



Depuis plus d'un an maintenant les marchés immobiliers, et par voie de conséquence celui de la pierre papier, traversent une période complexe. Afin de bien appréhender la situation actuelle, son impact sur la SCI Assurimmeuble mais également les perspectives du véhicule, nous répondons aux questions que vous pouvez vous poser.

LA SCI ASSURIMMEUBLE EN SYNTHÈSE.....2
COMPRENDRE LE CONTEXTE ACTUEL DU MARCHÉ IMMOBILIER.....4
LA SCI ASSURIMMEUBLE DANS CE CONTEXTE.....5
QUEL EST L'IMPACT DE CETTE BAISSÉ DE VALEUR LIQUIDATIVE SUR LA CAPACITÉ DE DISTRIBUTION DE LA SCI ?.....6
COMMENT EST GÉRÉE LA LIQUIDITÉ DES PORTEURS DE PARTS ?.....6
COMMENT LA DISTRIBUTION DE L'UC A-T-ELLE ÉVOLUÉ DEPUIS SA CREATION ?.....7
QUELLES SONT LES PERSPECTIVES DE LA SCI ASSURIMMEUBLE ?.....8
GLOSSAIRE.....9

© Yanis Ourbah, Eklaa, Lyon, Assurimmeuble, acquisition : 2019

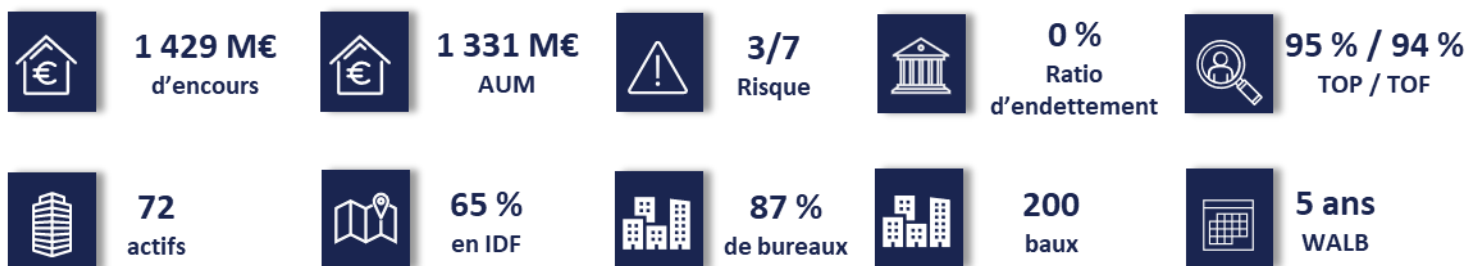
LA SCI ASSURIMMEUBLE EN SYNTHÈSE

Assurimmeuble est une SCI, créée en 1994 qui est souscrite par les clients finaux uniquement en tant qu'unité de compte dans le cadre des contrats d'assurance-vie ou de capitalisation.

La SCI Assurimmeuble ne recourt pas à la dette bancaire pour se financer ce qui évite tout effet lié aux problématiques financement et offre une protection contre la remontée des taux.

La SCI Assurimmeuble est classée article 8 selon le règlement SFDR et a obtenu le label ISR en 2022 pour une durée de 3 ans et qui sera reconduit par la suite.

CHIFFRES CLÉS (au 31/12/2023)

