

# SCI ASSUR IMMEUBLE

## Reporting trimestriel

Diffusion 2<sup>ème</sup> trimestre 2022 sur arrêté du 31 décembre 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

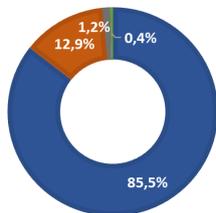
Pour rappel, le 27 mai 2021, le centre commercial Canto Perdrix situé route d'Istres à Martigues, d'une surface de 5 778 m<sup>2</sup>, a été cédé pour un prix hors droit de 30 M€.

Pour rappel, le 22 septembre 2021, l'actif de bureau Héron building situé avenue du Maine à Paris, d'une surface de 1 254 m<sup>2</sup>, a été cédé pour un prix hors droit de 11,2 M€.

Aucune acquisition n'est intervenue au cours de l'année 2021.

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

■ Bureau ■ Commerces  
■ Logistique ■ Résidentiel

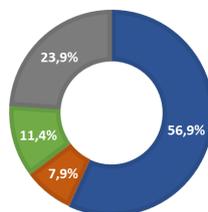


1,668 Md€<sup>(8)</sup>

d'actifs sous gestion

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

■ Paris ■ IdF  
■ Province ■ Hors France



97

Immeubles



3

Note d'Indicateur de Risque du Fonds



56,56 €

Valeur Liquidative unitaire  
Valeur de la part définitive au 31 décembre 2021 valable au 2<sup>ème</sup> trimestre 2022.



#### 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
	31/12/21
Nombre d'actions	31 000 000
Taux d'Occupation Physique (TOP) **	87 % <sup>(5)</sup>
Taux d'Occupation Financière (TOF) **	89 % <sup>(6)</sup>
Weighted Average Lease Break (WALB) **	5 ans <sup>(7)</sup>
Surface totale du portefeuille	177 689 m <sup>2</sup> <sup>(8)</sup>
Nombre de baux gérés	598
Distribution réalisée en 2022 sur les comptes 2021	31,0 M€ <sup>(9)</sup>

\*\* Données hors participation minoritaire gérée par KLEPIERRE.

<sup>(1)</sup> 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

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

<sup>(3)</sup> 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 ».

<sup>(4)</sup> La valeur liquidative est calculée trimestriellement depuis 2020.

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

<sup>(6)</sup> 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).

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

<sup>(8)</sup> En quote-part de détention.

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

### POINT MARCHÉ T4-2021

#### MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

- En 2021, les investissements en immobilier d'entreprise ont totalisé près de 25 milliards d'euros, soit une baisse de 11% par rapport à 2020.
- Ce volume reste inférieur à la moyenne des cinq années précédentes qui s'élève à 31 milliards d'euros. Le 4ème trimestre a néanmoins été dynamique avec plus de 10 milliards d'euros investis. Le bilan des derniers mois permet donc de rester optimiste pour la suite et semble annoncer un bon début d'année 2022.
- En raison du contexte sanitaire et économique, de nombreux investisseurs se sont montrés attentistes sur le marché tertiaire francilien.
- Ainsi, le nombre d'opérations de plus de 100 millions a nettement diminué. Alors qu'on en comptait 80 en moyenne sur les cinq dernières années, en 2021, leur nombre ne dépasse pas les 60.
- Sur l'ensemble de 2021, l'investissement en bureaux représente 60% des volumes investis. La part reste néanmoins en baisse par rapport à 2020. En ce qui concerne les taux, ils semblent être stables. Dans le Quartier Central des Affaires de Paris et la 1ère couronne, les taux de rendement prime se stabilisent et se situent respectivement autour de 2,60% et 3,85%. Les taux de la Défense et du Croissant Ouest se contractent légèrement à 4,20% et 3,25%. Dans les régions de Lille, Toulouse et Strasbourg, les taux sont stables par rapport au T4 2020. Cependant, dans les autres régions les taux se contractent. Par exemple, Lyon enregistre le taux prime de rendement le plus bas à 3,35% (contre 3,50% au T4 2020). La région Aix-Marseille voit son taux chuter à 3,90% (contre 4,30% au T4 2020).
- Malgré un recul de 29% en 2021, l'investissement en commerce représente 12% des montants investis et atteint 2,6 milliards d'euros. Les taux de rendements sont restés stables pour les pieds d'immeuble (3,05%) et les centres commerciaux (4,50%). Le taux prime de rendement des Retail Parks connaît une légère contraction au T4 et s'établit autour 5,25%.
- Sur l'ensemble de l'année 2021, le secteur de la logistique représente 20% de l'investissement. Cela représente une hausse de 36% par rapport à 2020. Compte tenu de son attractivité, la logistique a connu une compression de son taux prime de rendement en 2021 et se stabilise au 4T autour de 3,25%.

