

## Lettre d'information trimestrielle

Période analysée : 30 septembre 2021 au 31 décembre 2021

### 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 4<sup>ème</sup> trimestre 2021

Si le télétravail impacte objectivement les réflexions sur le nombre de m<sup>2</sup> nécessaires, la croissance des entreprises permet malgré tout de compenser le niveau d'activité, avec pour certaines d'entre elles, l'anticipation de la hausse de leurs effectifs à court et moyen terme. Ces sociétés privilégient les localisations centrales à l'instar du Quartier Central des Affaires dans lesquelles la demande placée enregistrée au troisième et quatrième trimestres est supérieure à la moyenne trimestrielle des dix dernières années.

La stabilisation de l'offre immédiate observée au trimestre précédent se confirme : 4 millions de m<sup>2</sup> étaient disponibles fin 2021 en Ile de France, ce qui correspond à un taux de vacance moyen de 7,4%. Une dichotomie apparaît cependant entre les marchés parisiens, qui voient leur offre diminuer et les périphéries sur lesquelles l'offre est en constante augmentation depuis le début de la pandémie. À titre d'exemple, Paris QCA voit son niveau de vacance passer de 3,6 à 3,1 % sur un an. Alors que sur l'ensemble de l'Ile de France l'offre immédiate est plus de 2 fois supérieure à la demande placée, dans les localisations centrales, l'offre immédiate est désormais inférieure à la demande placée.

La concentration de l'activité dans les localisations centrales maintient le loyer prime parisien sous pression. Ces valeurs faciales s'accompagnent toutefois d'une hausse généralisée des mesures d'accompagnement.

### Evolution de la performance et commentaire de gestion du 4<sup>ème</sup> trimestre 2021



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 € depuis la création

**Capitalisation** : 94 354 554,50€

**Valeur liquidative** : 106,93 €

**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** : 55 674 494,67 €

(compte courant)

**Dettes et engagements** : 2 269 930,33 € (au 31/12/2021)

**Performance au T4 2021 constituée par la variation de sa valorisation hebdomadaire** : 3,92%

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

PROFIL DE RISQUE : 2



Risque plus faible

Risque plus élevé

Au 31 décembre 2021, la valeur liquidative de la part CNP IMMO PREMIUM s'élève à 106,93€, soit une performance de 3,92% depuis le début de l'année et de 6,84% depuis la création du fonds.

La valeur d'expertise transparisée des actifs du portefeuille s'est établie à 312,4 M€, soit une progression de 0,34% par rapport au 30 juin 2021 et de 0,7% par rapport au 31 décembre 2020, contribuant à la performance de l'UC à hauteur de 0,5% sur ce trimestre. L'ensemble des loyers ont été quittancés et recouverts à 100%. Le portefeuille compte 6 baux pour une durée résiduelle moyenne de 8,6 années à la fin du quatrième trimestre.

## Composition du patrimoine

Données au 31 décembre 2021

Taux d'exposition à l'immobilier : 99,8 %

Nombre de baux gérés : 6

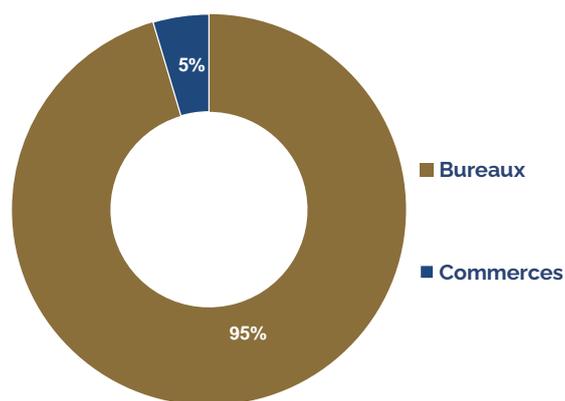
Durée moyenne résiduelle des baux gérés : 8,6 ans

