



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.

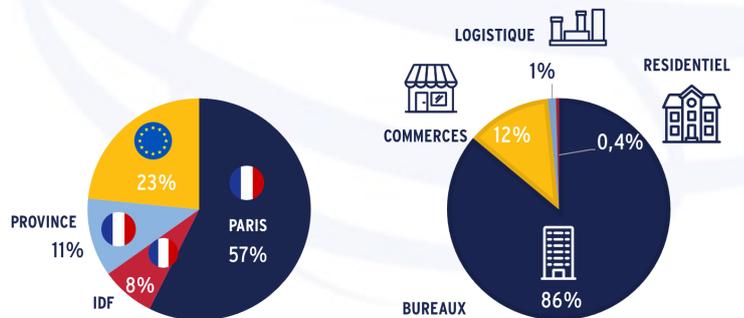
- Date de création : 26/10/1994
- Intervalle de calcul de la VL : Trimestriel⁽⁴⁾
- Distribution / coupon : Annuel

PRINCIPAUX FAITS MARQUANTS

- **Obtention du label ISR pour la SCI Assur immeuble.**
- Aucune acquisition n'est intervenue au cours du 2^{ème} trimestre 2022.
- 17 Actifs du portefeuille OFELIA ont été cédés le 30/05/2022 pour 54,2m€. Soit 3,8m€ au niveau de la SCI Assurimmeuble (détention à 7,34%).

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

REPARTITION GEOGRAPHIQUE ET TYPOLOGIQUE DU PATRIMOINE



L'ESSENTIEL au 30/06/2022

Chiffres clés immobiliers



80

Immeubles



90 %⁽⁵⁾

Taux d'occupation
Physique (TOP) *



609

Nombre de baux



87 %⁽⁶⁾

Taux d'occupation
Financière (TOF) *



5 ans⁽⁷⁾

Weighted Average
Lease Break (WALB) *



172 788m²⁽⁸⁾

Surface totale du
portefeuille

Chiffres clés financiers



31 000 000

Nombre d'actions



58,15 €

Valeur Liquidative unitaire
Valeur de la part définitive au 30 juin
2022 **valable au 4^{ème} trimestre 2022.**



1,707 Md€⁽⁸⁾

D'actifs sous
gestion



31,0 M€⁽⁹⁾

Distribution 2022



3/7

Note d'Indicateur de
Risque du Fonds

* Données hors participation minoritaire gérée par KLEPIERRE.

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

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

(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 « Directive 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.



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 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

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.

Le 30 juin 2022 la SCI Assur Immeuble a obtenu le label ISR. Le label est valable 3 ans.



POINT MARCHÉ T2-2022

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

- Au deuxième trimestre 2022, 4,6 milliards d'euros ont été investis en immobilier non résidentiel, en hausse de 6 % par rapport au T2 2021 mais en retrait par rapport à la moyenne décennale (-15 %).
- Déjà observé à l'issue du premier trimestre, le retour des grandes transactions se confirme à l'issue du T2 : 67 % des volumes portent sur des transactions supérieures à 100 millions d'euros pour un total de 3,6 milliards d'euros. Dans le détail, ce sont surtout les transactions comprises entre 100 et 300 millions d'euros qui ont majoritairement contribué aux volumes engagés de ce trimestre (3 milliards d'euros).
- Le bureau reste la classe d'actif privilégiée des investisseurs avec 2,8 milliards d'euros investis au T2 2022 (60 % des volumes).
- La logistique concentre près de 20 % des volumes investis pour un total de 900 millions d'euros, en net recul par rapport au T2 2021 (-43 %). Toutefois, ce résultat reste à nuancer au vu de la performance réalisée au T1 2022 (1,2 milliards d'euros).
- Le commerce totalise 940 millions d'euros investis au T2 2022 (20 % des volumes), un peu plus du double des volumes investis au T2 2021. Cette performance est majoritairement poussée par les opérations de portefeuille, qui totalisent près de 40 % des volumes investis en commerce. On peut noter la vente du portefeuille Olympe d'AEW auprès de BNP Paribas (155,5 millions d'euros) ou celle du portefeuille Carmila pour 112, 2 millions d'euros.
- Au total, l'investissement en immobilier d'entreprise atteint 10,7 milliards d'euros au premier semestre 2022, en hausse de 11 % par rapport au S1 2021 et à peu près égal à sa moyenne décennale (10,6 milliards d'euros).
- En réaction à l'inflation et au resserrement anticipé de la politique monétaire, les taux de rendement prime en bureaux sont ajustés à la hausse pour atteindre 2,90 % au T2 2022 (+15 points de base (pdb) par rapport au T1 2022).
- Le taux de rendement prime en logistique se décompose à 3,50 % (+25 pdb), tandis qu'il se compose de 10 pdb pour les centres commerciaux (4,20 %) et de 25 pdb pour les retail parks (5,00 %).

