



7 rue de Téhéran, Paris 8ème (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.

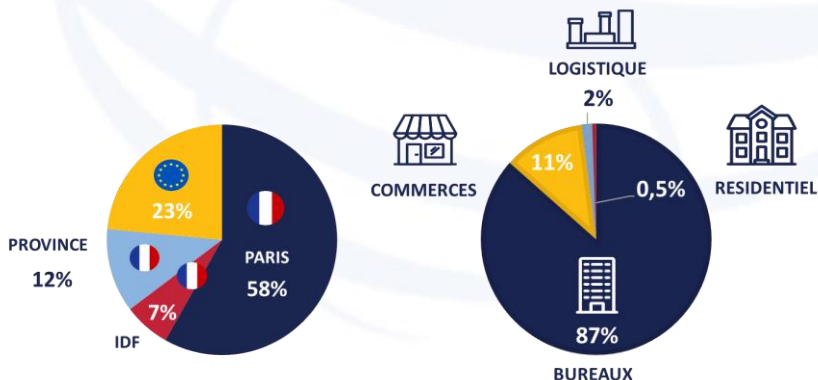
- **Date de création :** 26/10/1994
- **Intervalle de calcul de la VL :** Trimestriel⁽⁴⁾
- **Distribution / coupon :** Annuel

PRINCIPAUX FAITS MARQUANTS

- Aucune acquisition n'est intervenue au cours du 4^{ème} trimestre 2023.
- Aucune cession n'est intervenue au cours du 4^{ème} trimestre 2023

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

REPARTITION GEOGRAPHIQUE ET TYPOLOGIQUE DU PATRIMOINE (calculée sur la VVHD en Q/P – source AEW)



L'ESSENTIEL au 31/12/2023

Chiffres clés immobiliers



Chiffres clés financiers



* Dans le contexte présenté dans le « Point Marché » de circonstances particulières illustrées par la remontée des taux de rendement des actifs immobiliers et un certain attentisme des investisseurs, une décote exceptionnelle de valeur est mise en place afin de refléter l'approche opportuniste des acteurs du marché qui se positionneraient à l'acquisition des immeubles du portefeuille Assurimmeuble. Cette décote, en ligne avec les baisses de valeurs anticipées par les experts, sera maintenue dès lors que les incertitudes de marché demeureront

** Données hors participation minoritaire gérée par KLEPIERRE.

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

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

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

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

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

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

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

(8) En quote-part de détention.

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

ASSUR IMMEUBLE

T4-2023 | Bulletin Trimestriel



Achille Peretti, Neuilly sur Seine (immeuble de bureaux)

OBJECTIF PRINCIPAL DE LA SCI

La SCI ASSUR IMMEUBLE est un support en unités de compte (UC) disponible dans les contrats d'assurance vie multi-supports.

POLITIQUE D'INVESTISSEMENT *

La stratégie d'investissement vise à constituer un patrimoine immobilier détenu directement ou indirectement, avec une durée de détention minimum indicative de 5 ans.

Cette durée de détention des actifs immobiliers tient compte de l'obsolescence des actifs et des impératifs de travaux attachés. Cette durée de détention diffère de la durée de placement, car elle constitue pour un actif une durée optimale de détention dans des conditions normales de marché. La durée de placement recommandée tient compte du niveau de risque attaché au placement et des cycles immobiliers.

La stratégie principalement visée est une stratégie *Core*, à savoir une stratégie équilibrant l'objectif d'une récurrence de revenus locatifs avec une recherche d'appréciation à long terme des actifs, ainsi, qu'à titre plus accessoire, une stratégie *Value Added*, à savoir une stratégie recherchant la création de valeur, associés à un objectif de rendement des capitaux investis à horizon de 10 ans.

Cette stratégie sera mise en œuvre par la Société de Gestion au moyen (i) d'une sélection d'actifs immobiliers disposant de rendements locatifs établis ou de perspectives favorables et (ii) d'une dispersion géographique (pays de l'OCDE) et sectorielle des actifs.

La durée de placement recommandée est de 10 ans minimum.

* Il convient de se référer au document réglementaire d'information pour une présentation plus détaillée de la politique d'investissement.

STRATEGIE ESG

Fonds Institutionnel article 8 :

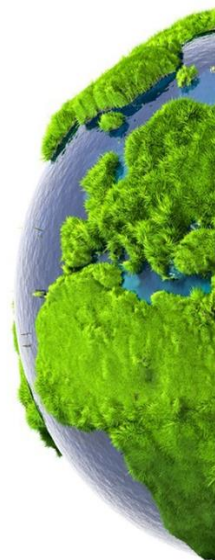
Le fonds est classé Article 8 au sens du règlement SFDR, c'est-à-dire faisant la promotion de caractéristiques ESG.

