SCP CNP UC IMMO - **Part CNP IMMO PREMIUM**

En partenariat avec LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS

Lettre d'information trimestrielle

Période analysée : 1er avril 2023 au 30 juin 2023

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.

Evolution de la performance et commentaire de gestion du 2ème trimestre 2023

Au 30 juin 2023, la valeur liquidative de la part CNP IMMO PREMIUM s'élève à 109,88€, soit une performance de -1,70% sur le semestre, et de 9,79% depuis la création du fonds (août 2020).
Le portefeuille compte 8 actifs, majoritairement de bureaux. La campagne de valorisation du patrimoine immobilier du premier semestre fait ressortir une décompression moyenne des taux de capitalisation de 25 points de base, ce qui représente une baisse de la valeur d'expertise des actifs détenus de 3,7% par rapport au 31 décembre dernier. Cette baisse de valeur s'explique principalement par une hausse des taux sans risque (OAT 10 ans) qui vient impacter le marché immobilier. Malgré cela, le patrimoine de l'UC CNP Immo se montre résistant grâce notamment à la qualité de ses actifs, de leur localisation centrale et de leur situation locative, avec des locataires leaders dans leur domaine.
En termes de répartition géographique, les actifs se situent principalement à Paris au Quartier Central des Affaires pour 73%, à Paris 15ème pour 5% et dans le Croissant Ouest pour 22% (Neuilly-sur-Seine et Courbevoie). Cette allocation immobilière de qualité est particulièrement prisée par les locataires en recherche de centralité et confère une visibilité à long terme sur les flux locatifs.

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 : 103 915 217,41€
Valeur liquidative : 109,88 €

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 : 45 096 187,98€
(compte courant)
Dettes et engagements : 285 371,96€ (au 30/06/2023)

Performance au T2 2023 constituée par la variation de sa valorisation hebdomadaire : -1,70%

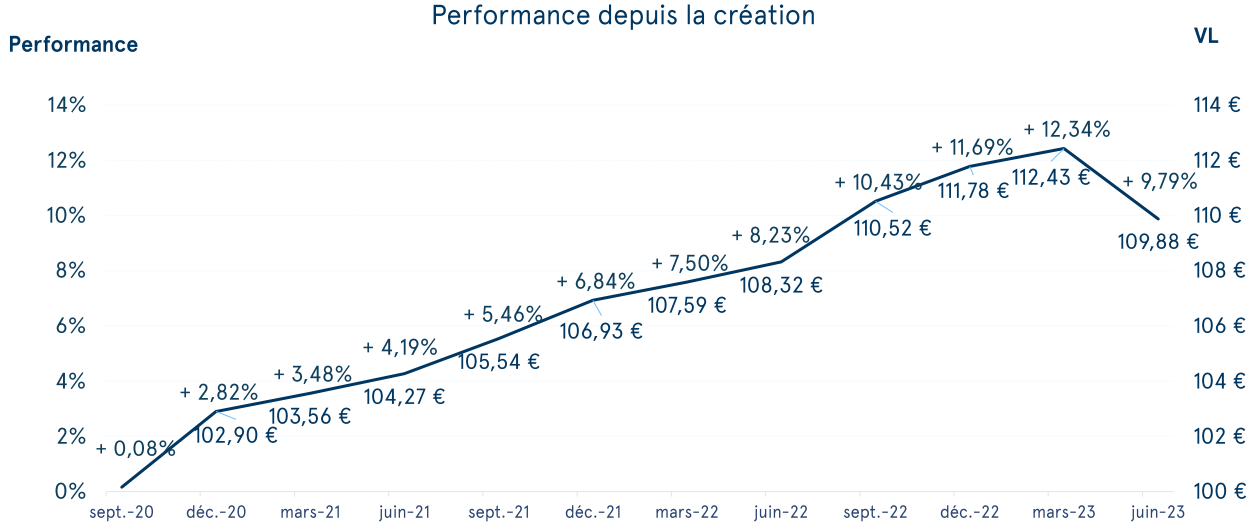
Durée de placement recommandée : 8 ans dans le cadre de l'assurance vie

PROFIL DE RISQUE : 2

1	2	3	4	5	6	7

Risque plus faible — Risque plus élevé

Performance depuis la création



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

Point marché de l'immobilier du 2ème trimestre 2023

Marché de l'investissement – La prudence des investisseurs reste de mise

Le marché de l'investissement, toujours à la recherche de nouveaux repères, peine à se redresser en l'absence de visibilité sur les marchés financiers. Le ralentissement observé au premier trimestre se poursuit donc au deuxième trimestre. Au total, sur le premier semestre 2023, 7,8 Mds€ ont été investis en immobiliers tertiaire en France, une baisse de 48% par rapport à la moyenne des cinq dernières années. Le coût de la dette et la plus grande sélectivité des banques restreignent le recours à l'effet de levier, pénalisant l'activité sur le segment des grandes transactions. Quasi absentes au premier semestre 2023, seules 9 transactions de plus de 100M€ ont été signées en France, contre 22 en moyenne.

