

# SCI ASSUR IMMEUBLE

Reporting trimestriel n° 3

Diffusion 4<sup>e</sup> trimestre 2020



## 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.

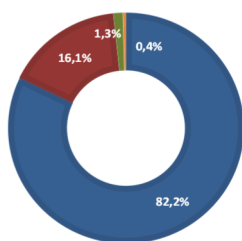
### PRINCIPAUX FAITS MARQUANTS

- Aucune cession ni aucune acquisition n'est intervenue au cours du 2nd trimestre 2020.

- **Rappel** : acquisition, le 30/01/20, au prix de 54,8 M€, de 100% des titres de la SAS 22 RUE DE LA BANQUE, détenant 100% des titres de la SCI 22 RUE DE LA BANQUE, elle-même propriétaire d'un immeuble Prime de bureaux d'une surface de 2 946 m<sup>2</sup> situé à Paris 2.

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

■ Bureau ■ Commerces ■ Logistique ■ Résidentiel

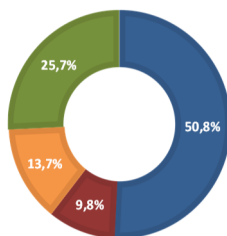


1,479 Md€

d'actifs sous gestion

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

■ Paris ■ IdF ■ Province ■ Hors France



101

Immeubles

### FICHE D'IDENTITE

Nature du Fonds	FIA <sup>(1)</sup>
Forme sociale	SCI <sup>(2)</sup>
Gérant	AEW CIOGER <sup>(3)</sup>
Date de création	26/10/94
Intervalle de calcul de la VL	Trimestriel <sup>(4)</sup>
Distribution / Coupon	Annuel
	30/06/20
Nombre d'actions	31 000 000
Taux d'Occupation Physique (TOP) **	88,8% <sup>(5)</sup>
Taux d'Occupation Financière (TOF) **	90,6% <sup>(6)</sup>
Weighted Average Lease Break (WALB) **	4,1 ans <sup>(7)</sup>
Surface totale du portefeuille	426 241 m <sup>2</sup>
Nombre de baux gérés	684
Distribution réalisée en 2020 sur les comptes 2019	24,8 M€ <sup>(8)</sup>

\*\* Données hors participation minoritaire gérée par KLEPIERRE et incluant l'immeuble EKLLA en VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement) non encore commercialisé.

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

### POINT MARCHÉ T2-2020

#### MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

- Près de 6 milliards d'euros ont été investis en immobilier institutionnel en France au T2 2020, soit des volumes en baisse de 29% par rapport au T2 2019 (8,3 Mde). Le très bon premier trimestre permet de compenser cette baisse, ainsi les volumes sont en baisse de 5,0% au premier semestre 2020 par rapport au premier semestre 2019. Au total les volumes d'investissement ont atteint 14,3 milliards d'euros en immobilier d'entreprise banalisé, spécialisé et résidentiel au premier semestre 2020.
- Parmi les acteurs de l'investissement, ce sont surtout les fonds d'investissement qui ont freiné leur activité avec 33% du volume total au premier semestre 2020. Ils sont à l'origine de nombreuses transactions mais restent sur des volumes inférieurs à 20 millions d'euros pour l'essentiel. Les SCPI/OPCI sont également en retrait avec 19% des volumes au premier semestre, bien en deçà des 6 milliards d'euros engagés les deux années précédentes. En revanche, les assureurs signent un très bon premier semestre avec 30% des volumes contre une moyenne de 17% sur les cinq dernières années. également un bon début d'année avec près de 1,5 milliard d'€ investis soit 23% des volumes globaux. Elles concentrent 9 des 31 opérations de plus de 100 millions d'euros. Notamment, Crédit Agricole assurance en acquérant 87% du portefeuille URW et Cardif avec le 46-48 Grande armée.
- Au T2 2020, le marché a évolué avec une diminution du nombre de transactions contrebalancée par un montant unitaire plus important avec 11 transactions de plus de 100 millions d'euros représentant ainsi 70% des volumes.
- Les bureaux restent la typologie d'actifs la plus recherchée en valeur absolue avec 3 milliards d'euros investis au T2 2020, mais cela correspond à une chute de 56% sur un an. Seulement 2 transactions sont supérieures à 200 millions d'euros, contre 7 au premier trimestre. On notera notamment l'acquisition de l'immeuble Joya par Ivanohe Cambridge auprès de Euroéquipement pour 222 millions d'euros et l'acquisition de l'immeuble Influence 2.0 à Saint-Ouen vendu par Nexity à Accimo Pierre, SCPI de BNP REIM pour près de 210 millions d'euros.
- 1,6 milliards d'euros ont été investis en logistique en France au S1 2020. Le secteur a été porté par l'intérêt croissant des investisseurs pour une classe d'actif bénéficiant d'un manque d'offre dans un contexte de croissance des ventes en ligne. Une tendance d'autant plus accélérée par le confinement.
- Les investisseurs restent sélectifs sur les commerces en privilégiant des actifs très sécurisés.
- Au T2 2020, les taux de rendement immobilier prime en bureaux se sont décompressés de 5 pnb dans Paris QCA et atteignent 2,80%. Les taux de rendement prime en 2ème couronne se sont également décompressés de 20 pnb pour atteindre respectivement 5,00%. Les taux de rendement prime en logistique continuent leur compression au S1 2020 (-15 pnb) à 4,00%.