Label ISR :

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

La stratégie d'investissement du fonds vise à améliorer la performance ESG des actifs dans le temps. Le fonds s'inscrit donc dans une démarche dite de « Best-in-progress » permettant d'améliorer le patrimoine immobilier existant, grâce à une grille d'évaluation ESG pour chaque actif, mise à jour annuellement. La grille d'analyse ESG se décline en plusieurs thématiques couvrant les trois piliers Environnement, Social et Gouvernance. Le fonds a fixé une note ESG seuil.

Afin de répondre à cet objectif d'amélioration, cette grille a été définie par AEW et a déterminé des plans d'actions impliquant plusieurs parties prenantes, notamment les locataires et les Property Managers. Ces actions consistent par exemple à installer des compteurs à télérelève pour le suivi des consommations énergétiques, déployer des équipements moins consommateurs en eau, créer des aménagements favorisant le confort des occupants ou encore développer des espaces verts au sein des actifs. La stratégie mise en œuvre vise également à sensibiliser et à favoriser le dialogue avec les locataires, ainsi qu'à impliquer les prestataires de travaux et les Property Managers du fonds.



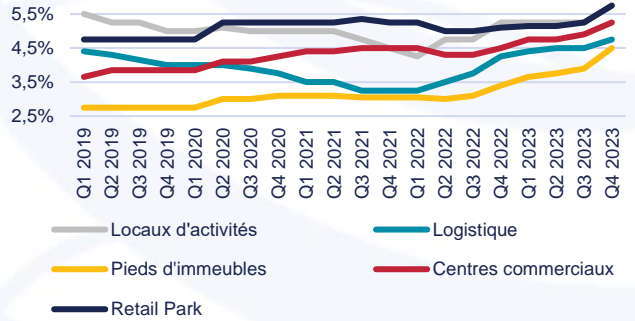
ASSUR IMMEUBLE

T4-2023 | Bulletin Trimestriel

POINT MARCHE T4-2023

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

- Le volume total des investissements immobiliers institutionnels fin 2023 s'élève à 21,3 milliards d'euros, en baisse de 40% par rapport à 2022. La baisse est notamment sensible en logistique (-61%), en résidentiel (-50%) et en bureaux (-42%).
- La logistique et le résidentiel ont vu leur part dans l'investissement total diminuée, tandis que la part des commerces est passée de 16% à 27% entre 2022 et 2023, en prenant en compte les ventes utilisateurs dont celles de Kering et LVMH.
- Le taux de rendement prime en bureaux continue de se corriger à la hausse. Sur un an, il a augmenté de +110 pdb sur Paris, +170 pdb en régions et de +135 pdb à la Défense.
- Le taux de rendement prime en logistique continue également d'augmenter avec +25 pdb entre le T3 2023 et le T4 2023 où il s'établit à 4,75%.
- Après une période de stabilisation, le taux de rendement prime des locaux d'activités entre le T4 2022 et le T3 2023 a augmenté de +55 pdb pour atteindre 5,75% au T4 2023.
- Les taux prime en pied d'immeubles et centres commerciaux ont poursuivi leur hausse pour atteindre respectivement 4,50% et 5,25% au T4 2023, soit une hausse de 110 pdb et 75 pdb par rapport au T4 2022.
- Les taux de rendement prime des parcs d'activités commerciales, qui étaient restés relativement stables depuis le T2 2022, ont augmenté de +55 pdb entre le T3 2023 et le T4 2023 pour s'établir à 5,75%.
- Les secteurs du logement étudiant, de l'hôtellerie, des résidences séniors, des hôpitaux et du résidentiel classique ont également vu leurs rendements prime se décompresser entre fin 2022 et fin 2023.



