

Lettre d'information trimestrielle

Période analysée : 1^{er} octobre 2024 au 31 décembre 2024

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 4^{ème} trimestre 2024

Au 31 décembre 2024, la valeur liquidative de la part CNP IMMO PRESTIGE s'élève à 94,85€, soit une performance de -3,97% depuis le début de l'année, et de -5,15% 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 5,6 années à la fin du quatrième trimestre 2024.

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. La campagne d'expertise du second semestre a acté une décompression moyenne des taux de capitalisation du portefeuille de 0,11%. Cette décompression engendre une baisse globale des actifs de l'UC de -2,6% hors levier, soit -3,0% levier inclus par rapport aux valorisations du premier semestre 2024.

La première tranche de dette dont l'échéance initiale était prévue au 31 décembre 2024 a été prorogée de 3 mois jusqu'au 31 mars 2025 dans les mêmes conditions.

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 : 2 341 621,00

Capital social effectif : 234 162 100,00€ depuis la création

Capitalisation : 222 112 995,33€

Valeur liquidative : 94,85 €

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 : 70 962 793,50 €

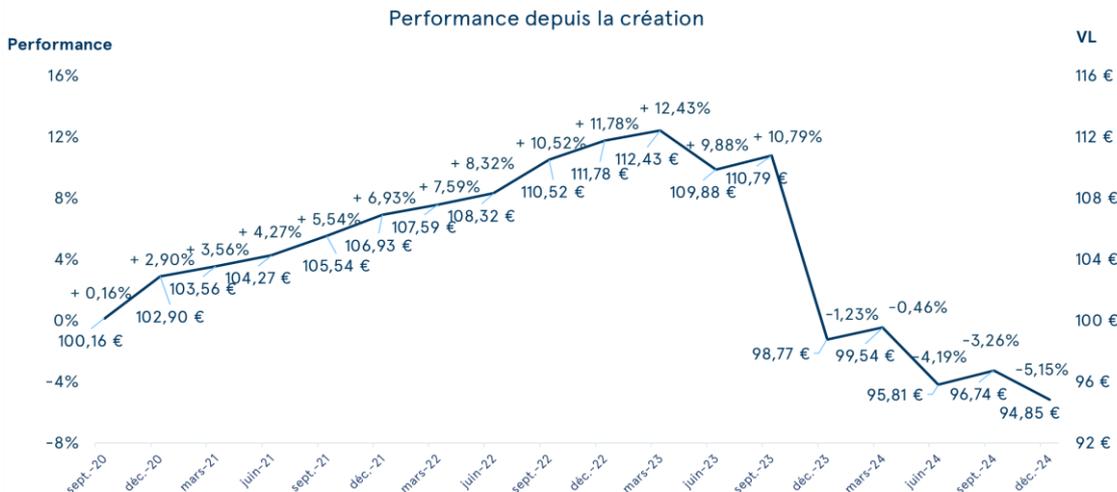
(compte courant)

Dettes et engagements : 2 339 622,77€ (au 31/12/2024)

Performance au T4 2024 constituée par la variation de sa valorisation hebdomadaire : -3,97 %

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 4^{ème} trimestre 2024

Marché de l'investissement – Une année morose malgré un frémissement des volumes au quatrième trimestre

En 2024, les volumes d'investissement restent modestes même si le quatrième trimestre semble initier une nouvelle dynamique. Au final, l'année s'achève sur un volume d'investissement en immobilier d'entreprise proche de 16 milliards d'euros, une baisse d'environ 8% sur un an, et un volume en retrait de 47% comparé à la moyenne quinquennale. La hausse constatée au quatrième trimestre est portée par le fort rebond de la logistique et le retour des investisseurs internationaux.

Sur le segment des bureaux, le marché atone au premier semestre, a vu son activité progresser avec le retour d'une certaine liquidité au quatrième trimestre. La combinaison de la signature de quelques transactions de plus de 100 millions d'euros et la finalisation de plusieurs transactions inférieures à 50 millions d'euros ont contribué à ralentir la chute des volumes d'investissement. Finalement, près de 5 milliards d'euros ont été investis, en immobilier de bureaux, en France, en 2024, actant un recul de 21% sur un an.

Avec 2,5 milliards d'euros investis, les commerces affichent un volume en baisse de 16% sur un an et ne représentent que 15% des volumes investis en immobilier d'entreprise. Le marché reste très concentré sur les boutiques en pied d'immeuble, les retail parks et le commerce alimentaire, qui présentent des montants unitaires plus faibles que les centres commerciaux.

