

Lettre d'information trimestrielle

Période analysée : 1er janvier 2022 au 25 mars 2022

Situation au 25/03/2022

Objectif et stratégie d'investissement

CNP Immo Premium est un support en unités de compte (UC) représenté par la part de la société civile de portefeuille (SCP) CNP Immo, disponible dans certains contrats d'assurance vie multi-supports de CNP Assurances.

La SCP CNP IMMO a pour objectif la constitution et la gestion d'un patrimoine à vocation principalement immobilière et financière, susceptible d'être composé, de parts ou d'actions de sociétés à prépondérance immobilière jusqu'à 100% et des valeurs mobilières de trésorerie à titre accessoires de 5% maximum. **La stratégie principalement visée est l'immobilier « prime », à savoir une stratégie des actifs de grande taille, très bien situés dans le QCA Parisien** (Quartier Central des Affaires de Paris) avec un objectif de taux de rendement locatif stable et régulier à un horizon de long terme et une plus grande résilience des valorisations des immeubles en cas de crise. En application de l'article 9 du règlement UE 2019/2088, dit Disclosure, la SCP CNP Immo intègre les critères extra-financiers dans la réalisation de ses investissements.

Cette stratégie sera mise en œuvre par la Société de Gestion au moyen d'une sélection d'actifs immobiliers déjà détenus par CNP Assurances ou par acquisition d'actifs présentant le même degré d'urgence.

Point marché de l'immobilier du 1er trimestre 2022

Après une fin d'année marquée par les pressions inflationnistes et les incertitudes liées au variant Omicron, l'invasion de l'Ukraine par la Russie au mois de février ajoute une nouvelle source d'incertitude pour l'économie mondiale.

Les bureaux restent la classe d'actifs la plus recherchée par les investisseurs, mais le ralentissement des volumes se confirme (absence de grandes transactions). Le marché se concentre autour des transactions de taille intermédiaire (comprises entre 50 et 100 millions d'euros) qui ont vu leur part quasiment doubler en un an. Les actifs de qualité dans les localisations centrales semblent pénalisés par un manque d'offres. Ces localisations conservent tout leur attrait : le marché locatif y est dynamique et la vacance contenue, **maintenant les taux de rendement prime à un niveau plancher malgré la remontée de l'OAT 10 ans et une prime de risque plus resserrée.**

Les taux de rendement prime sont restés globalement stables au premier trimestre 2022. Au cours des prochains trimestres, si le marché de l'investissement pourrait bénéficier de la confirmation du rebond sur les marchés locatifs, notamment bureaux, les nombreuses incertitudes géopolitiques et leurs conséquences sur les marchés financiers pourraient freiner son dynamisme.

Caractéristiques – Chiffres clés

Nature de la société : Société civile de portefeuille à capital variable

Date de création : 22/07/2020

N° de siren : 885 395 889

Code ISIN : FRO013529161

Durée : 99 ans

Capital maximum statutaire : 1 000 000 000 €

Société de gestion : La Française Real Estate Managers

Dépositaire : BNP Paribas Securities Services

Expert central : BNP Paribas Real Estate Valuation France

Nombre de parts : 882 353,00

Capital social effectif : 88 235 300 € depuis la création

Capitalisation : 94 940 025,64 €

Valeur liquidative : 107,59 €

Commissions de souscription :

- Appliquées et acquises au fonds : 2%

- Appliquées et non acquises au fonds : 3,5 %

Frais de gestion annuels max : 1,06%/an TTC

(Base : Actif brut)

Situation d'endettement : 45 733 124,36 €

(compte courant)

Dettes et engagements : 2 025 175,31 € (au 25/03/2022)

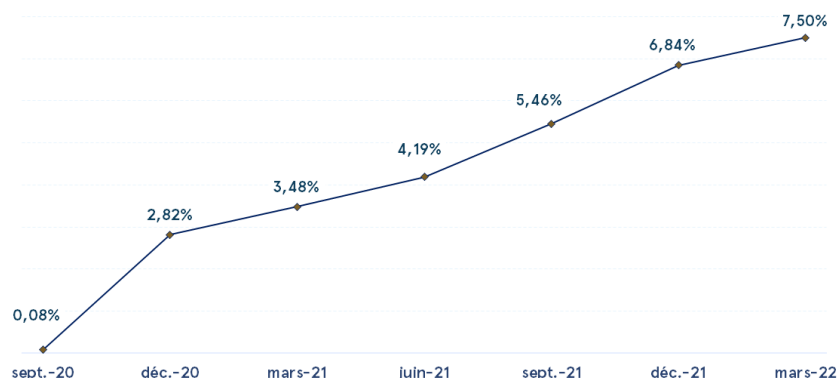
Performance au T1 2022 constituée par la variation de sa valorisation hebdomadaire : 0,62%

Durée de placement recommandée : 8 ans dans le cadre de l'assurance vie

PROFIL DE RISQUE : 2



Evolution de la performance et commentaire de gestion du 1^{er} trimestre 2022



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

Au 25 mars 2022, la valeur liquidative de la part CNP IMMO Premium s'élève à 107,59€, **soit une performance de 0,62% pour le 1^{er} trimestre 2022 et de 7,50% depuis la création du fonds.** Cette performance est portée essentiellement par le rendement immobilier.

