

Lettre d'information trimestrielle

Période analysée : 1^{er} janvier 2025 au 28 mars 2025

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 et commentaire de gestion du 1^{er} trimestre 2025

Au 28 mars 2025, la valeur liquidative de la part CNP IMMO PRESTIGE s'élève à 95,75€, soit une performance de 0,95% depuis le début de l'année, et de -4,25% depuis la création du fonds (août 2020).

Le portefeuille compte 8 actifs, majoritairement de bureaux. En termes de répartition géographique, les actifs se situent principalement à Paris au Quartier Central des Affaires pour 77%, à Paris 15^{ème} pour 6% et dans le Croissant Ouest pour 17% (Neuilly-sur-Seine et Courbevoie). Cette allocation immobilière de qualité est particulièrement prisée par les locataires en recherche de centralité. La durée moyenne résiduelle des baux est de 5,3 années à la fin du premier trimestre 2025.

Le taux d'encaissement des loyers demeure à 100%, tout comme le taux d'occupation physique et financier des actifs immobiliers détenus par la société. Une augmentation de capital de 68 442 001,31 € dont 1 342 000,03 € de commissions de souscription a été effectuée le 26 mars 2025 ce qui a permis de rembourser la première tranche de la dette d'un montant de 67 080 770,01 € (dont 1 250 770,09 € d'intérêts courus) le 31 mars 2025.

L'assureur ne s'engage que sur le nombre d'unités de compte mais pas sur leur valeur. La valeur de ces unités de compte, qui reflète la valeur d'actifs sous-jacents, n'est pas garantie mais est sujette à des fluctuations à la hausse ou à la baisse dépendant en particulier de l'évolution des marchés financiers.

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 : 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 : 2 692 269,00

Capital social effectif : 242 304 210,00 € depuis la création

Capitalisation : 257 791 260,49 €

Valeur liquidative : 95,75 €

Commissions de souscription :

- Appliquées et acquises au fonds : 2 %

- Appliquées et non acquises au fonds : 0 %

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

(Base : Actif brut)

Situation d'endettement : 67 715 520,28 €

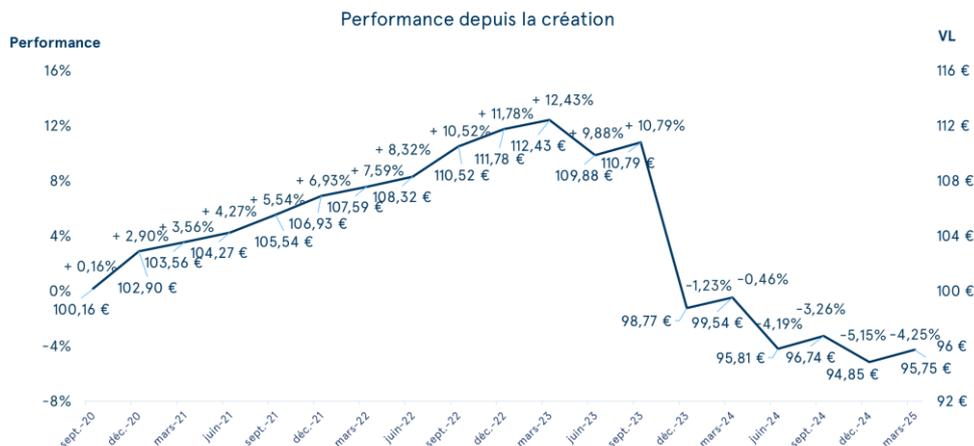
(compte courant)

Dettes et engagements : 2 734 213,07 € (au 28/03/2025)

Performance au T1 2025 constituée par la variation de sa valorisation hebdomadaire : -0,95 %

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

PROFIL DE RISQUE : 3



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

Point marché de l'immobilier du 1^{er} trimestre 2025

Marché de l'investissement – Un marché porté par le retour des grandes transactions

Après une reprise très graduelle du marché de l'investissement en 2024, le premier trimestre 2025 s'inscrit en hausse de 27% par rapport au premier trimestre 2024, mais reste inférieur de 28% à la moyenne des cinq dernières années. La bonne performance de ce premier trimestre s'explique par le retour des transactions de plus de 100 millions d'euros qui expliquent à elles seules 80% des investissements en commerce et 50% des investissements en bureau. Ces quelques transactions d'envergure cachent un marché encore restreint, avec seulement 122 transactions enregistrées au premier trimestre, à comparer aux 141 transactions du premier trimestre 2024 qui marquait le plus faible premier trimestre en volume depuis 15 ans.

