

**Lettre d'information trimestrielle**  
 Période analysée : 1<sup>er</sup> juillet 2024 au 27 septembre 2024

**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'urgence.

**Evolution de la performance et commentaire de gestion du 3<sup>ème</sup> trimestre 2024**

Au 27 septembre 2024, la valeur liquidative de la part CNP IMMO PREMIUM s'élève à 96,74 €, soit une performance de -2,06% depuis le début de l'année, et de -3,34% 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 15ème 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 5,9 années à la fin du troisième 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 prochaine campagne d'expertise est prévue pour le 31 décembre 2024.

*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 :** 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 :** 91 482 984,55€  
**Valeur liquidative :** 96,74 €

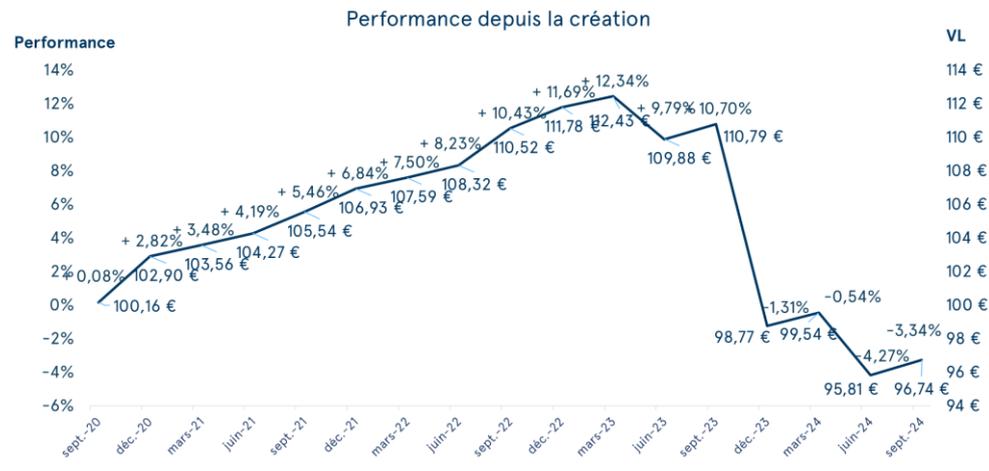
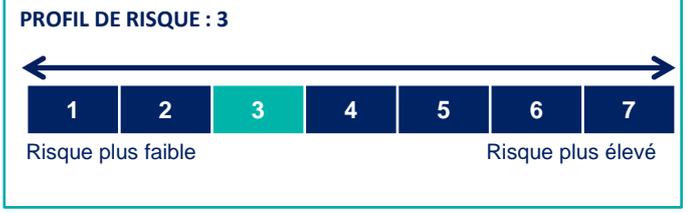
**Commissions de souscription :**  
 - Appliquées et acquises au fonds : 2%  
 - Appliquées et non acquises au fonds : 3,5%

**Frais de gestion annuels max :** 1,06%/an TTC  
 (Base : Actif brut)

**Situation d'endettement :** 28 658 092,60 €  
 (compte courant)  
**Dettes et engagements :** 705 441,69 € (au 27/09/2024)

**Performance au T3 2024 constituée par la variation de sa valorisation hebdomadaire :** -2,06%

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



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

## Point marché de l'immobilier du 3<sup>ème</sup> trimestre 2024

### Marché de l'investissement – Un marché toujours au ralenti en France

Après un premier semestre atone, le marché de l'investissement immobilier d'entreprise reste ralenti. La lente et prudente baisse des taux directeurs de la BCE, largement anticipée par le marché, voit, en France, son impact largement amoindri par le fragile équilibre politique et le poids de la dette française. Cet environnement, auquel s'ajoute les tensions géopolitiques mondiales, notamment au Proche Orient, n'incite pas les investisseurs à se positionner sur des actifs long-terme. À ce stade, le marché manque encore de fluidité.

Sur les neuf premiers mois de l'année, 10,1 milliards d'euros ont été investis en immobilier d'entreprise en France, une baisse de 9% sur un an. Toutefois, les derniers mois ont été marqués par une stabilité progressive des taux de rendement des meilleurs actifs de l'ensemble des classes d'actifs. Ces premiers signes d'atterrissage des valeurs viennent aiguïser l'appétit de fonds anglo-saxons et internationaux, très opportunistes, de fonds souverains, et des investisseurs privés en capacité d'investir sur la base de valeurs métriques attractives et sans financement. Les institutionnels domestiques restent encore prudents attendant que le marché regagne en liquidité.