Fourchette de taux de rendements	T2 2020	T1 2020	Tendance
Bureaux Paris Centre-Ouest (QCA)	2,80% - 3,75%	2,75% - 4,00%	↑
Bureaux La Défense	4,50% - 5,85%	4,15% - 5,50%	↑
Bureaux Croissant Ouest	3,50% - 7,60%	3,30% - 7,25%	↓
Bureaux 1 <sup>ère</sup> Couronne	3,85% - 8,75%	3,90% - 8,50%	↓
Bureaux 2 <sup>ème</sup> Couronne	5,00% - 11,25%	4,80% - 11,00%	↑
Bureaux - Régions	3,50% - 7,35%	3,50% - 7,50%	→
Logistique Classe A - France	4,00% - 6,00%	4,00% - 5,75%	→
Pieds d'immeuble - France	3,00% - 8,25%	2,75% - 5,50%	↑
Centres commerciaux - France	4,00% - 6,75%	3,85% - 6,75%	↑
Retail parks - France	5,25% - 7,00%	4,75% - 7,00%	↑

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

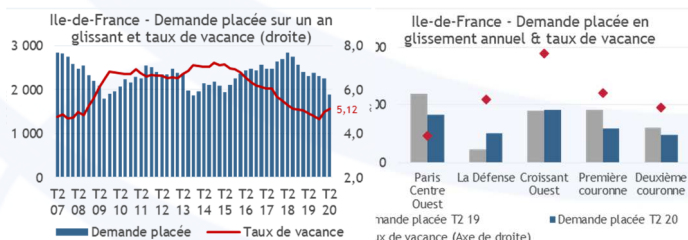
#### MARCHÉ DE BUREAUX

##### Ile-de-France

- La demande placée en bureaux a totalisé 197 512 m<sup>2</sup> au T2 2020 et 667 470 m<sup>2</sup> sur les six premiers mois de l'année, soit un volume en baisse de 40% par rapport à la même période en 2019 et comparé à la moyenne décennale.
- La demande exprimée est particulièrement en baisse pour les grandes surfaces avec un recul de -40% sur un an (216 900 m<sup>2</sup> pour les commercialisations supérieures à 5 000 m<sup>2</sup>). En effet, seules 2 prises à bail ont été signées pour une surface totale de 12 800 m<sup>2</sup>. Les petites et moyennes surfaces (inférieures à 5 000 m<sup>2</sup>) ne sont pas en reste avec 450 600 m<sup>2</sup> placés soit une baisse de 39% sur un an.
- Le taux de vacance au T2 2020 s'établit à 5,1% en Ile-de-France, une progression de 13 pnb. Paris QCA et La Défense sont les secteurs connaissant la plus forte hausse du taux de vacance avec respectivement 2,1% et 5,5% soit une augmentation de 40 pnb et 23 pnb.
- Les principaux projets de développement sont situés en 1ère couronne nord et à La Défense, où l'offre future attendue en 2020/22 représentent plus de 20% du parc actuel de chaque marché.
- Les valeurs locatives prime demeurent stables dans les marchés de bureaux en Ile-de-France, à l'exception du nord de Paris où les valeurs locatives ont augmenté et atteignent désormais 430 €/m<sup>2</sup>/an. Dans le QCA, les valeurs locatives prime ont augmenté à 900 €/m<sup>2</sup>/an. A noter que les loyers de présentation de la Tour Alto (ADIA) ont été revus à la