Fourchette de taux de rendements prime en France		T3 2021	T4 2021	Tendance
Bureaux Ile-de-France	Paris Centre-Ouest (QCA)	2,60% - 3,75%	2,60% - 3,75%	↔
	La Défense	4,25% - 6,00%	4,20% - 6,00%	↓
	Croissant Ouest	3,50% - 7,75%	3,25% - 7,75%	↓
	1ère Couronne	3,85% - 9,00%	3,85% - 9,00%	↔
	2ème Couronne	5,75% - 11,00%	6,00% - 11,00%	↑
Bureaux Régions	Régions	3,50% - 7,35%	3,50% - 7,35%	↔
Logistique	Logistique Classe A - France	3,25% - 5,50%	3,25% - 5,50%	↔
	Pieds d'immeuble - Paris	3,05% - 6,00%	3,05% - 5,50%	↔
Commerces	Centres commerciaux - France	4,50% - 9,00%	4,50% - 9,00%	↔
	Retail Parks - France	5,35% - 7,00%	5,25% - 7,00%	↓

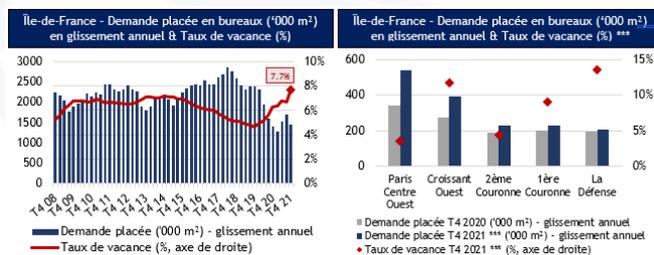
Sources: AEW, CBRE, Knight Frank, ASPIM, MBE Conseil, BNPRE

#### MARCHÉ DE BUREAUX

##### Ile-de-France

- Sur l'ensemble de l'année 2021, la demande placée de bureaux en Ile-de-France a atteint plus de 1,6 million de m<sup>2</sup>, soit une hausse de 17% par rapport à 2020. Le T4 2021 a été particulièrement actif avec 435 252 m<sup>2</sup> placés en Ile-de-France, confirmant la reprise entrevue les précédents trimestres.
- Sur le segment des grandes transactions > 5 000 m<sup>2</sup>, bien que l'activité soit restée modérée sur le premier semestre de l'année, le T4 a été particulièrement bon. Au total, 56 transactions > 5 000 m<sup>2</sup> ont été enregistrées tout au long de l'année 2021, dont 20 transactions pour le T4. Les transactions concernent majoritairement des surfaces < 10 000 m<sup>2</sup> avec encore très peu de transactions > 20 000 m<sup>2</sup>.
- L'activité a été particulièrement bonne dans Paris Centre Ouest où la demande placée a atteint 538 195 m<sup>2</sup>, dépassant sa moyenne de longue période ainsi qu'à La Défense qui a pleinement bénéficié de la reprise avec 205 061 m<sup>2</sup> placés sur l'ensemble de l'année 2021, repassant nettement au-dessus de sa moyenne décennale avec un nombre record de 92 transactions. L'activité a redémarré plus doucement voire difficilement dans les autres sous-marchés. Néanmoins, le T4 a vu rebondir plusieurs sous-marchés à l'instar de Neuilly-Levallois, Péri-Défense ou les premières Couronnes Nord et Est.
- Après avoir progressé tout au long de 2020 et début 2021 (soit +10% sur un an), le volume d'offre immédiate en Ile-de-France a été relativement stable au cours du S2 2021, atteignant 4 millions de m<sup>2</sup> fin T4 2021, soit un taux de vacance de 7,7%. L'évolution géographique de l'offre est assez binaire avec, d'un côté une baisse à nouveau dans Paris intra-muros et de l'autre, une hausse pour le reste de l'Ile-de-France. Le taux de vacance dans Paris Centre-Ouest s'établit à 3,5% illustrant la situation de tension à laquelle sont confrontés les utilisateurs. En revanche, le Croissant Ouest affiche un taux de vacance supérieur au 10% et La Défense ainsi que la 1ère Couronne Nord sont autour de 14%.