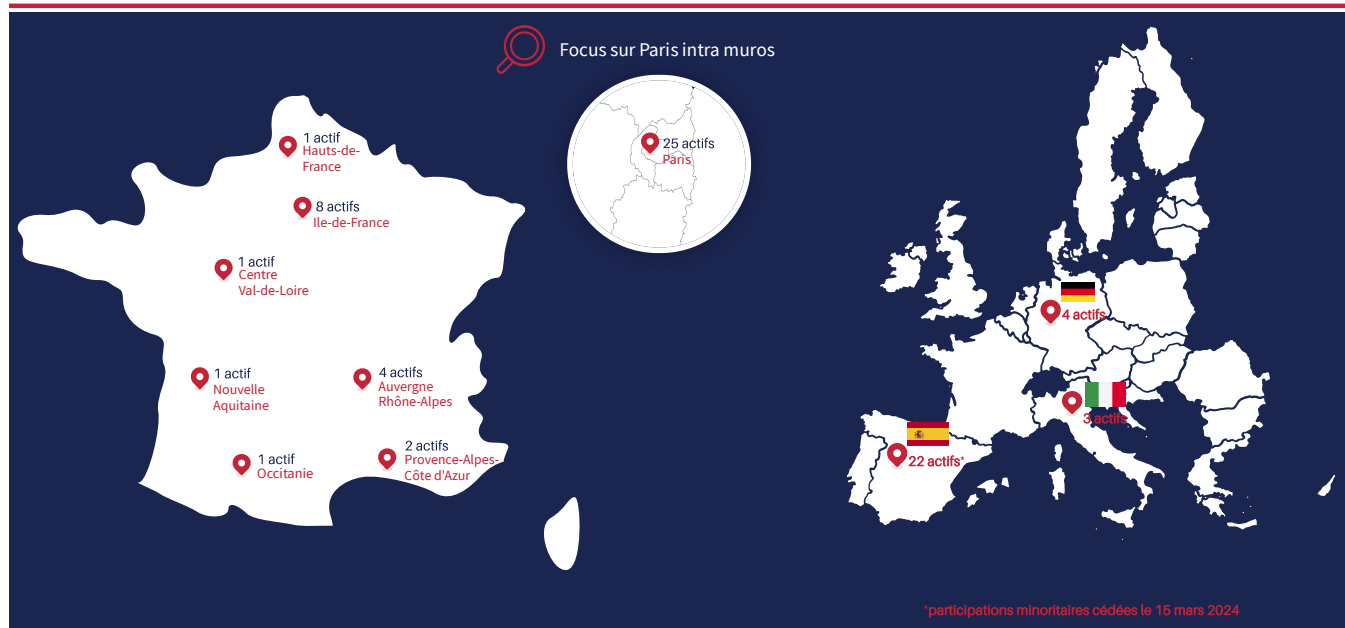


PERFORMANCES



Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE



Le patrimoine de la SCI Assurimmeuble est composé principalement d'actifs de bureaux, bénéficiant d'une localisation attractive avec 69 % des actifs situés dans plusieurs métropoles européennes (Paris, Lyon, Frankfort, Munich) et offrant des prestations haut de gamme à ces utilisateurs.

Son taux d'occupation financier progresse pour atteindre 94 % à fin 2023. Les actifs de la SCI Assurimmeuble hébergent des locataires de premier rang (l'état allemand, M6, Adobe, Lufthansa ou des cabinets d'avocats de renom comme August Debouzy ou Freshfields) et avec une durée résiduelle minimum de baux de 5 ans.

Sa stratégie d'investissement prudente a pour objectif d'accompagner les objectifs patrimoniaux de long terme des porteurs de parts. Elle se traduit par le choix des actifs de qualité (Core et Core+) et cible principalement la récurrence de revenus locatifs sécurisés (non garantis) et une recherche d'appréciation à long terme, au travers des choix d'actifs de qualité situés dans les localisations recherchées. À titre plus accessoire, nous pouvons appliquer sur une partie du portefeuille la stratégie Value Added, à savoir une stratégie recherchant la création de valeur. La dimension ESG constitue aujourd'hui un élément fondamental de la politique de gestion du véhicule. Nous cherchons continuellement à améliorer la performance ESG des actifs, en implémentant des plans d'actions globaux impliquant l'ensemble des

parties prenantes, notamment les locataires et les Property Managers. Ces plans peuvent se traduire par l'installation des compteurs à télérelève pour le suivi des consommations énergétiques, le déploiement des équipements moins consommateurs en eau, la création des aménagements favorisant le confort des occupants, ou encore le développement des espaces verts au sein des actifs.

