

Lettre d'information trimestrielle

Période analysée : 1er octobre 2022 au 31 décembre 2022

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 4ème trimestre 2022

L'année 2022 s'est terminée de façon dynamique sur le marché locatif de bureaux francilien avec plus de 600 000 m² de bureaux commercialisés au cours du quatrième trimestre. Sur l'ensemble de l'année, la demande placée de bureaux en Ile-de-France s'élève à 2 108 300 m², affichant une hausse de 10 % par rapport à 2021. Cette bonne performance s'explique notamment par les chiffres élevés de créations de l'emploi auxquels la demande de surface de bureaux est historiquement corrélée. **L'année a été marquée par une concentration de l'activité sur les pôles tertiaires les plus établis.** Le marché locatif de bureaux est aujourd'hui scindé en deux entre d'un côté les localisations centrales qui combinent demande élevée et vacance faible, et de l'autre les périphéries qui peinent à retrouver des niveaux de demande satisfaisants alors que leur offre continue à croître.

Dans un contexte macro-économique extrêmement mouvant, la recherche d'optimisation des politiques immobilières tant en surface avec le déploiement du flex-office, qu'en coût d'occupation global avec la prise en compte des dépenses énergétiques, devrait nourrir une partie de la demande en 2023. Une demande plus qualitative serait portée par les nouvelles attentes des utilisateurs autour de thématiques fortes telles que l'hybridation des modes de travail et les enjeux de développement durable.



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 : 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 : 105 713 611,57 €

Valeur liquidative : 111,78 €

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 : 34 624 983,09 €

(compte courant)

Dettes et engagements : 2 248 841,51 € (au 31/12/2022)

Performance au T4 2022 constituée par la variation de sa valorisation hebdomadaire : 4,54 %

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 4ème trimestre 2022

Au 31 décembre 2022, la valeur liquidative de la part CNP IMMO PREMIUM s'élève à 111,78€, **soit une performance de 4,54% sur l'année, et de 11,69% depuis la création du fonds (août 2020).** Cette performance est portée essentiellement par le rendement immobilier.

Le portefeuille compte désormais 8 actifs, majoritairement de bureaux. Le 7 octobre, une augmentation de capital de 60 M€ a eu lieu et a permis à l'UC d'entrer dans le capital de deux nouvelles SCI, Baume pour 36 M€ et Europarallèle pour 24 M€. Le financement de cette opération a été complété par une nouvelle tranche de compte-courant pour 42 M€. Grâce à cette opération, l'UC possède dorénavant 29,06% de Baume et 20,83% d'Europarallèle.

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 7,3 années à la fin du quatrième trimestre 2022.

Composition du patrimoine

Données au 31 décembre 2022

Taux d'exposition à l'immobilier : 97,49%

Nombre de baux gérés : 10

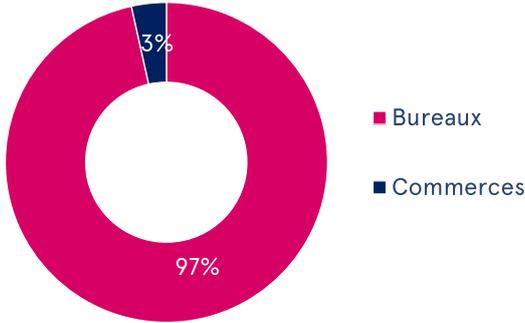
Durée moyenne résiduelle des baux gérés : 7,3 ans

Taux d'Occupation Physique (TOP) : 100%

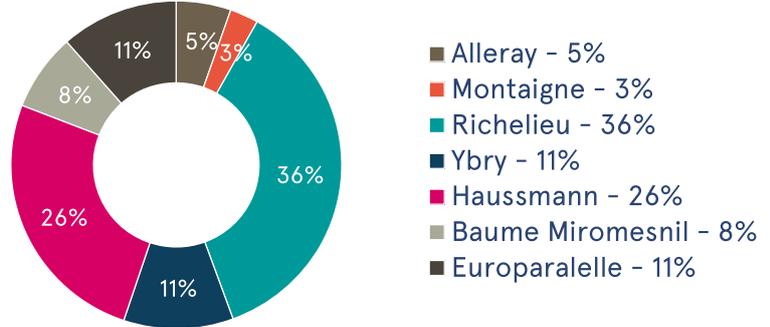
Taux d'Occupation Financière (TOF) : 100%

Montant des dividendes capitalisés au 31/12/2021 : 9,2 M€

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	31 775 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