En date du 18 janvier 2022, la SCP CNP UC Immo a enregistré une collecte nette de 50 M€ au profit de la part Premium, adossée à un tirage en compte courant pour 2,2 M€. Ce montant de collecte a été intégralement investi dans les actifs existants du portefeuille : Ybry pour 20,8 M€, Richelieu pour 10 M€ et Haussmann pour 21,4M€. A l'issue de cette opération, l'UC détient 23% de l'actif Ybry, 25% de l'actif Richelieu et 38% de l'actif Haussmann. La détention dans les actifs Alleray et Montaigne demeure inchangée à savoir 12% et 5% respectivement. Cette nouvelle allocation porte la valeur d'expertise transparisée des actifs du portefeuille à 364M€ contre 312,4 M€ au 31 décembre 2021.

Composition du patrimoine

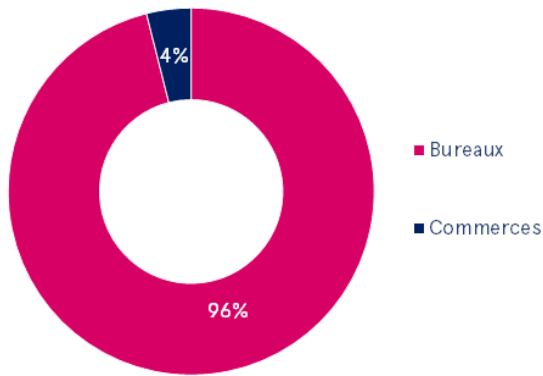
Données au 25 mars 2022

Situation au 25/03/2022

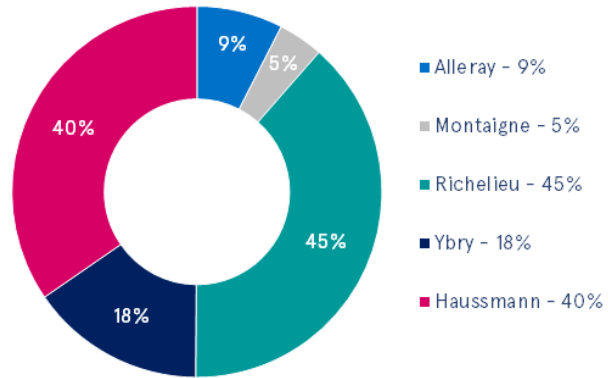
Taux d'exposition à l'immobilier : 99,9 %
 Nombre de baux gérés : 6
 Durée moyenne résiduelle des baux gérés : 8,4 ans

Taux d'Occupation Physique (TOP) : 100%
 Taux d'Occupation Financière (TOF) : 100%
 Montant des dividendes capitalisés au 31/12/2021 : 9,2 M€

Répartition sectorielle



Répartition par actifs



Secteur	Nom - Adresse	Surface totale	Locataire	Labels / Certifications
Bureaux	SCI RICHELIEU 85 rue de Richelieu - 75002 Paris	31 753 m ²	Cogedim Gestion	BREEAM Excellent / HQE Exceptionnel / Well Silver 2020 / BBC Rénovation 2009
	SCI ALLERAY 6 place d'Allera y, 75015 Paris	18 411 m ²	Orange	BREEAM In-Use Very Good HQE Bâtiments Tertiaires V2
	SCI YBRY, 41 rue Ybry - 92051 Neuilly sur Seine	14 961 m ²	Séphora	BREEAM Excellent
	SCI 173 HAUSSMANN 173-175 boulevard Haussmann, 75008 Paris	11 341 m ²	Lazard Frères	BREEAM Excellent / HQE Exceptionnel / BBC Rénovation 2019 / Wired Score « Gold »
Commerces	SCI MONTAIGNE 51, avenue Montaigne, 75008 Paris	900 m ²	Fendi	RAS
	SCI MONTAIGNE 53, avenue Montaigne, 75008 Paris	863 m ²	Céline	



SCI Richelieu



SCI Allera y



SCI Montaigne



SCI 41 Ybry



SCI 173 Haussmann

Obtention du label ISR
Données au 25 mars 2022



Situation au 25/03/2022

Le 20 décembre 2021, l'Unité de compte a reçu le label ISR, un label public, créé et soutenu par le Ministère de l'Economie, des Finances et de la Relance. Il permet aux épargnants de distinguer les fonds d'investissement mettant en œuvre une méthodologie robuste d'investissement socialement responsable (ISR) aboutissant à des résultats mesurables et concrets.