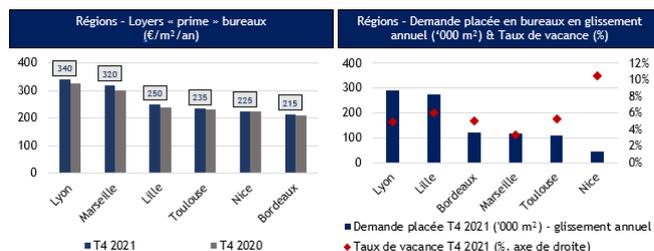
- Les mesures d'accompagnement atteignent 24,4% en moyenne en Ile-de-France au T4 2021. Le taux moyen des mesures d'accompagnement varie d'un secteur de marché à l'autre, de 15,5% dans le Quartier Central des Affaires de Paris à 30,8% à La Défense. Parmi les évolutions les plus importantes du trimestre, on observe une baisse des accompagnements de -3,9 points en Deuxième Couronne.
- L'offre future certaine > 5 000 m<sup>2</sup> est en baisse. Après avoir atteint un point haut fin 2020, elle totalise 1,97 millions de m<sup>2</sup>, soit une baisse annuelle de 7,5%. En moyenne, la part des nouveaux développements a tendance à diminuer tandis que la part des projets de restructuration et de rénovation a augmenté. Ceci reflète l'intérêt des investisseurs sur la nécessité de moderniser le parc existant, notamment pour mettre les immeubles aux normes environnementales plutôt que de faire des développements ad-hoc.
- En conséquence, les loyers ont continué à augmenter en raison de la compression de l'offre à Paris. Ainsi, le loyer moyen prime parisien atteint 907 €/m<sup>2</sup>/an, le prime s'établissant à 930 €/m<sup>2</sup>/an dans le Quartier Central des Affaires Parisien. En périphérie, les évolutions sont à nuancer. Ainsi, au T4 2021, le loyer moyen prime à la Défense atteint 550 €/m<sup>2</sup>/an et 510 €/m<sup>2</sup>/an dans le Croissant Ouest témoignant de l'intérêt pour les utilisateurs extra-muros d'être positionnés sur les meilleurs immeubles dans les meilleures localisations, à l'instar de Neuilly. Sur la plupart des autres marchés, l'offre est abondante et en hausse, d'où une stabilisation voire une diminution des loyers.



Sources: AEW, CBRE, Knight Frank, BNPRE

##### Régions

- A Nice, la demande placée a augmenté de 48,3% en glissement annuel au T4 2021 par rapport au T4 2020 à 45 000 m<sup>2</sup>.
- A Marseille, la demande placée a augmenté de 57,4% sur la même période à 116 369 m<sup>2</sup>.
- À Lyon, 291 965 m<sup>2</sup> de bureaux ont été placés en glissement annuel au T4 2021, en hausse de 34,4% par rapport au T4 2020.
- A Toulouse, 107 720 m<sup>2</sup> de bureaux ont été placés en glissement annuel au T4 2021 par rapport au T4 2020, soit une hausse de 71%.
- À Lille, la demande placée a augmenté de 98% à 274 141 m<sup>2</sup> en glissement annuel au T4 2021 par rapport au T4 2020.
- À Bordeaux, la demande placée a diminué à 120 000 m<sup>2</sup> en glissement annuel au T4 2021 en baisse de -0,1% par rapport au T4 2020.
- Le taux de vacance sur le marché lyonnais a augmenté de 71 pbb sur un an à 4,92% au T4 2021 par rapport au T4 2020. Le taux de vacance est plus élevé sur le marché de Nice à 10,44% au T4 2021. Au niveau régional, le taux de vacance s'élève à 5,23% à Toulouse, 5,00% à Bordeaux ainsi qu'à 3,37% à Marseille au T4 2021.
- Au T4 2021, le loyer prime en région s'établit à 340 €/m<sup>2</sup>/an à Lyon. Il oscille entre 215 et 320 €/m<sup>2</sup>/an dans les autres marchés.
- Les taux de rendement prime se sont compressés à Bordeaux et à Nice de respectivement 70 pb et 25 pb au T4 2021 par rapport au T3 2021 pour atteindre 3,80% et 4,25%. Les taux de rendement prime sont restés stables dans les autres régions sur la même période, avec le taux de rendement le plus élevé à Toulouse à 4,50%, puis et Marseille avec un taux de rendement de 4,20%, suivi de Lille (3,50%). Lyon enregistre le taux de rendement le plus bas en région (entre 3,35% et 3,50% selon les estimations).