Les bureaux retrouvent leur première place en termes de part de marché, avec plus de 1,4 milliard d'euros investis au 1er trimestre 2025, bien en deçà de leur moyenne sur cinq ans mais en progression de 50% sur un an. Les volumes investis en commerce atteignent 1,3Mds€ un volume supérieur de 53% à leur moyenne quinquennale.

Après des premières compressions de taux en 2024, notamment sur le marché de la logistique, les trois premiers mois de l'année 2025 ont été nettement plus attentistes. Si la Banque Centrale Européenne a bien poursuivi sa politique de baisse des taux, les taux longs ont brutalement remonté d'une trentaine de points de base comprimant d'autant la prime de risque immobilière. Dans cet environnement financier volatil, les taux de rendement immobiliers des actifs prime sont restés stables au premier trimestre 2025 à 4,20% pour les bureaux, 4,25% pour les commerces en pied d'immeuble.

Marché de bureaux – Un marché grippé par les incertitudes

Face à un contexte géopolitique instable et des perspectives économiques et financières incertaines pour de nombreuses entreprises, le premier trimestre 2025 s'inscrit dans la lignée du deuxième semestre 2024, et affiche un nouveau recul de la demande placée. 419 000m² ont été commercialisés sur les trois premiers mois de l'année, le deuxième volume le plus faible de la décennie, en baisse de 6% sur un an et de 20% par rapport à la moyenne des dix dernières années. La demande pour les bureaux est limitée par des facteurs structurels, tels que le ralentissement du nombre d'emplois créés dans les services ou la diminution des investissements des entreprises, mais également par des facteurs conjoncturels, telle que la proactivité des propriétaires pour garder leurs locataires en place ou le déploiement du flex-office qui permet d'absorber les hausses d'effectifs plutôt que de prendre de nouvelles surfaces.

Si les utilisateurs continuent à privilégier la centralité, un nombre croissant se tourne vers les actifs de dernière génération en périphérie proche, qui offrent des conditions financières plus attractives. Au premier trimestre 2025, Paris Intra-muros voit sa part dans la demande placée baisser de 47% en moyenne en 2024 à 40% au premier trimestre 2025, quand le Croissant Ouest et la première couronne progressent et totalisent chacun plus de 20% du marché locatif.

L'offre immédiate marque une nouvelle hausse en début d'année et atteint 5,8 millions de m² se rapprochant du seuil de 10% de vacances en Ile-de-France. Le marché reste polarisé avec des équilibres offre/demande très contrastés selon les marchés. Paris Intra-muros a connu la plus forte progression de l'offre au cours des douze derniers mois. Dans la capitale, seul Paris Centre Ouest continue à bénéficier d'un équilibre de marché relativement favorable aux propriétaires puisque l'offre y reste inférieure à la demande annuelle. Dans le reste de Paris, l'offre est désormais deux fois plus importante que la demande annuelle. Témoins de ces différents équilibres, les taux de vacance s'échelonnent de 4,4% dans Paris Centre Ouest à 13,9% dans Paris 18/19/20 en passant par 7,2% dans Paris 14/15.

Conséquence de la polarisation des marchés, l'écart se creuse entre les loyers prime, qui concernent un nombre de plus en plus restreint d'utilisateurs et de produits, et les marchés secondaires. Après une forte pression en 2024, les loyers prime du quartier central des affaires parisiens se stabilisent, impactés par la progression de l'offre. Les mesures d'accompagnement restent significatives, atteignant en moyenne en Ile de France 26,3% du loyer facial. Dans Paris, les mesures d'accompagnement sont plus modérées et proches de leur moyenne légèrement supérieure à 15%.

En 2025, les entreprises devraient continuer à redéfinir les standards de leurs demandes en privilégiant les bureaux répondant aux dernières normes environnementales et techniques, tout en rationalisant leurs surfaces pour répondre à leurs enjeux économiques, dans un environnement financier très incertain.

Marché de commerces – Une croissance modérée de la consommation des ménages

En 2024, le pouvoir d'achat des ménages a augmenté, notamment sous l'effet de l'indexation des retraites et du SMIC. Ces gains de pouvoir d'achat n'ont pas été intégralement consommés, les ménages continuant à épargner. Au total, la consommation des ménages a légèrement progressé en 2024, affichant une hausse de 0,9%. Sur l'année, les ventes en magasin ont progressé de 1,1%, alors que les ventes internet ont été plus dynamiques à 2,1%.