Ces efforts ont été récompensés par l'attribution du label ISR le 30 juin 2022 pour une durée de 3 ans et qui sera maintenu grâce à la stratégie de gestion entièrement tournée vers l'amélioration des caractéristiques environnementales des immeubles.



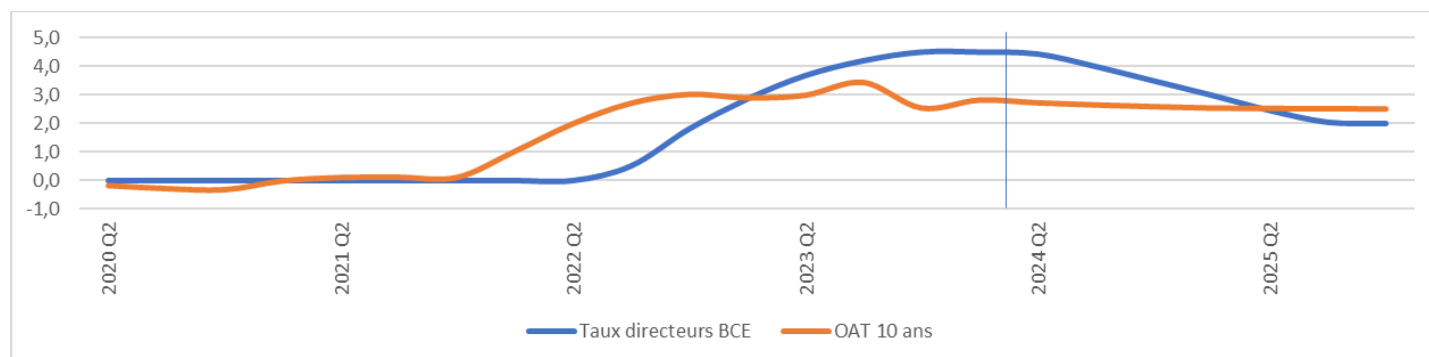
COMPRENDRE LE CONTEXTE ACTUEL DU MARCHÉ IMMOBILIER

Ces 4 dernières années ont été fortement marquées par la pandémie, puis par la guerre en Ukraine. Ces événements, qui ont entraîné des perturbations majeures dans les chaînes de production et d'approvisionnement, ont provoqué notamment l'envolée de prix des matières premières et la crise énergétique, qui se sont traduites par une accélération de l'inflation. Afin de juguler cette hausse des prix, les Banques Centrales n'ont eu d'autre choix que de remonter leurs taux directeurs.

Cette politique volontariste menant à une remontée significative des taux longs, qui avaient été maintenus à des niveaux historiquement bas ces dernières années, a entraîné un comportement attentiste des acheteurs, qui, se faisant moins nombreux, ont initié une baisse globale et mécanique de la valeur des biens immobiliers par le jeu de l'offre et de la demande.

Toutefois, les marchés immobiliers étant par nature hétérogènes, cette baisse des valorisations ne s'est pas répercutée de la même manière sur les différentes typologies d'actifs et dans les différentes géographies. Par exemple, les actifs de bureaux situés dans les principaux quartiers centraux d'affaires ont été moins impactés que ceux situés en périphérie.