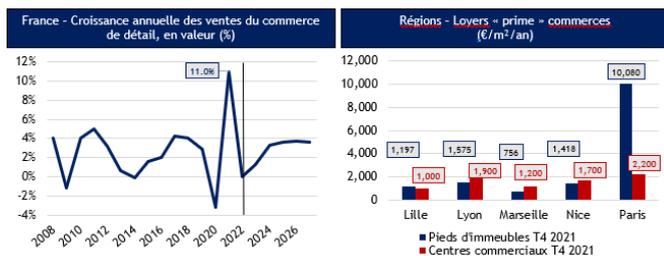


Sources: AEW, CBRE, Immostat, BNPRE

### POINT MARCHÉ T4-2021 (SUITE)

#### 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 a repris à +11% pour l'ensemble de l'année 2021 par l'effet mécanique du rebond.
- Au T4 2021, les loyers prime en commerce de pieds d'immeuble ont chuté par rapport au T4 2020 à Paris, Lyon, Nice et Lille respectivement à 10 080€/m<sup>2</sup>/an (non pondérés), 1 575€/m<sup>2</sup>/an, 1 417 €/m<sup>2</sup>/an et 1 197€/m<sup>2</sup>/an mais sont restés stables à Marseille à 756 €/m<sup>2</sup>/an.
- Les loyers primes des centres commerciaux sont restés stables à Lille, Nice et Marseille à 1 000€/m<sup>2</sup>/an, 1700€/m<sup>2</sup>/an et 1200€/m<sup>2</sup>/an. A Paris et Lyon les loyers ont respectivement chuté à 2200€/m<sup>2</sup>/an et 1900€/m<sup>2</sup>/an.
- En décembre 2021, les ventes des magasins du commerce spécialisé ont augmenté et sont supérieures à celles de décembre 2019 (+2,3%). Sur l'ensemble de 2021, le commerce spécialisé a recensé une baisse importante de -8,7% de son activité par rapport à 2019. La plupart des secteurs ont été fortement touchés en raison de la fermeture prolongée des magasins. Ainsi, on observe des baisses de l'activité de -20,3% pour la chaussure, de -13,6% pour les jouets/jeux /culture/loisir, de -14,4 % pour la beauté santé et de - 12,5 % pour l'habillement. En raison de la mise en place du télétravail, seuls l'équipement de la maison et l'alimentaire spécialisé poursuivent une bonne dynamique de leurs activités avec +11,4% et +3,9%.
- En décembre 2021, les ventes web des enseignes du commerce spécialisé sont en baisse par rapport à celles de décembre 2020 à - 4,1 %. Le secteur de l'habillement connaît une contraction en magasin (-8%) mais aussi sur le web (-6,6%). Sur l'ensemble de l'année 2021, les ventes web des enseignes continuent de croître (+14,8% par rapport à 2020) et retrouvent un niveau d'avant COVID.
- Le télétravail étant obligatoire à raison de 3 à 4 jours par semaine, la fréquentation des magasins et des restaurants a fortement baissé dans les métropoles. Ainsi, la fréquentation des centres commerciaux et les grandes rues marchandes situés à proximité des bureaux ainsi que les gares sont en baisse de -30 et -40%.
- Au T4 2021, 1,1 milliard d'euros ont été investis en commerce. Le total investi sur le marché du commerce s'élève à 2,6 milliards d'euros sur l'ensemble de l'année 2021. Cela représente une baisse de 33,5% par rapport à au niveau de 2020.
- Le commerce de périphérie se démarque avec 1,4 milliard d'euros investis en 2021. Ce montant est supérieur (+7,8%) de la moyenne des 5 dernières années.
- La part des fonds et des SCPI dans le marché de l'investissement est croissante. Elle est supérieure à la moyenne des dix dernières années avec 68% des montants investis (contre 47% en moyenne décennale).
- L'indice des loyers commerciaux (ILC) après avoir augmenté de 2,41% en 2021 devrait diminuer à 2,10% en 2022 puis chuter à 1,35% en 2023.



