

# SCI ASSUR IMMEUBLE

## Reporting trimestriel

Diffusion 4<sup>ème</sup> trimestre 2021 sur arrêté du 30 juin 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

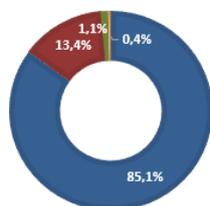
- Cession du centre commercial Canto Perdrix situé route d'Istres à Martigues, d'une surface de 5 778 m<sup>2</sup>, pour un prix hors droit de 30 M€, le 27 mai 2021.

- Aucune acquisition n'est intervenue au cours du 2<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

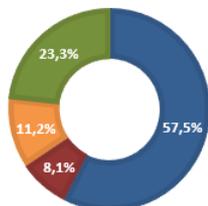


1,655 Md€<sup>(8)</sup>

d'actifs sous gestion

REPARTITION GEOGRAPHIQUE SUR LA BASE DES VALEURS D'EXPERTISE

■ Paris ■ IdF ■ Province ■ Hors France



99

Immeubles



3

Note d'Indicateur de Risque du Fonds



56,45 €

Valeur Liquidative unitaire

Valeur de la part définitive au 30 juin 2021 valable au 4<sup>ème</sup> trimestre 2021.



#### 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
	31/06/21
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) **	4,8 ans <sup>(7)</sup>
Surface totale du portefeuille	178 001 m <sup>2</sup> <sup>(8)</sup>
Nombre de baux gérés	626
Distribution réalisée en 2021 sur les comptes 2020	24,8 M€ <sup>(9)</sup>

\*\* 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.

### POINT MARCHÉ T2-2021

#### MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

- 4,6 milliards d'euros ont été investis en immobilier institutionnel en France au T2 2021, soit des volumes en baisse de 18% par rapport au T2 2020 (5,6 Md€). Seulement 11,6 milliards d'euros ont été investis au cours du premier semestre 2021 en immobilier d'entreprise banalisé, spécialisé et résidentiel, soit une baisse de 25% par rapport à l'an dernier. Ce ralentissement était attendu suite au faible nombre de mises en vente au second semestre 2020.
- Au S1 2021, le volume unitaire des transactions a été en baisse sur un marché qui a été porté par les opérations comprises entre 50 et 200 millions d'euros, soit 47% des volumes investis. Les banques étant davantage sélectives, ce sont les transactions supérieures à 200 millions d'euros et les transactions value add, jugées davantage risquées, qui ont connu une baisse significative de leurs volumes. La cession de l'immeuble Shift par Unibail-Rodamco-Westfield à Primonial dans le Croissant Ouest a néanmoins comptabilisé à elle seule pour près de 620 millions d'euros.
- Les bureaux restent la typologie d'actifs la plus recherchée en valeur absolue avec 1,8 milliard d'euros au T1 2021, malgré une baisse due au recul d'activité à Paris ainsi que du nombre limité de grandes transactions. Le contexte économique et sanitaire incertain prolongé, incite les investisseurs à rester prudents quant à la qualité des locataires et la durée des baux.
- Environ 1,4 milliard d'euros ont été investis en logistique en France au T2 2021 et 2,3 milliards d'euros au S1 2021, en hausse de 27% par rapport au S1 2020. Ainsi, la logistique a dépassé le commerce et est devenue la deuxième classe d'actifs. Elle a continué d'être recherchée par les investisseurs, notamment avec la montée de la logistique du dernier kilomètre directement corrélée avec la croissance forte des ventes en ligne et l'optimisation des chaînes d'approvisionnement. Le premier semestre a été marqué par les cessions de deux portefeuilles paneuropéens, OMEGA et FAIRWAY ainsi que la vente d'un portefeuille de locaux d'activité de 26 actifs en Île-de-France pour 150 millions d'euros.
- Les investisseurs sont restés prudents sur le marché du commerce compte tenu des négociations entre bailleurs et locataires mais aussi de la situation sanitaire prolongée et des réflexions sur le rôle du magasin physique. Ainsi, les investisseurs continuent de privilégier des actifs très sécurisés très bien situés avec des baux fermes contractés auprès de commerces dits essentiels. Au S1 2021, 514 millions d'euros ont été investis en commerce. Il n'y a pour l'instant pas eu de très grandes opérations. Néanmoins, le marché devrait être animé au second semestre par les signatures des boutiques Mulberry et & Other Stories rue Saint-Honoré et le portefeuille de magasins Décathlon.
- Les taux de rendement immobilier prime en bureaux sont restés stables sur l'ensemble des marchés en Ile-de-France T2 2021 par rapport au T1 2021 sauf dans Paris QCA et à La Défense où les rendements se sont compressés respectivement de 10 pdb à 2,65% et de 20 pdb à 4,30%.

