

OPCI constitué sous forme de Fonds de Placement Immobilier (FPI) soumis au Droit Français

STRATEGIE ET OBJECTIFS D'INVESTISSEMENT

L'objectif du FPI est de proposer aux Porteurs une distribution régulière de dividendes ainsi qu'une revalorisation de la valeur des Parts sur un horizon de détention à long terme. La stratégie d'investissement du FPI vise à constituer un portefeuille diversifié d'Actifs Immobiliers principalement de type résidences gérées soumis à la fiscalité applicable aux locations meublées, complétés par des Liquidités.

Chiffres clés

Valeur liquidative (1)	1 188,44 €
Nombre d'actions (2)	8 743,7885
Actif net (1) x (2)	10 391 515,96 €
Levier immobilier	-
Actif brut global fonds	10 391 515,96 €
Volatilité un an glissant	13,12%

Souscriptions / Rachats

Prix de souscription	VL + commissions
Centralisation des souscriptions	J-3
Centralisation des rachats	J-3
Délai de règlement	33 jours ouvrés maximum
Montant minimum de souscription	5 000 euros (commission de souscription incluse)
Commission de souscription non acquise au fonds	10,2% TTC (soit 8,5% HT) maximum
Commission de souscription acquise au fonds	7% maximum
Frais de fonctionnement et de gestion annuels	1,60 TTC de l'actif net en % actif net
Frais d'exploitation immobilière annuels	1,00% TTC sur l'actif net en % actif net

Caractéristiques générales

Forme juridique	Fond de Placement Immobilier soumis au droit français
Date d'agrément AMF	03/03/2017
N° d'agrément AMF	FPI20170001
Valorisation	Mensuelle (dernier jour de chaque mois)
Publication VL	J+15 (jours ouvrés)
Devise de référence	EUR
Société de gestion	La Française REM
Dépositaire	Caceis Bank
Centralisateur	La Française AM Finance Services
Commissaires aux comptes	Deloitte & Associés
Clientèle cible	Tous investisseurs (hors clients US)
Durée de placement recommandée	8 ans
Période de blocage	5 ans à compter de la constitution du FPI

Profil de risque

- **Risque de perte en capital** : aucune garantie en capital ni en performance.
- **Risque lié au marché immobilier** : difficulté potentielle de cession des actifs immobiliers, de dépréciation, d'exploitation du patrimoine, de concentration ou liée à la société d'exploitation.
- **Risque lié à la gestion discrétionnaire** : la performance peut être inférieure à l'objectif de gestion et la valeur liquidative du FPI peut enregistrer une performance négative.
- **Risque lié à l'endettement (effet de levier)**.
- **Risque de liquidité** : Le FPI est destiné à des investisseurs qui ne requièrent pas une liquidité immédiate de leur placement.
- **Risque fiscal** : en cas de modification de la fiscalité applicable aux locations meublées.



Commentaires de marché

Après avoir atteint l'an dernier 2,3%, la croissance française a ralenti en 2018 et devrait s'établir à 1,5%. Au quatrième trimestre, l'INSEE a divisé par deux sa prévision de croissance qui s'établit désormais à 0,2%, imputant ce ralentissement au climat des affaires mais aussi au mouvement des gilets jaunes. Dans ce contexte, il est intéressant de noter que le pouvoir d'achat des français progresserait de 1,4% en 2018, comme l'année précédente, grâce à une forte accélération sur le dernier trimestre due aux mesures gouvernementales et à la baisse du pétrole. Pour autant la confiance des ménages a continué de chuter en décembre et a atteint 87, son plus bas niveau depuis novembre 2014. Faute de confiance, la consommation des ménages progresserait peu, au profit du taux d'épargne qui atteindrait 15,6% fin 2018.