SCI Alleray



SCI 41 Ybry



SCI 173 Haussmann



SCI Montaigne



SCI Europarallèle

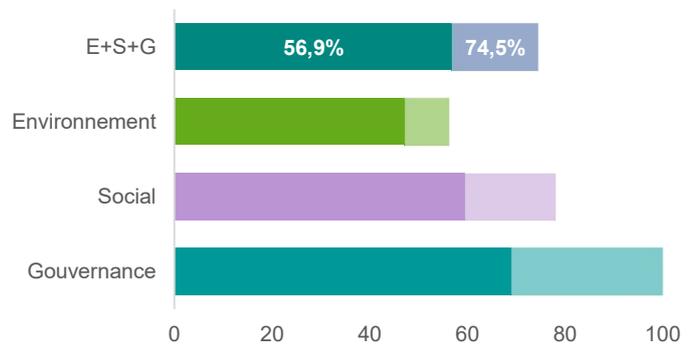


SCI Baume Miromesnil

Evaluation ESG – Baume, 20 rue de la Baume – Paris 8ème

Construit en 1925, ce bâtiment a été rénové en 2015-2016 dans un double objectif de performance énergétique et de préservation de l'environnement. L'actif offre 6 000 m² de bureaux en plein cœur du quartier central des affaires. A proximité des transports en commun, il est raccordé au système de chauffage urbain et offre de nombreux espaces de détente.

Score initial/score attendu en %



Points forts

- Certification BREEAM rénovation et BREEAM in Use



- Gestion technique du bâtiment performante avec un sous-comptage détaillé
- Analyse de la vulnérabilité de l'actif face aux risques climatiques physiques
- Nombreux espaces de détente
- Contrôle de la qualité de l'eau
- Transports en commun à moins de 250 m
- Sensibilisation des occupants aux éco-gestes
- Formation des collaborateurs de La Française REM
- Sélection des PM sur le suivi des critères ESG



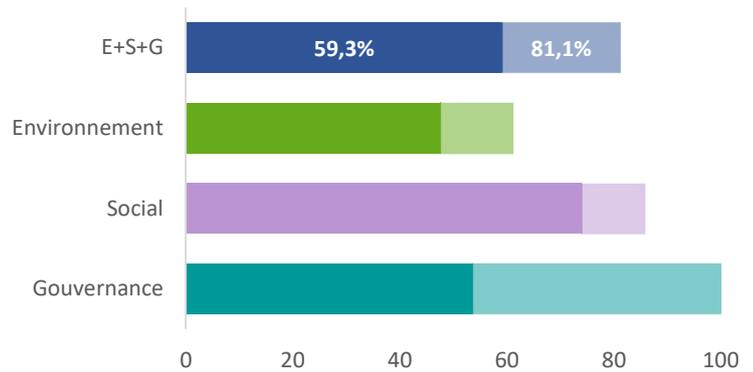
Plan d'amélioration

- Recours à de l'électricité produite à partir de sources d'énergie renouvelable
- Tri et traitement des déchets
- Révision régulière des paramètres de réglage de la GTB (gestion technique du bâtiment)
- Contrôle de la qualité de l'air
- Communication des résultats ISR aux occupants

Evaluation ESG – Europarallèle, 33 avenue de l'Europe – 92400 Courbevoie

Livré en 2021, ce bâtiment propose 30 000 m² de bureaux ouverts sur un vaste patio de 900 m². Accueil, lounge, offres de restauration différenciées, centre de conférences et de réunions s'organisent en rez-de-chaussée autour de ce patio. L'immeuble abrite également un fitness ouvert sur un jardin privatif et deux roof-tops offrant des vues exceptionnelles sur La Défense. Bénéficiant d'une triple certification, BREEAM et Effinergie, il présente des performances énergétique et environnementale remarquables.

Score initial/score attendu en %

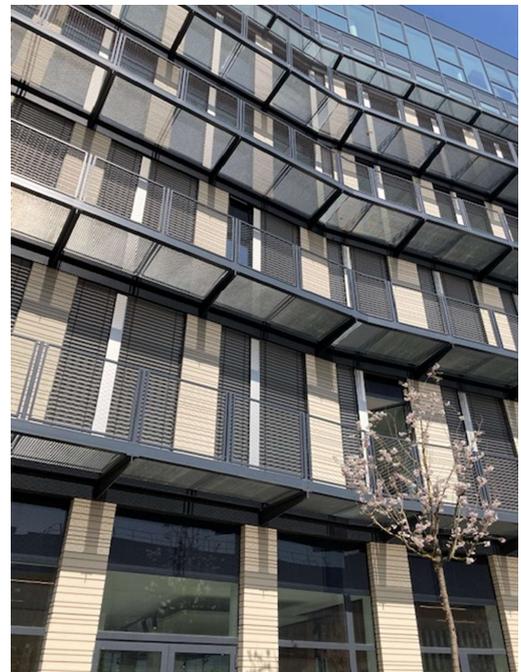


Points forts

- Certification HQE, BREEAM, label Effinergie +



- Label Wired Score concernant la connectivité des immeubles
- Gestion technique du bâtiment très performante avec un sous-comptage détaillé
- Analyse de la vulnérabilité de l'actif face aux risques climatiques physiques
- Nombreux espaces de détente internes et externes
- Tri et traitement des déchets
- Contrôle de la qualité de l'eau
- Formation des collaborateurs de La Française REM
- Sélection des PM sur le suivi des critères ESG



Plan d'amélioration

- Gestion durable des espaces verts
- Contrôle de la qualité de l'air
- Sensibilisation des occupants aux éco-gestes
- Communication des résultats ISR aux occupants