

## Objectif et Stratégie d'investissement

CNP Immo Prestige 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.

## Evolution de la performance

Au 24 septembre 2021, la valeur liquidative de la part CNP IMMO PRESTIGE s'élève à 105,54€, soit une performance de 2,57% depuis le début de l'année et de 5,54% depuis la création du fonds.



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

## Point marché de l'immobilier du 3<sup>ème</sup> trimestre 2021

L'amélioration de la situation sanitaire et économique et le retour au bureau des salariés s'est traduit par une hausse de l'activité locative. Après plusieurs trimestres marqués par l'attentisme, les entreprises, qui y voient aujourd'hui plus clair sur les perspectives économiques et l'impact du télétravail sur leur organisation, sont désormais capables de se projeter dans l'avenir et de mener à bien leur projet Immobilier.

Du côté de l'offre, la situation reste très contrastée selon les secteurs géographiques, avec des différences marquées entre les pôles tertiaires peu offreurs, comme le QCA où le taux de vacance s'établit à 5 %, de ceux où une offre abondante pèse sur les taux de vacance qui continuent de croître malgré le redressement de l'activité locative.

L'absorption d'immeubles lourdement rénovés ou restructurés dans le Quartier Central des Affaires parisien a permis de maintenir le loyer prime à un niveau élevé : celui-ci s'établit à 930 €/m<sup>2</sup>/an, valeur stable sur un trimestre et en légère hausse de 2 % par rapport à la même période l'an passé. La dynamique est plus poussive en périphérie, en particulier dans certains marchés de deuxième périphérie où il faudrait trois ou quatre années pour écouler le stock d'offres actuellement disponibles (11 mois à Paris et 1,8 années pour la moyenne d'Ile de France). Dans ce contexte de vacances différenciées selon les secteurs géographiques, les écarts de loyers sont appelés à augmenter entre les meilleurs produits dans les localisations centrales et le reste du marché.



SCI 173 Haussmann

## CARACTÉRISTIQUES - CHIFFRES CLES

**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 :** FR0013529153

**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 :** 1 068 588,00

**Capital social effectif :** 106 858 800 € depuis la création

**Capitalisation :** 112 783 503,30 €

**Valeur liquidative :** 105,54 €

**Commissions de souscription appliquées et acquises au fonds :** 2%

**Commissions de souscription appliquées et non acquises au fonds :** 0%

## Situation d'endettement

**(compte courant) :** 67 425 505,33 €

## Dettes et engagements

**au 24/09/2021 :** 2 451 392,36 €

**Frais de gestion annuels max :** 1,06%/an TTC

(Base : Actif brut)

## Performance au T3 2021 constituée par la variation de sa

**valorisation hebdomadaire :** 2,57%

## PROFIL DE RISQUE



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

## Commentaire de gestion du 3<sup>ème</sup> trimestre 2021

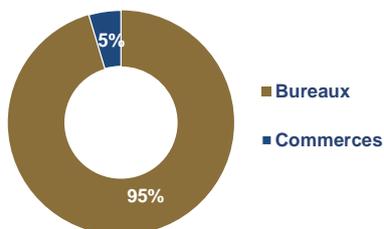
En dépit du contexte sanitaire qui reste incertain, la valeur d'expertise semestrielle confirme la bonne tenue des actifs en portefeuille et affiche une légère hausse contribuant à la performance de votre Unité de compte à hauteur de 0,47%. L'ensemble des loyers ont été quittancés et recouvrés à 100%. Le portefeuille compte 6 baux pour une durée résiduelle moyenne de 8,9 années à la fin du troisième trimestre.

## Composition du patrimoine au 24/09/2021

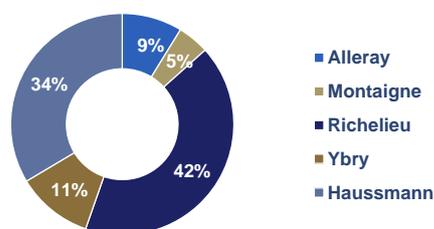
Secteur	Nom- Adresse	Surface totale	Locataire	Labels / Certifications
Bureaux	SCI RICHELIEU 85 rue de Richelieu - 75002 Paris	31 753 m <sup>2</sup>	Cogedim Gestion	BREEAM Excellent / HQE Exceptionnel / Well Silver 2020 / BBC Rénovation 2009
Bureaux	SCI ALLERAY 6 place d'Alleray, 75015 Paris	18 411 m <sup>2</sup>	Orange	BREEAM In-Use Very Good HQE Bâtiments Tertiaires V2
Bureaux	SCI YBRY, 41 rue Ybry – 92051 Neuilly sur Seine	14 961 m <sup>2</sup>	Séphora	BREEAM Excellent
Bureaux	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	

## Taux d'exposition à l'immobilier : 99,77 %

### Répartition sectorielle



### Répartition par actif



Nombre de baux gérés : 6

Durée moyenne résiduelle des baux gérés : 8,9 ans



Taux d'Occupation Physique (TOP) : 100 %  
Taux d'Occupation Financière (TOF) : 100%

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



SCI Richelieu



SCI Alleray



SCI Montaigne



SCI 41 Ybry



SCI 173 Haussmann