baisse de 550 €/m<sup>2</sup>/an à 460 €/m<sup>2</sup>/an.

- Malgré la stabilité affichée des loyers, les négociations en cours pourraient d'ajuster les loyers de certains actifs.
- Les mesures d'accompagnement sont restées stables en Ile-de-France à 20,7% en moyenne au T1 2020. La polarisation s'accroît: les mesures d'accompagnement ont en effet baissé de 11,4% au T4 2019 à 10,8% au T1 2020 dans Paris Centre Ouest mais ont continué d'augmenter de 25,2% à 26,7% à La Défense d'un trimestre sur l'autre.



#### Régions

- À Lyon, de 96 500 m<sup>2</sup> de bureaux ont été placés au S1 2020, en diminution de 56,6% par rapport à la même période en 2019.
- A Lille, la demande placée a atteint 77 500 m<sup>2</sup> au S1 2020 sur un an, en baisse de 49,5% par rapport à la même période en 2019.
- La demande placée à Toulouse a atteint 97 800 m<sup>2</sup> au T2 2020 sur un an, en baisse de 38% par rapport à la même période en 2019. La tendance est plus faible à Marseille et à Bordeaux où la demande placée a diminué de 9 et 6% sur un an à respectivement 79 100 m<sup>2</sup> et 149 900 m<sup>2</sup>.
- La crise de covid-19 est venue interrompre la dynamique de la demande qui s'est répercutée par une hausse de la vacance. Ainsi, le taux de vacance sur le marché lyonnais a augmenté pour atteindre 3,4% au T2, une hausse de 60 pnb. Le taux de vacance est plus élevé sur le marché lillois à 5,7% au T2. Au niveau régional le taux de vacance s'élève à 4,3% en moyenne (3,9% à Marseille, 4,2% à Toulouse, 3,9% à Bordeaux, 3,4% à Lyon et 5,7% à Lille).
- Le loyer prime en région s'établit à 325 €/m<sup>2</sup> à Lyon. Il oscille entre 210 et 300 €/m<sup>2</sup> dans les autres marchés.
- Le taux de rendement s'élève en moyenne à 4,29% en région, avec à Toulouse et Bordeaux le taux de rendement le plus élevé à 4,75%, suivi de Marseille (4,30%) et de Lille (4,15%). Lyon enregistre le taux de rendement le plus faible en région (3,50%).

