

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)	1 197,13 €
Nombre d'actions (2)	10 454,2891
Actif net (1) x (2)	12 515 181,89 €
Levier immobilier	-
Actif brut global fonds	12 515 181,89 €
Volatilité un an glissant	13,05%

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

Dans un contexte d'incertitudes croissantes, l'économie française s'est montrée particulièrement résiliente avec une croissance au quatrième trimestre 2018 de +0,3%, supérieure de 10pb à celle de la zone euro. Les prévisions de croissance pour la France sont également supérieures à celle de la zone euro et notamment de l'Allemagne, preuve s'il en était besoin que l'économie française est moins exposée que d'autres, parmi ses voisins en zone euro, aux turbulences du commerce mondial.

En 2018, la fréquentation dans l'hôtellerie s'accroît de 2,4%, soit 5 millions de nuitées supplémentaires, malgré la concurrence des hébergements individuels proposés par des particuliers via des plateformes internet. Le parc hôtelier compte 643 milliers de chambres en 2018. Le taux d'occupation des hôtels augmente avec le niveau de confort, de 53,7% dans les hôtels non classés à 68,9% dans les hôtels 5 étoiles.

Dans les autres hébergements collectifs touristiques (AHTC), les résidences de tourisme et hôtelières représentent les trois quarts de la fréquentation. Le nombre de nuitées y progresse de 4,5% essentiellement du fait de la clientèle française. Dans l'autre segment des AHCT composé des villages-vacances, des maisons familiales et des auberges de jeunesse, la croissance est plus modérée (+1,2%). Dans un contexte de liquidités à placer abondantes et de développement maîtrisé de l'offre hôtelière, l'attractivité pour l'immobilier de tourisme devrait perdurer en 2019. Toutefois, les volumes d'investissement européens et notamment français pourraient être limités par le manque de portefeuilles à céder. Si la prédominance parisienne ne se dément pas, les six principales métropoles régionales (Lyon, Marseille, Bordeaux, Lille, Nice et Nantes) ont dégagé une même tendance en 2018 : un RevPar en hausse ou stable partout. Elles récoltent les fruits de développements urbains d'envergure, qui leur permettent renforcer leur activité auprès des clientèles d'affaires.

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 du FPI LF Cerenicimo + au 31 mars 2019 s'établit à 1 197,13 € et la performance trimestrielle ressort à 0,9 %. Celle-ci provient essentiellement de la hausse des valeurs d'expertises notamment sur l'actif en vefa en décembre 2018 et situé à Vellizy-Vellacoublay.

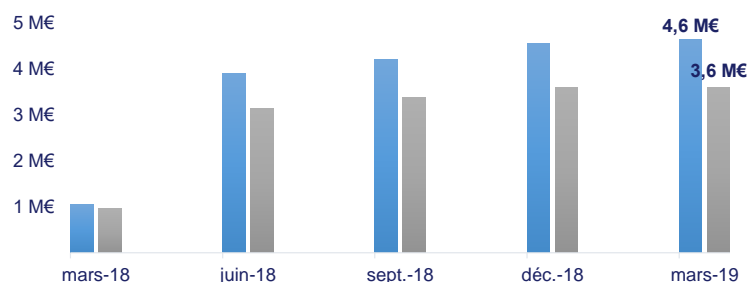
Au cours du premier trimestre 2019, le FPI a validé quatre acquisitions en comité d'investissement:

- 1 lot au sein de la résidence de tourisme Meldi Alde située à la Clusaz de 22 m² et délivrant un taux de rendement brut de 5,88%. Pour rappel 5 lots de cette résidence avaient déjà été acquis en 2018 avec les mêmes conditions financières.
- 15 lots au sein d'une résidence médicalisée située dans la Nièvre, représentant un total de 322 m² et délivrant un taux de rendement brut de 5,4%
- 12 lots au coeur d'une résidence de tourisme dans les Bouches-du-Rhône, représentant un total de 537 m² et délivrant un rendement brut de 6,7%.
- 21 lots logés dans une résidence médicalisée située dans les Hauts-de-Seine, représentant un total de 432 m² et délivrant un rendement brut de 6 %.