Les taux prime des meilleurs actifs bureaux sont restés stables en 2024, semblant confirmer l'atterrissage des marchés. L'écart continue cependant de se creuser avec les localisations ou actifs plus secondaires qui continuent à connaître des décompressions de leur taux de rendement.

Marché de bureaux – Une période d'attentisme

2024 aura été marquée par l'attentisme des utilisateurs. Le climat géopolitique mondial et la situation économique de la France, dans un contexte politique tumultueux, sont des freins évidents à la capacité des entreprises à se projeter et intensifient les renégociations. La demande placée en Ile de France atteint 1 750 000m² en 2024, un volume en retrait de 11% sur un an, et de 21% par rapport à la moyenne décennale. Malgré un retour du travail en présentiel plus important, les principaux moteurs de la demande restent la recherche de centralité et de qualité, à combiner avec une recherche de rationalisation des coûts immobiliers.

L'offre continue à progresser, soutenue à la fois par les libérations d'entreprises, qui réduisent leur empreinte immobilière, et par un volume important de livraisons d'immeubles neufs ou restructurés. Si dans les localisations qui souffraient de pénurie d'offre, cette progression de l'offre permet de fluidifier les marchés, ; dans les segments de marché où l'offre était déjà abondante, cette hausse de l'offre va nécessairement avoir des conséquences sur les niveaux de loyer. Au total, l'offre immédiate atteint 5,6 millions de m² en Ile de France, fin décembre 2024, en hausse de 22% sur un an. En Ile de France, la vacance tutoie les 10% dans un marché qui reste très segmenté entre les localisations centrales et les périphéries, particulièrement impactées par la contraction de l'activité.

Reflétant la polarisation des marchés, les loyers continuent sur une trajectoire divergente. D'un côté les localisations centrales voient leurs loyers se consolider à des niveaux records. En périphérie où la compétition est forte du fait d'une offre abondante, les ajustements à la baisse des valeurs locatives faciales se poursuivent. Le loyer facial correspond à la valeur inscrite au bail et ne tient pas compte des mesures d'accompagnement consenties par les propriétaires. Ce sont des franchises de loyers, qui s'élevaient en moyenne à 25,4% au troisième trimestre 2024. Elles peuvent atteindre plus de 40% dans les périphéries ou à La Défense. Par ailleurs, après une période de forte inflation qui a conduit à des indexations de loyer substantielles, les locataires arrivés en fin de bail se tournent vers leurs propriétaires pour effacer une partie des indexations cristallisées ces dernières années.

Marché de commerces – Des consommateurs prudents

En 2024, la croissance économique est restée faible, entraînant une prudence accrue chez les consommateurs. Si le recul de l'inflation a provoqué une amélioration du pouvoir d'achat, la consommation des ménages est restée limitée. Les salariés du privé restent en effet en retard sur les prix depuis le début de la crise inflationniste. Sur trois ans, les hausses de salaire n'ont pas permis de rattraper l'inflation, laissant les ménages avec un pouvoir d'achat inférieur à celui qu'ils avaient en 2021. Les consommateurs réduisent leurs dépenses discrétionnaires, notamment l'habillement ou les biens d'équipement de la maison, pour se concentrer sur les produits de première nécessité. Les consommateurs continuent de privilégier l'épargne de précaution, qui demeure en hausse sur un an, et nettement supérieure à la période pré Covid.

Dans ce contexte, les détaillants traditionnels cherchent de nouvelles sources de revenus tout en cherchant à se positionner comme des acteurs responsables. Le marché de l'occasion connaît ainsi une véritable explosion. Decathlon et Fnac Darty ont, par exemple, lancé une plateforme de ventes de produits reconditionnés. On note également l'émergence de modèles commerciaux alternatifs, comme ces marketplaces locales, qui permettent aux fermiers et commerçants locaux de vendre leurs produits via une plate-forme commune. Ainsi, les commerçants tirent parti du numérique pour accéder à une clientèle plus large tout en préservant l'ancrage local.

Le Grand Paris et les métropoles régionales ont enregistré en 2024 une demande soutenue d'enseignes nationales et internationales. L'offre disponible ne permet d'y répondre que très difficilement, les artères prime concentrant l'essentiel des demandes alors que l'offre y est quasi inexistante en raison de la faible rotation des enseignes.

Composition du patrimoine

Données au 4^{ème} trimestre 2024



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 « Lutttes 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 20202 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

