

## Lettre d'information trimestrielle

Période analysée : 1er avril 2022 au 24 juin 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.

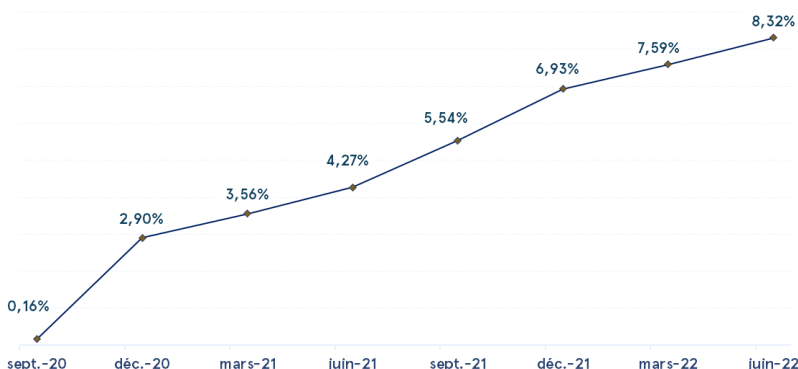
La SCP CNP IMMO a pour objectif la constitution et la gestion d'un patrimoine à vocation principalement immobilière et financière, susceptible d'être composé, de parts ou d'actions de sociétés à prépondérance immobilière jusqu'à 100% et des valeurs mobilières de trésorerie à titre accessoires de 5% maximum. **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 2ème trimestre 2022

Jusqu'ici relativement résistante aux chocs, la croissance de la zone euro devrait plus nettement ralentir dans les prochains mois. À la persistance de l'envolée de l'inflation et des tensions sur les chaînes d'approvisionnement, dues à la guerre en Ukraine et à la stratégie zéro-Covid de la Chine, se sont ajoutées, en mai-juin, la chute des marchés actions et la remontée rapide des taux longs sur fond de normalisation monétaire accélérée, effective et attendue. Totalisant 55% des montants investis, **les bureaux continuent à dominer le marché et bénéficient d'un dynamisme renouvelé, notamment sur les grandes transactions.** Le marché des bureaux en régions reste très animé avec des volumes en hausse de 20% sur un an et de plus de 50% par rapport à la moyenne décennale.

Après avoir été soutenu par une ère de taux bas, le marché de l'investissement immobilier fait face à une remontée rapide des taux obligataires et des coûts de financement. Si les liquidités ciblant l'immobilier restent importantes, le marché devrait ralentir pour permettre aux acquéreurs et aux vendeurs de s'accorder sur les corrections de prix traduisant ces nouvelles conditions de marché. Sur le marché locatif de bureaux, la demande continue à être motivée par les besoins de modernisation des espaces de travail et la recherche de centralité. Paris reste le marché le plus dynamique en Ile-de-France. Seuls les marchés parfaitement connectés aux transports en commun et offrant des actifs exemplaires en matière de performance environnementale et de qualité de vie au travail, tirent leur épingle du jeu.



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

### 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 :** FROO13529161

**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 :** 95 582 549,79 €

**Valeur liquidative :** 108,32 €

**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 :** 37 287 370,75 €

(compte courant)

**Dettes et engagements :** 2 213 459,55 € (au 24/06/2022)

**Performance au T2 2022 constituée par la variation de sa valorisation hebdomadaire :** 1,30%

**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 2ème trimestre 2022

Au 24 juin 2022, la valeur liquidative de la part CNP IMMO PREMIUM s'élève à 108,32€, **soit une performance de 1,30% à la fin du deuxième trimestre, et de 8,32% depuis la création du fonds (août 2020).** Cette performance est portée essentiellement par le rendement immobilier.

En date du 9 juin 2022, la SCP CNP UC Immo a enregistré une collecte nette de 50 M€ au profit de la part Prestige. Ce montant de collecte a été intégralement investi dans les actifs existants du portefeuille : Richelieu pour 44,9M€ et Haussmann pour 5,1M€. A l'issue de cette opération, l'UC détient 32,6% de l'actif Richelieu et 39,8% de l'actif Haussmann. La détention dans les actifs Ybry, Alleray et Montaigne demeure inchangée à savoir 23%, 12% et 5% respectivement. Cette nouvelle allocation porte la valeur d'expertise transparisée des actifs du portefeuille à 409,8 M€ contre 364,0 M€ au 25 mars 2022.

