

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 25 juin 2021, la valeur liquidative de la part CNP IMMO PRESTIGE s'élève à 104,27€, soit une performance de 1,33% depuis le début de l'année et de 4,27% 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 2nd trimestre 2021

La reprise de l'activité s'annonce portée, en premier lieu par la consommation, qui poursuivrait son rétablissement dans les trimestres à venir, mais aussi par l'investissement, soutenu par le plan de relance. Sur les six premiers mois de l'année, les volumes investis en immobilier tertiaire atteignent 8,8 Mds€, une baisse de 30 % sur un an. Si la plupart des typologies d'actifs sont concernées par cette baisse, les bureaux restent les plus plébiscités avec près de 5,5 Mds€ investis depuis le début de l'année. Toutefois, la secousse économique et la généralisation du télétravail ont eu pour effet un resserrement du marché de l'investissement autour des actifs core. En effet, les incertitudes et inquiétudes générées par la conjoncture conduisent les investisseurs à sécuriser leurs investissements. Cet environnement tend à renforcer plus encore l'attractivité des actifs de qualité mesurée traditionnellement par leur emplacement et leurs qualités techniques, auxquels viennent s'ajouter des critères de durabilité. Mais il rend tout aussi essentielle l'analyse de la sécurité offerte par le bail et le locataire : durée ferme et solvabilité financière.

La reprise pressentie sur le marché locatif au premier trimestre 2021 s'est confirmée au cours du deuxième trimestre. Les marchés les plus établis – Paris QCA, Neuilly-Levallois, Boulogne-Issy – ont été les premiers bénéficiaires de ce regain d'activité avec des hausses sur un an de 24% pour Paris Intra Muros et de 57% pour le Croissant Ouest. Par ailleurs, dans un contexte de reprise différenciée selon les secteurs d'activité, les écarts de loyers sont appelés à augmenter entre les meilleurs produits sur lesquels seraient capables de se positionner des entreprises peu impactées par la crise (conseil, tech, finance, chimie et pharma, éducation) et des actifs secondaires qui répondraient à une demande d'utilisateurs en recherche d'économie.



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 : 111 422 088,42 €
Valeur liquidative : 104,27 €
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 26/03/2021 : 2 595 840,06 €
Frais de gestion annuels max : 1,06%/an TTC (Base : Actif brut)

Performance T2 2021 constituée par la variation de sa valorisation hebdomadaire : 1,33%

PROFIL DE RISQUE



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

Commentaire de gestion du 2nd trimestre 2021

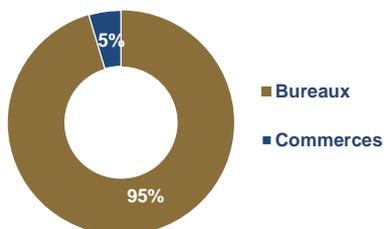
En date du 8 juin 2021, la SCP CNP UC Immo a enregistré une collecte nette de 50 M€ au profit de la part Prestige. Ce montant de collecte, ainsi que les sommes perçues au titre de l'année 2020 ont été intégralement investis dans l'opération Haussmann. Il s'agit d'un ensemble immobilier haussmannien à usage de bureaux entièrement restructuré en 2019, qui dispose d'une excellente localisation en plein cœur du Quartier Central des Affaires de Paris, très bien desservi par les transports en commun. L'actif bénéficie de 4 labels et certifications et s'impose comme une référence sur le marché parisien. Il accueille le siège social de la banque d'affaires Lazard pour une période ferme de plus de 10 ans, assurant une très bonne visibilité des loyers à venir. Cela porte ainsi la durée ferme des actifs en portefeuille à 9,1 ans.

Composition du patrimoine au 25/06/2021

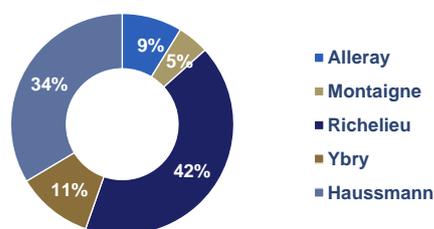
Secteur	Nom- Adresse	Surface totale	Locataire	Labels / Certifications
Bureaux	SCI RICHELIEU 85 rue de Richelieu - 75002 Paris	31 753 m ²	Cogedim Gestion	BREEAM Excellent / HQE Exceptionnel / Well Silver 2020 / BBC Rénovation 2009
Bureaux	SCI ALLERAY 6 place d'Alleray, 75015 Paris	18 411 m ²	Orange	BREEAM In-Use Very Good HQE Bâtiments Tertiaires V2
Bureaux	SCI YBRY, 41 rue Ybry – 92051 Neuilly sur Seine	14 961 m ²	Séphora	BREEAM Excellent
Bureaux	SCI 173 HAUSSMANN 173-175 boulevard Haussmann, 75008 Paris	11341 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	

Taux d'exposition à l'immobilier : 99,38 %

Répartition sectorielle



Répartition par actif



Nombre de baux gérés : 6

Durée moyenne résiduelle des baux gérés : 9,1 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