Sources: AEW, CBRE, ImmoStat

#### MARCHÉ DES COMMERCES

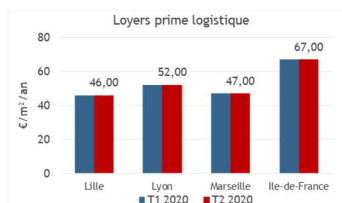
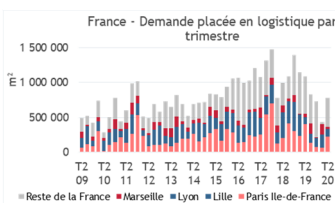
- Les ventes annuelles du commerce de détail devraient chuter d'environ 10% en 2020 en raison de la période de confinement et de la chute drastique des arrivées de touristes. La position attendue des enseignes pour de nouvelles ouvertures devrait pousser les valeurs locatives à la baisse au moins jusqu'en 2021.
- La pression à la baisse se ferait ressentir notamment sur le commerce de pied d'immeuble et les centres commerciaux. Les valeurs locatives prime des retails parks, quant à elles, devraient se montrer plus résilientes avec une fréquentation relativement satisfaisante dans les meilleurs sites en périphérie.
- Pour les pieds d'immeuble, les artères prime devraient rester attractives pour les enseignes, même si la diminution de la fréquentation touristique étrangère, généralement à fort pouvoir d'achat pourrait freiner le développement des maisons de luxe.
- Les résultats décevants du prêt-à-porter et de la restauration devraient affecter les axes positionnés dans le mass market et les rues secondaires.
- L'équipement de la maison, le sport, la jardinerie, le jouet et la coiffure ont été plus résilients et ont connu une réouverture soutenue.
- Le commerce alimentaire est ressorti grand gagnant de la crise. Le commerce alimentaire de proximité a été privilégié par les consommateurs qui pourraient conserver de nouvelles habitudes de consommation.
- La crise du Covid-19 a coupé court à la reprise fragile dans l'activité dans les centres commerciaux qui ont été les formats les plus impactés, notamment du fait des mesures de distanciation sociale. Le chiffre d'affaires des centres commerciaux dans les grandes agglomérations ne devrait pas bénéficier pleinement des soldes qui n'ont commencé qu'au 15 juillet, conjugué aux départs en vacance.
- Les créations de nouvelles surfaces commerciales en centres commerciaux et retail parks devraient ralentir avec une préoccupation écologique croissante et une volonté politique de favoriser les centres villes et le commerce de proximité.
- Les murs de commerces alimentaires devraient continuer de connaître un intérêt croissant de la part des investisseurs.
- L'indice des loyers commerciaux (ILC) devrait rester stable en 2020.

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

### POINT MARCHÉ T2-2020 (SUITE)

#### MARCHÉ DE LA LOGISTIQUE

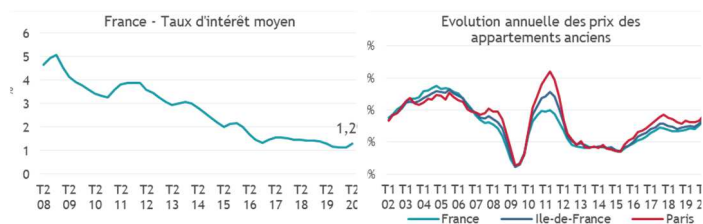
- Après quatre années particulièrement dynamiques avec des volumes de transactions utilisateurs (demande placée) sur le marché de la logistique bien supérieurs à la moyenne long terme, les six premiers mois de l'année 2020 connaissent un fort ralentissement avec seulement 1,2 million de m<sup>2</sup> placés sur l'ensemble du territoire français, en baisse de -44% sur un an.
- Ainsi, après une décennie de baisse, le taux de vacance a augmenté en 2020 pour atteindre 6,9% en moyenne en France au T2 2020.
- L'offre immédiate et en blanc est en hausse tandis que l'offre prête à démarrer est en recul. En fonction du rythme de la demande placée, le taux de vacance pourrait évoluer à la hausse à court terme avant de se stabiliser à partir de 2021.
- Les loyers prime logistique sont restés au T2 2020 stables au même niveau que fin 2019, à 52 €/m<sup>2</sup>/an à Lyon et 67 €/m<sup>2</sup>/an en Ile-de-France.
- À court terme, les loyers prime en logistique pourraient se corriger à la baisse en 2020 à Paris et Lyon suite à la crise du Covid-19 et à la baisse de la demande induite et dans l'attente de la résorption de l'offre.
- Après 2020, les fondamentaux favorables à la logistique devraient favoriser la croissance des loyers. Au cours des cinq prochaines années, les valeurs locatives prime devraient augmenter de 1,0% à Paris et 1,3% à Lyon par an en moyenne.
- La logistique est une des classes d'actifs la plus résiliente et devrait bénéficier d'une hausse structurelle des ventes en ligne et d'une redéfinition des chaînes d'approvisionnement créant de nouveaux besoins logistiques.
- Les taux de rendement prime en logistique se sont compressés depuis 2012 et atteignent 4,00% à Paris et à Lyon au T2.