FOURCHETTE DE TAUX DE RENDEMENT EN FRANCE

		T2 2021	T2 2022	Tendance
Bureaux Ile-de-France	Paris Centre-Ouest (QCA)	2,75% - 4,25%	2,90% - 4,00%	↑
	La Défense	4,25% - 6,00%	4,30% - 6,05%	↑
	Croissant Ouest	3,25% - 7,75%	3,30% - 7,75%	↑
	1ère Couronne	4,00% - 9,00%	4,25% - 9,00%	↑
	2ème Couronne	6,00% - 11,00%	6,00% - 11,00%	↔
Bureaux Régions	Régions	3,40% - 7,35%	3,40% - 7,35%	↔
Logistique	Logistique Classe A	3,25% - 5,50%	3,50% - 5,75%	↑
Commerces	Pieds d'immeuble - Paris	3,00% - 5,50%	3,00% - 5,50%	↔
	Centres commerciaux - France	4,40% - 7,75%	4,30% - 7,75%	↓
	Retail Parks - France	5,25% - 7,25%	5,00% - 7,00%	↓

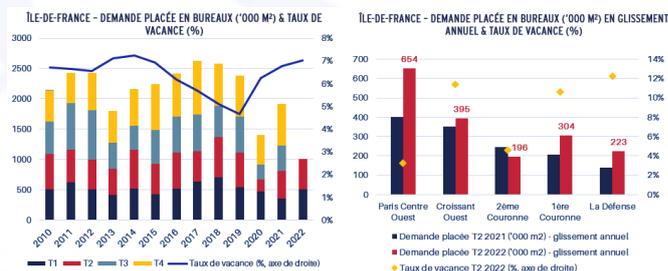
Sources: CBRE, AEW Research & Strategy

MARCHÉ DE BUREAUX

Ile-de-France

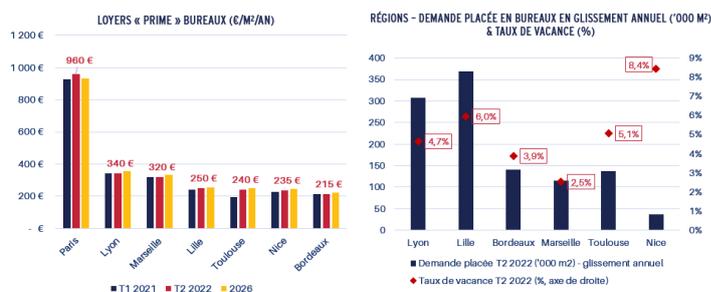
- En Île-de-France, la demande placée atteint 497 000 m² au deuxième trimestre 2022 (+8 % par rapport au T2 2021), après un bon premier trimestre (511 000 m²).
- Ainsi, à l'issue du premier semestre 2022, la demande placée atteint le million de m², contre 814 000 m² au S1 2021 (+24 %).
- Dans le détail, Paris QCA concentre près de 20 % de la demande placée au T2 2022, confirmant le besoin de centralité des utilisateurs.
- Sur un an, la demande placée à Paris Centre Ouest se redresse nettement : 654 000 m² au T2 2022 (+63 % par rapport au T1 2021). Le constat est similaire à La Défense (+60 %), en 1ère couronne (+46 %), et dans le Croissant Ouest (+12 %).
- La situation sur offreuse dans les marchés périphériques pousse la vacance à la hausse, notamment en première couronne (+200 pdb sur un an, à 10,6 %, dont +100 pdb du T1 au T2 2022) et dans le Croissant Ouest (+51 pdb sur un an, à 11,4 %). A La Défense, la vacance reste élevée mais à la baisse (-7 pdb sur un an, à 12,3 %, après un point haut à 13,6 % fin 2021).