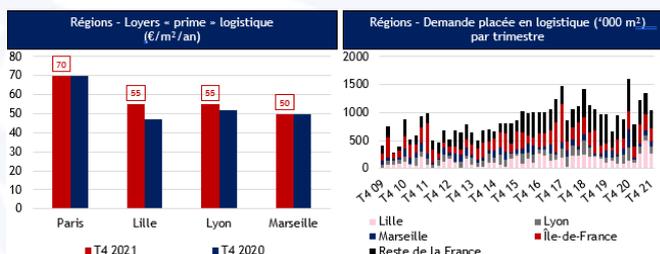
Sources : CBRE, Oxford Economics, INSEE, AEW Recherche & Stratégie, PROCOS, CNCC, Knight Frank, BNPPRE

#### MARCHÉ DE LA LOGISTIQUE

- La demande placée en logistique en France a dépassé 1 million de m<sup>2</sup> au 4T 2021, portant la volume annuel de transactions utilisateurs à près de 4,4 millions de m<sup>2</sup> en 2021 soit un niveau similaire à 2018 et en hausse de 7% par rapport à 2020.
- Sur l'année, Les Haut-de-France, avec 1,15 million de m<sup>2</sup>, ont fait jeu égal avec la région parisienne (1,1 million de m<sup>2</sup>) en termes de demande placée.
- L'activité logistique reste donc soutenue en France, portée par la dynamique positive du commerce en ligne et de la logistique urbaine.
- La demande en 2021 continue de s'orienter vers les actifs existants neufs qui ont représenté 35% du total de la demande placée, tandis que le volume des opérations clés-en main a baissé par rapport à 2019 et 2020, passant de plus de 50% de la demande placée en 2019 contre 29% en 2021.
- De fait, le taux de vacance, qui avait pu remonter jusqu'à 6,7% au cours de l'année 2020, au plus fort des confinements, est redescendu à 4,50%.
- La pénurie d'offres est particulièrement flagrante dans les agglomérations d'Auvergne-

Rhône-Alpes (1,2% de vacance) et PACA (2,8% de vacance), tandis que l'offre reste encore fluide dans les Hauts-de-France et en Ile-de-France.

- Les valeurs locatives sont en progression, avec une augmentation remarquable de 17% sur la région de Lille, passant de 47€/m<sup>2</sup> à 55€/m<sup>2</sup> au 4T 2021, soit le même niveau de loyer qu'à Lyon qui enregistre également une hausse de 5,7%. À Paris et Marseille, les loyers sont restés stables sur l'année à respectivement 70 et 50 €/m<sup>2</sup>. Hors dorsale, les loyers s'évaluent entre 42 et 57 €/m<sup>2</sup>.
- Alors que l'investissement en immobilier tertiaire en général en France a baissé en 2021, le marché logistique a enregistré une année record avec 5 milliards d'euros, soit 20% des volumes d'investissements totaux. Les acquisitions de portefeuille par des investisseurs recherchant une exposition rapide à la classe logistique ont représenté plus de la moitié des volumes en industriel et logistique.
- Par conséquent, le taux de rendement prime continue de se comprimer à 3,25% sur l'ensemble de la France à fin 2021, contre 3,50% au trimestre précédent.