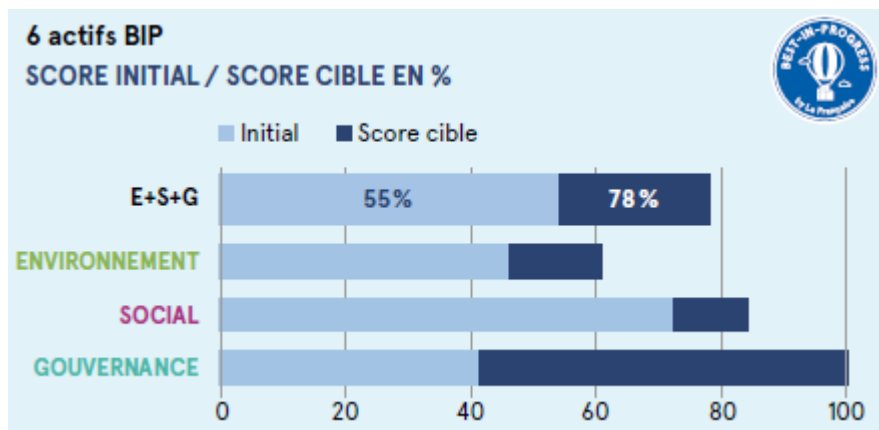
L'intégration des critères extra-financiers dans la politique de sélection et de gestion de l'Unité de compte CNP UC Immo - Part CNP IMMO Premium se structure autour de **5 objectifs** suivants :

Environnemental	Social	Gouvernance
(1) Réduction des émissions de CO ²	(3) Confort des utilisateurs	(5) Engagement et formation des parties prenantes clés à cette démarche ISR
(2) Progression de la résilience du patrimoine face aux risques climatiques physiques	(4) Excellente accessibilité	

Les performances ESG de chaque actif du portefeuille de l'Unité de compte sont notées selon une grille d'évaluation bâtie sur les critères suivants

<ul style="list-style-type: none"> - Consommations d'énergies - Emissions de Gaz à effet de Serre - Gestion de l'énergie - Gestion de l'eau - Certifications et labels environnementaux - Energie renouvelable - Biodiversité - Gestion des déchets - Résilience au changement climatique 	<ul style="list-style-type: none"> - Accessibilité et mobilité - Proximité des services - Confort des occupants - Connectivité - Adaptabilité du bâtiment - Contribution au développement local - Certifications et Labels 	<ul style="list-style-type: none"> - Relations locataires - Relations avec les parties prenantes - Gestion de la chaîne d'approvisionnement
--	---	--

Ainsi, à l'échelle du portefeuille, **les 6 actifs sont affectés à la catégorie Best-in-Progress (BIP)**. La mise en œuvre d'une approche Best-in-Progress inscrit l'UC dans une **démarche d'amélioration continue des caractéristiques durables des actifs**.



Le support en Unité de compte CNP IMMO Premium représenté par la société civile de portefeuille et géré par la société de gestion La Française Real Estate Managers est proposé dans certains contrats d'assurance vie et contrats de capitalisation de CNP Assurances.

Les informations contenues dans ce document sont destinées exclusivement à l'usage de la personne à laquelle il est adressé. Il peut contenir des données confidentielles et/ou privilégiées et/ou protégées par des droits de propriété intellectuelle ou d'autres lois. Ce document est exclusivement conçu à des fins d'information. Il ne constitue ni un élément contractuel, ni une proposition ou une incitation à l'investissement ou l'arbitrage. Les données contenues dans cette présentation ne sont ni contractuelles ni certifiées par le commissaire aux comptes. La responsabilité de La Française Real Estate Managers ne saurait être engagée par une décision prise sur la base de ces informations. Les performances passées ne préjugent pas des performances à venir. Les performances ne sont pas garanties. L'investissement présente des risques dont le risque de perte en capital. Le document d'informations spécifiques présentant les caractéristiques principales du support en unité de compte CNP IMMO Premium, ainsi que la brochure commerciale sont remis au souscripteur lors de son versement de prime ou son investissement par arbitrage affecté à ce support.

Reporting disponible sur www.cnp.fr