Fourchette de taux de rendements	T1 2021	T2 2021	Tendance
Bureaux Paris Centre-Ouest (QCA)	2,75% - 3,75%	2,65% - 3,75%	↓
Bureaux La Défense	4,50% - 5,85%	4,30% - 5,85%	↓
Bureaux Croissant Ouest	3,50% - 7,75%	3,50% - 7,75%	→
Bureaux 1 <sup>ère</sup> Couronne	4,00% - 8,75%	4,00% - 8,75%	→
Bureaux 2 <sup>ème</sup> Couronne	5,65% - 11,00%	5,70% - 11,00%	↑
Bureaux - Régions	3,50% - 7,35%	3,50% - 7,35%	→
Logistique Classe A - France	3,50% - 6,00%	3,50% - 6,00%	→
Pieds d'immeuble - France	3,10% - 6,00%	3,10% - 6,00%	→
Centres commerciaux - France	4,40% - 9,00%	4,40% - 9,00%	→
Retail parks - France	5,25% - 7,00%	5,25% - 7,00%	→

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

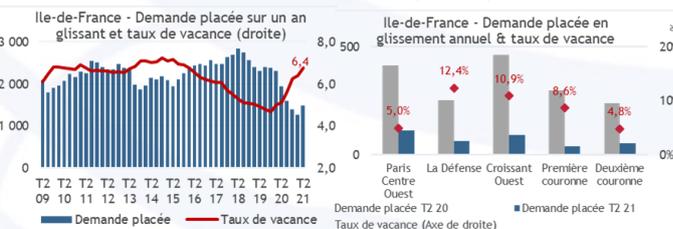
#### MARCHÉ DE BUREAUX

##### Ile-de-France

- La demande placée en bureaux a totalisé 422 823 m<sup>2</sup> au T2 2021 soit un volume en hausse de 108% par rapport au T2 2020 et -35% comparé à la moyenne décennale sur cette même période.
- Le taux de vacance au T2 2021 s'établit à 6,75% en Ile-de-France, une progression de 163 pdb sur un an. La Défense et la 1ère couronne nord sont les secteurs connaissant la plus forte hausse annuelle du taux de vacance au T2 2021 de 686 pdb et 362 pdb pour atteindre respectivement 12,4% et 13%.
- Les principaux projets de développement sont situés en Péri-défense, en 1ère couronne et à La Défense, où l'offre future attendue en 2021/23 représente respectivement 19,6%, 14,1% et 12% du parc actuel de chaque marché.
- Les valeurs locatives prime ont augmenté sur un an au T2 2021 à Paris QCA, Paris Sud (5e/6e/7e) et en deuxième couronne respectivement à 930 €/m<sup>2</sup>/an, 900 €/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 sauf à Paris Centre Ouest hors QCA où les valeurs locatives prime ont diminué à 800 €/m<sup>2</sup>/an.
- Malgré la stabilité affichée des loyers, les négociations en cours pourraient ajuster à la baisse les loyers économiques de certains actifs.