Le secteur du tourisme, poursuit sur sa bonne lancée et atteint à nouveau, au troisième trimestre 2018, des niveaux de performance en ligne avec ceux atteints avant les attentats. En France métropolitaine, la fréquentation touristique, augmente de 1,1 % par rapport au 3T 2017. La hausse sur un an atteignait 1,7 % le trimestre précédent. Ainsi, après le net dynamisme de 2017, la fréquentation continue de croître mais à un rythme plus modéré. Comme au trimestre précédent, la croissance est globalement tirée par la clientèle ne résidant pas en France avec une hausse de 4,6 %, alors que la fréquentation des résidents se tasse.

La fréquentation des autres hébergements collectifs touristiques (résidences tourisme et villages vacances) fléchit légèrement au 3T 2018 après cinq trimestres de hausses significatives. La hausse des nuitées reste toutefois forte en Île-de-France à +20,2 %, plus marquée que dans les espaces urbains de province et les autres espaces. En revanche, la fréquentation se replie sur le littoral et chute dans les massifs de montagne de 12,4 % sur un an.

Le marché des résidences services seniors demeure quant-à lui dans une phase de développement que l'on peut qualifier d'équipement. En France métropolitaine, on compte 8,7 places pour 1000 personnes âgées de 75 ans et plus. Le potentiel de hausse de l'offre demeure donc élevé. Les régions accueillant un grand nombre de seniors et le plus fortement urbanisées recèlent le plus fort potentiel de développement du marché.

Commentaires de gestion

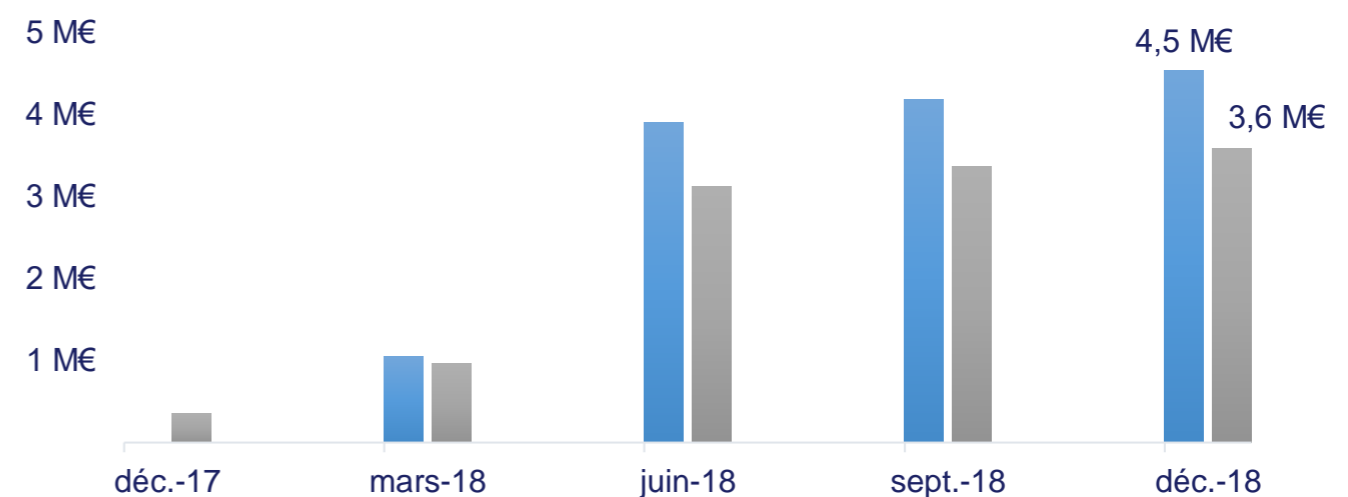
La valeur liquidative de LF Cerenicimo+ au 31 décembre 2018 s'établit à 1 188,44 € et la performance annuelle ressort à 19,34 % . Celle-ci provient essentiellement de la hausse des valeurs d'expertises. En effet, la stratégie poursuivie par LF Cerenicimo+ consiste à acquérir des biens immobiliers offrant le statut de loueur meublé aux investisseurs et implantés dans des zones présentant un potentiel de revalorisation et des conditions d'achat très favorables au regard du marché immobilier local. Dans ce cadre, la valeur des actifs immobiliers s'est appréciée de 27 % par rapport à la valeur d'acquisition.