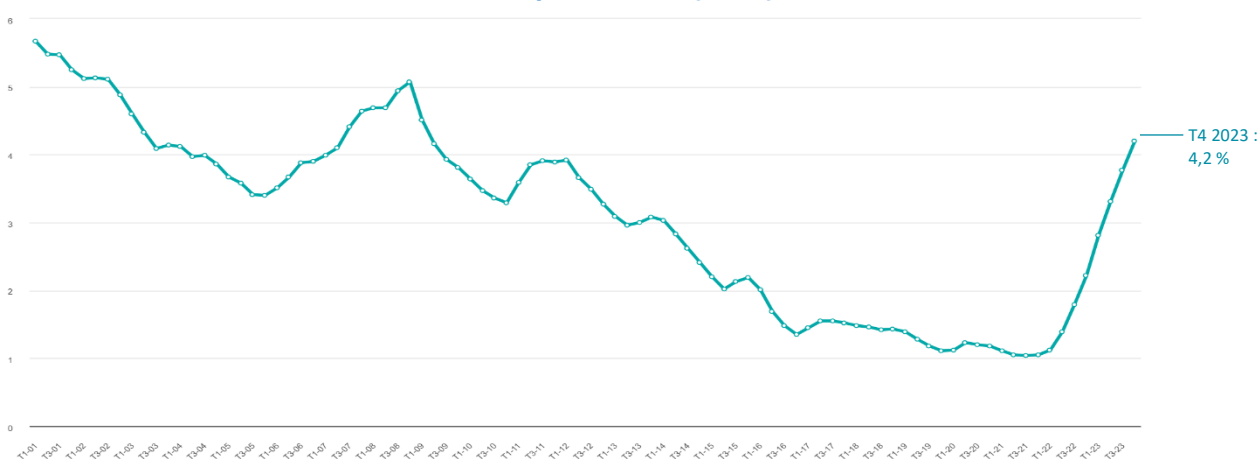
Évolution des taux directeurs et des OAT 10 ans depuis janvier 2022



Source : BCE, OCDE

Concernant les perspectives, nous estimons que les taux obligataires d'État devraient avoir atteint un point haut fin 2023 et sont orientés à la baisse. Selon nos prévisions, l'OAT français à 10 ans devrait se stabiliser autour de 2-3 % au cours des cinq prochaines années impactant à la baisse les taux d'emprunt. Ainsi nous pensons que les coûts d'emprunt de la Zone euro devraient se rapprocher d'ici fin 2025 de 3,5 %, contre 4,3 % au 3^e trimestre 2023.

Les taux des crédits immobiliers aux particuliers (en %) / Ensemble des marchés



Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA, 31/12/2023

LA SCI ASSURIMMEUBLE DANS CE CONTEXTE

Bien que le marché soit actuellement peu dynamique, les experts ont dû tenir compte des mouvements haussiers des taux pour réévaluer les valorisations immobilières. Dans ce contexte et afin de rester transparents avec nos associés, nous avons choisi d'augmenter la fréquence des campagnes d'expertises de l'ensemble des actifs de la SCI (hors ses participations externes) depuis le 30 juin 2023, et ce, selon un rythme trimestriel.

Ces expertises ont confirmé que la valorisation du patrimoine de la SCI Assurimmeuble n'a pas échappé à la tendance baissière du marché. Ainsi la performance globale de la SCI, constituée des loyers collectés mais également de la valeur du patrimoine détenu, a été impactée par cette baisse. Naturellement, celle-ci s'inscrit dans les baisses de performances constatées sur de nombreuses SCI du marché depuis plusieurs mois.

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 % à fin 2023 :

	Depuis l'origine (1994)	5 ans (2017-2022)	3 ans (2019-2022)	2023
Performance globale annuelle moyenne	5,98 %	2,50 %	1,40 %	-14,86 %*
Performance globale cumulée	229 %	12,72 %	4,11 %	-14,86 %*

Source : AEW

Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

* chiffre provisoire : la performance 2023 indiquée correspond uniquement au rendement en capital. La distribution au titre de 2023 est en cours de détermination et n'est donc pas prise en compte.

Par ailleurs, dans le cadre de la stratégie prudente de la SCI, elle ne recourt pas à la dette bancaire pour se financer ce qui, contrairement à de nombreux fonds immobiliers, offre une protection contre la remontée des taux et le renchérissement des coûts de financement.

QUEL EST L'IMPACT DE CETTE BAISSÉ DE VALEUR LIQUIDATIVE SUR LA CAPACITÉ DE DISTRIBUTION DE LA SCI ?

Il est important de retenir que l'évolution de la valeur des actifs, aussi bien à la hausse qu'à la baisse, n'affecte pas la collecte des loyers des locataires en place.

Ainsi, l'évolution de la valeur liquidative de la SCI Assurimmeuble n'aura pas d'impact sur la capacité de distribution future car le revenu locatif des immeubles continue à être perçu et génère un rendement locatif immobilier de 3,6% en 2023. La distribution au titre de 2023 est en cours de finalisation pour tenir compte des arrêtés comptables de la SCI.