En mars 2025, la hausse des prix sur les douze derniers mois s'élevait à 0,8% en France, le même taux qu'en février, un niveau largement en dessous de l'objectif de 2% fixé par la Banque Centrale Européenne. Pour autant, cette baisse de l'inflation ne suffit pas à relancer la dépense des ménages, en repli de 0,6% en janvier et de 0,1% en février. En 2025, la consommation des ménages devrait rester modeste, limitée par une forme de précaution des ménages face à la nouvelle donne géopolitique et au retournement en cours du marché du travail. Sur les trois premiers mois de l'année, l'activité des enseignes du commerce spécialisé est en très légère baisse par rapport à la même période en 2024, signe d'une vraie stagnation.

Les enseignes restent préoccupées par le contexte international, qui pourrait, en créant une forte incertitude, pousser les consommateurs à une prudence encore accrue dans leurs dépenses et peser sur une partie des coûts d'approvisionnement dans les mois à venir. Dans ce contexte, les enseignes font preuve de prudence dans leur stratégie immobilière et privilégient les quartiers emblématiques, qui continuent d'attirer la majorité de l'activité.

Composition du patrimoine

Données au 1^{er} trimestre 2025



SCI Richelieu – 85 rue de Richelieu – Paris 2^{ème}



SCI Alleray – 6 place d'Alleray – Paris 15^{ème}



SCI Ybry – 41 rue Ybry – Neuilly-sur-Seine (92)



SCI Haussmann – 173-175 boulevard Haussmann – Paris 8^{ème}



SCI Montaigne – 51 avenue Montaigne - Paris 8^{ème}



SCI Montaigne – 53 avenue Montaigne - Paris 8^{ème}



SCI Baume Miromesnil – 20 rue de la Baume – Paris 8^{ème}



SCI Europarallèle – 33 avenue de l'Europe – Courbevoie (92)

Stratégie ESG

LABEL ISR

En décembre 2024, le fonds a obtenu le renouvellement de son label ISR obtenu en décembre 2021.

Lors du premier cycle, les équipes d'Asset Management ont fait progresser de plus de 20 points la note moyenne du fonds, passant de 54,9% à 76,1%. La performance énergétique du fonds a été réduite de 163 kWhEF/m².an à 144 kWhEF/m².an, quand les émissions moyennes de CO₂ du fonds ont diminué de 14,3 kgeqCO₂/m².an à 10,5 kgeqCO₂/m².an. Ce très bon résultat n'aurait pas été possible sans une mobilisation forte de l'ensemble des parties prenantes : collaborateurs de La Française REM, Property Managers et bien sûr locataires. En témoignent les certifications en exploitation obtenues ou renouvelées sur l'ensemble des actifs bureaux et initiés sur les actifs commerces du fonds.

Durant le second cycle de labélisation, qui se terminera en décembre 2027, la société civile s'attachera à :

- Améliorer encore la performance énergétique et environnementale des actifs du fonds
- Accroître la part d'énergie renouvelable dans le mix énergétique du fonds
- Faire progresser la résilience des actifs face aux risques climatiques physiques
- Améliorer le confort des occupants tout en améliorant l'accessibilité des actifs pour tous
- Continuer à mobiliser les Property Managers et locataires autour des engagements ISR du fonds

FONDS CLASSÉS ARTICLE 9 AU REGARD DE SFDR

Par ailleurs, le fonds poursuit un objectif d'investissement durable au sens de l'article 9 du règlement (UE) 2019/2088 sur 100% de son portefeuille immobilier. L'objectif d'investissement durable que le fonds entend réaliser est la contribution significative à l'ODD n°13 «Luttes contre les changements climatiques», tout en prenant en compte les principales incidences négatives relatives à l'exploitation d'actifs immobiliers, et pour lesquels la société de gestion s'est assurée que les Property Managers, qui gèrent les actifs immobiliers au quotidien, respectent des pratiques de bonne gouvernance. Pour ce faire, le Fonds aligne les émissions de gaz à effet de serre de ses actifs avec la trajectoire de décarbonation 1,5°, développée par le CREEM (Carbon Risk Real Estate Monitor) et compatible avec les objectifs internationaux de l'Accord de Paris.

Les émissions de gaz à effet de serre sont calculées à partir des consommations d'énergie tous fluides, tous usages, parties communes et parties privatives. La performance environnementale du Fonds correspond à la moyenne des émissions de gaz à effet de serre des actifs pondérée par leur surface. Les données nécessaires au calcul des performances énergétique et environnementale des actifs du fonds peuvent être soit directement collectées, soit estimées à partir de données indirectes (cas des locataires n'ayant pas souhaité partager avec le propriétaire leurs données d'énergie et/ou des syndicats de copropriété ne remontant pas les données).