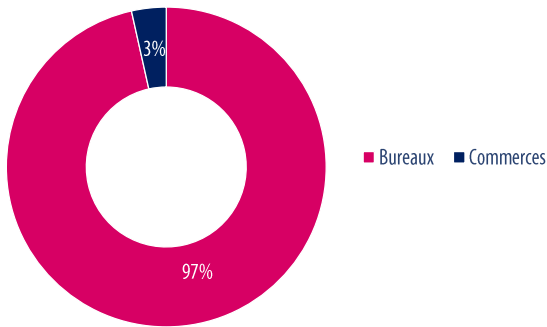
## Composition du patrimoine

Données au 24 juin 2022

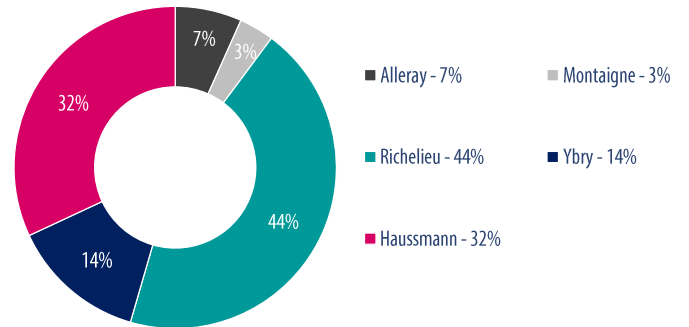
Taux d'exposition à l'immobilier : 96,6 %  
 Nombre de baux gérés : 6  
 Durée moyenne résiduelle des baux gérés : 8,3 ans

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 <sup>2</sup>	Cogedim Gestion	BREEAM Excellent / HQE Exceptionnel / Well Silver 2020 / BBC Rénovation 2009
	SCI ALLERAY 6 place d'Alleray, 75015 Paris	18 411 m <sup>2</sup>	Orange	BREEAM In-Use Very Good HQE Bâtiments Tertiaires V2
	SCI YBRY, 41 rue Ybry - 92051 Neuilly sur Seine	14 961 m <sup>2</sup>	Séphora	BREEAM Excellent
	SCI 173 HAUSSMANN 173-175 boulevard Haussmann, 75008 Paris	11 341 m <sup>2</sup>	Lazard Frères	BREEAM Excellent / HQE Exceptionnel / BBC Rénovation 2019 / Wired Score « Gold »
Commerces	SCI MONTAIGNE 51, avenue Montaigne, 75008 Paris	900 m <sup>2</sup>	Fendi	RAS
	SCI MONTAIGNE 53, avenue Montaigne, 75008 Paris	863 m <sup>2</sup>	Céline	



SCI Richelieu



SCI Alleray



SCI Montaigne



SCI 41 Ybry



SCI 173 Haussmann

## Suivi des critères extra financiers

Données au 24 juin 2022

### Focus sur la performance énergétique et environnementale du fonds

Le secteur du bâtiment représente 44 % de l'énergie consommée en France. Chaque année, le secteur du bâtiment émet plus de 123 millions de tonnes de CO<sub>2</sub>, ce qui en fait l'un des domaines clé dans la lutte contre le réchauffement climatique et la transition énergétique.

La SCP CNP UC IMMO s'est fixé un objectif d'investissement durable environnemental calculé sur 100% des actifs immobiliers entrant dans son patrimoine. Elle vise à lutter contre le réchauffement climatique en réduisant ses consommations énergétiques et ses émissions de Gaz à Effet de Serre (GES). **Les résultats attendus sont triples : une baisse des consommations d'énergie des bâtiments, une réduction des charges des locataires et une réduction de l'empreinte carbone des bâtiments.**

#### Performance énergétique 2021

*Consommation d'énergie des actifs tous usages, tous fluides, parties communes et privatives*

**258 kWhEP/ m<sup>2</sup> /an**, soit une consommation inférieure de 29% à la moyenne établie par l'OID<sup>2</sup> pour un fonds similaire

#### Performance environnementale 2021

*liées aux consommations d'énergie des actifs tous usages, tous fluides, parties communes et privatives*

**12,6 kgeqCO<sub>2</sub>/ m<sup>2</sup> /an**, soit une consommation inférieure de 21% à la moyenne établie par l'OID<sup>2</sup> pour un fonds similaire

## Commentaire de gestion sur l'objectif d'investissement durable environnemental

L'indicateur de durabilité suivi, pour juger de l'atteinte de l'objectif, est la différence entre le volume d'émission de gaz à effet de serre mesuré en équivalent kilogramme de CO<sub>2</sub> par m<sup>2</sup> et par an de la SCP et le seuil d'émission au-delà duquel la SCP dépasse sa juste part d'émissions associé à une trajectoire limitant à 1,5° le réchauffement climatique tel que défini par le CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor).