En outre, à l'instar de l'immobilier « physique », l'investissement dans les SCI au travers d'un contrat d'assurance-vie ou de capitalisation, doit s'envisager sur le long terme. Cette détention dans la durée laisse la possibilité d'absorber les périodes de turbulences et les fortes variations momentanées sur les marchés qui peuvent en être la conséquence.

Pour rappel, la durée de détention recommandée de la SCI Assurimmeuble est de 10 ans et, en pratique, la moyenne de détention par ces détenteurs est de 14 ans.

COMMENT EST GERÉE LA LIQUIDITÉ DES PORTEURS DE PARTS DE LA SCI ?

Plusieurs outils sont mis en œuvre pour apporter de la liquidité sur la SCI

- En premier lieu, la liquidité du support en unité de compte est assurée par la compagnie d'assurance, dans le cadre du contrat d'assurance vie et de capitalisation. Un détenteur de part de la SCI en unité de compte a la possibilité de désinvestissements à chaque valeur liquidative selon les conditions et les délais contractuels prévus.

- Au niveau de la SCI, plusieurs mécanismes sont mis en œuvre afin d'assurer la liquidité :
 - La poche de liquidité représente 125 m€ à date soit près de 9% de la valeur du fonds au 31 décembre 2023.
 - Par ailleurs, des plans de cession des actifs résultant de la gestion active mise en œuvre par la société de gestion sont organisés afin de répondre à un besoin de liquidité. Un programme d'arbitrage en cours d'exécution représente 152,8 m€ soit près de 11% de la valeur du fonds au 31 décembre 2023.

COMMENT LA DISTRIBUTION DE L'UC A-T-ELLE EVOLUE DEPUIS SA CREATION ?

Au cours des dernières années le taux de distribution annuel moyen est passé de 4,2% de 1994 à 2016 à 1,2% de 2017 à 2022. Cela s'explique par plusieurs facteurs :

- Une forte collecte a été investie de façon sélective entre 2018 et 2021 pour cibler des actifs prime répondant aux critères de résilience du portefeuille mais à des taux de rendement immobilier de l'ordre de 3% à 3,5% qui reflétaient les attentes du marché au cours de cette période, en ligne avec la politique de la BCE de taux d'intérêt bas. Il en découle une baisse du rendement immobilier au profit d'acquisition d'actifs performant dans une vision de détention long terme du portefeuille.
- Aussi, les distributions réalisées ces 4 dernières années étaient impactées par les droits d'enregistrement dus à l'Etat lors des acquisitions sur ces périodes. En effet, dans une SCI, le résultat comptable est diminué du montant de ces droits, contrairement aux SCPI pour lesquelles l'impact de ces droits ne vient pas diminuer le rendement versé aux associés. Toutefois, ce rendement versé, limité au résultat comptable, ne correspondait pas au rendement locatif réel locatif immobilier généré par les immeubles qui était d'environ 3,5% en moyenne.

Il convient de préciser que les loyers qui ne sont pas distribués viennent augmenter la valeur de part et compenser partiellement les baisses de valeurs d'expertise et la trésorerie est conservée dans la société.

Pour l'exercice 2023, la distribution est en cours de détermination. Le résultat comptable devrait être déficitaire compte tenu des provisions comptables et amortissements issues des baisses de valeur des actifs en 2023. Toutefois, le revenu locatif continue à être perçu et bénéficie des actions d'asset management ainsi que de l'indexation des loyers. Le revenu locatif 2023 a ainsi augmenté de 5% par rapport à 2022.

QUELLES SONT LES PERSPECTIVES DE LA SCI ASSURIMMEUBLE ?

Malgré le contexte 2023 compliqué, les fondamentaux d'Assurimmeuble restent solides et devraient offrir des performances futures satisfaisantes. En effet, malgré une exposition essentiellement en bureaux, la qualité de son portefeuille (localisation prime, locataires de 1^{er} 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.), nous permettent d'entrevoir de meilleures perspectives de croissance locatives et de valorisation dès 2024. Nous constatons déjà une stabilisation de la valeur d'expertise des actifs du portefeuille entre le 31 décembre 2023 et le 31 mars 2024.

