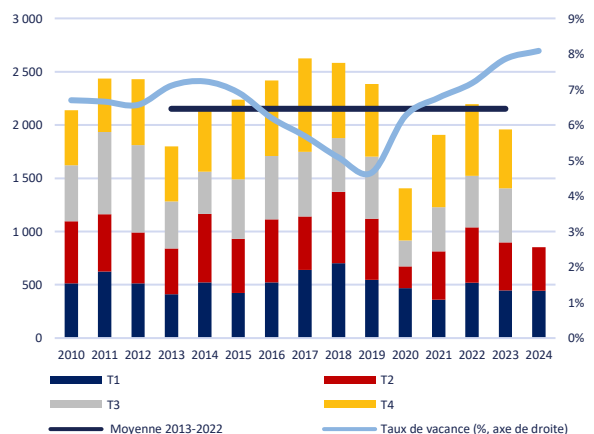
Sources : CBRE, AEW Research & Strategy

#### MARCHÉ DE BUREAUX

##### Ile-de-France

- La demande placée en bureaux en Ile-de-France au T3 2024 a atteint 412 000 m<sup>2</sup> soit une baisse de -19% par rapport au T3 2023.
- Au T3, les mesures d'accompagnement restent élevées à 25,4% en moyenne en Ile-de-France (-0,6 point par rapport au T2 2024).
- La demande placée en 2ème couronne et à Paris Croissant Ouest a connu les baisses les plus sensibles au T3 2024 sur un an (-35% et -28% respectivement).
- L'offre immédiate continue d'augmenter pour atteindre 5,25 millions de m<sup>2</sup> au T3 2024 portant le taux de vacance en Ile-de-France à 8,63%, soit +78 pnb par rapport à fin 2023.
- Le taux de vacance dans Paris intra-muros, bien qu'ayant légèrement augmenté depuis le T2 2024, reste relativement maîtrisé dans Paris Centre Ouest (3,6%), continuant d'attirer la demande des utilisateurs recherchant une localisation centrale. Il est également relativement limité en seconde couronne (5,1%) du fait de la diminution des développements.
- Le taux de vacance atteint par contre les 13,8% dans le Croissant Ouest (+130 pnb T2/T3) et à la Défense (-80 pnb T2/T3), mais surtout 15,6% en première couronne (+40 pnb T2/T3).