Le bureau continue de dominer le marché de l'investissement français, totalisant 58% des volumes d'investissement. Le marché des bureaux continue à se polariser, reflétant les évolutions du marché locatif. Si les stratégies core restent majoritaires, plus de ventes d'actifs value-add ont été enregistrées, principalement dans les localisations centrales, toujours prisées des investisseurs du fait de la croissance des valeurs locatives et de la solidité de la demande des utilisateurs. Après un excellent premier trimestre, le marché des commerces ralentit sur un segment qui reste porté par quelques transactions phares. Les ventes utilisateurs, dont plusieurs ont été menées par les géants du luxe, ne sont pas comptabilisées dans ces volumes d'investissement.

Dans ce contexte, les taux de rendement continuent à s'ajuster avec des taux de rendement compris entre 3,5% et 3,75% pour les bureaux prime parisiens. Le marché tient actuellement compte d'un effet volume et applique une prime de 25 à 50 points de base supplémentaire pour les actifs d'une valeur supérieure à 100 M€. Du côté des commerces, sil la remontée de l'OAT 10 ans entrave toujours l'activité, l'ajustement des valeurs semble aujourd'hui suffisamment marqué pour convaincre les investisseurs d'accroître prudemment leur exposition à cette classe d'actifs.

Marché de bureaux – Un marché à deux vitesses

Après un début d'année calme, le marché locatif s'est légèrement redressé au deuxième trimestre avec plus de 420 000 m² commercialisés. Au total, sur les six premiers mois de l'année, la demande placée de bureaux en Ile de France s'élève à 816 000 m², un volume en repli de 21% comparé à la moyenne décennale. Confrontées aux incertitudes de l'environnement économique et financier, aux nouveaux modes d'organisation du travail, et aux enjeux de mise en conformité des bureaux aux dernières normes environnementales, les entreprises prennent aujourd'hui plus de temps pour mûrir leurs projets immobiliers. Pour concilier amélioration de leurs bureaux et maîtrise des coûts, les entreprises privilégient les localisations centrales en réduisant la taille des surfaces louées.

La baisse de la demande a affecté tous les créneaux de surface au premier semestre 2023. Si le recul des petites et moyennes surfaces au deuxième trimestre est d'une ampleur comparable à celle observée en début d'année, le segment des grandes transactions affiche une hausse avec une doublement des transactions de plus de 5 000 m² sur un trimestre. Sur ce créneau, les stratégies de rationalisation et d'optimisation des coûts sont particulièrement prégnants, avec pour conséquence une réduction de la taille moyenne des transactions de 13 000 m² à 10 000 m².

L'offre immédiatement disponible continue de progresser à un rythme toutefois plus modéré, portant le nombre de m² disponibles à 4,5 millions fin juin 2023. Elle est principalement composée d'actifs de seconde main dont le devenir pose questions. L'offre neuve, quant à elle, recule à nouveau, passant de 32% à 30% du volume d'offre globale, et reste concentrée sur les marchés de périphérie. Le taux de vacance moyen en Ile-de-France progresse à 7,45%. Le marché reste très segmenté avec des taux de vacances s'échelonnant de 2,2% dans Paris QCA, à plus de 18% sur la Première Périphérie Nord, en passant par 15% à La Défense.

La rareté de l'offre dans les localisations centrales continue à pousser à la hausse les valeurs locatives prime. La préférence marquée des utilisateurs pour les immeubles durables permettant de limiter les consommations d'énergie et les émissions de CO2 se matérialise de plus en plus et permet d'être créateur de valeur sur certains territoires où l'offre est abondante. En revanche, pour les autres actifs en périphérie, les pressions baissières sur les valeurs locatives s'accentuent.

Marché de commerces – Une activité toujours pénalisée par l'inflation

A l'image des commerçants indépendants, qui connaissent pour une majorité d'entre eux une baisse de chiffre d'affaires depuis le début de l'année, les grandes enseignes peinent également à retrouver le niveau d'activité d'avant crise sanitaire. Si le chiffre d'affaires réalisé par les commerçants physiques est en légère hausse, de 3% en valeur sur le semestre par rapport à 2022, cette augmentation est avant tout le résultat de l'inflation. Ramenée en volume de vente, l'activité diminue entre -0,5 et -1% par rapport au premier semestre 2022. Cette moyenne à la baisse cache cependant des disparités. Certains secteurs d'activité apparaissent davantage en difficulté, comme la culture, l'habillement, ou encore l'équipement de la maison, alors que la chaussure et surtout la beauté/santé, enregistrent de meilleures performances. La restauration et la bijouterie se stabilisent de leur côté, alors que l'alimentaire voit son volume de vente baisser, conséquence directe de l'inflation.