➔ Sur l'exercice 2023, la performance environnementale du Fonds s'établit à 10,5 KgeqCO₂/m²/an, à comparer avec une valeur seuil du CREEM établie à 18,8 kgeqCO₂/m²/an pour un portefeuille comparable. En 2023, le fonds a donc bien atteint son objectif d'investissement durable.

POSITIONNEMENT DE VOTRE FONDS AU REGARD DU RÈGLEMENT TAXONOMIE

En signant l'Accord de Paris en décembre 2015, l'Union Européenne s'est engagée, au nom de ses membres, à limiter le réchauffement climatique. Ce faisant, une évidence s'est rapidement imposée : celle de devoir orienter les investissements vers des activités permettant la transition effective vers une économie bas-carbone. Dans cette optique, la Commission européenne communiquait en mars 2018 son plan d'action pour financer la croissance durable. Avec, au cœur de ce plan, la taxonomie européenne, ou taxonomie verte : un outil permettant la définition et l'identification précise des activités économiques pouvant être considérées comme « durables ».

La taxonomie permet à l'ensemble des parties prenantes, en particulier les acteurs financiers, d'avoir une compréhension partagée de ce qu'est une activité durable. En effet, elle catégorise les activités en fonction de leurs externalités environnementales et fixe des indicateurs mesurant la contribution de ces activités à 6 objectifs environnementaux, ainsi que des seuils minimaux de performance permettant de caractériser une activité comme verte. Ainsi, une activité sera considérée comme "durable" si elle contribue substantiellement à l'un de ces six objectifs, sans causer de préjudice important à l'un des cinq autres.

Dans le secteur du bâtiment et de l'immobilier, plusieurs activités économiques ont été prises en compte, en particulier la construction, la rénovation, l'acquisition et la gestion immobilière et les mesures individuelles. Ces activités présentent des critères spécifiques d'alignement à la Taxonomie sur l'objectif d'atténuation du changement climatique.

Pour l'activité d'acquisition et de gestion immobilière, qui est celle de votre fonds, les critères de la Taxonomie liés à l'atténuation du changement climatique sont les suivants :

- Les bâtiments construits avant 2021 doivent justifier d'un DPE A (50kWhEP/m²/an en France) ou présenter une consommation énergétique dans le top 15% des bâtiments les plus efficient localement
- Les bâtiments construits après 2021 devront justifier d'une consommation énergétique au moins 10% inférieure à celle fixée selon les normes NZEB (RT 2012 -10% ou RE 2020 en France) en vigueur dans chaque pays

En plus de ces critères, les actifs ne doivent pas présenter de vulnérabilité forte aux risques climatiques physiques.

L'alignement à Taxonomie peut être calculé en prenant en compte la valeur d'expertise des immeubles (indicateur « Market Value ») ou les loyers facturés sur l'exercice (indicateur « Chiffre d'Affaires »).

➔ Sur l'exercice 2023, l'alignement à Taxonomie de votre fonds est de 12,8% en utilisant l'indicateur « Market Value » et 15,1% en utilisant l'indicateur « Chiffre d'Affaires ».

Facteurs de risques

La société civile investit en actifs immobiliers, détenus directement, sélectionnés par la Société de Gestion. La performance et l'évolution du capital investi sont donc exposées directement aux risques du marché immobilier. La société civile est également exposée directement au risque de défaillance d'un locataire, ou encore de défaillance d'un intervenant au titre d'un contrat de promotion immobilière, maîtrise d'ouvrage déléguée ou autre.

Enfin, la société civile est exposée aux risques financiers de taux, de contrepartie et de liquidité.

Risques généraux - risque en capital:

La société civile n'offre aucune garantie de protection en capital. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement. Les investisseurs ne devraient pas réaliser un investissement dans la société civile s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte.

L'exposition à ces risques peut entraîner une baisse de l'Actif Net Réévalué de la société civile.

Risques liés à la stratégie d'investissement:

Risques liés au marché immobilier visé dans la stratégie d'investissement

- Les investissements réalisés par la société civile sont soumis aux risques inhérents à la détention directe et à la gestion d'actifs immobiliers. Dans ce cadre, la performance et l'évolution du capital investi sont exposés aux risques liés à l'évolution de cette classe d'actifs. De très nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent entraîner une baisse de la valeur des actifs détenus par la société civile. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des actifs détenus par la société civile.

- Au niveau immobilier, la société civile est également exposée indirectement au risque de défaillance d'un locataire conduisant à un défaut de paiement.