Un acompte sur dividende s'élevant à 2,80 euros par action, correspondant principalement aux rendements immobiliers du premier trimestre sera distribué début mai 2019. Le montant de ces acomptes s'appréciera progressivement au cours 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

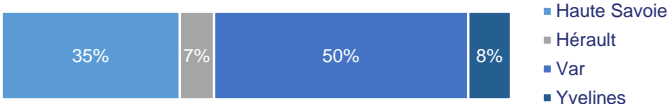
Poche immobilière : locations meublées

38% de l'actif brut

Répartition sectorielle



Répartition géographique



VICTOIRES
DE LA
PIERRE-PAPIER



LF CERENICIMO +

Prix des lecteurs

Lignes du portefeuille immobilier acquises 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	La Clusaz	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*
Rueil Malmaison	Résidence Médicalisée	21	432 m ²	6,0%
La Clusaz	Résidence de Tourisme	1	22 m ²	5,9%
Varennes-Les-Narcy	Résidence Médicalisée	15	322 m ²	5,4%
Paradou	Résidence de Tourisme	12	537 m ²	6,7%
Bailly Romainvilliers	Résidence de Tourisme	1	178 m ²	5,6%
Les Deux Alpes	Résidence de Tourisme	10	à définir	5,7%

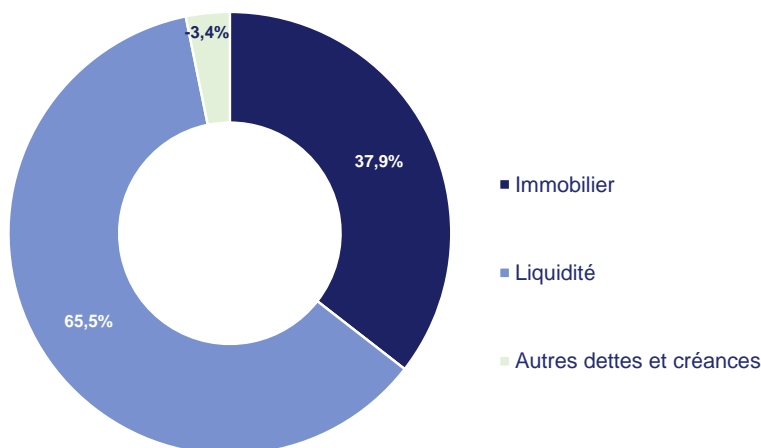
*Hors taxes/ Hors droits

Etat du patrimoine au 31/03/2019

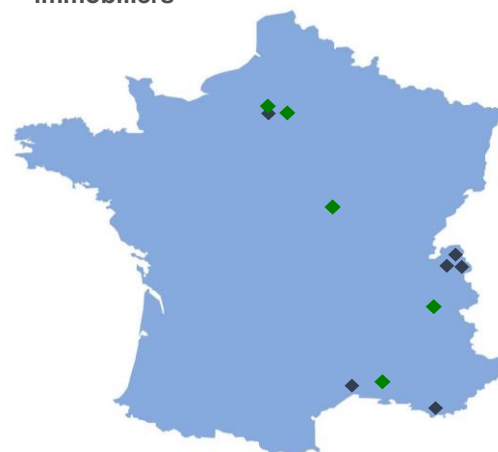
en K€

	Encours	Acquisitions période YTD	Cessions période YTD
Instruments financiers mentionnés au R214-160 du code monétaire et financier	4 749	-	-
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	4 616	-	-
Autres actifs à caractère immobilier	133	-	-
Avoirs bancaires	8 194	-	-
Autres actifs détenus par l'OPCI	150	-	-
Parts ou actions d'OPC	-	-	-
Créances	150	-	-
Total des actifs de l'OPCI	13 093	-	-
Autres	-578	-	-
Total des instruments passif de l'OPCI	-578	-	-
Valeur nette d'inventaire	12 515	-	-

Situation au 31/03/2019 (en % de l'actif brut)



Répartition géographique des investissements immobiliers



- ◆ lots actés
- ◆ projets validés en comité

Valeurs liquidatives (€/ action)

VL Trimestrielles	T1	T2	T3	T4	Perf. YTD *
2019	1 197,13				0,90%
2018	1 030,39	1 165,51	1 171,76	1 188,44	
2017	-	1 000,00	1 000,00	1 000,00	

* Performance coupon réinvesti

Distribution (€/ action)

Distribution	T1	T2	T3	T4
2019	2,00	2,80		
2018	-	2,62	1,00	0,85
2017	-	-	-	-

Frais supportés en 2019 (hors frais d'entrée)

	Sur la période		Taux annuel du prospectus en %
	En K€	En %	
Frais de fonctionnement et de gestion	19	0,60%	1,60 TTC de l'actif net
Commission de gestion perçue par la SDG	2	0,07%	1,25% TTC de l'actif net
Autres frais de fonctionnement et de gestion	16	-	
Frais d'exploitation immobilière	5	0,40%	1,00% TTC sur l'actif net
Frais liés aux opérations immobilières	-	-	16%TTC de la valeur des actifs immobiliers acquis
Commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage	-	-	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