

Lettre d'information trimestrielle

Période analysée : 1er janvier 2023 au 31 mars 2023

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'exigence.

Point marché de l'immobilier du 1er trimestre 2023

La volatilité du contexte économique et financier, qui augmente la prudence des décisionnaires, ne favorise pas les décisions immobilières. A cela s'ajoute une inadéquation croissante entre le stock d'offres disponibles et les attentes des utilisateurs en matière de centralité, de flexibilité des espaces de travail et d'efficacité énergétique des immeubles. Ainsi, si la demande des utilisateurs est restée relativement atone au premier trimestre 2023, la rationalisation des politiques immobilières et la recherche d'optimisation des coûts complets d'occupation a favorisé les immeubles centraux, accessibles, flexibles et sobre d'un point de vue énergétique. Au premier trimestre 2023, la demande placée en Ile de France s'élève à 317 000 m², soit une baisse de 39% sur un an. Alors que le fléchissement de l'activité sur le créneau des petites et moyennes surfaces reste en ligne avec la fin d'année 2022, le segment des grandes transactions (supérieures à 5 000 m²) affiche un net recul avec seulement 6 transactions enregistrées au premier trimestre 2023. En volume, bien qu'en baisse sur un an, essentiellement faute d'offres disponibles, Paris intra muros domine toujours. La Défense et les périphéries affichent quant à elles une demande en fort recul, malgré la disponibilité d'offres de qualité. L'offre immédiate progresse à nouveau au premier trimestre 2023 pour atteindre 4,4 millions de m², ce qui correspond à un taux de vacance global pour la région de Grand Paris de 7,4%. L'évolution de la vacance sur un an fait apparaître une diminution de l'offre à Paris et une progression du taux de vacance sur le Croissant Ouest et les périphéries. Les surfaces neuves ou restructurées représentent 29% du stock vacant, quasiment exclusivement situées sur les marchés de périphérie. L'intérêt marqué des utilisateurs pour les localisations centrales maintient une pression à la hausse sur les valeurs locatives prime, alors que celles des actifs localisés en périphérie sont orientées à la baisse. Par ailleurs, les mesures d'accompagnement ont à nouveau progressé pour atteindre en moyenne 24,6% du loyer facial. Dans les périphéries, généralement sur offrefuses, elles peuvent atteindre plus de 30%.

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 : FR0013529161

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 : 945 656,00

Capital social effectif : 94 565 600,00 € depuis la création

Capitalisation : 106 325 189,2€

Valeur liquidative : 112,43€

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 : 45 096 187,98€

(compte courant)

Dettes et engagements : 2 258 633,94€ (au 31/03/2023)

Performance au T1 2023 constituée par la variation de sa valorisation hebdomadaire : 0,58%

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

PROFIL DE RISQUE : 2



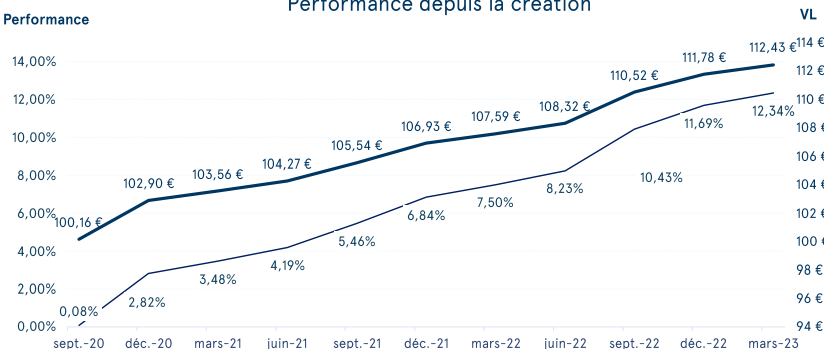
Evolution de la performance et commentaire de gestion du 1er trimestre 2023

Au 31 mars 2023, la valeur liquidative de la part CNP IMMO PREMIUM s'élève à 112,43€, **soit une performance de 0,58% sur le trimestre, et de 12,34% depuis la création du fonds (août 2020).** Cette performance est portée par le rendement immobilier.

Le portefeuille compte désormais 8 actifs, majoritairement de bureaux.

En termes de répartition géographique, les actifs se situent principalement à Paris au Quartier Central des Affaires pour 72,43%, à Paris 15ème pour 5,34% et dans le Croissant Ouest pour 22,23% (Neuilly-sur-Seine et Courbevoie). L'ensemble des loyers ont été quittancés et recouverts à 100%. La durée moyenne résiduelle des baux est de 7,1 années à la fin du premier trimestre 2023.