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



### POINT MARCHÉ T3-2024 (suite)

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

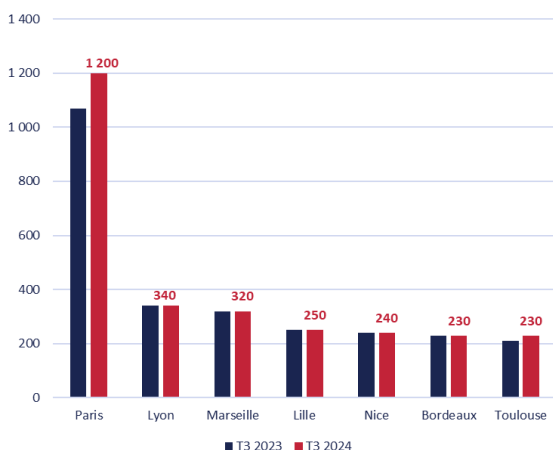


Sources: CBRE, AEW Research & Strategy

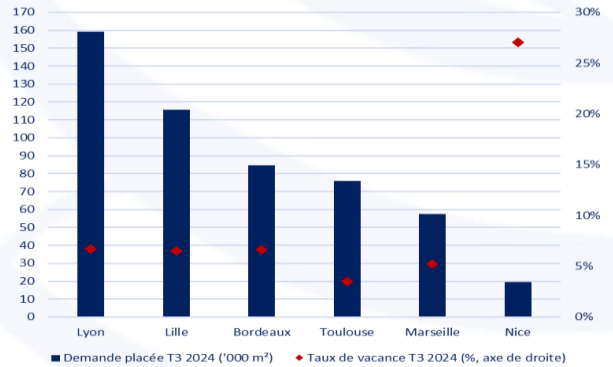
#### Régions

- Les loyers prime à Paris intra-muros augmentent de +12% entre le T3 2023 et le T3 2024, atteignant 1200€/m<sup>2</sup>/an.
- Cette progression s'explique notamment par la hausse des loyers prime du QCA.
- En régions, les loyers prime en bureaux sont restés relativement stables : 350€/m<sup>2</sup>/an à Lyon, 320€/m<sup>2</sup>/an à Marseille, 250€/m<sup>2</sup>/an à Lille, 240€/m<sup>2</sup>/an à Nice, 230€/m<sup>2</sup>/an à Bordeaux et 220€/m<sup>2</sup>/an à Toulouse.
- La demande placée en bureaux a reculé entre le T3 2023 et le T3 2024, notamment à Toulouse (-37%), à Bordeaux (-33%), à Lyon (-4%), à Lille (-23%).
- En revanche, Nice a vu sa demande placée en bureaux augmenter de +1% et Marseille de +23% entre le T2 2023 et le T2 2024, passant de 46 630m<sup>2</sup> à 57 520m<sup>2</sup>, même si le marché reste limité par rapports aux autres métropoles.
- Sur un trimestre, les taux de vacance en régions augmentent de +140 pdb en moyenne au T3 2024 pour atteindre 9,3% en moyenne sur les 6 marchés de région analysés. La vacance retombe néanmoins à 5,7% (+20 pdb) en moyenne sans Nice qui atteint les 27%.
- Le marché des bureaux en Ile-de-France continue d'être ciblé par les investisseurs sur les localisations prime.

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



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

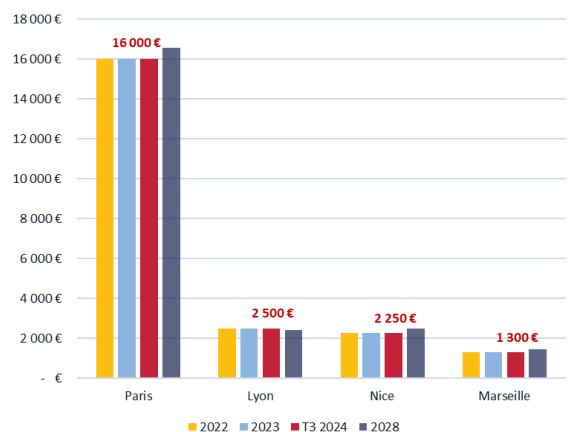


Sources: CBRE, AEW Research & Strategy

#### MARCHÉ DE COMMERCES

- En septembre, les ventes du commerce de détail affichent une très légère hausse de +0,1% par rapport au mois précédent, après une baisse de -0,2% en août.
- L'inflation était de 1,8% en août soit 50 pdb de moins par rapport à juillet majoritairement du fait d'un ralentissement du prix de l'énergie.
- L'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) qui avait atteint 5,2% fin 2023 en moyenne sur l'année, a baissé à 3,73% au T2 2024. L'indice devrait ensuite se stabiliser autour des 1,8%, à long terme.
- Suite à leur correction durant la crise sanitaire, les loyers prime des commerces de pied d'immeuble sont restés stables sur un an au T3 2024.
- De même, les loyers prime des centres commerciaux sont restés stables depuis plus de deux ans.
- Selon les dernières estimations, environ un milliard d'euros ont été investis en actifs de commerces en France au T3 2024. Cela représente 26,6% des volumes totaux investis en immobilier d'entreprise en France.
- Les taux de rendement prime en commerces restent stables au T3 2024, avec 4,5% pour les pieds d'immeubles et 5,75% pour les retail parks. Seuls les centres commerciaux augmentent de +10 pdb par rapport au T2 2024 pour atteindre 5,5% au T3.