- L'offre de bureau disponible a augmenté de 34% en un an au T2 2021 à 4 003 000 m<sup>2</sup> par rapport au T2 2020.
- Les mesures d'accompagnement continuent d'augmenter en Ile-de-France à 23,9% au T2 2021 soit une augmentation de +1,4 point par rapport au T1 2021. Les mesures d'accompagnement sont restées relativement stables d'un trimestre à l'autre au T1 2021 néanmoins, on observe une hausse des accompagnements de +3,3 points dans Paris Quartier Central des Affaires et elles se maintiennent à un niveau élevé à La Défense à 27,9%.

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



##### Régions

- À Lyon, 288 165 m<sup>2</sup> de bureaux ont été placés en glissement annuel au T2 2021, en baisse de -35% par rapport au T2 2020.
- À Lille, la demande placée a baissé de -41% à 166 824 m<sup>2</sup> en glissement annuel au T2 2021 par rapport au T2 2020.
- Le marché toulousain continue de souffrir de la baisse d'activité du secteur aéronautique, en témoigne la diminution de (-39%) à 79 997 m<sup>2</sup> de la demande placée en glissement annuel au T2 2021 par rapport au T2 2020. A l'inverse de Nice où la demande placée a augmenté de 9% sur la même période à 45 530 m<sup>2</sup>.
- À Bordeaux, la demande placée a diminué à 152 320 m<sup>2</sup> en glissement annuel au T2 2021 en baisse de -27% par rapport au T2 2020.
- La tendance est plus modérée à Marseille où la demande placée a baissé de -20% à 83 801 m<sup>2</sup> sur la même période.
- L'interruption de la demande par la crise de la Covid-19 au cours de l'année 2020, se poursuit en région au cours du T2 2021, se répercutant par la hausse de la vacance sur un an. Ainsi, le taux de vacance sur le marché lyonnais a augmenté de 96 pdb sur un an à 4,82% au T2 2021 par rapport au T2 2020. Le taux de vacance est plus élevé sur le marché de Nice à 13,38% au T2 2021. Au niveau régional le taux de vacance s'élève à 6,38% en moyenne (4,08% à Marseille, 4,82% à Lyon, 4,77% à Bordeaux, 5,24% à Toulouse et 5,96% à Lille).
- Le loyer prime en région s'établit à 325 €/m<sup>2</sup> à Lyon. Il oscille entre 215 et 300 €/m<sup>2</sup> dans les autres marchés.
- Le taux de rendement s'élève en moyenne à 4,23% en région et sont restés stables en régions au T1 2021 par rapport au T1 2020, 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 Marseille (4,20%) et de Lille (4,15%). Lyon enregistre le taux de rendement le plus bas en région (3,50%).

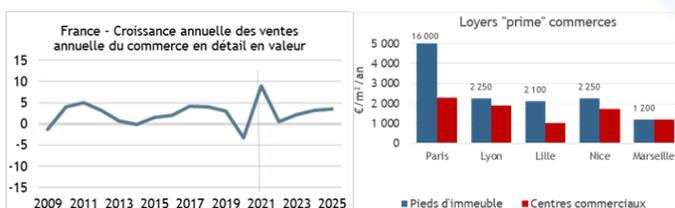
Sources : AEW, Observatoire Crédit Logement/CSA, INSEE, RCA, Meilleurs Agents, Banque de France, Notaires, CBRE

#### 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 reprendre à +19,37% au T2 2021 et +9,05% pour l'ensemble de l'année 2021 par l'effet mécanique du rebond. Néanmoins, le fort taux de reproductivité du variant Delta et la forte augmentation des cas de Covid-19 pourraient forcer un renforcement des mesures sanitaires et devrait impacter les ventes du commerce de détail.
- La pression à la baisse des valeurs locatives continue de se faire ressentir notamment sur le commerce de pieds d'immeuble et les centres commerciaux, les enseignes restent en position attentiste quant à de nouvelles ouvertures, dans un secteur qui continue d'être sévèrement impacté par la Covid-19, les mesures restrictives et plus récemment un nouveau confinement.
- Les valeurs locatives prime des retail parks, se maintiennent pour une partie des actifs mais une pression à la baisse se fait déjà ressentir et devrait se poursuivre dans les prochains mois. De plus, les mesures d'accompagnement pour les retail parks augmentent.
- Les loyers prime en commerce de pieds d'immeuble ont chuté sur un an au T2 2021 à Paris, Lyon et Lille à 16 000€/m<sup>2</sup>/an, 2 250€/m<sup>2</sup>/an, 2 100€/m<sup>2</sup>/an.

