

Lettre d'information trimestrielle

Période analysée : 1er juillet 2022 au 30 septembre 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.

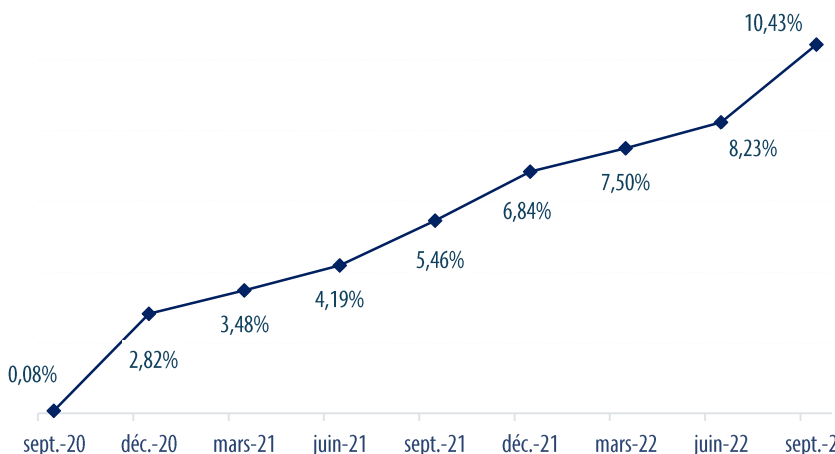
La SCP CNP IMMO a pour objectif la constitution et la gestion d'un patrimoine à vocation principalement immobilière et financière, susceptible d'être composé, de parts ou d'actions de sociétés à prépondérance immobilière jusqu'à 100% et des valeurs mobilières de trésorerie à titre accessoires de 5% maximum. **La stratégie principalement visée est l'immobilier « prime », à savoir une stratégie des actifs de grande taille, majoritairement 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 3ème trimestre 2022

Dans un environnement macro-économique chahuté par l'instabilité géopolitique, la hausse de l'inflation et des taux, les utilisateurs de bureaux en Ile de France continuent de concrétiser leurs projets immobiliers. Le marché est animé par le déploiement de solutions de travail hybrides et par des entreprises saisissant l'opportunité de se repositionner dans des secteurs plus centraux alors que la thématique de la performance environnementale s'installe dans les agendas, portée par la hausse des coûts énergétiques.

La forte demande pour les marchés les plus centraux se traduit par des valeurs locatives prime orientées à la hausse sur les secteurs les plus demandés. L'inflation devrait continuer à renforcer ce phénomène dans les secteurs en tension. Sur un an, l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) a augmenté de 5,3%. Dans les secteurs où l'offre est abondante, l'impact de l'inflation devrait être moins tangible. Les mesures d'accompagnement se maintiennent à un niveau élevé. Au deuxième trimestre 2022, elles représentaient en moyenne, en Ile de France, 24,1% du loyer facial. Dans les secteurs où l'activité locative est forte, les mesures d'accompagnement restent au-dessus des moyennes de longue période mais à des niveaux



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 : 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 : 88 235 300,00 € depuis la création

Capitalisation : 97 526 252,03 €

Valeur liquidative : 110,52 €

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 : 37 287 241,29 €

(compte courant)

Dettes et engagements : 2 077 336,25 € (au 30/09/2022)

Performance au T3 2022 constituée par la variation de sa valorisation hebdomadaire : 3,36 %

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 3ème trimestre 2022

Au 30 septembre 2022, la valeur liquidative de la part CNP IMMO PREMIUM s'élève à 110,52€, **soit une performance de 0,57% sur le troisième trimestre, et de 10,43% depuis la création du fonds (août 2020)**. Cette performance est portée essentiellement par le rendement immobilier.

Le portefeuille compte 6 actifs majoritairement de bureaux. En termes de répartition géographique, les actifs se situent principalement à Paris au Quartier Central des Affaires pour 80%, à Paris 15^{ème} pour 7% et dans le Croissant Ouest pour 13% (Neuilly-sur-Seine). L'ensemble des loyers ont été quittancés et recouverts à 100%. La durée moyenne résiduelle des baux est de 7,9 années à la fin du troisième trimestre 2022.