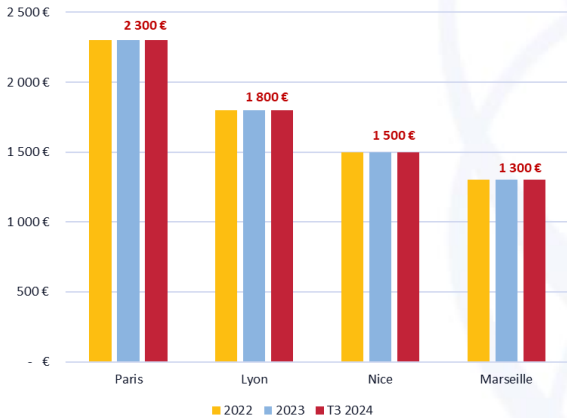
VALEURS LOCATIVES PRIME (€/M<sup>2</sup>/AN) DES COMMERCES DE PIEDS D'IMMEUBLE EN FRANCE





### POINT MARCHÉ T3-2024 (suite)

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

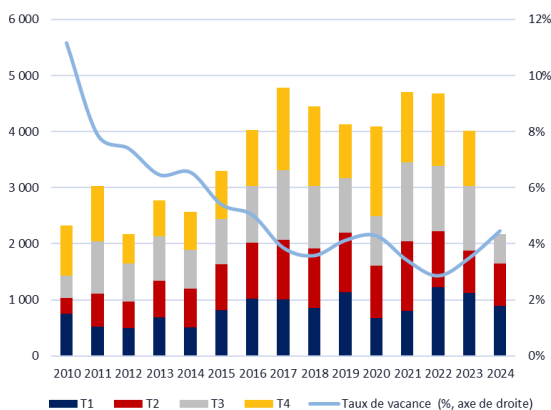


Sources: CBRE, AEW Research & Strategy

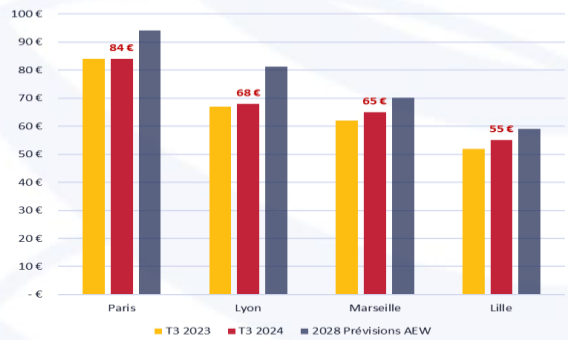
### MARCHÉ DE LA LOGISTIQUE

- Sur les 9 premiers mois de 2024, la demande placée sur le marché de la logistique est en baisse de 30% par rapport à la même période en 2023. Cette dernière est passée de 3 millions de m<sup>2</sup> à 2,2 millions de m<sup>2</sup>.
- Le marché des entrepôts logistiques reflète les difficultés de prise de décision des entreprises cherchant à maîtriser leurs coûts dans un environnement économique incertain.
- Seules les transactions XXL (11) semblent résister avec un nombre comparable de transactions à 2023 (12).
- L'offre immédiate poursuit sa tendance haussière et s'établit à 3 millions de m<sup>2</sup> à la fin du T3 2024, soit +16% depuis le début de l'année 2024, portant la vacance à 4,47% au niveau national, avec néanmoins des contrastes entre les régions lyonnaise et marseillaise en pénurie et la région de Lille disposant davantage d'offres.
- Les valeurs locatives prime continuent d'être orientées à la hausse en régions, notamment sur les zones périphériques de l'axe national nord-sud, du fait du report de la demande et de la rarefaction des grandes surfaces neuves et de qualité ainsi que du foncier disponible.
- Lille a vu son loyer prime augmenter de +5,8% (55€/m<sup>2</sup>/an), suivi par Marseille de +4,8% (65€/m<sup>2</sup>/an) et Lyon de +1% (68€/m<sup>2</sup>/an) entre le T3 2023 et le T3 2024. Quant au loyer prime de Paris il est resté stable entre le T3 2023 et le T3 2024 à 84€/m<sup>2</sup>/an.
- Les facteurs expliquant la hausse des loyers sont, d'une part, la demande qui reste résiliente pour les actifs de qualité, et d'autre part, la rareté de l'offre.