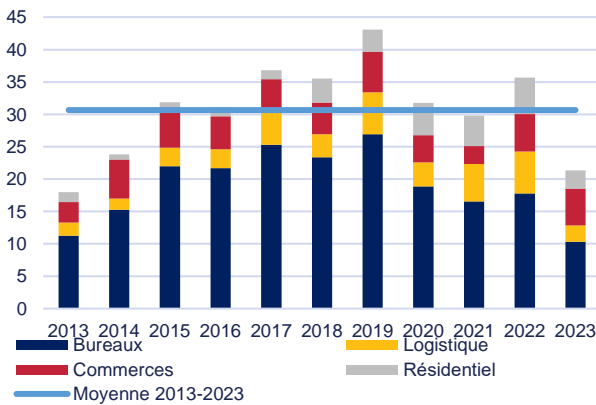
Sources : CBRE, AEW Research & Strategy

MARCHÉ DE BUREAUX

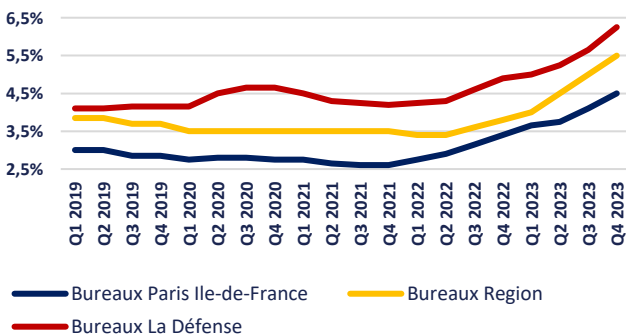
Île-de-France

- Le climat économique et les changements structurels liés au télétravail continuent d'impacter la demande de bureaux en Île-de-France.
- L'activité locative s'est renforcée sur les deux derniers trimestres 2023, mais du fait d'un début d'année laborieux, la demande placée en 2023 reste en retrait par rapport à 2022 (-12%) et inférieure à la moyenne décennale en terminant à 1,93 millions de m² placés.
- Des reports de signatures pourraient cependant animer le début d'année 2024, notamment sur des grandes transactions utilisateurs qui ne se sont pas concrétisées en 2023.
- L'offre immédiate continue d'augmenter pour atteindre 4,76 millions de m² à fin 2023 portant le taux de vacance en Île-de-France à 7,9% soit +80 pdb par rapport à fin 2022.
- Le taux de vacance reste relativement maîtrisé dans Paris Centre Ouest, continuant d'attirer la demande des utilisateurs recherchant une localisation centrale. Il est également relativement limité en seconde couronne du fait de la diminution des développements.
- Le taux de vacance dépasse par contre les 12% dans le Croissant Ouest, dans la première couronne et surtout à la Défense où il frôle les 15%.
- La demande qui reste relativement forte dans Paris intra-muros, combinée à l'inflation, pousse les loyers prime à la hausse, au-delà de 1000 €/m² dans le QCA parisien.
- Néanmoins les mesures d'accompagnement restent élevées à 26% en moyenne du loyer facial.

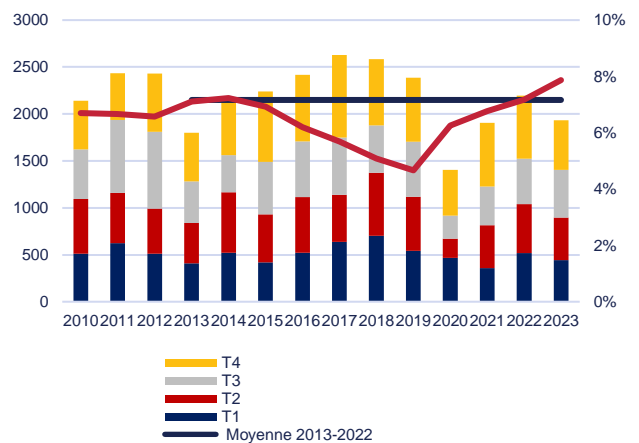
VOLUMES INVESTIS EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE (MILLIARDS €)



TAUX DE RENDEMENTS EN FRANCE

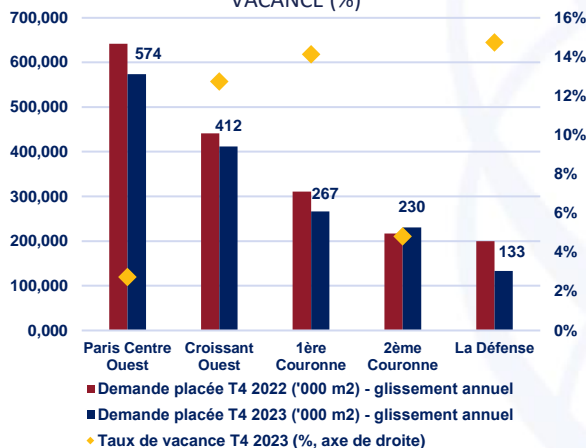


ÎLE-DE-FRANCE – DEMANDE PLACÉE EN BUREAUX ('000 M²) & TAUX DE VACANCE (%)