Effectuer un rachat, en réaction à une baisse conjoncturelle de la valeur de l'UC investie en immobilier, revient à cristalliser une éventuelle perte en capital. Pour rappel, l'investissement en immobilier doit être envisagé sur une perspective de détention long terme. La baisse de la valeur de l'immobilier n'a pas d'impact direct sur le montant des loyers collectés par la SCI qui, par ailleurs, sont indexés sur l'inflation. Avec les loyers à percevoir sur le patrimoine, la SCI Assurimmeuble devrait continuer à générer un rendement immobilier prévisionnel d'environ 3,5% qui bénéficiera des indexations et aussi de perspectives de croissance. Enfin, notons que les marchés considèrent généralement que l'essentiel de l'ajustement à la baisse des valeurs immobilières est déjà acté, même s'il devait se poursuivre à court terme. Ainsi, en l'absence de nouveau choc, on peut raisonnablement considérer que la période qui s'ouvre pourrait constituer un point d'entrée favorable aux investissements immobiliers.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

Glossaire :

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

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

AUM (Assets under Management) : valeur d'expertise des actifs détenus en quote-part de détention

WALB (Weighted Average Lease Break) : Durée moyenne jusqu'à la prochaine date triennale du portefeuille (option de sortie du locataire)

VEHD : valeur d'expertise nette (hors droits d'enregistrement) de l'immeuble

Stratégie Core : une stratégie "core" cible des biens situés dans les meilleurs endroits où il existe une rareté foncière et occupés par des locataires de qualité (cash-flow sécurisé). Il n'y a généralement pas de travaux à prévoir puisqu'il s'agit de biens déjà restructurés et certifiés avec des baux longs.

TOP 10 DES ACTIFS STRATEGIQUES D'ASSURIMMEUBLE (EN QUOTE PART AU 31/03/2024)

Nom de l'actif	Localisation	Typologie	SURFACE (en QP)	VEHD (en QP) au 31/03/2024	WALB	Taux d'Occupation Physique	Locataires principaux	LOYER	Taux de rendement immédiat	Taux de rendement potentiel	Labels environnementaux
Téhéran	Paris 08	Bureau	7 021	139 300 000	6,6	100,00%	August & Debouzy et Associés	6 636 570	4,48%	4,48%	HOE BÂTIMENT DURABLE, BREEM
Lauriston	Paris 16	Bureau	5 939	110 200 000	4,4	100,00%	Adobe Systems France	4 693 969	3,51%	3,51%	HOE BÂTIMENT DURABLE, BREEM, LEED
T11	Francfort (DE)	Bureau	9 754	97 900 000	9,2	97,20%	Gleiss, Lutz	1 684 572	4,68%	4,70%	GNB
One Cologne	Cologne (DE)	Bureau	15 597	87 100 000	12,6	99,80%	Stadt Köln AöR	4 559 628	4,88%	4,89%	LEED
Neuilly – Peretti	Neuilly-sur-Seine (92)	Bureau	5 040	65 900 000	0,6	100,00%	MP Financial Services France	3 507 690	4,34%	4,34%	HOE BÂTIMENT DURABLE, LEED, BREEAM
Max 13	Munich (DE)	Bureau	6 147	60 200 000	1	100,00%	Frechfields Bruckhaus Deringer	2 578 704	4,10%	4,10%	GNB
Scribe 7	Paris 09	Bureau	4 137	64 600 000	2,8	100,00%	Bloomberg Lp	3 188 758	4,12%	4,12%	BREEM
Scribe 5	Paris 09	Bureau	3 797	65 400 000	2,4	94,80%	Cardiweb; HSBC Continental Europe	2 931 844	3,88%	4,14%	En cours
Faidherbe	Lille	Commerce	7 868	44 830 000	1	95,50%	Apple Retail France; Maisons du Monde	2 706 590	5,09%	5,83%	ISIR
EKLAA	Lyon	Bureau	11 532	44 500 000	4,4	97,80%	Nuerna Services; Nuward	2 489 061	4,82%	5,84%	BREEM, LEED
TOTAL TOP 10			76 832	779 930 000	4,5			34,9M	4,39%	4,60%	