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



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

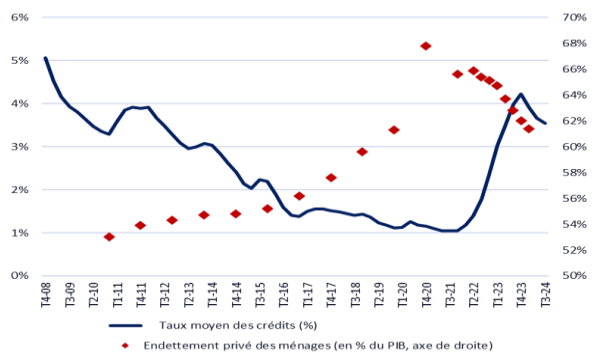


Sources: CBRE, AEW Research & Strategy

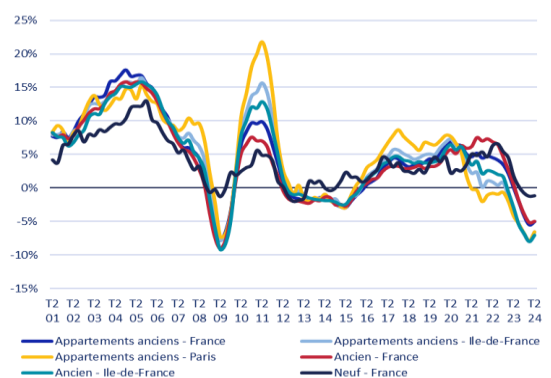
### MARCHÉ RÉSIDENTIEL

- En septembre 2024, le taux moyen des crédits à l'habitat se situe à 3,54% soit -44 pdb sur un an.
- La BCE a baissé une deuxième fois ses taux en septembre (3,75% à 3,50%) et reste vigilante sur l'inflation.
- Le taux d'endettement des ménages continue ainsi de diminuer (61,4% au T2) après avoir atteint un point haut en 2020.
- Sur le plan national, les prix de vente médians pour les logements continuent de baisser.
- Au T2 2024, les prix des logements anciens en France métropolitaine ont diminué de -5% par rapport au T2 2023, et ceux des logements neufs de -1,2%.
- En Ile-de-France, les prix des logements anciens ont également diminué au T2 2024 (-7,1% par rapport au T1 2023) en raison principalement du recul des prix des appartements à Paris de -6,6%.
- Bien que le résidentiel continue d'être ciblé par les investisseurs, le volume total investi en résidentiel sur les 9 premiers mois de 2024 est en baisse de -27% par rapport au T1-T3 2023, passant de 2,2 milliards d'euros à 1,6 milliard d'euros.

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



ÉVOLUTION ANNUELLE DES PRIX DES LOGEMENTS PAR TYPOLOGIE (%)



Sources: CBRE, AEW Research & Strategy

# ASSUR IMMEUBLE

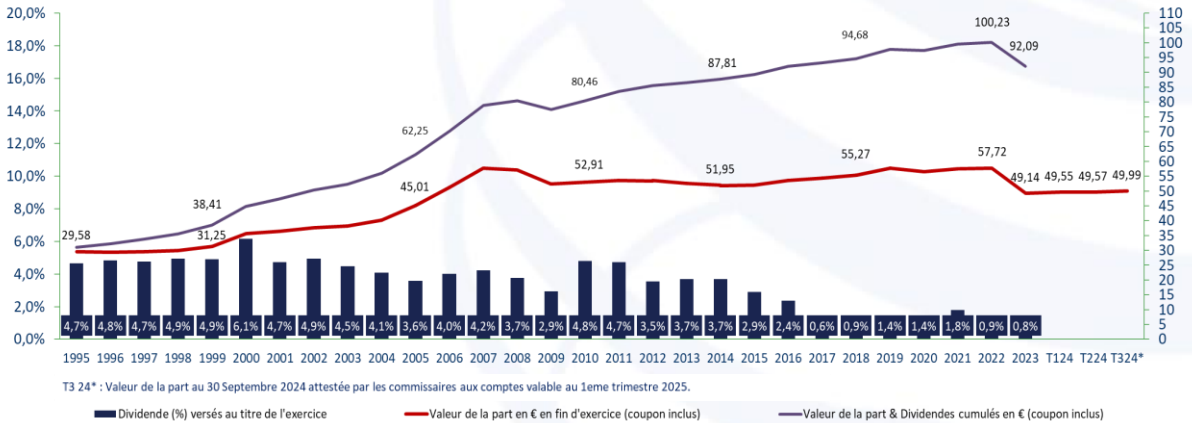
T3-2024 | Bulletin Trimestriel

## INDICATEURS DE PERFORMANCE

i

« Un investissement de 30€ à l'origine (acquisition d'une part) a permis de générer 43€ de dividendes et d'obtenir une valeur résiduelle de 50€ »

ASSUR IMMEUBLE - HISTORIQUE DES RENDEMENTS (coupon inclus et en €)



T3 24\* : Valeur de la part au 30 Septembre 2024 attestée par les commissaires aux comptes valable au 1er trimestre 2025.