Taux d'Occupation Physique (TOP) : 100%

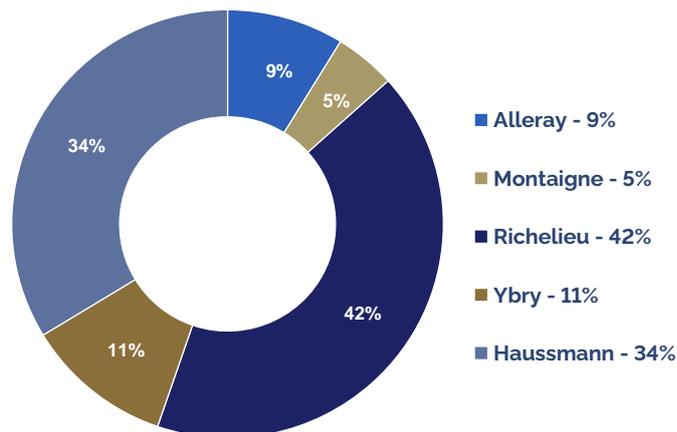
Taux d'Occupation Financière (TOF) : 100%

Montant des dividendes capitalisés au 31/12/2020 : 5,6 M€

### Répartition sectorielle



### Répartition par actif



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'Allera, 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	11341 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 Allera



SCI Montaigne



SCI 41 Ybry



SCI 173 Haussmann

## Obtention du label ISR

Données au 31 décembre 2021



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.

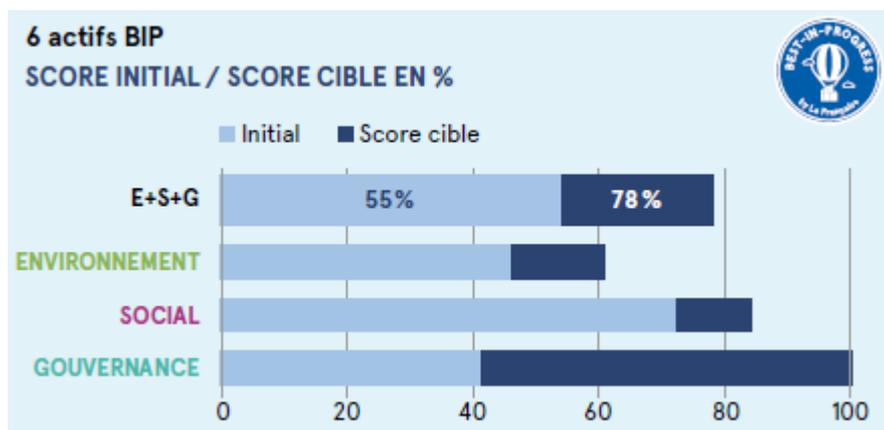
L'intégration des critères extra-financiers dans la politique de sélection et de gestion de l'Unité de compte CNP UC Immo – Part CNP IMMO PREMIUM se structure autour de **5 objectifs** suivants :

Environnemental	Social	Gouvernance
(1) Réduction des émissions de CO <sup>2</sup>	(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"> <li>- Consommations d'énergies</li> <li>- Emissions de Gaz à effet de Serre</li> <li>- Gestion de l'énergie</li> <li>- Gestion de l'eau</li> <li>- Certifications et labels environnementaux</li> <li>- Energie renouvelable</li> <li>- Biodiversité</li> <li>- Gestion des déchets</li> <li>- Résilience au changement climatique</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Accessibilité et mobilité</li> <li>- Proximité des services</li> <li>- Confort des occupants</li> <li>- Connectivité</li> <li>- Adaptabilité du bâtiment</li> <li>- Contribution au développement local</li> <li>- Certifications et Labels</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Relations locataires</li> <li>- Relations avec les parties prenantes</li> <li>- Gestion de la chaîne d'approvisionnement</li> </ul>
--	---	--

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.

**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

**Reporting disponible sur le site de [www.cnp.fr](http://www.cnp.fr)**