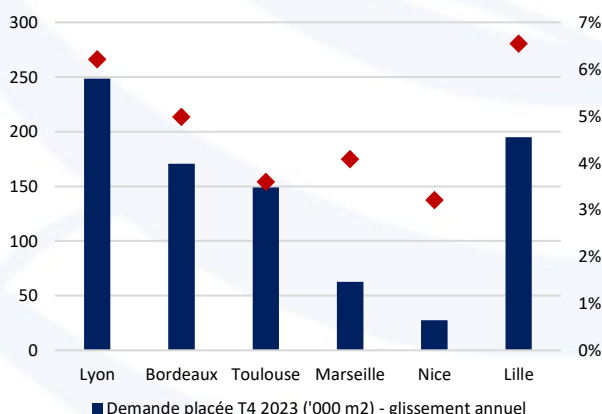
POINT MARCHE T4-2023 (suite)

ÎLE-DE-FRANCE – DEMANDE PLACÉE EN BUREAUX ('000 M²) EN GLISSEMENT ANNUEL & TAUX DE VACANCE (%)



Sources: CBRE, AEW Research & Strategy

RÉGIONS – DEMANDE PLACÉE EN BUREAUX EN GLISSEMENT ANNUEL ('000 M²) & TAUX DE VACANCE (%)



Sources: CBRE, AEW Research & Strategy

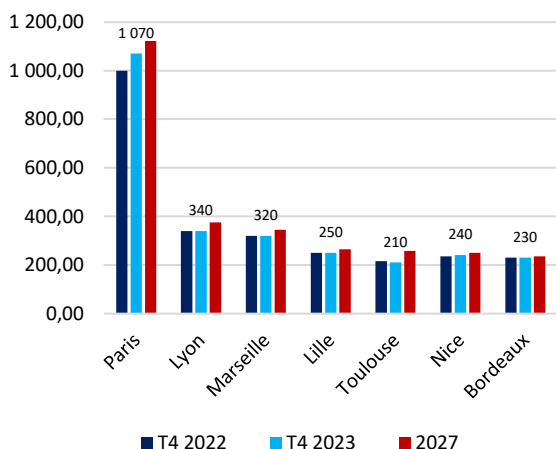
Régions

- En régions, l'activité locative connaît également un ralentissement. La demande placée en bureaux dans les régions a reculé entre fin 2022 et fin 2023, notamment à Nice où elle a chuté de 60%.
- Bordeaux est la seule principale ville qui a vu la demande placée en bureaux augmenter de 15% entre le T4 2022 et le T4 2023.
- Marqué par un début d'année au ralenti, le marché tertiaire de la métropole d'Aix-Marseille observe un rebond de l'activité au 3e trimestre grâce au retour des grandes surfaces sur Marseille. Pour autant, fin 2023, la demande placée affiche toujours un recul de 46% par rapport à 2022.
- Les loyers prime en bureaux sont restés relativement stables en régions, contrairement à la progression observée sur un an pour le prime parisien (+7%) qui atteint les 1070 €/m²/an pour les meilleurs actifs centraux.
- Cette progression s'explique notamment par la hausse des loyers prime du QCA qui atteignent 960 €/m²/an voire dépassent 1 000 €/m²/an.
- Les valeurs locatives les plus hautes en région se retrouvent à Lyon, à 340 €/m².
- Tandis que les loyers de Nice et de Bordeaux progressent marginalement, ceux de Toulouse se sont légèrement tassés, passant de 215 €/m² au T4 2022 à 210 €/m² au T4 2023.

