

SICAC

4 place Raoul Dautry
75716 PARIS CEDEX 15
France

Paris La Défense, le 1^{er} mars 2019

A l'attention de Monsieur Daniel Thebert, Head of Real Estate & Infrastructure

Objet : Opinion sur l'offre d'acquisition de l'ensemble immobilier 4 PRD (Paris 15)

Monsieur,

Conformément à votre demande datée du 28 février 2019, vous nous avez mandaté afin d'émettre un avis concernant l'offre d'acquisition de l'ensemble immobilier 4 PRD, actuel siège social et propriété de la CNP, situé 1 à 23 boulevard de Vaugirard, 2 à 34 place Raoul Dautry, et 2 à 28 rue du commandant Mouchotte à Paris (75015) en date du 29 novembre 2018.

Nous avons réalisé depuis 2017 des évaluations récurrentes de l'ensemble immobilier 4 PRD en tenant compte de l'état d'usage actuel et de l'occupation de l'ensemble immobilier par la CNP.

Opinion émise sur l'offre d'acquisition de l'ensemble immobilier 4 PRD

Après analyse des différentes informations contenues dans l'offre soumise par les futurs acquéreurs à la CNP, futur vendeur et actuel propriétaire de l'actif, nous vous faisons part ci-dessous de notre opinion sur la réalisation de cette offre de transaction :

Cette offre de transaction prend en compte un scénario de restructuration lourde de l'actif prudent (sans modification du PLU), que nous considérons comme étant réaliste compte tenu de notre expérience en matière de réalisation de bilans promoteurs. De plus, dans le cas où la restructuration générerait des surfaces utiles supplémentaires, l'offre de transaction a prévu un complément de prix lié à la création de surfaces utiles supplémentaires.

Concernant la commercialisation future de l'actif, la valeur locative de marché bureau retenue nous paraît être en adéquation avec les transactions locatives de bureaux restructurés observées sur le secteur Paris Sud.

De plus, le renouvellement futur du quartier de Montparnasse (rénovation de la gare, création d'un pôle commercial et restructuration de la tour Montparnasse) sera également pris en compte à travers un complément de prix dans l'hypothèse où la commercialisation se ferait à un niveau de valeur locative supérieur. Le surloyer généré a été capitalisé à un taux de rendement qui reste prudent au regard des taux de rendement observés actuellement sur le marché de l'investissement tertiaire sur Paris et prend en compte les prévisions de remontées des taux d'intérêt dans les années à venir.

Dans le cadre de cette cession, la CNP continuera d'occuper les locaux, jusqu'à l'installation de ses collaborateurs, au sein du futur siège de la CNP situé à Issy-les-Moulineaux, moyennant le paiement d'une indemnité d'occupation.

En incluant le montant de l'indemnité d'occupation sur la durée d'occupation effective des locaux par la CNP, au prix de base de la transaction, cela fait ressortir un ratio métrique pour un immeuble à restructurer, en ligne avec des transactions en investissements type « Value Added » observées sur le secteur Paris Sud.

Les éléments récapitulés précédemment, nous permettent donc de considérer que cette transaction est équilibrée au regard du marché actuel en immobilier d'entreprise.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.



Philippe Guillerm, FRICS, REV CIS HypZert (MLV)
Registered Valuer
International Partner, Directeur Général Adjoint
Valuation & Advisory France

Direct : +33 (0)1 41 02 71 88
Mobile :+33 (0)6 84 13 67 49
philippe.guillerm@cushwake.com