### POINT MARCHÉ T2-2021 (SUITE)

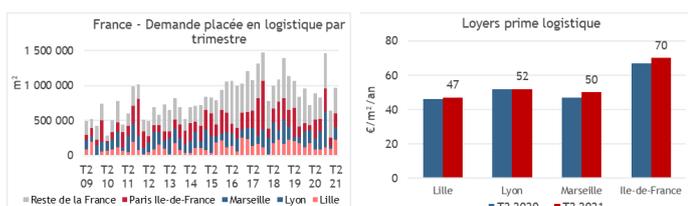
- Les loyers prime en centres commerciaux sont restés stables sur l'ensemble de la France sur un an au T2 2021 par rapport au T2 2020 sauf Paris et Lyon où les valeurs locatives ont diminué respectivement à 2 300€/m<sup>2</sup>/an et 2 100€/m<sup>2</sup>/an.
- La crise de Covid-19 continue d'entraîner une baisse de la fréquentation des rues commerçantes et de l'activité de prise à bail. Les artères primes, devraient continuer d'attirer des enseignes, soucieuses de préserver une présence physique à l'instar des maisons de luxe, ces dernières poursuivant la diversification multicanale de leurs activités, notamment grâce à la hausse importante des ventes en ligne permettant de soutenir la baisse de la clientèle étrangère dans les boutiques physiques.
- Les centres commerciaux restent des formats fortement impactés par la crise de la Covid-19, notamment du fait des mesures de couvre-feu, de confinement ainsi que de fermetures des grands centres commerciaux avec -12,8% de fréquentation de janvier à juin 2021 et une baisse des performances de chiffre d'affaires de -30,6% entre janvier et mai 2021.
- Au S1 2021, le commerce n'a capté près que 514 millions d'euros d'investissements, soit une baisse de 57% par rapport au S1 2020.
- L'indice des loyers commerciaux (ILC) après avoir baissé à 0,3% en 2020 devrait augmenter progressivement à 2,4% en 2021 puis 2% et 1,4% respectivement en 2022 et 2023.,



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

### MARCHÉ DE LA LOGISTIQUE

- La demande placée a connu une légère augmentation de +9% au T2 2021 par rapport au T2 2020 à 965 577 m<sup>2</sup> placés sur l'ensemble du territoire français.
- Au T2 2021, 965 577 m<sup>2</sup> ont été placés en France en hausse de +9% par rapport au T2 2020 (887 900 m<sup>2</sup>) avec 56% des volumes réalisés sur la dorsale contre 60% au T2 2020.
- Les transactions en neuf ont compté pour près de 34% des volumes au S1 2021, synonyme de l'attrait par les utilisateurs pour des surfaces neuves et davantage sur mesure afin de gagner en efficacité.
- Sur un an au T2 2021, l'offre en blanc a augmenté de +36% à 791 200 m<sup>2</sup> contre 580 600 m<sup>2</sup> au T2 2020 et se concentre davantage sur les marchés de la dorsale : Hauts-de-France (413 400 m<sup>2</sup>) et en Centre-Val-de-Loire (93 500m<sup>2</sup>).
- Le marché reste très hétérogène avec toujours une situation de suroffre sur le marché lillois avec un taux de vacance de 7,3% (contre 8,9% au T2) et la situation de pénurie qui se prolonge dans le sud en Rhône Alpes et région PACA avec respectivement 1,9% et 2,2% de vacance.
- Au T2 2021, les loyers prime logistique ont augmenté sur l'ensemble des marchés par rapport au T2 2020, avec 47 €/m<sup>2</sup>/an à Lille, 50 €/m<sup>2</sup>/an à Marseille et 70 €/m<sup>2</sup>/an en Ile-de-France, cependant ils sont restés stables à Lyon à 52 €/m<sup>2</sup>/an.
- Au cours des cinq prochaines années, les valeurs locatives prime devraient augmenter de 1,9% à Paris et 2,1% à Lyon par an en moyenne.
- La logistique est une des classes d'actifs les plus résilientes et devrait continuer de bénéficier de la hausse structurelle des ventes en ligne et d'une redéfinition des chaînes d'approvisionnement créant de fait de nouveaux besoins logistiques.
- Les taux de rendement prime en logistique continuent de se compresser de 25pbp d'un trimestre à l'autre au T2 2021 à 3,50% sur l'ensemble du territoire français