Les stratégies de diversification des investisseurs se confirment avec une nette préférence pour les classes d'actifs jugées résilientes telles que la logistique et les actifs de diversification. Pénalisés par l'attentisme des investisseurs, les bureaux voient leurs volumes d'investissement afficher un retrait de 46% sur un an avec un recul deux fois plus marqué en Île-de-France qu'en régions (-56% vs. -28% selon les données provisoires). Les commerces voient leur volume d'investissement croître au troisième trimestre grâce à la vente de deux gros portefeuilles du secteur alimentaire. Sur cette classe d'actifs, les investisseurs privilégient les pieds d'immeuble prime, les enseignes de première nécessité et les retail parks. Les actifs alternatifs continuent à attirer l'intérêt des investisseurs, même s'ils restent contraints par leur profondeur de marché encore limitée en France.

### Marché de bureaux – Un contexte politique et économique qui nourrit l'attentisme des utilisateurs

Avec 412 000 m<sup>2</sup> commercialisés au troisième trimestre, la demande placée en Île-de-France s'élève à 1,3 million de m<sup>2</sup> sur les neuf premiers mois de l'année, un recul de 9% sur un an. Le climat d'incertitude lié au contexte politique français semble inciter les entreprises à décaler leurs décisions immobilières, qui par nature, s'inscrivent sur le long terme. Après un début d'année dynamique, le segment des grandes transactions a fortement ralenti au troisième trimestre sans signe annonciateur d'un retournement de marché au quatrième trimestre. À plus long terme, le rééquilibrage des modes de travail hybrides avec un retour plus marqué au présentiel, comme en témoignent les récentes annonces de certains grands groupes, pourrait permettre à la demande de rebondir.

L'offre immédiate continue sa trajectoire haussière. Elle dépasse le seuil des 5 millions de m<sup>2</sup> fin septembre 2024, une hausse de 13,0% sur un an. Cela correspond à un taux de vacance moyen en Île-de-France de 8,6% à fin septembre 2024. L'offre en chantier ne parvient pas à se résorber et reste à des niveaux élevés, alimentant d'autant la vacance future. Dans les secteurs sur-offreurs, certains propriétaires peinent à financer les travaux de remises aux normes techniques et/ou environnementales des surfaces libérées.

La polarisation des marchés se poursuit. Les localisations centrales continuent d'être privilégiées par les utilisateurs, à l'instar de Paris Intra-Muros qui concentre 55% de la demande placée sur les neuf premiers mois de l'année, confirmant l'importance des enjeux de centralité. En revanche, les périphéries continuent à peiner à attirer de nouveaux utilisateurs et voit leur offre atteindre des sommets. Si les loyers prime restent orientés à la hausse dans les localisations centrales, le contexte global marqué par l'attentisme des utilisateurs n'est pas de nature à favoriser une augmentation générale de loyers. Par ailleurs, après plusieurs années de fortes indexations, les loyers des baux en cours sont supérieurs aux loyers de marchés dans plusieurs secteurs géographiques, à l'instar de La Défense ou la Boucle Nord. Dans ce contexte, les renégociations de baux se multiplient et donnent souvent lieu à des mesures d'accompagnement importantes. Le niveau de ces mesures d'accompagnement est fortement corrélé à la vacance locale, s'échelonnant entre 15% en moyenne dans Paris QCA à plus de 40% à La Défense.

### Marché de commerces – Une consommation des ménages atone

Malgré le reflux de l'inflation, la reprise de la consommation tarde à se concrétiser. Les consommations des ménages sur un an, à fin août 2024, sont restées atones. Les ménages ne ressentent pas encore le ralentissement de l'inflation et continuent à privilégier les produits de première nécessité. Par ailleurs, la rapide hausse des prix a incité les ménages à se tourner plus massivement vers les produits premiers prix et/ou à changer d'enseigne pour aller vers les discounteurs.

L'activité des entreprises du commerce spécialisé a ralenti durant l'été. Des disparités importantes subsistent entre les différents secteurs du commerce. À fin août, les secteurs qui ont connu la plus forte croissance sont ceux de la beauté-santé et des cadeaux-jouets-culture. De leur côté, les enseignes de sport ont bénéficié de l'ambiance générée par les Jeux Olympiques avec des ventes dynamiques. D'autres secteurs, comme l'habillement et la maison terminent le mois d'août en baisse.

Pour le troisième mois consécutif, le climat des affaires s'est redressé en septembre 2024. Il reste, toutefois, en dessous de sa moyenne long terme. L'embellie est sensible dans le commerce de détail et l'immobilier, une reprise de l'activité étant attendue avec la détente des taux d'intérêt. En revanche, dans l'industrie, les carnets de commande se dégradent. Après un rebond du PIB de 0,4% au troisième trimestre, portée par l'effet Jeux Olympiques, le PIB se replierait de 0,1% au quatrième trimestre. L'affaiblissement de la demande est désormais la préoccupation des entreprises. La hausse annoncée des prélèvements obligatoires et le contexte géopolitique instable pourraient renforcer la prudence des ménages.