Sources: AEW, CBRE, Global Data

#### MARCHÉ RÉSIDENTIEL

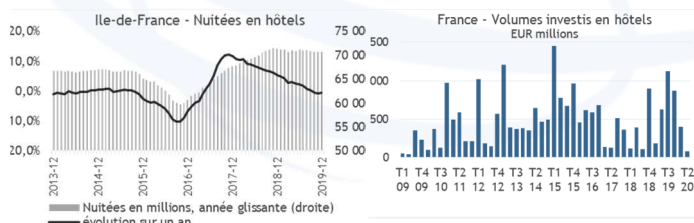
- Au T1 2020, l'indice des prix des appartements a augmenté 6,9% en Ile-de-France, 6,5% en 1ère couronne et 8,0% à Paris.
- Par l'effet conjugué d'une réduction de l'offre et d'un durcissement des conditions d'octroi des crédits bancaires, le prix de l'immobilier continue de progresser.
- Les incertitudes quant à l'évolution de leur situation économique devraient peser sur la confiance des ménages et ralentir certains projets d'achat, néanmoins, le déséquilibre entre offre et demande reste structurellement significatif dans les zones tendues, ce qui devrait modérer d'éventuelles baisses de prix.
- Les taux moyens des prêts hypothécaires en France sont passés de 1,16% en avril à 1,29% en juin. Les taux restent proches de leur point bas historique, ce qui soutient les prix des logements.
- Les loyers du marché résidentiel ont augmenté de 1,8% à Paris et de 1,6% en région parisienne au T4 2019 par rapport à l'année précédente.
- L'indice de référence des loyers (IRL) devrait progresser de 0,1% en 2020, son plus faible niveau depuis 2016.
- Les volumes d'investissement en logements résidentiels et RSS ont représenté 4,2 milliards d'euros d'investissements immobiliers directs en France sur une base annuelle glissante au premier trimestre 2020, contre 1,4 milliards d'euros en moyenne depuis 2007.
- Les taux de rendement se sont compressés à 2,20% au T2 2020.



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

#### MARCHÉ DE L'HÔTELLERIE

- En 2019, un nouveau record de fréquentation avait été atteint en France avec 442 millions de nuitées, soit une augmentation de 1,3 % et 6 millions de nuitées supplémentaires.
- La fréquentation hôtelière avait certes baissé en Ile-de-France (-0,7 %), marquée par des mouvements sociaux dissuasifs en 2019, mais avait globalement progressé en province.
- L'irruption de la crise sanitaire a porté un coup brutal à l'ensemble de l'industrie touristique, et ce à une échelle internationale. Une situation totalement inédite et qui fait du secteur touristique, de même que celui du transport (aérien notamment) l'un des secteurs d'activités les plus sinistrés par les effets immédiats des mesures de confinement et de distanciation adoptées dans la plupart des pays.
- Selon l'INSEE, la perte d'activité (par rapport à une situation normale) au second trimestre 2020 a été la plus importante pour les secteurs hébergement et restauration (-56%), transports et entreposage (-46%), fabrication de matériels de transport (-53%).
- Le redémarrage de l'activité sera vraisemblablement long du fait de l'ampleur de la crise et des mesures sanitaires et économiques à mettre en place.
- Au vu des limitations de déplacements internationaux, c'est la clientèle résidente qui serait la première en capacité de contribuer à la relance des activités touristiques.
- À juin 2020, Extendam, un pure player hôtelier, estimait le taux d'occupation moyen des établissements ouverts dans son portefeuille à 35%.
- Dans ce contexte, les données préliminaires en investissement en hôtellerie, indiquent un coup de freins aux projets d'acquisition, avec moins de 100 millions d'euros investis au deuxième trimestre 2020.