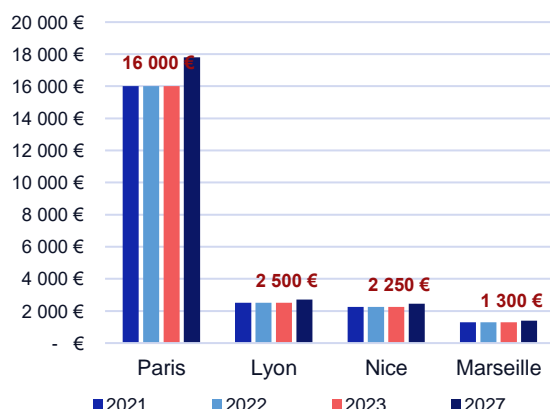
MARCHÉ DE COMMERCES

- Alors qu'elles avaient rebondi en rattrapage post pandémie en 2021 et 2022, les ventes au détail devraient ralentir en 2023 et 2024 avec une baisse de -1,9% et -1,5% respectivement.
- L'inflation devrait rester élevée en 2023 à 5% mais commencerait à se normaliser à partir de 2024.
- L'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) qui avait atteint 6,3% en 2022 devrait culminer à 6,5% en 2023, puis se stabiliser autour des 2,0%, à terme, dans l'hypothèse que l'inflation soit maîtrisée.
- Suite à leur correction durant la crise sanitaire, les loyers prime des commerces de pied d'immeuble sont restés stables sur un an au T4 2023 sur les principaux marchés français : à Lyon (2.500 €/m²/an), à Marseille (1.300 €/m²/an) et Nice (2.250 €/m²/an) et à Paris (16.000 €/m²/an). De même, les loyers prime des centres commerciaux sont restés stables depuis plus de deux ans.
- Selon les dernières estimations, 5,7 milliards d'euros ont été investis en 2023 en actifs de commerces en France. Il s'agit d'un montant équivalent à 2022 qui avait marqué une reprise des investissements en commerces.
- Néanmoins, à noter que le montant de 2023 inclut au moins 2 milliards de ventes utilisateurs dont les transactions de géants du luxe comme LVMH et Kering
- Les taux de rendement prime en commerces continuent de se décompresser en 2023 avec une hausse de 110 points de base en moyenne sur un an pour les commerces de centre-ville (4,50% à Paris) et de 75 pdb pour les centres commerciaux (5,25% en région parisienne).

LOYERS « PRIME » BUREAUX (€/M²/AN)

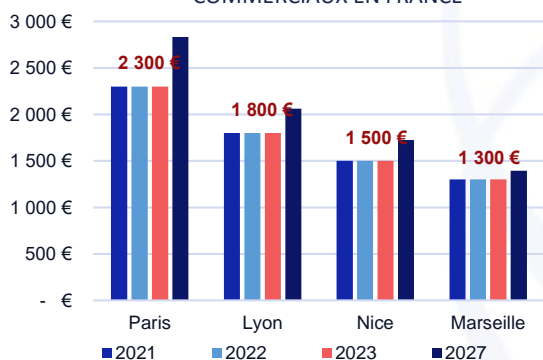


VALEURS LOCATIVES PRIME (€/M²/AN) DES COMMERCES DE PIEDS D'IMMEUBLE EN FRANCE



POINT MARCHÉ T4-2023 (suite)

VALEURS LOCATIVES PRIME (€/M²/AN) DES CENTRES COMMERCIAUX EN FRANCE

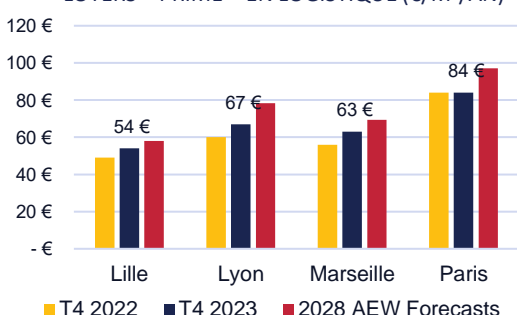


Sources: CBRE, AEW Research & Strategy

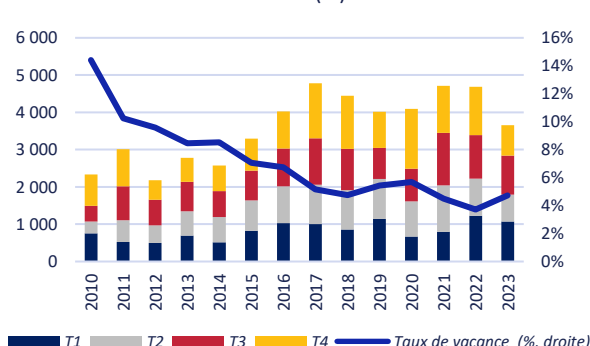
MARCHÉ DE LA LOGISTIQUE

- En 2023, la demande placée sur le marché de la logistique a baissé de -22%, passant de 4,7 millions de m² fin 2022 à 3,6 millions de m² fin 2023.
- Le ralentissement s'explique en partie par le recul des prises à bail sur des surfaces de plus de 50 000 m², résultant de l'attentisme des acteurs du e-commerce et de la grande distribution, en particulier en région lilloise et parisienne.
- La hausse des coûts de construction et de financement a limité les opérations de clés-en-main et de compte-propre.
- L'offre immédiate est en progression et les 2,5 millions de m² immédiatement disponibles portent la vacance à 4,7% au niveau national, avec une situation notable en région lilloise qui enregistre près de 10% de vacance.
- Marseille a vu le loyer prime augmenter de +13% (63€/m²/an), suivi par Lyon de +12% (67€/m²/an) et Lille de +10% pour atteindre 54 €/m²/an au T4 2023.
- Les facteurs expliquant la hausse des loyers sont, d'une part, la demande qui reste résiliente pour les actifs de qualité, et d'autre part, la rareté de l'offre.