PARIS 08 - TEHERAN



CARTE D'IDENTITÉ

Paris 08 - Téhéran
 7 Rue de Téhéran - 75008 Paris
 Poids de l'actif dans le portefeuille : 12,5 %
 Typologie : Bureaux
 Dernière rénovation : 2020
 Locataires : Augst & Debouzy et Associés



SCORE DPE
Consommation

C

126 kwehep/m²/an

SCORE DPE
Emission

C

16 kgeqCO₂/m²/an

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

139,3 m€
Valeur d'expertise

100 %
TOP / TOF

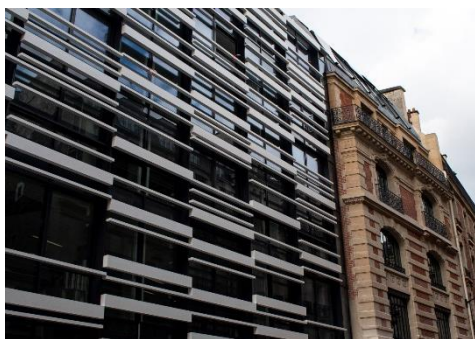
6,6 ans
WALB / WALT

4,48%
Taux de rendement immédiat

7 021 m²
Surface

6,6 m€
Loyer annuel

PARIS 16 - LAURISTON



CARTE D'IDENTITÉ

Paris 16 - Lauriston
 94-96 rue Lauriston - 75016 Paris
 Poids de l'actif dans le portefeuille : 9,9 %
 Typologie : Bureaux
 Dernière rénovation : 2019
 Locataires : Adobe Systems France



SCORE DPE
Consommation

C

166 kwehep/m²/an

SCORE DPE
Emission

B

8 kgeqCO₂/m²/an

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

110,2 m€
Valeur d'expertise

100 %
TOP / TOF

4,4 ans
WALB / WALT

3,51%
Taux de rendement immédiat

5 939 m²
Surface

4,7 m€
Loyer annuel

FRANCFORT (DE) – TAUNUS 11



CARTE D'IDENTITÉ

Francfort – Taunus 11
 Taunusanlage 11 – 60329 FRANKFURT
 Poids de l'actif dans le portefeuille : 8,8 %
 Typologie : Bureaux
 Dernière rénovation : NC
 Locataires : Gleiss, Lutz



SCORE DPE
Consommation

N/A
kwehep/m²/an

SCORE DPE
Emission

N/A
kgeqCO₂/m²/an

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

97,9 m€
Valeur d'expertise

97,2 %
TOP / TOF

9,2 ans
WALB / WALT

4,68%
Taux de rendement immédiat

9 754 m²
Surface

1,6 m€
Loyer annuel

COLOGNE (DE) – ONE COLOGNE



CARTE D'IDENTITÉ

Cologne – One Cologne
 Venloer Straße 153- 50672 Cologne
 Poids de l'actif dans le portefeuille : 7,8 %
 Typologie : Bureaux
 Dernière rénovation : NC
 Locataires : Stadt Köln AöR



SCORE DPE
Consommation

N/A
kwehep/m²/an

SCORE DPE
Emission

N/A
kgeqCO₂/m²/an

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

87,1 m€
Valeur d'expertise

99,8 %
TOP / TOF

12,6 ans
WALB / WALT

4,88%
Taux de rendement immédiat

15 597 m²
Surface

4,5 m€
Loyer annuel

NEUILLY-SUR-SEINE – PERETTI



CARTE D'IDENTITÉ

Neuilly-sur-Seine - Peretti
 164 Av. Achille Peretti - 92200 Neuilly-sur-Seine
 Poids de l'actif dans le portefeuille : 5,9 %
 Typologie : Bureaux
 Dernière rénovation : 2014
 Locataires : MP Financial Services France