Performance depuis la création



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

Composition du patrimoine

Données au 31 mars 2023

Taux d'exposition à l'immobilier : 97,74%

Nombre de baux gérés : 11

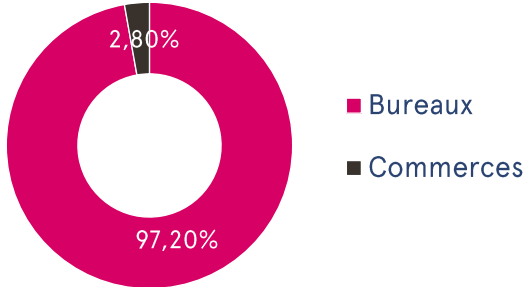
Durée moyenne résiduelle des baux gérés : 7,1 ans

En partenariat avec LA FRANÇAISE
REAL ESTATE MANAGERS

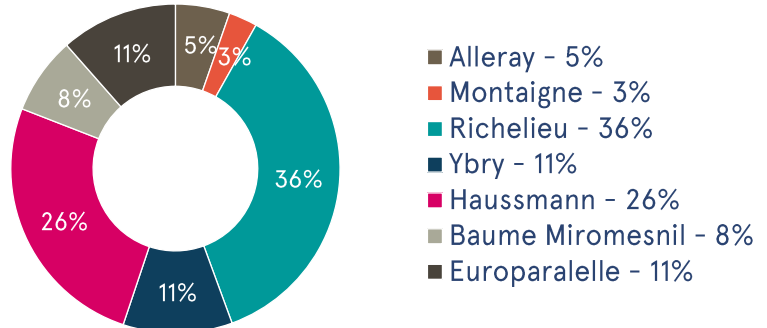
Taux d'Occupation Physique (TOP) : 100%

Taux d'Occupation Financière (TOF) : 100%

Répartition sectorielle en valeur



Répartition des actifs en valeur



Secteur	Nom - Adresse	Surface totale	Locataire	Labels / Certifications
Bureaux	SCI RICHELIEU 85 rue de Richelieu – 75002 Paris	31 428 m ²	Cogedim Gestion	HQE Exceptionnel / Well Silver 2020 / BBC Rénovation 2009 / BREEAM Excellent
	SCI ALLERAY 6 place d'Alleray - 75015 Paris	18 458 m ²	Orange	HQE Bâtiments Tertiaires V2/ BREEAM In-Use Very Good
	SCI YBRY, 41 rue Ybry – 92051 Neuilly sur Seine	14 961 m ²	Séphora	HQE Excellent / BREEAM Good
	SCI 173 HAUSSMANN 173-175 boulevard Haussmann - 75008 Paris	11 341 m ²	Lazard Frères	HQE Exceptionnel / BBC Rénovation 2019 / Wired Score « Gold » / BREEAM In-Use Very Good V6
	SCI BAUME MIROMESNIL 20 rue de la Baume - 75008 Paris	5 937 m ²	Gresham - IMG - Financière Arbevel	BREEAM In-Use Good V6
	SCI EUROPARALLELE 33 Avenue de L'Europe - 92 400 Courbevoie	30 159 m ²	Enedis	HQE Bâtiments Tertiaires / Effinergie + /BREEAM Very Good
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 85 rue de Richelieu – 75002 Paris	356 m ²	Cogedim Gestion	



SCI Richelieu



SCI Alleray



SCI 41 Ybry



SCI 173 Haussmann



SCI Montaigne



SCI Europarallèle



SCI Baume Miromesnil

Stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux de limitation du réchauffement climatique prévus par l'Accord de Paris

Le Fonds entend lutter contre le réchauffement climatique en réduisant ses émissions de gaz à effet de serre pour les aligner avec une trajectoire de décarbonation compatible avec les objectifs internationaux prévus par l'Accord de Paris. Pour cela, la société de gestion utilise la trajectoire de décarbonation développée par le CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) pour limiter le réchauffement climatique à 1,5°.

En 2022, le Fonds a utilisé les trajectoires du CREEM (v2. 02 1,5° CO2) disponible sur le site du CRREM ou en utilisant le lien suivant : [CRREM Global Pathways-V2.02_02-03-2023.xlsx \(live.com\)](#)

Pour l'exercice 2022 (janvier à décembre), la performance environnementale du Fonds s'établit à 11,6 KgeqCO2/m²/an, à comparer avec une valeur seuil du CREEM établie à 20,5 kgeqCO2/m²/an pour un portefeuille comparable.

Les émissions de gaz à effet de serre sont calculées à partir des consommations d'énergie tous fluides, tous usages, parties communes et parties privatives. La performance environnementale du Fonds 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 du fonds peuvent être soit directement collectées, soit estimées à partir de données indirectes (cas des locataires n'ayant pas souhaité partager avec le propriétaire leurs données d'énergie et/ou des syndicats de copropriété ne remontant pas les données).

Les incertitudes inhérentes au calcul de la performance environnementale résultent des différents niveaux de fiabilité des données.

	Couverture des consommations d'énergie	Niveau d'incertitude	Part des données de consommation d'énergie par niveau d'incertitude
Mesure directe (facture/compteur)	100% des parties communes 100% des parties privatives	0%	99,9%
Donnée recalculée (extrapolation)	100% des parties communes Minimum de 33% des parties privatives	30%	0,1%
Donnée approximative (DPE en cours de validité)	N.A.	50%	0%
Donnée connue en ordre de grandeur (par référence à un benchmark)	N.A.	80%	0%

Des informations plus précises sur la méthodologie du CRREM, sont disponibles dans la note publiée en janvier 2023 "From global budgets to decarbonization pathways at property level" sur son site ou sur le lien suivant :

[CRREM-downscaling-documentation-and-assessment-methodology_Update-V2_V1.0-11-01-23.pdf](#)

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° GP 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