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



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

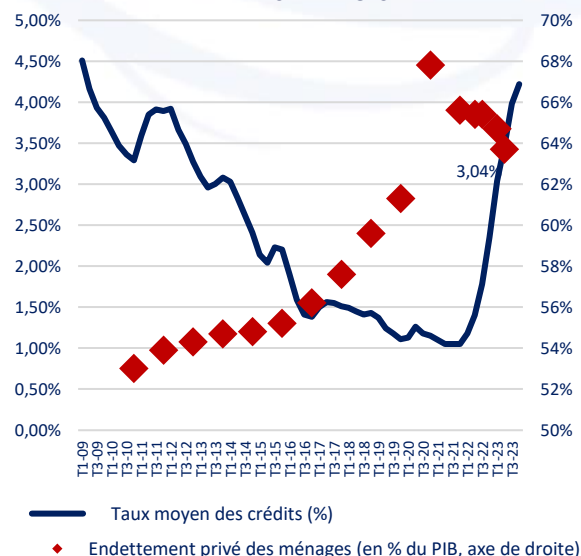


Sources: CBRE, AEW Research & Strategy

- Au T4 2023, le taux moyen des crédits se situe à 4,2% soit +190 ppb sur un an.
- La hausse des taux d'intérêt était principalement due à l'inflation et la politique monétaire restrictive menée par la BCE qui a amené les banques à durcir leurs conditions de financement immobilier.
- Par conséquent le taux d'endettement privé des ménages a diminué passant de 65,4% au T2 2022 à 63,7% au T2 2023.
- Sur le plan national, les prix de vente médians pour les logements sont en baisse.
- Au troisième trimestre de 2023, les prix des logements anciens en France métropolitaine ont diminué de 1,9% par rapport au T3 2022, et ceux des logements neufs de 0,2%.
- Les prix des logements anciens en Ile-de-France au T3 2023 ont également diminué (-5,4% par rapport au T3 2022) en raison principalement du recul des prix des appartements (-5,3% par rapport au T3 2022).

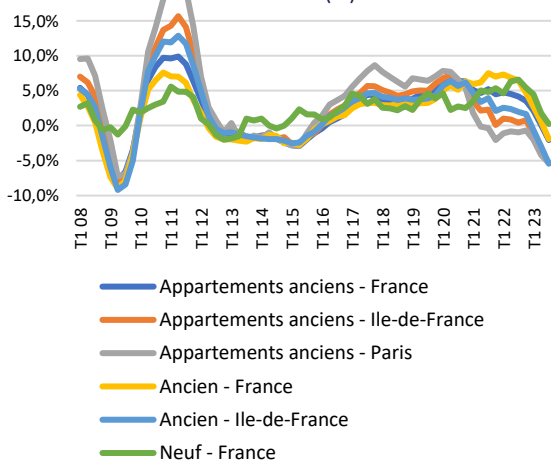
- Bien que le résidentiel continue d'être ciblé par les investisseurs, le volume total investi en résidentiel en 2023 est en baisse de 50% par rapport à 2022, passant de 5,6 milliards d'euros en 2022 à 2,8 milliards d'euros en 2023.

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



— Taux moyen des crédits (%)
◆ Endettement privé des ménages (en % du PIB, axe de droite)

ÉVOLUTION ANNUELLE DES PRIX DES LOGEMENTS PAR TYPOLOGIE (%)