Au cours du 4ème trimestre, le FPI a acquis 10 lots au coeur d'une résidence de tourisme d'affaires située à Velizy-Villacoublay, délivrant un taux de rendement brut de 5,72 %. La livraison de cette résidence en VEFA, réalisée par EIFFAGE, est prévue fin 2019. Cette dernière acquisition porte à 6 le nombre de lignes d'actifs en portefeuille délivrant d'ores et déjà du rendement.

Un acompte sur dividende s'élevant à 2 euros par action, correspondant principalement aux rendements immobiliers du 4ème trimestre, sera distribué début février 2019. Le montant de ces acomptes devrait s'apprécier lors des prochains trimestres et ce au rythme de la constitution de portefeuille immobilier et de la livraison des actifs acquis en VEFA.

Evolution de la valeur des immeubles

En millions d'euros



■ Valeur d'expertise HD ■ Prix d'acquisition HD cumulé des immeubles

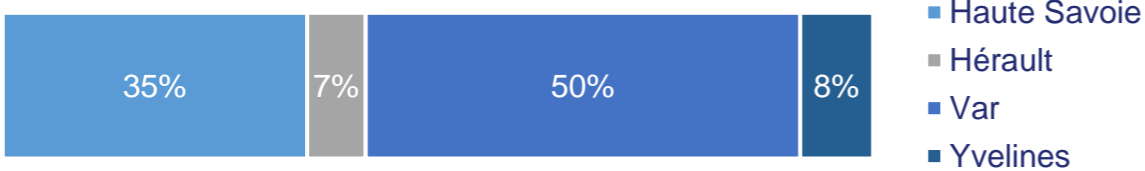
Poche immobilière : locations meublées

45% de l'actif brut

Répartition sectorielle



Répartition géographique



Résidence Européa à Vélizy-Villacoublay 10 lots acquis en décembre 2018



Lignes du portefeuille immobilier acquises au 31/12/2018 (depuis le lancement du fonds)

Ville	Nom	Stade d'avancement	Typologie	Nombre de lots	Surface	Taux de rendement brut HT/HD*	Exploitant
Velizy-Villacoublay	Européa	VEFA	Résidence de Tourisme d'Affaires	10	270 m ²	5,7%	Néméa
Saint Mandrier	Cap Azur	Livré	Résidence de Tourisme	11	428 m ²	5,5%	Néméa
La Clusaz	Résidence Mendi Alde	Livré	Résidence de Tourisme	5	128 m ²	5,9%	Odalys
Chamonix	Isatis	Livré	Résidence de Tourisme	4	140 m ²	5,7%	Odalys
Samoens	Le Grand Tetras	Livré	Résidence de Tourisme	2	54 m ²	6,6%	Néméa
Carnon	Résidence Aguyène	Livré	Résidence de Tourisme	4	105 m ²	7,0%	Goelia