- La société civile pourrait également être exposée au risque de liquidité inhérent au marché de l'immobilier.

- La société civile peut être soumise au risque de faible dispersion des risques immobiliers. Elle pourra momentanément ou tout au long de sa vie être investie dans un nombre restreint d'actifs immobiliers.

L'exposition à ces risques peut entraîner une baisse de l'Actif Net Réévalué de la société civile.

Risques liés à l'effet de levier

La société civile aura un recours à l'endettement de manière directe (recours au découvert bancaire de façon exceptionnelle et limitée dans le temps). Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la société civile, mais également les risques de perte. Le montant du capital qui sera perçu lors du retrait des parts ou, le cas échéant, lors de la liquidation de la société civile, sera subordonné au remboursement préalable des emprunts contractés par la société civile.

Risque de contrepartie

Le risque de contrepartie est le risque de défaillance d'une contrepartie de marché (pour les actifs financiers), d'une contrepartie de gré à gré (instruments financiers à terme) ou des locataires (pour les actifs immobiliers) conduisant à un défaut de paiement. Le défaut de paiement d'une contrepartie peut entraîner une baisse de l'Actif Net Réévalué de la société civile.

Risques financiers:

Risque de taux

Ce risque résulte de la sensibilité des actifs de la société civile à l'exposition sur certains taux (notamment inflation, etc.) et aux fluctuations des marchés des taux d'intérêts. En particulier, une remontée des taux d'intérêt pourrait avoir un impact négatif sur la performance de la société civile.

Risque de crédit

Le risque de crédit est le risque de baisse d'une valeur d'un titre, en raison de la dégradation de la qualité de son émetteur (par exemple, de dégradation de notation due notamment à sa situation financière et économique) ou de défaillance de celui-ci (impossibilité de répondre à ses engagements financiers).

Facteurs de risques

Risques en matière de durabilité

Ce risque se définit comme tout événement ou toute situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir un impact négatif réel ou potentiel sur la valeur de l'investissement.

La survenance d'un tel événement ou d'une telle situation peut également conduire à une modification de la stratégie d'investissement de la société civile, y compris l'exclusion de certains actifs immobiliers lorsque les coûts de remédiation sont disproportionnés par rapport à la valeur de l'actif.

Plus précisément, les effets négatifs des risques de durabilité peuvent affecter la société civile, notamment par :

- 1) une baisse des revenus ;
- 2) des coûts plus élevés ;
- 3) des dommages ou une dépréciation de la valeur des actifs ;
- 4) coût du capital plus élevé ; et
- 5) amendes ou risques réglementaires.

En raison de la nature des risques de durabilité et de sujets spécifiques tels que le changement climatique, la probabilité que les risques de durabilité aient un impact sur les rendements des produits financiers est susceptible d'augmenter à plus long terme.

Lexique

Taux d'Occupation Financier (TOF):	Se détermine par la division du montant total des loyers facturés par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine serait louée.
Taux d'Occupation Physique (TOP):	Se détermine par la division de la surface occupée des locaux par la surface totale des locaux.
Taux de rendement « prime » :	Correspond au rendement moyen que les investisseurs peuvent espérer sur les actifs les plus recherchés et dans les zones géographiques les plus prisées.
Valeur d'expertise :	Correspond à la valeur des biens immobiliers définis par des experts indépendants.
Valeur liquidative (VL) :	Est égale à la valeur de l'Actif Net du fonds divisée par le nombre total d'actions
WALB :	Correspond à la durée moyenne résiduelle des baux jusqu'à la prochaine date triennale.
WALT :	Correspond à la durée moyenne résiduelle des baux.

Le support en Unité de compte CNP IMMO PRESTIGE 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 PRESTIGE, ainsi que la brochure commerciale sont remis au souscripteur lors de son versement de prime ou son investissement par arbitrage affecté à ce support.

La Française Real Estate Managers
 Une société du Groupe La Française - www.la-francaise.com
 Société par actions simplifiée au capital de 1 290 960 € - 399 922 699 RCS Paris. Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le n° GP 07000038 du 26/06/2007
 Adresse : 128, boulevard Raspail - 75006 Paris - France
 Tél. : +33 (0)1 44 56 10 00 - Fax : +33 (0)1 44 56 11 00

CNP Assurances – Siège social : 4 Promenade Cœur de Ville 92130 Issy-les-Moulineaux - www.cnp.fr
 Société anonyme au capital de 686 618 477 euros entièrement libéré - 341 737 062 RCS Nanterre
 Entreprise régie par le code des assurances - IDU EMP FR231782_01ZWUC