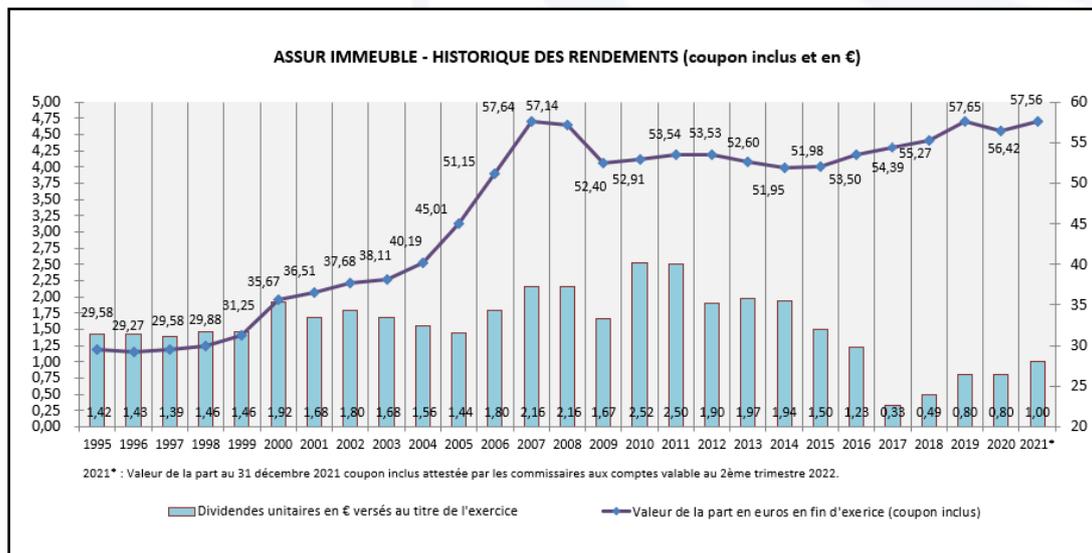
Sources : CBRE, AEW Recherche & Stratégie

#### MARCHÉ RÉSIDENTIEL

- Au T3 2021, l'indice des prix des appartements a augmenté de 5,3% en France, de 2,7% en Ile-de-France et est resté stable à Paris.
- En décembre 2021, la confiance des ménages s'améliore et a légèrement rebondi à 100 points retrouvant ainsi sa moyenne de longue période.
- En décembre 2021, le taux moyen hypothécaire en France s'est établi à 1,06%. Pour le 9ème mois consécutif, le taux moyen est à peu près stabilisé sur les niveaux les plus bas constatés depuis le début des années 50. La quasi-totalité des taux sont largement inférieurs à l'inflation : ce qui ne s'était jamais observé depuis le début des années 60, même à la suite du 1er choc pétrolier, lorsque l'inflation culminait à 14,2% en 1974. Cela permet aux banques de soutenir la demande de crédits des particuliers.
- L'amélioration des conditions de crédit (faible taux d'intérêt) a atténué les conséquences du resserrement de l'accès au crédit et la hausse du prix des logements. De plus, la transformation du marché provoquée par le relèvement des taux d'apport personnel exigés a très souvent facilité l'augmentation de la capacité à acheter.
- La transformation du marché intervenue depuis 2019 n'a pas altéré la capacité à acheter des ménages, puisque depuis 2011 la capacité à acheter s'est accrue dans 75% des grandes villes françaises.
- Au T4 2021, la durée moyenne des prêts accordés était de 237 mois. L'allongement de la durée moyenne (9 mois depuis décembre 2019) permet d'absorber les conséquences de la hausse des prix des logements, de contenir les taux d'effort sous le seuil des 35% et d'atténuer l'impact de la hausse des taux d'apport personnel exigés sur une part non négligeable des candidats à l'accession à la propriété. Ainsi, la durée moyenne des prêts n'a jamais été aussi élevée par le passé (par exemple, alors que la durée moyenne s'était établie à 163 mois en 2001 soit 13,6 ans, elle était de 233 mois vingt années plus tard soit 19,4 ans).
- En France, les loyers progressent de manière continue sur les dernières années. En 2021, les loyers ont continué de progresser à un niveau plus soutenu qu'en 2020. En décembre 2021, le loyer moyen français s'établit à 15€/m<sup>2</sup> charges comprises. Cependant, derrière ce chiffre se cachent des disparités importantes en régions. Les loyers restent les plus élevés à Paris à 29 €/m<sup>2</sup> HC au T4 2021 en moyenne.
- Au T4 2021, l'indice de référence des loyers (IRL) s'établit à 132,62. Sur un an, il augmente de 1,61%, après +0,83% au trimestre précédent.
- En 2021, le volume d'investissement en logements résidentiels a légèrement diminué de 12% par rapport à l'année 2020 pour s'établir à 4,4 milliards d'euros. Au contraire, les volumes d'investissement en résidences services seniors (RSS) ont augmenté de 69% sur la même période et ont représenté 0,9 milliards d'euros en 2021 contre 0,5 milliards d'euros pour l'année 2020.
- Les taux de rendement observés en immobilier résidentiels demeurent structurellement inférieurs aux taux de rendement en immobilier d'entreprise. Dans un contexte post-crise sanitaire, les équilibres de marché sont venus replacer le résidentiel au cœur des préoccupations des populations. Il apparaît plus que jamais comme une valeur refuge, durablement résiliente. Cette compétition retrouvée sur les dossiers peu nombreux en raison de l'éclatement du marché, accentue la pression sur les taux de rendement. Les taux de rendement prime se sont comprimés de 10 points de base à Paris et en région à respectivement 2,10% et 2,90% d'un trimestre à l'autre au T4 2021.