SCORE DPE
Consommation

D

327 kwehep/m²/an

SCORE DPE
Emission

B

9 kgeqCO₂/m²/an

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES



65,9 m€
Valeur d'expertise



100 %
TOP / TOF



0,6 ans
WALB / WALT



4,34%
Taux de rendement
immédiat



5 040 m²
Surface



3,5 m€
Loyer annuel

MUNICH (DE) – MAX 13



CARTE D'IDENTITÉ

Munich - Max 13
 Maximiliansplatz 13 - 80333 Munich
 Poids de l'actif dans le portefeuille : 5,4 %
 Typologie : Bureaux
 Dernière rénovation : NC
 Locataires : Frechshields Bruckhaus Deringer



SCORE DPE
Consommation

N/A

kwehep/m²/an

SCORE DPE
Emission

N/A

kgeqCO₂/m²/an

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES



60,2 m€
Valeur d'expertise



100 %
TOP / TOF



1 an
WALB / WALT



4,10%
Taux de rendement
immédiat



6 147 m²
Surface



2,5 m€
Loyer annuel

PARIS 09 – SCRIBE 7



CARTE D'IDENTITÉ

Paris 09 – Scribe 7
 7 Rue Scribe – 75009 Paris
 Poids de l'actif dans le portefeuille : 5,8 %
 Typologie : Bureaux
 Dernière rénovation : 2002
 Locataires : Bloomberg



SCORE DPE
Consommation

N/A
kwehep/m²/an

SCORE DPE
Emission

N/A
kgeqCO₂/m²/an

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

64,6 m€
Valeur d'expertise

100 %
TOP / TOF

2,8 ans
WALB / WALT

4,12%
Taux de rendement immédiat

4 137 m²
Surface

3,2 m€
Loyer annuel

PARIS 09 – SCRIBE 5



CARTE D'IDENTITÉ

Paris 09 – Scribe 5
 5 Rue Scribe – 75009 Paris
 Poids de l'actif dans le portefeuille : 5,4 %
 Typologie : Bureaux
 Dernière rénovation : 2023
 Locataires : Cardiweb; HSBC Continental



SCORE DPE
Consommation

C
171 kwehep/m²/an

SCORE DPE
Emission

B
7 kgeqCO₂/m²/an

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

65,4 m€
Valeur d'expertise

94,8 %
TOP / TOF

2,4 ans
WALB / WALT

3,88%
Taux de rendement immédiat

3 797 m²
Surface

2,9 m€
Loyer annuel

LILLE – FAIDHERBE



CARTE D'IDENTITÉ

Lille – Faidherbe
 1 Rue Faidherbe – 59800 Lille
 Poids de l'actif dans le portefeuille : 3,1 %
 Typologie : Commerce
 Dernière rénovation : 2014
 Locataires : Apple Retail France; Maisons du



SCORE DPE
Consommation

B à G

76 - 515kwehep/m²/an

SCORE DPE
Emission

A à C

3 à 17 kgeqCO2/m²/an

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

44,8 m€
Valeur d'expertise

95,5 %
TOP / TOF

1 an
WALB / WALT

5,09%
Taux de rendement immédiat

7 868 m²
Surface

2,7 m€
Loyer annuel

LYON – EKLAÄ



CARTE D'IDENTITÉ

Lyon – EKLAÄ
 63-65 Av. Tony Garnier – 69007 Lyon
 Poids de l'actif dans le portefeuille : 3,1 %
 Typologie : Bureaux
 Dernière rénovation : 2021
 Locataires : Numera Services ; Nuward



SCORE DPE
Consommation

B

85 kwehep/m²/an

SCORE DPE
Emission

A

2 kgeqCO2/m²/an

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

44,5 m€
Valeur d'expertise

97,8 %
TOP / TOF

4,4 ans
WALB / WALT

4,82%
Taux de rendement immédiat

11 532 m²
Surface

2,5 m€
Loyer annuel