Sources: CBRE, AEW Research & Strategy

ASSUR IMMEUBLE

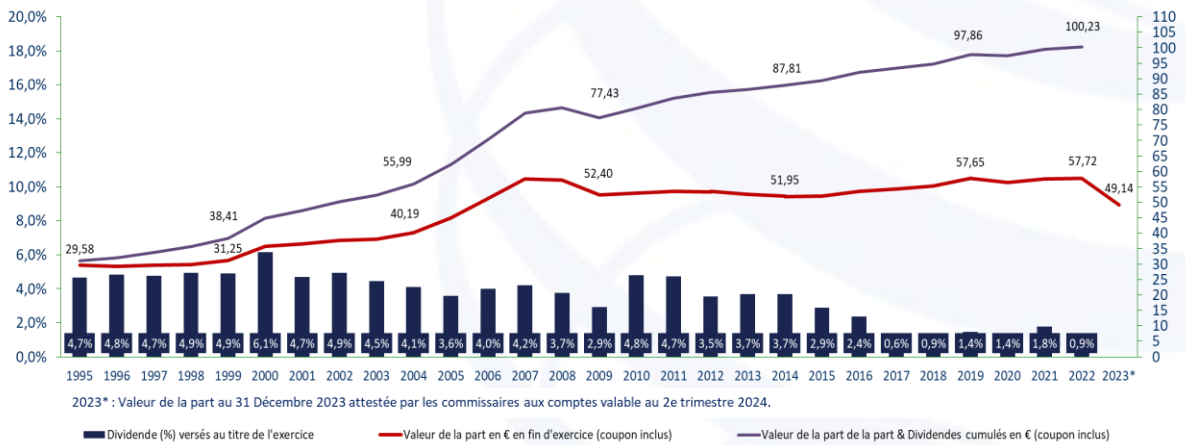
T4-2023 | Bulletin Trimestriel

INDICATEURS DE PERFORMANCE

i

« Un investissement de 100€ à l'origine a permis de générer 139€ de distribution (jusqu'en 2022, en l'attente de la détermination de la distribution 2023) et une valeur résiduelle de 161€ »

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



- Le **taux de rendement en capital annuel** s'établit à **-14,86%** sur l'exercice 2023.
- Le **taux annuel de distribution 2023 (TD)** & le **taux de rendement global annuel 2023** sont en l'attente de détermination.

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.

Il est à noter que les loyers générés par les actifs du portefeuille sur l'exercice sont en progression d'environ 5% par rapport à l'année précédente.

La valorisation du patrimoine de la SCI Assurimmeuble n'a pas échappé à la tendance globale du marché et a enregistré une baisse de valeur de 19% sur 1 an à fin 2023. Naturellement, celle-ci s'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%.

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 son portefeuille (localisation prime, locataires de 1er rang et immeubles modernes) et sa stratégie de gestion d'actifs portée sur le long terme, intégrant les enjeux ESG et les tendances de fond (évolution des modes du travail, e-commerce, etc.), permettent d'entrevoir de meilleures perspectives de croissance locatives et de valorisation. Nous constatons déjà une stabilisation de la valeur d'expertise des actifs du portefeuille entre le 31 décembre 2023 et le 31 mars 2024.

L'ANR définitif avant distribution au 31/12/2023 s'établit à 1 429,3 M€** (soit 49,14 €** par part).



1,429 Md€**

Actif Net Réévalué



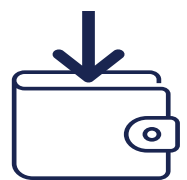
49,14 €**

Valeur Liquidative



En cours de détermination

Rendement global 2023



En cours de détermination

TD 2023

**Valeur de la part définitive au 31 décembre 2023 attestée par les commissaires aux comptes valable au 2^{er} trimestre 2024 (coupon inclus)

Dans le contexte présenté dans le « Point Marché » de circonstances particulières illustrées par la remontée des taux de rendement des actifs immobiliers et un certain attentisme des investisseurs, une décote exceptionnelle de valeur est mise en place afin de refléter l'approche opportuniste des acteurs du marché qui se positionneraient à l'acquisition des immeubles du portefeuille Assurimmeuble. Cette décote, en ligne avec les baisses de valeurs anticipées par les experts, sera maintenue dès lors que les incertitudes de marché demeureront

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

Sources des données chiffrées : AEW

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)

Taux de distribution (TD)

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

FACTEURS DE RISQUES

Risques généraux (risque immobilier) :

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

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

Risque de revenu et risque en capital:

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

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

Risque de liquidité:

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

Risque lié au crédit et de taux :

ASSUR IMMEUBLE n'a pas recours, au 31 décembre 2023, à un quelconque financement bancaire. En cas de recours dans le futur à des financements bancaires, la SCI serait exposée à l'évolution des taux de financement et serait soumise à des risques spécifiques liés notamment à la souscription d'engagements contractuels dont le non-respect rendrait la dette exigible. Le recours à des financements bancaires peut augmenter le risque de perte en cas de dévalorisation des actifs immobiliers et peser sur le rendement.

ASSUR IMMEUBLE supporte, par contre, un risque de crédit et de taux sur les liquidités qui pourraient se trouver temporairement investies en bons du Trésor, en instruments du marché monétaire ou en parts et/ou actions d'OPCVM ou de FIA monétaires ou monétaires de court terme.