*Hors taxes/ Hors droits et basé sur la valeur d'acquisition



Résidence Européa à Vélizy-Villacoublay

Lignes validées en comité d'investissement

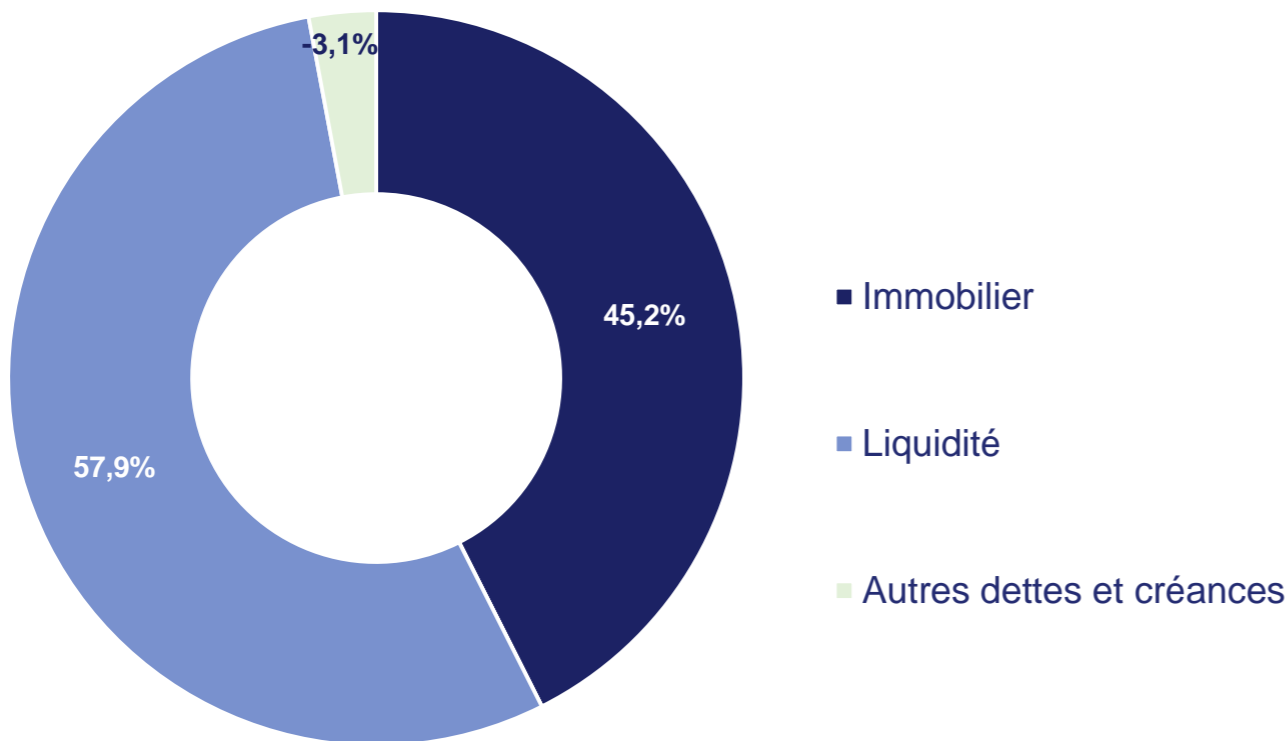
Ville	Typologie	Nombre de lots	Surface totale	Taux de rendement brut HT/HD*
Bailly Romainvilliers	Résidence de Tourisme	1	178,46 m ²	5,6%
Les Deux Alpes	Résidence de Tourisme	10	à définir	5,7%
Trégastel	Résidence de Tourisme	10	à définir	5,8%
Cergy-Le-Haut	Résidence Services Seniors	10	à définir	5,4%