- La vacance reste faible dans les quartiers centraux, à l'instar de Paris Centre Ouest (-170 pdb sur un an, à 3,3 %).
- Les mesures d'accompagnement restent sensiblement élevées en Île-de-France (24,6 % au T2 2022) et plus particulièrement dans les secteurs tertiaires, sur offreurs, où elles dépassent près de 30 % du loyer facial.
- Le loyer prime s'établit à 960€/m²/an au T2 2022.

Sources: CBRE, AEW Research & Strategy



Régions

- En région, la demande placée atteint 256 000 m² (-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 points de base 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 et Toulouse (4,15 % et 4,50 % respectivement).



Sources: CBRE, AEW Research & Strategy

MARCHÉ DES COMMERCES

- La croissance des ventes du commerce de détail devrait continuer dans sa lancée du T1 2022. Après un rebond opéré sur fin 2021, suite à la chute de 2020, on observe sur un an une augmentation de 8,52 % de ces ventes fin T1.
- En revanche, la hausse des prix des matières premières et de l'énergie érode le pouvoir d'achat des ménages, dont la confiance a atteint un point bas historique. Ainsi, la croissance des ventes du commerce de détail devrait connaître une évolution modérée en 2022 (1,1 %).
- 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%.
- 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 sur par rapport à la même période en 2019.

ASSUR IMMEUBLE

T2-2022 | Bulletin Trimestriel

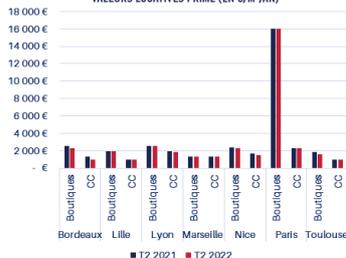
POINT MARCHÉ T2-2022 (SUITE)

- 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 magasins 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.

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



VALEURS LOCATIVES PRIME (EN €/M²/AN)