■ Dividende (%) versés au titre de l'exercice — Valeur de la part en € en fin d'exercice (coupon inclus) — Valeur de la part & Dividendes cumulés en € (coupon inclus)

- Le taux de rendement global s'établit à **+1,73 %** sur les trois premiers trimestres 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.

Pour rappel, la valorisation du patrimoine de la SCI Assurimmeuble n'avait pas échappé à la tendance globale du marché et a enregistré une baisse de valeur de 19% sur 1 an à fin 2023. Naturellement, celle-ci s'inscrivait dans les baisses de performances constatées sur de nombreuses SCI du marché. Il faut également la remettre en perspective avec la performance globale annuelle moyenne constatée sur toute la durée de vie du fonds qui s'établit à 5,98%.

Contrairement aux SCPI, dans une SCI, selon le principe de prudence appliqué en comptabilité générale, le résultat net comptable et distribuable est impacté à la baisse par des provisions comptables liées à la baisse de valeurs des actifs, venant ainsi grever le rendement versé aux associés. La distribution au titre de l'exercice 2023 a ainsi été limitée en raison des provisions comptables constatées sur l'exercice 2023.

Il convient de préciser que les loyers non distribués viennent augmenter la valeur de part et compenser partiellement les baisses de valeurs d'expertises. La trésorerie issue des loyers non versée est conservée dans la société et rémunérée.

Malgré le contexte 2023 compliqué, les fondamentaux d'Assurimmeuble sont restés solides pour bâtir les performances potentielles de demain. En effet, malgré une exposition essentiellement en bureaux, la qualité son portefeuille (localisation prime, locataires de 1er rang et immeubles modernes) et sa stratégie de gestion d'actifs portée sur le long terme, intégrant les enjeux ESG et les tendances de fond (évolution des modes du travail, e-commerce, etc.), permettent d'entrevoir de meilleures perspectives de croissance locatives et de valorisation. Cela se reflète à ce stade par la stabilisation de la valeur d'expertise des actifs du portefeuille entre le 31 décembre 2023 et le 31 décembre 2024.

- L'Actif Net Réévalué (ANR) de la SCI ASSUR IMMEUBLE passe de **1441,8M€ au T2-2024 à 1454,2M€ au T3-2024**, soit une hausse de 12,4M€, qui correspond essentiellement aux loyers perçus pendant le trimestre, la valorisation du portefeuille est stable sur le trimestre.

Pour information, une réduction de capital a été réalisée en octobre 2024 sur la SCI, à la suite des cessions des 3 actifs pour un montant de 67 M€. A noter que cette réduction de capital n'a pas d'impact sur la Valeur Liquidative de la part ni sur la performance du fonds.

L'ANR définitif au 30/09/2024 s'établit ainsi à 1 454,2 M€\*\* (soit 49,99 €\*\* par part).



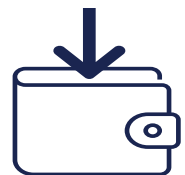
1,454 Md€\*\*

Actif Net Réévalué



49,99 €\*\*

Valeur Liquidative



0,75%

TD 2023

\*\*Valeur de la part définitive au 30 septembre 2024 attestée par les commissaires aux comptes **valable au 1<sup>er</sup> trimestre 2025** (hors coupon)

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

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

Sources des données chiffrées : AEW (Données T3 2024)

**VL : Valeur liquidative**

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

**Dividende**

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

**Rendement global**

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

**Taux de distribution (TD)**

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

### FACTEURS DE RISQUES

#### Risques généraux (risque immobilier) :

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

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

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

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

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

#### Risque de liquidité:

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

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

ASSUR IMMEUBLE n'a pas recours, au 30 Septembre 2024, 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.*