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

### MARCHÉ RÉSIDENTIEL

- Au T1 2021, l'indice des prix des appartements a augmenté de 5% en France, de 3,1% en Ile-de-France et de 1,7% à Paris.
- La confiance des ménages a légèrement rebondi en juin à 102 points malgré les incertitudes quant à l'évolution de la situation économique et sanitaire et repasse au-dessus de la moyenne de longue période pour la première fois depuis le début de la pandémie. Néanmoins, le déséquilibre entre offre et demande causé par l'arrêt de la production neuve reste significatif dans les zones tendues, occasionnant une hausse de +6,6% des prix des logements anciens pour l'année 2020.
- Les taux moyens des prêts hypothécaires en France après avoir reculé à 1,16% en décembre 2020, ont encore reculé à 1,06% en juin retrouvant, un niveau historiquement.
- 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 234 mois. Ces durées de prêts allongées permettent d'absorber les hausses des prix des logements.
- Les loyers ont continué de croître en 2020 en France en moyenne sur l'ensemble du territoire de manière plus modérée, avec un indice de référence des loyers (IRL) qui a augmenté de +0,2% en 2020 et qui a atteint +0,3% au deuxième trimestre 2021. Cependant la hausse des loyers est beaucoup plus prononcée sur les grandes métropoles régionales avec +7,8% à Bordeaux et de +3% à Metz, Tours, Nantes et Rouen sur des marchés à flux tendu ou le manque d'offre se fait fortement ressentir.
- Compte tenu du contexte économique défavorable, l'immobilier résidentiel bénéficiant de fondamentaux de marché solides continue d'attiser l'appétit des investisseurs institutionnels tout comme l'immobilier géré qui connaît depuis quelques années un regain d'attractivité. Les volumes d'investissement en logements résidentiels et RSS ont représenté 2,2 milliards d'euros d'investissements immobiliers directs au S1 2021 contre 2,1 milliards d'euros au S1 2020.
- 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 T2 2021.