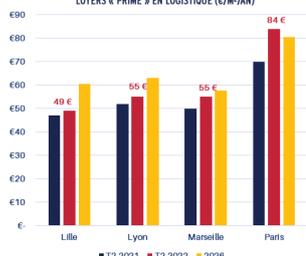


Sources: CBRE, AEW Research & Strategy

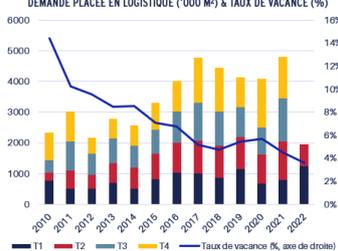
MARCHÉ DE LA LOGISTIQUE

- Au premier semestre 2022, la demande placée en logistique a atteint 1,9 millions de m², principalement imputable à un excellent premier trimestre (1,2 millions de m²). Au T2 2022, 716 000 m² ont été placés en logistique en France.
- Malgré ces bonnes performances, la demande placée au S1 2022 est en deçà de son niveau au S1 2021 (-4,5%), mais au-dessus de la moyenne de longue période (+15 %).
- La logistique totalise 21% des montants investis au T2 2022, soit 1,1 milliard d'€, et demeure très attractive.
- 4 transactions de plus de 100 millions d'€ comptabilisent pour plus de 50% du volume investi au T2.
- Dans le détail, Paris capte près de 40 % de la demande placée au T2 2022, suivi de Lyon (17 %) et Lille (17%). Marseille n'en capte que 2%.
- En contraste avec une offre contrainte, la performance de la demande placée conduit mécaniquement à une baisse du taux de vacance, nettement accentuée au T2 2022 : 3,57 % (après 4,50 % au T1 2022, soit -93 pbs).
- Lille comptabilise le plus haut taux de vacance à 10,8%, dû à l'importance du stock immédiat et des livraisons futures dans les Hauts-de-France. A l'inverse, l'offre est sous-offreuse en région lyonnaise où le taux de vacance atteint 0,25%. L'Île-de-France voit son taux de vacance se compresser de 0,8 point de pourcentage par rapport au premier trimestre à 3,5%.
- Le taux de vacance en France se contracte à 3,6%, un point bas historique, notamment avec une baisse de 25% du stock d'offre immédiat sur 1 an fin T2.
- La tendance haussière des loyers affecte progressivement l'ensemble du territoire. Ainsi, les loyers primes en logistique sont, sur un an, revus à la hausse : 84 €/m²/an à Paris, 55 €/m²/an à Marseille et Lyon et 49 €/m²/an à Lille.
- Le taux de rendement prime en logistique se décompose de 25 pbs au T2 2022, passant de 3,25% au T1 2022 à 3,50%.

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



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



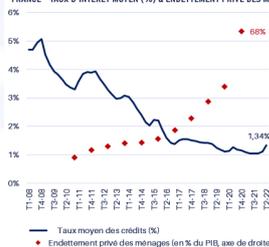
Sources: CBRE, AEW Recherche & Stratégie

MARCHÉ RÉSIDENTIEL

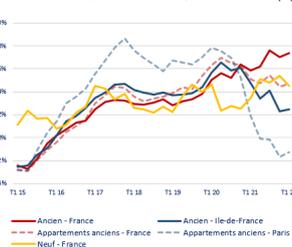
- Au T1 2022, l'indice des prix des logements (neufs et anciens) a bondi de 7% sur un an et suit un taux de croissance moyen de 1,7% sur la même période. Celui des logements neufs a augmenté d'environ 5%.
- Nationalement, les loyers continuent leur progression avec une hausse moyenne de 1,2% (+ 0,18€/m²) par rapport au T1. Sur un an, l'augmentation est particulièrement marquée à Marseille (+5,1%) et sur trois mois le loyer moyen lillois est revu à la hausse (2,3%) à 12,09€/m².

- Les loyers restent les plus élevés en région parisienne à 26€/m² ; en hausse de 1% par trimestre sur un an.
- Depuis février 2022 la confiance des ménages s'est effondrée de 15 points et s'établit à 82 points, très proche (3 pts) du niveau plancher historique des 10 dernières années de juin 2013.
- Au T2 2022, le taux moyen hypothécaire s'établit à 1,34%, une hausse de 22 pbs en 3 mois en réponse aux tensions qui se sont renforcées sur les marchés financiers.
- En dépit de cette révision haussière, les taux restent relativement bas comparativement aux niveaux pré-baisse de fin 2015 et le taux d'intérêt réel sur les crédits immobiliers reste largement négatif.
- Le taux d'usure des prêts immobiliers se situe au 1er juillet à 2,6% et le nombre grandissant d'emprunts à des taux proches de 2% pourrait entraîner un resserrement des conditions de financement.
- Au deuxième trimestre la durée moyenne des crédits immobiliers se maintient à des niveaux élevés : 239 mois, après 242 mois au T1. La part des prêts de longue durée (20-25 ans) atteint 65% et celle des prêts courts (max. 15 ans) continue de diminuer.
- Au T2 2022 l'indice de référence des loyers (IRL) s'établit à 135,84, une hausse de 1,4% par rapport au T1 et de 3.6% sur un an suivant la tendance du T1 (+2,42%).