Les émissions de gaz à effet de serre sont calculées à partir des consommations d'énergie tous fluides (électricité, gaz, fuel, bois, réseaux de chaud et de froid), tous usages, parties communes et parties privatives. La performance environnementale de la SCP correspond à la moyenne des émissions de gaz à effet de serre des actifs pondérée par leur surface.

Les données nécessaires au calcul des performances énergétique et environnementale des actifs de la SCP peuvent être soit directement collectées, soit estimées à partir de données indirectes. Les incertitudes inhérentes au calcul de la performance environnementale sont de 22% pour la SCP. Ce niveau est relativement faible et s'explique par la présence de locataires ne souhaitant pas ou n'étant pas structuré pour communiquer les données d'émission de CO<sub>2</sub> de leurs parties privatives.

Pour l'exercice 2021 (janvier à décembre), la performance environnementale de la SCP CNP UC IMMO s'établit à 12,6 KgeqCO<sub>2</sub>/ m<sup>2</sup> /an, à comparer avec une valeur seuil du CRREM établie à 19,1 KgeqCO<sub>2</sub>/ m<sup>2</sup> /an pour un portefeuille comparable composé de bureaux et de commerces. **Le fonds a donc atteint son objectif d'investissement durable environnemental en 2021, en alignant les émissions de GES du fonds à une trajectoire de décarbonation 1,5° compatible avec les objectifs internationaux fixés par l'Accord de Paris**

## Les leviers d'actions pour réduire les consommations d'énergie et les émissions de GES

Pour limiter le réchauffement climatique en réduisant les émissions de CO<sub>2</sub>, il existe deux grandes familles de leviers d'actions :

- Réduire les consommations d'énergie en favorisant **un usage sobre des bâtiments**
- **Décarboner les sources d'énergie** utilisées au sein des bâtiments

En 2021, la société de gestion a mis en place une solution de suivi des consommations énergétiques réelles afin de pouvoir bâtir des plans d'actions visant à réduire les consommations d'énergie. Pour ce faire, l'équipe de gestion a fiabilisé les synoptiques de comptages de chaque immeuble et organisé la remontée des consommations de tous les fluides énergétiques pour la totalité des surfaces des actifs. L'équipe a également fédéré l'ensemble des locataires et des Property Managers (gestionnaires des actifs au quotidien) autour de cette thématique pour qu'ils accompagnent la stratégie environnementale du fonds.

De plus, une campagne de décarbonation des sources d'énergies des consommations électriques maîtrisées par La Française REM, élaborée en 2021, est en cours de déploiement. Cette campagne devrait conduire à une réduction de la performance environnementale de la SCP.

<sup>1</sup> Indicateurs non exhaustifs. Se référer au rapport ESG 2021 disponible sur le site [dic.cnp.fr](http://dic.cnp.fr) pour plus de détails

<sup>2</sup> Observatoire de l'Immobilier Durable – Baromètre 2020 de la performance énergétique et environnementale

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.

#### La Française Real Estate Managers

Une société du Groupe La Française - [www.la-francaise.com](http://www.la-francaise.com)  
Société par actions simplifiée au capital de 1 290 960 € - 399 922 699 RCS Paris. Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le n° PF 07000038 du 26/06/2007  
Adresse : 128, boulevard Raspail - 75006 Paris - France  
Tél : +33 (0)1 44 56 10 00 - Fax : +33 (0)1 44 56 11 00

#### CNP Assurances

Siège social : 4, place Raoul Dautry - 75716 Paris Cedex 15 [www.cnp.fr](http://www.cnp.fr)  
Société Anonyme au capital de 686 618 477 euros entièrement libéré 341 737 062 RCS Paris  
Entreprise régie par le code des assurances