Procos, la fédération représentative du commerce spécialisé, fait tout de même état de plusieurs signaux positifs qui peuvent laisser espérer un rebond d'activité dans les mois à venir. Le reflux de l'inflation et la baisse des tensions sur les approvisionnements devraient rendre les futurs stocks moins chers pour les enseignes. Le point sur l'activité révèle d'ailleurs que le semestre se termine plutôt bien, puisque les chiffres des points de vente ont augmenté de 6,5% en juin 2023, soit aux alentours de +3,5% corrigés de l'inflation.

Plus généralement, on constate un resserrement du marché milieu de gamme. Si ce segment fonctionnait bien jusqu'alors, ce sont désormais le luxe, d'un côté, et les enseigne discount, de l'autre, qui affichent les meilleures performances. D'un côté, le luxe tire son épingle du jeu, en étant moins impacté par la conjoncture et bénéficiant du retour des touristes étrangers. La compétition pour occuper les meilleurs emplacements de Paris n'en est que l'illustration visible. De l'autre côté, le discount s'impose auprès de toutes les catégories socioprofessionnelles. Il s'implante tant en périphérie des villes qu'en centre-ville avec des formats compatibles pour se rapprocher de la clientèle.

Sources: CBRE, MBE, Knight Frank, JLL, BNP

SCP CNP UC IMMO - **Part CNP IMMO PREMIUM**

Composition du patrimoine

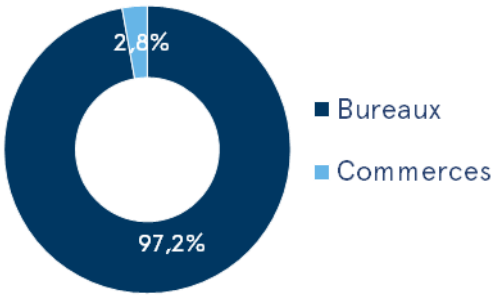
Données au 30 juin 2023

En partenariat avec LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS

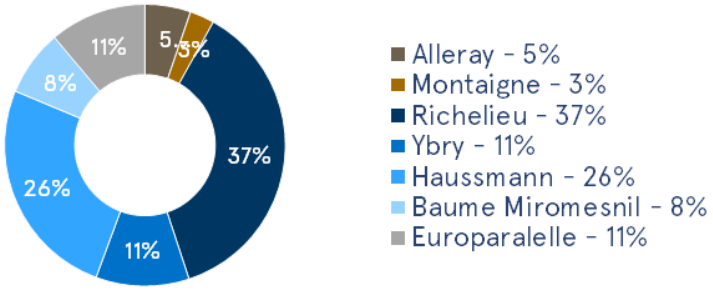
Chiffres clés immobilier

Nombre d'actifs :	8	TOP :	100%	WALB :	6,9 ans
Nombre de baux :	11	TOF :	100%	WALT :	7,3 ans