Sources : AEW, CBRE, BNPPRE

### INDICATEURS DE PERFORMANCE



Au 31 décembre 2021, les TRI historiques à 5 ans et 10 ans sont les suivants :

A 5 ans	2,80%
A 10 ans	3,27%

- Le taux annuel de distribution 2021 s'élève à 1,00 € / part, soit un DVM de 1,77%.
- Le taux de rendement en capital annuel s'établit à 2,02% sur l'exercice 2021.
- Le taux de rendement global annuel s'établit à 3,79% sur l'exercice 2021.
- L'Actif Net Réévalué (ANR) de la SCI ASSUR IMMEUBLE passe de 1 759,6 M€ au T3-2021 à 1 753,3 M€ au T4-2021, soit une baisse de -6,2 M€.
- L'Actif Net Réévalué (ANR) de la SCI ASSUR IMMEUBLE passe de 1 724,1 M€ au T4-2020 à 1 753,3 M€ au T4-2021, soit une hausse de +29,2 M€ qui s'explique essentiellement par les effets compensés suivants :
  - \* La hausse des plus-values sur les immeubles détenus en direct (pour +3,8M€).
  - \* La hausse globale de la valeur des titres (pour +19,7M€).
  - \* Le résultat généré par les actifs immobiliers et financiers sur la période (pour +36,7M€).
  - \* La distribution 2021 correspondant au versement d'un coupon de 1,00 € par part (pour -31,0M€).



1,753 Md€\*

Actif Net Réévalué



56,56 €\*\*

Valeur Liquidative  
(hors coupon de 1,00€/part)



3,79%

Rendement global 2021

\*\* Valeur de la part définitive au 31 décembre 2021 attestée par les commissaires aux comptes valable au 2<sup>ème</sup> trimestre 2022

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

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures, elles ne sont pas constantes dans le temps et ne constituent en aucun cas une garantie future de performance ou de capital.

#### TRI : Taux de Rentabilité Interne

Rentabilité d'un investissement sur une période donnée. Il tient compte de l'évolution de la valeur de part et des revenus distribués.

#### VL : Valeur liquidative

Valeur de la société ASSUR IMMEUBLE (immeubles et trésorerie) divisée par le nombre de parts. Elle est actualisée chaque trimestre à partir de 2020.

#### Dividende

Les loyers nets des charges et des frais immobiliers et de structure. Il est versé une fois par an, en mars ou avril de l'année N+1 pour les parts détenues en année N.

#### Rendement global

Somme de la variation de la valeur liquidative de la part sur la période et du taux de distribution (DVM)

#### Dividende sur Valeur de Marché (DVM)

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

### FACTEURS DE RISQUES

#### Risques généraux (risque immobilier) :

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

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

#### Risque de revenu et risque en capital :

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

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

#### Risque de liquidité :

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

#### Risque lié au crédit et de taux :

ASSUR IMMEUBLE n'a pas recours, au 31 décembre 2020, à un quelconque financement bancaire. En cas de recours dans le futur à des financements bancaires, la SCI serait exposée à l'évolution des taux de financement et serait soumise à des risques spécifiques liés notamment à la souscription d'engagements contractuels dont le non-respect rendrait la dette exigible. Le recours à des financements bancaires peut augmenter le risque de perte en cas de dévalorisation des actifs immobiliers et peser sur le rendement.

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

#### Risque de contrepartie :

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

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

#### Risque opérationnel :

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

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.*