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



ÉVOLUTION ANNUELLE DES PRIX DES LOGEMENTS PAR TYPOLOGIE (%)

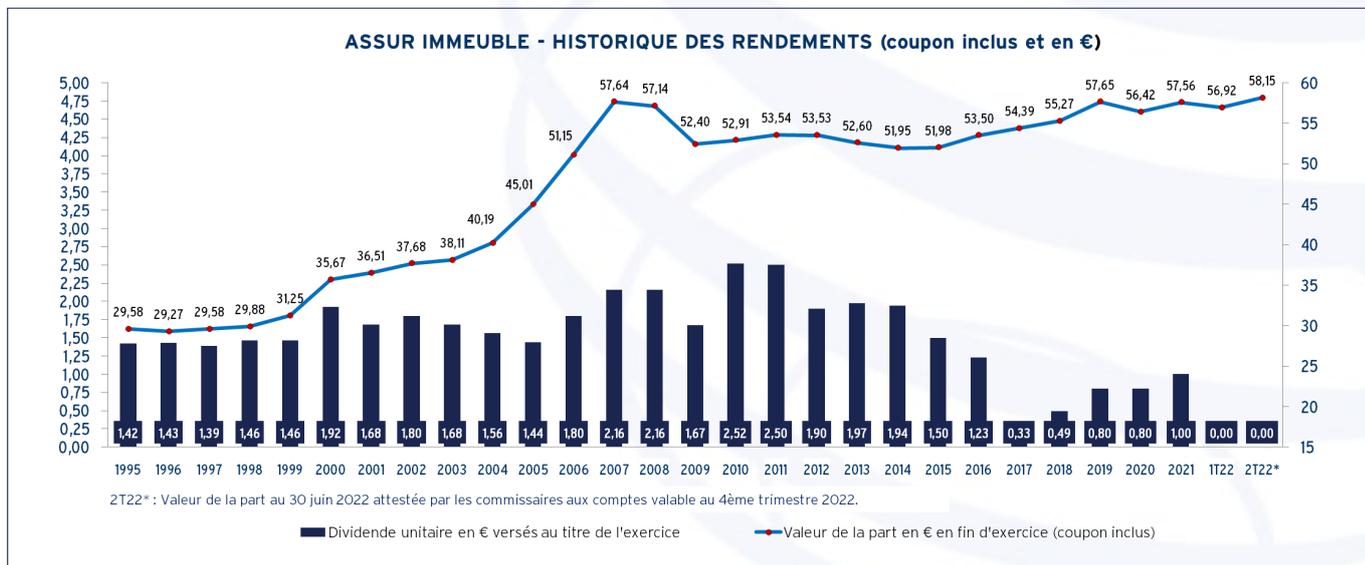


Sources: CBRE, AEW Research & Strategy

ASSUR IMMEUBLE

T2-2022 | Bulletin Trimestriel

INDICATEURS DE PERFORMANCE



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 annuel s'établit à 2,02% sur l'exercice 2021.
- Le taux de rendement global annuel s'établit à 3,79% sur l'exercice 2021.
- L'Actif Net Réévalué (ANR) de la SCI ASSUR IMMEUBLE passe de 1 764,4 M€ au T1-2022 à 1 802,8 M€ au T2-2022, soit une hausse de +38,4 M€ qui s'explique essentiellement par le résultat de la période généré par les actifs immobiliers et financiers.

L'ANR définitif au 30/06/2022 s'établit ainsi à 1802,8 M€ (soit 58,15€ par part).



1,803 Md€

Actif Net Réévalué



58,15 €*

Valeur Liquidative



3,79%

Rendement global 2021

* Valeur de la part définitive au 30 juin 2022 attestée par les commissaires aux comptes valable au 4^{ème} 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.



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 Bream.

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.