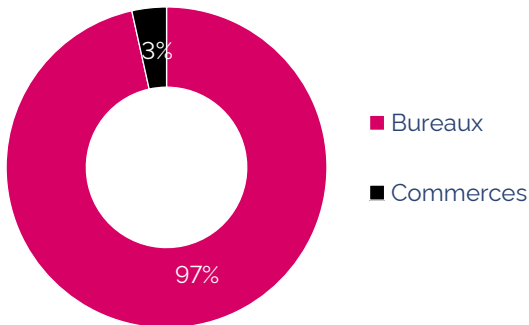
Composition du patrimoine

Données au 30 septembre 2022

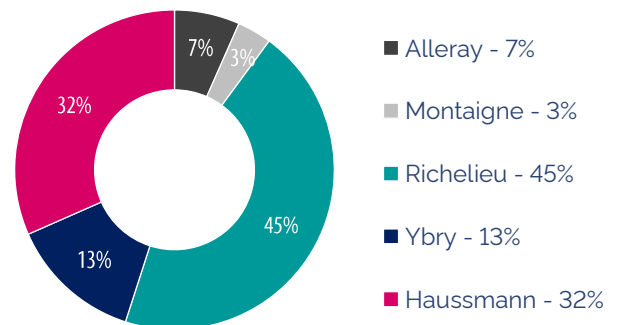
Taux d'exposition à l'immobilier : 97,12 %
 Nombre de baux gérés : 6
 Durée moyenne résiduelle des baux gérés : 7,9 ans

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'Alleray, 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 Alleray



SCI 41 Ybry



SCI 173 Haussmann



SCI Montaigne

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 CO₂, 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/ m² /an, soit une consommation inférieure de 29% à la moyenne établie par l'OID² pour un fonds similaire

Performance environnementale 2021

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

12,6 kgeqCO₂/ m² /an, soit une consommation inférieure de 21% à la moyenne établie par l'OID² pour un fonds similaire

Commentaire de gestion sur l'entrée du dispositif éco-énergie tertiaire dans sa phase opérationnelle

L'Europe s'est engagée à atteindre la neutralité carbone d'ici 2050. Pour y parvenir chaque Etat s'est fixé une feuille de route déclinée par secteur d'activité. En France la stratégie Nationale Bas Carbone, demande au secteur du bâtiment de réduire de 60% ses consommations d'énergie d'ici 2050. Pour ce faire, elle s'est dotée d'un plan d'action qui s'appuie sur deux réglementations phares : la RE2020 qui organise la décarbonation des constructions neuves, et le dispositif éco-énergie tertiaire qui cible la sobriété énergétique du parc existant. Cette dernière réglementation vise à s'assurer que propriétaires et locataires agissent de concert pour limiter les consommations d'énergie des bâtiments qu'ils occupent / qu'ils gèrent de manière à atteindre l'objectif de neutralité carbone européen. Deux voies sont possibles : l'atteinte d'un seuil en valeur absolue fixé par arrêté du Ministère de la Transition Ecologique ou la réduction des consommations d'énergie de 40% d'ici 2030, de 50% d'ici 2040 et de 60% d'ici 2050.

Cette stratégie ambitieuse a nécessairement comme première étape la collecte de données pour dresser un état du parc existant. Ainsi, la réglementation avait fixé au 30 septembre 2022 la date limite pour que les assujettis renseignent leurs données de consommations d'énergie dans la base OPERAT, gérée par l'ADEME. Bien qu'un délai supplémentaire pour la saisie des données ait été accordé jusqu'au 31 décembre 2022, votre unité de compte CNP UC Immo a saisi l'ensemble des bâtiments au 30 septembre 2022, non seulement sur le parc dont elle assure la gestion mais également sur l'ensemble des lots gérés par les locataires qui l'ont autorisé à le faire. Si la loi n'impose pas aux propriétaires de se substituer aux locataires, CNP UC Immo a souhaité prendre le relais de ses locataires dans cette démarche pour deux raisons. Premièrement, le propriétaire d'un bâtiment est le mieux placé pour coordonner les efforts nécessaires que devront faire bailleurs et utilisateurs pour atteindre les objectifs de réduction des consommations d'énergie fixés par la loi. Les premiers retours d'expérience montrent qu'un propriétaire qui ne s'associe pas aux occupants de son immeuble ne peut atteindre les objectifs de sobriété énergétique. Deuxièmement, cette démarche s'inscrit dans la stratégie globale d'accompagnement des locataires de La Française REM, et ce dans quelque domaine que ce soit.

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 CO₂, 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.

¹ Indicateurs non exhaustifs. Se référer au rapport ESG 2021 disponible sur le site dic.cnp.fr pour plus de détails

² 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
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
Société Anonyme au capital de 686 618 477 euros entièrement libéré 341 737 062 RCS Paris
Entreprise régie par le code des assurances