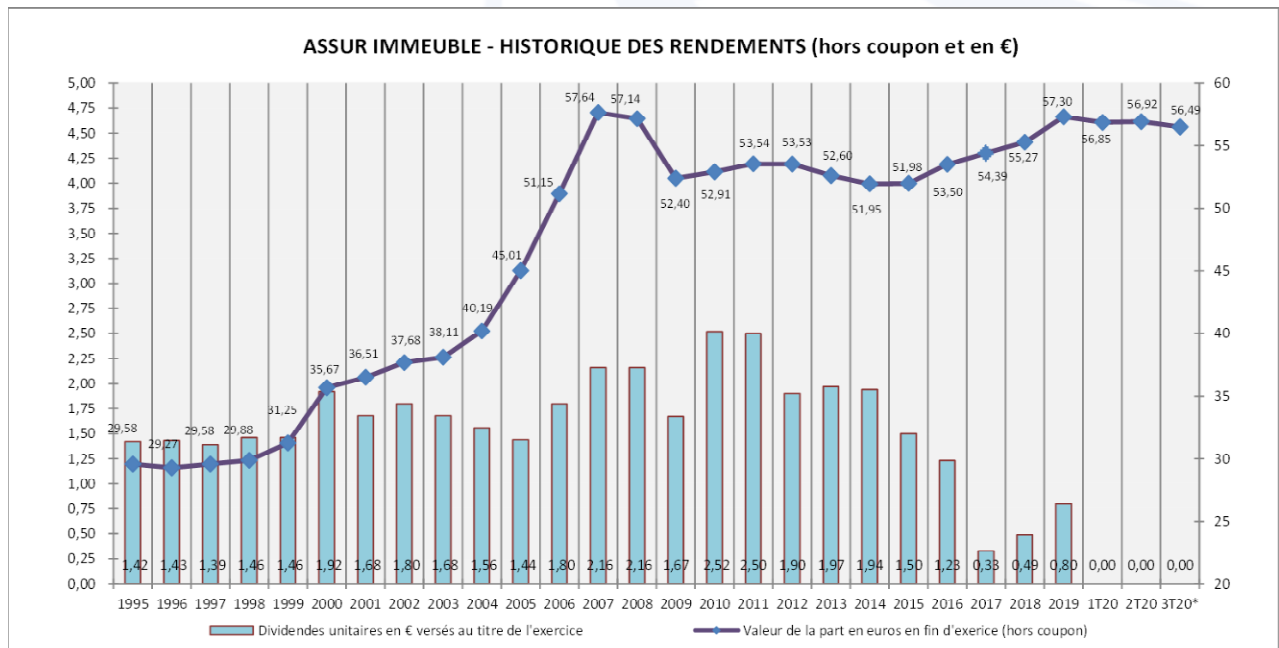


Sources: IEIF, INSEE, RCA, Extendam, AEW Recherche & Stratégie

# ASSUR IMMEUBLE

T2-2020 | Rapport Trimestriel

## INDICATEURS DE PERFORMANCE



\* 3T 2020: Valeur de la part au 30 juin 2020 attestée par les commissaires aux comptes valable au 4ème trimestre 2020. Cette valeur est basée sur les comptes définitifs du trimestre précédent et des dernières expertises.

- Les TRI historiques à 5 ans et 10 ans sont les suivants :

A 5 ans	4,75%
A 10 ans	4,41%

- Le taux annuel de distribution 2019 s'élève à 0,80 € / part, soit un DVM de 1,45%
- Le taux de rendement global annuel s'établit à 5,12% sur l'exercice 2019.
- L'Actif Net Réévalué (ANR) de la SCI ASSUR IMMEUBLE passe de 1 764,4 M€ au T1-2020 à 1 751,1 M€ au T2-2020, soit une baisse de -13,3 M€ qui s'explique essentiellement par la diminution des valeurs d'expertise (pour -28,2 M€) partiellement compensée par le résultat généré par les actifs financiers et immobiliers.

L' ANR définitif au 30/06/20 s'établit ainsi à 1 751,1 M€ (soit 56,49 € par part).



**1,751 Md€\***

Actif Net Réévalué



**56,49 €\***

Valeur Liquidative



**5,12%**

Rendement global 2019

\* Valeur de la part définitive au 30 juin 2020 attestée par les commissaires aux comptes valable au 4ème trimestre 2020

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 30 juin 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.*