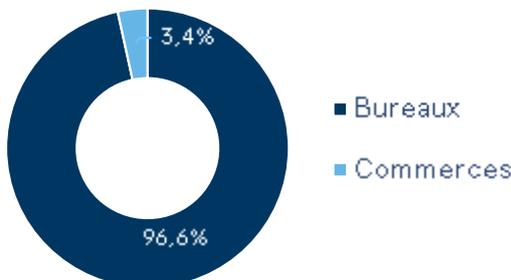
## Composition du patrimoine

Données au 3<sup>ème</sup> trimestre 2024

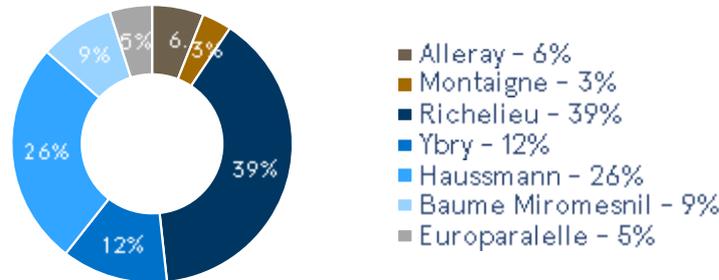
### Chiffres clés immobilier

Nombre d'actifs :	8	TOP :	100%	WALB :	5,9 ans
Nombre de baux :	11	TOF :	100%	WALT :	6,0 ans

### Répartition sectorielle en valeur

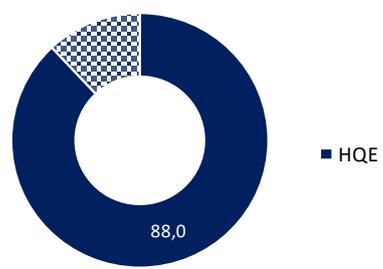


### Répartition des actifs en valeur

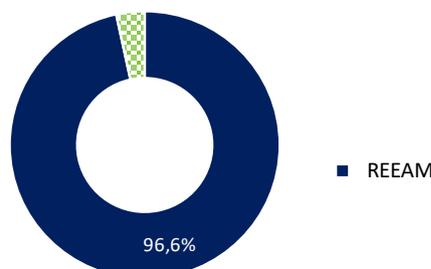


Secteur	Nom - Adresse	Surface totale	Locataire	Labels / Certifications
Bureaux	SCI RICHELIEU 85 rue de Richelieu – 75002 Paris	31 428 m <sup>2</sup>	Cogedim Gestion	HQE Exceptionnel / Well Silver 2020 / BBC Rénovation 2009 / BREEAM Excellent
	SCI ALLERAY 6 place d'Alleray - 75015 Paris	18 411 m <sup>2</sup>	Orange	HQE Bâtiments Tertiaires V2/ BREEAM In-Use Very Good
	SCI YBRY, 41 rue Ybry – 92051 Neuilly sur Seine	14 961 m <sup>2</sup>	Séphora	HQE Excellent / BREEAM in-Use Very Good
	SCI 173 HAUSSMANN 173-175 boulevard Haussmann - 75008 Paris	11 341 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	Gresham - IMG - Financière Arbevel	BREEAM In-Use Good V6
	SCI EUROPARALLELE 33 Avenue de L'Europe - 92 400 Courbevoie	30 062 m <sup>2</sup>	Enedis	HQE Bâtiments Tertiaires / Effinergie + /BREEAM Very Good
Commerces	SCI MONTAIGNE 51, avenue Montaigne - 75008 Paris	900 m <sup>2</sup>	Fendi	RAS
	SCI MONTAIGNE 53, avenue Montaigne - 75008 Paris	863 m <sup>2</sup>	Céline	
	SCI RICHELIEU 85 rue de Richelieu – 75002 Paris	356 m <sup>2</sup>	Cogedim Gestion	

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



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



## Composition du patrimoine

Données au 3<sup>ème</sup> trimestre 2024



SCI Richelieu – 85 rue de Richelieu – Paris 2<sup>ème</sup>



SCI Alleray – 6 place d'Alleray – Paris 15<sup>ème</sup>



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



SCI Haussmann – 173-175 boulevard Haussmann – Paris 8<sup>ème</sup>



SCI Montaigne – 51 avenue Montaigne - Paris 8<sup>ème</sup>



SCI Montaigne – 53 avenue Montaigne - Paris 8<sup>ème</sup>



SCI Baume Miromesnil – 20 rue de la Baume – Paris 8<sup>ème</sup>



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.

➔ Depuis l'obtention du label, la **note moyenne du fonds a progressé de 54,9% à 67,1%** grâce au déploiement des plans d'actions par nos équipes de gestion d'actifs. Sur la même période, les consommations d'énergie du fonds ont été réduites de 7,4%.

### 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 KgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an**, à comparer avec une valeur seuil du CREEM établie à 18,8 kgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/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/m<sup>2</sup>/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

### 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 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 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](http://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](http://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