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

### MARCHÉ DE L'HÔTELLERIE

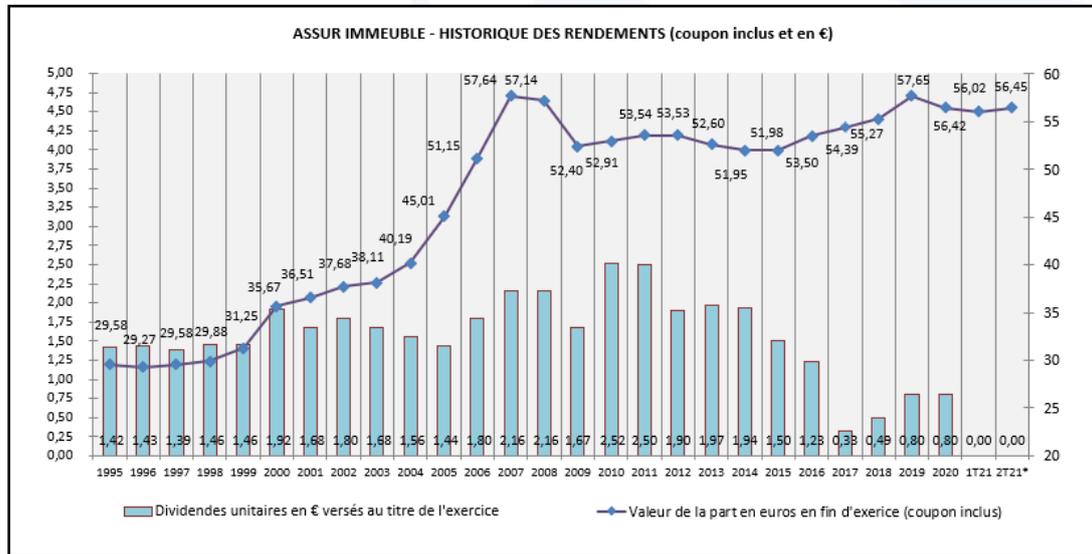
- La crise sanitaire a porté un coup brutal à l'industrie touristique, et ce à une échelle internationale. L'activité hôtelière, qui avait pourtant progressé au cours de l'été 2020 à des niveaux inférieurs aux performances habituelles, a accusé une fin d'année 2020 avec des performances une nouvelle fois en baisse, impactées par les nouvelles mesures de restrictions et la propagation des nouveaux variants.
- En effet, la situation actuelle continue de toucher fortement les secteurs d'activités du tourisme et celui du transport (aérien notamment), principale raison de l'absence d'une clientèle internationale.
- La situation reste délicate en France mais la levée progressive des restrictions mi-mai a permis une reprise de l'activité progressive.
- Près de 97% des hôtels sont maintenant ouverts et le secteur compte beaucoup sur l'activité estivale. En dépit d'un nouveau confinement imposé pour le mois d'avril, la clientèle domestique a permis aux hôtels de continuer d'enregistrer de l'activité notamment en régions, avec un taux d'occupation à 53% en juin 2021 déjà au niveau de juillet 2020.
- L'Ile de France et le luxe sont les plus touchés par la crise en raison du manque de touristes étrangers et de la clientèle d'affaire. Le taux d'occupation a augmenté de +10 points en juin 2021 à 36%.
- Au vu des limitations de déplacements internationaux, c'est la clientèle domestique qui serait la première en capacité de contribuer à la relance de la fréquentation.
- Les données en investissement en hôtellerie indiquent environ 450 millions d'euros investis au premier semestre 2021, un volume en baisse de -30% sur un an par rapport au premier semestre 2020.
- Le taux de rendement prime en hôtellerie s'est décompressé de 25 pbp au T1 2021 à 4,50% par rapport au T2 2020.

Sources : IEIF, INSEE, RCA, Extendam (15/07/2021), AEW Recherche & Stratégie

# ASSUR IMMEUBLE

T2-2021 | Rapport Trimestriel

## INDICATEURS DE PERFORMANCE



\*2T 2021 : Valeur de la part au 30 juin 2021 attestée par les commissaires aux comptes valable au 4<sup>ème</sup> trimestre 2021.

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%

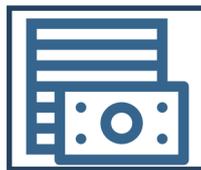
- Le taux annuel de distribution 2020 s'élève à 0,80 € / part, soit un DVM de 1,39%.
- Le taux de rendement en capital annuel s'établit à -2,14% sur l'exercice 2020.
- Le taux de rendement global annuel s'établit à -0,75% sur l'exercice 2020.
- L'Actif Net Réévalué (ANR) de la SCI ASSUR IMMEUBLE passe de 1 736,6 M€ au T1-2021 (hors coupon) à 1 750,1 M€ au T2-2021, soit une hausse de +13,4 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 30/06/2021 s'établit ainsi à 1 750,1 M€ (soit 56,45€ par part).



1,750 Md€\*

Actif Net Réévalué



56,45 €\*

Valeur Liquidative



-0,75%

Rendement global 2020

\* Valeur de la part définitive au 30 juin 2021 attestée par les commissaires aux comptes valable au 4<sup>ème</sup> trimestre 2021

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.*