Répartition sectorielle en valeur

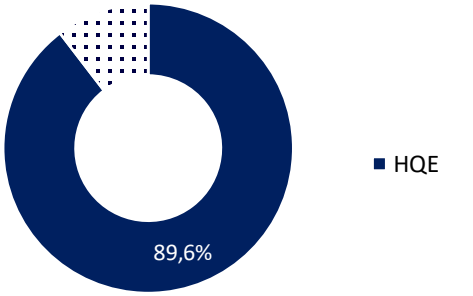


Répartition des actifs en valeur

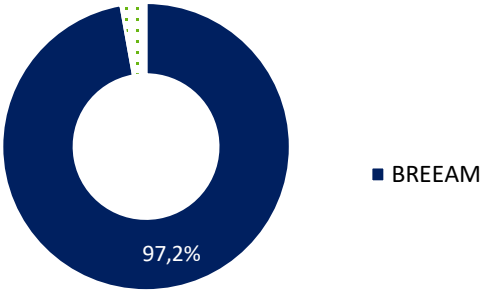


Secteur	Nom - Adresse	Surface totale	Locataire	Labels / Certifications
Bureaux	SCI RICHELIEU 85 rue de Richelieu – 75002 Paris	31 428 m²	Cogedim Gestion	HQE Exceptionnel / Well Silver 2020 / BBC Rénovation 2009 / BREEAM Excellent
	SCI ALLERAY 6 place d'Alleray - 75015 Paris	18 458 m²	Orange	HQE Bâtiments Tertiaires V2/ BREEAM In-Use Very Good
	SCI YBRY, 41 rue Ybry – 92051 Neuilly sur Seine	14 961 m²	Séphora	HQE Excellent / BREEAM Good
	SCI 173 HAUSSMANN 173-175 boulevard Haussmann - 75008 Paris	11 341 m²	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 m²	Gresham - IMG - Financière Arbevel	BREEAM In-Use Good V6
	SCI EUROPARALLELE 33 Avenue de L'Europe - 92 400 Courbevoie	30 159 m²	Enedis	HQE Bâtiments Tertiaires / Effinergie + /BREEAM Very Good
Commerces	SCI MONTAIGNE 51, avenue Montaigne - 75008 Paris	900 m²	Fendi	RAS
	SCI MONTAIGNE 53, avenue Montaigne - 75008 Paris	863 m²	Céline	
	SCI RICHELIEU 85 rue de Richelieu – 75002 Paris	356 m²	Cogedim Gestion	

Label HQE (en % de la valeur d'expertise)



Label BREEAM (en % de la valeur d'expertise)



Composition du patrimoine

Données au 30 juin 2023

En partenariat avec LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS

SCI Richelieu – 85 rue de Richelieu – Paris 2ème

SCI Alleray – 6 place d'Alleray – Paris 15ème

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

SCI Haussmann – 173-175 boulevard Haussmann – Paris 8ème

SCI Montaigne – 51 avenue Montaigne - Paris 8ème

SCI Montaigne – 53 avenue Montaigne - Paris 8ème

SCI Baume Miromesnil – 20 rue de la Baume – Paris 8ème

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

Stratégie ESG

LABEL ISR

Dans le cadre de sa politique d'investissement immobilier, la société civile prend également en compte des critères extra-financiers dans ses politiques de sélection et de gestion des actifs qui concourent à l'atteinte de l'objectif principal de la société civile, à savoir la valorisation et l'amélioration continue du patrimoine immobilier. Plus spécifiquement la société civile s'attachera à :

- réduire les émissions de gaz à effet de serre de son patrimoine
- faire progresser la résilience de ses actifs face aux risques climatiques physiques
- valoriser le confort des utilisateurs
- offrir une excellente accessibilité
- sensibiliser les parties prenantes pour fédérer l'ensemble de la chaîne d'approvisionnement autour de sa démarche ESG.

➡ Sur l'exercice 2022 (1er juillet 2021 au 30 juin 2022), **la note moyenne du fonds a progressé de 54,9% à 62,8%** grâce au déploiement des plans d'actions par nos équipes de gestion d'actifs.

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 ces 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 2022, **la performance environnementale du Fonds s'établit à 11,6 KgeqCO2/m²/an**, à comparer avec une valeur seuil du CREEM établie à 20,5 kgeqCO2/m²/an pour un portefeuille comparable. En 2022, 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 2022, l'alignement à Taxonomie de votre fonds est de **18,8% en utilisant l'indicateur « Market Value » et 21,8% 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 entrainer 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

Risque de liquidité

Toute décision de retrait d'un Associé s'exerce dans les conditions définies dans les statuts. En outre, le marché de l'immobilier offre une liquidité restreinte. La demande de retrait d'un associé, sur une courte période, peut avoir une incidence défavorable sur le prix de vente des immeubles qui devront être cédés dans des délais limités, ce qui pourrait impacter défavorablement la valeur de la société civile .

Gestion du risque de liquidité :

Le délai de règlement du retrait, soit le délai entre la date de centralisation et la date de règlement par le Gérant est fixé en période de fonctionnement normal de marché à un (1) mois.

Si les contraintes de liquidité de la société civile l'exigent et notamment en cas d'allongement du délai de règlement des actifs sous-jacents, ce délai pourra toutefois être porté au maximum à six (6) mois.

Le gérant a la faculté de suspendre temporairement le rachat de parts pour les associés détenant plus de 20 % des parts.

Le gérant a la faculté de constituer un fonds de remboursement sur lequel sont prélevées les sommes nécessaires au remboursement des associés souhaitant se retirer.

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 couts 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

Valeur liquidative (VL) :	Est égale à la valeur de l'Actif Net du fonds divisée par le nombre total d'actions
Taux d'Occupation Physique (TOP):	Se détermine par la division de la surface occupée des locaux par la surface totale des locaux.
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.
WALB :	Correspond à la durée moyenne résiduelle des baux jusqu'à la prochaine date triennale.
WALT :	Correspond à la durée moyenne résiduelle des baux.
Valeur d'expertise :	Correspond à la valeur des biens immobiliers définis par des experts indépendants.

Le support en Unité de compte CNP IMMO PREMIUM 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 PREMIUM, 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 REP Papiers FR231782_03IAIS