*Hors taxes/ Hors droits

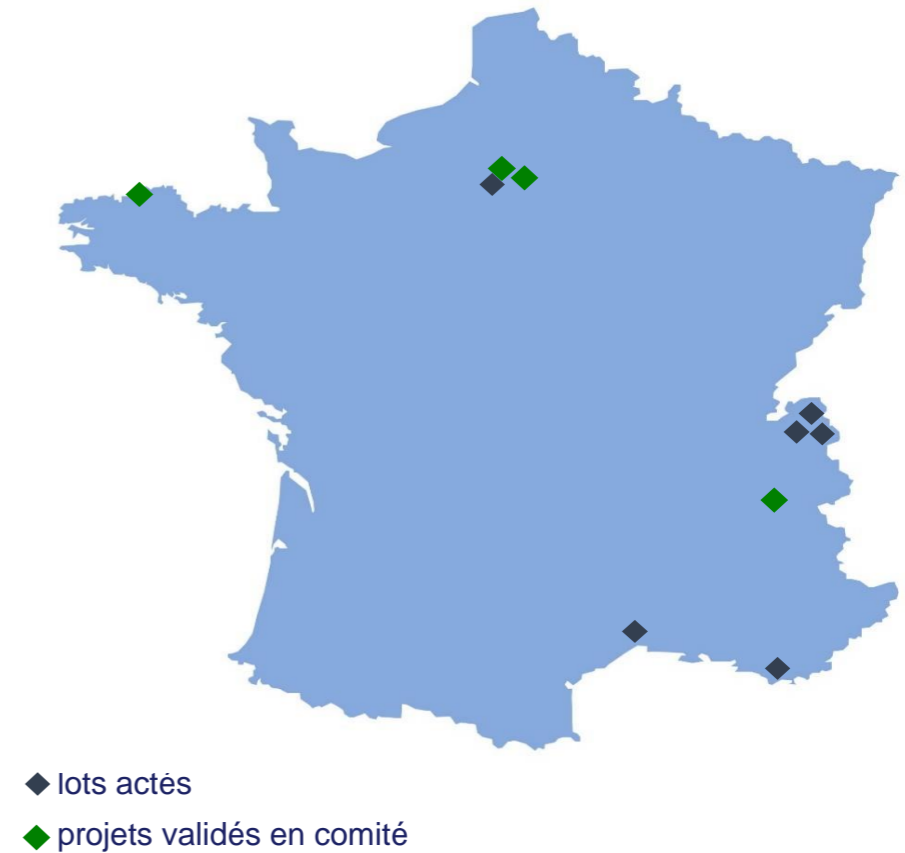
Etat du patrimoine au 31/12/2018

en K€		Encours	Acquisitions période YTD	Cessions période YTD
Instruments financiers mentionnés au R214-160 du code monétaire et financier		4 669	3 376	-
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	Actifs immobiliers	4 533	3 376	-
Autres actifs à caractère immobilier	Actifs meubles	136	-	-
Avoirs bancaires		6 017	-	-
Autres actifs détenus par l'OPCI		149	-	-
Parts ou actions d'OPC	Actifs financiers	-	-	-
Créances		149	-	-
Total des actifs de l'OPCI		10 835	3 376	-
Autres		-443	-	-
Total des instruments passif de l'OPCI		-443	-	-
Valeur nette d'inventaire		10 392	3 376	-

Situation au 31/12/2018 (en % de l'actif brut)



Répartition géographique des investissements immobiliers



Valeurs liquidatives (€/ action)

VL Trimestrielles	T1	T2	T3	T4	Perf. YTD *
2018	1 030,39	1 165,51	1 171,76	1 188,44	19,34%
2017	-	1 000,00	1 000,00	1 000,00	

* Performance coupon reinvesti

Distribution (€/ action)

Distribution	T1	T2	T3	T4
2018	-	2,62	1,00	0,85
2017	-	-	-	-

Frais supportés en 2018 (hors frais d'entrée)

	Sur la période		Taux annuel du prospectus en %
	En K€	En %	
Frais de fonctionnement et de gestion	68	0,65%	1,60 TTC de l'actif net
Commission de gestion perçue par la SDG	12	0,12%	1,25% TTC de l'actif net
Autres frais de fonctionnement et de gestion	55	-	
Frais d'exploitation immobilière	21	0,46%	1,00% TTC sur l'actif net
Frais liés aux opérations immobilières	230	6,83%	16%TTC de la valeur des actifs immobiliers acquis
Commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage	122	3,61%	3,6% TTC de la valeur des actifs immobiliers acquis

Avertissement

Document simplifié non contractuel, destiné à être remis exclusivement aux porteurs de parts. Les caractéristiques principales du fonds ainsi que les risques associés sont mentionnées dans sa documentation juridique.

Avant toute souscription, prenez connaissance des statuts, rapports annuels et caractéristiques principales disponibles sur internet : www.la-francaise.com ou sur simple demande : La Française AM Finance Services - Service relations clientèle - Sources : données internes, La Française REM

La Française Real Estate Managers - Société par actions simplifiée au capital de 1 220 384 € - 399 922 699 RCS Paris
La société de gestion de portefeuille La Française Real Estate Managers a reçu l'agrément AMF N° GP-07000038 du 26 juin 2007 et l'agrément AIFM au titre de la directive 2011/61/UE, du 24/06/2014 (www.amf-france.org)

Adresse : 128, boulevard Raspail - 75006 Paris - France
Tél. : +33 (0)1 44 56 10 00 - Fax : +33 (0)1 44 56 11 00