Risque de contrepartie:

C'est à dire le risque résultant du fait que la contrepartie à une opération ou à un contrat peut faillir à ses obligations avant que l'opération n'ait été réglée de manière définitive sous la forme d'un flux financier. Pour ASSUR IMMEUBLE, cela concerne essentiellement les risques locatifs à savoir le risque de défaillance économique d'un locataire.

A cet effet, ASSUR IMMEUBLE s'efforce d'atténuer ces risques au maximum en procédant à une sélection rigoureuse de ses locataires.

Risque opérationnel:

C'est le risque de pertes dues à des personnes, processus ou systèmes inadéquats ou défaillants, ou résultant d'événements extérieurs ». Cette définition inclut le risque de fraude interne ou externe, le risque lié aux pannes de systèmes informatiques et le risque juridique. La société de gestion bénéficie d'un dispositif de maîtrise des risques opérationnels incluant des procédures détaillées visant à prévenir la survenance de ces risques, d'un dispositif de contrôle indépendant des fonctions opérationnelles et d'une cartographie des risques opérationnels qui identifie les principaux risques opérationnels potentiels. Ces différents éléments permettent d'anticiper et de prévenir au mieux la survenance d'incidents opérationnels.



FACTEURS DE RISQUES

Risque de durabilité :

Le FIA est sujet à des risques de durabilité tels que définis à l'article 2(22) du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (dit « Règlement SFDR »), par un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.

Le processus d'investissement du portefeuille inclut l'approche ESG mentionnée ci-dessous afin d'intégrer les risques de durabilité dans la décision ou le processus d'investissement. La politique de gestion du risque de durabilité est disponible sur le site internet de la Société de Gestion à la rubrique [« Nos engagements ESG »](#).

Intégration de facteurs ESG lors des investissements :

Les études d'acquisition se décomposent en phase pré due diligence et en phase due diligence.

En phase pré due diligence, sont évaluées les principales caractéristiques juridiques, techniques, financières et ESG de l'actif sans recourir à des auditeurs extérieurs. Pour cela l'équipe d'investissement doit renseigner une grille ESG multicritères.

Cette grille est incorporée dans la note d'investissement transmise aux investisseurs, pour la totalité des actifs.

La phase de due diligence vise à évaluer les performances financières qui doivent être compatibles avec les objectifs fixés dans le cadre de la stratégie du fonds. Sont aussi évalués la performance ESG initiale de l'actif et sa compatibilité avec la stratégie retenue.

Elle permet d'élaborer un plan d'amélioration de la performance ESG pour la catégorie des actifs « best in progress. » et d'atteindre le niveau de performance fixé par la stratégie ESG du fonds.

La stratégie de ce fonds prévoit aussi pour les immeubles neufs, la sélection des meilleurs actifs de leur univers de référence, dit actifs « best in class », détenant une certification environnementale avec un haut niveau de performance au minimum « Good » pour la certification Breeam.

Lors des due diligence d'acquisition les audits qui sont réalisés pour évaluer les risques de durabilité sont les suivants:

1. Un audit technique
2. Un audit énergétique
3. Un audit environnemental
4. Un audit ESG

Les coûts associés aux plans d'actions ESG sont intégrés aux prévisions de dépenses des actifs et pris en compte dans les études de rentabilité prévisionnelles des fonds afin de s'assurer du respect des objectifs de rentabilité du fonds.

Il convient de se référer au document réglementaire d'information pour une présentation plus détaillée du profil de risque d'Assur Immeuble.

Ce document est communiqué exclusivement à titre d'information à destination de CNP Assurances et de ses clients. Ce document ne constitue pas une offre de souscription. Les Informations sont fournies sur une base non contractuelle et sont communiquées uniquement pour les besoins des personnes auxquelles elles sont destinées. Les informations qui y sont décrites ne prennent en considération aucun objectif d'investissement spécifique, aucune situation financière, ni aucun besoin particulier de quelque destinataire que ce soit. Toutes les éventuelles projections, prévisions, estimations ou estimations prospectives contenues dans ce document, liées aux attentes concernant des événements à venir ou à la probable performance d'un fonds dans le futur ne sont communiquées qu'à titre d'information et ne doivent en aucun cas être considérées comme une garantie, une assurance, une prédiction, ou une affirmation sur des faits et sur la rentabilité et ne peuvent être utilisées comme telles par leurs destinataires. Les performances passées mentionnées ne constituent en aucune façon un indicateur fiable des performances futures. Les performances mentionnées ne reflètent pas la performance d'un contrat d'assurances mais uniquement celles du support à ce contrat à savoir la SCI ASSUR IMMEUBLE. La souscription à ce véhicule est réservée à CNP Assurances et à ses affiliés.