

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)	1 208,94 €
Nombre d'actions (2)	14 689,1016
Actif net (1) x (2)	17 758 344,77 €
Levier immobilier	-
Actif brut global fonds	18 415 578,96 €
Volatilité un an glissant	1,70%
Liquidité	34,9%

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

Aux signes de stabilisation du début de l'année a succédé une amélioration des enquêtes de confiance. Parallèlement, la consommation des ménages, traditionnel pilier de la croissance économique en France, a redémarré au 1T 2019, notamment grâce aux mesures gouvernementales, après avoir stagné au dernier trimestre 2018. Au premier trimestre 2019, le taux de chômage s'établissait à 8,7% de la population active, redescendant sous sa moyenne des trente dernières années.

Le marché de l'investissement hôtelier a atteint 354 millions d'euros au cours du premier trimestre 2019, en nette hausse par rapport au 1T 2018. Cette reprise est principalement due à l'acquisition d'un portefeuille de 59 B&B répartis sur l'ensemble du territoire métropolitain. La France reste l'un des pays les plus dynamiques en termes d'investissement hôtelier avec le Royaume-Uni et l'Allemagne. Le RevPAR global en France progresse légèrement de +1,2% au premier trimestre 2019 par rapport au 1T 2018 pour atteindre 53,7€. Les métropoles régionales impulsent cette dynamique avec des progressions remarquables des villes de Lyon, Marseille et Lille. Cette variation positive est tirée uniquement par le prix moyen preuve que le marché a atteint une certaine maturité.

Après deux années de croissance continue, la fréquentation des hébergements collectifs touristiques se replie au premier trimestre 2019. Côté mode d'hébergement, la fréquentation hôtelière recule de -1,3% avec un ralentissement plus marqué pour l'île de France et la clientèle non-résidente, probablement en lien avec le mouvement social des gilets jaunes. La décroissance est plus importante pour la fréquentation des autres hébergements collectifs touristiques qui baisse de 4,5 %.

La demande en hébergement pour les personnes âgées autonomes continue à croître, portée par l'arrivée à la retraite de la génération des baby-boomers ainsi que la hausse de l'espérance de vie. Cette hausse de la demande se traduit par des ouvertures de RSS de nouvelle génération par l'ensemble des acteurs du marché, comme en témoigne les recrutements annoncés par Domitys pour l'année 2019 qui totalisent 500 nouveaux postes qui s'ajoutent à la création de 600 postes en 2018.

La compétition pour ces actifs est marquée par l'arrivée de nouveaux entrants. Ainsi les volumes d'investissement ont augmenté de 20% entre 2017 et 2018. Cette compétition accrue entraîne de fortes pressions sur les taux de rendement, qui tangentent le seuil des 4% pour les RSS situées dans les meilleures localisations en région parisienne.

Commentaires de gestion

La valeur liquidative du FPI LF Cerenicimo + au 30 juin 2019 s'établit à 1208,94 € et la performance semestrielle ressort à 2,14 %. Celle-ci provient essentiellement de la hausse des valeurs d'expertises notamment sur les dernières acquisitions à savoir Bailly-Romainvilliers, Rueil Malmaison et Velizy Villacoublay.

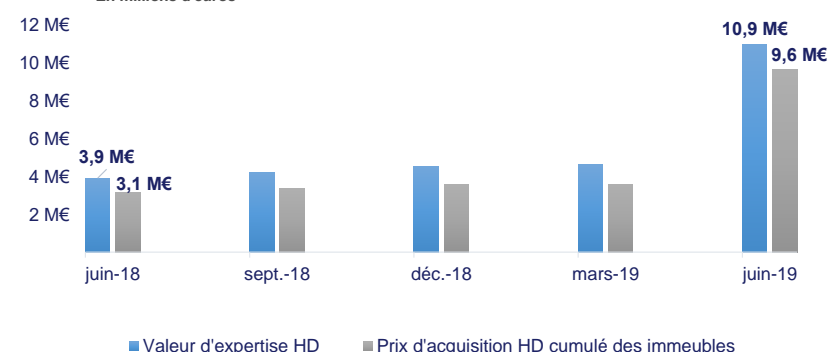
Au cours du premier semestre 2019, le FPI a acquis plusieurs ensembles immobiliers :

- 21 lots logés dans une résidence médicalisée située à Rueil-Malmaison (Hauts-de-Seine), représentant un total de 432 m² et délivrant un rendement brut de 6 %.
- 12 lots au coeur d'une résidence de tourisme située à Paradou dans les Bouches-du-Rhône, représentant un total de 537 m² et délivrant un rendement brut de 6,7%.
- une villa de 179 m², dotée de terrasse et jardin, située à Bailly-Romainvilliers (77) aux portes de Paris à seulement 10 minutes des parc Disneyland Paris, première destination touristique d'Europe. Elle a été livrée en octobre 2019 et délivrera un taux de rendement brut de 5,6%
- un lot supplémentaire au sein de la résidence de tourisme Meldi Alde située à la Clusaz de 22 m² et délivrant un taux de rendement brut de 5,9%. Pour rappel 5 lots de cette résidence avaient déjà été acquis en 2018 avec les mêmes conditions financières. Il est envisagé d'acquérir 4 lots supplémentaires dans cette résidence.

Un acompte sur dividende s'élevant à 3,40 euros par action, correspondant principalement aux rendements immobiliers du deuxième trimestre sera distribué fin juillet 2019. Le montant de ces acomptes s'apprécie progressivement au rythme de la constitution de portefeuille immobilier.

Evolution de la valeur des immeubles

En millions d'euros



Poche immobilière : locations meublées

61% de l'actif brut

Répartition sectorielle



- Tourisme
- Résidence Médicalisée
- Tourisme d'Affaires

Répartition géographique



- Ile-de-France
- Provence-Alpes-Côte d'Azur
- Auvergne-Rhône-Alpes
- Occitanie

VICTOIRES
DE LA
PIERRE-PAPIER

2019

VP

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
Paradou	Le Mas des Alpilles	Livré	Résidence de Tourisme	12	537 m ²	6,7%	Odalys
Rueil Malmaison	La Bruyère	Livré	Résidence Médicalisée	21	432 m ²	6,0%	Groupe Almage
Bailly Romainvilliers	Les Villas du Golf	VEFA	Résidence de Tourisme	1	178 m ²	5,6%	Staycity
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	6	150 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 Aguyliène	Livré	Résidence de Tourisme	4	105 m ²	7,0%	Goelia

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



Résidence Le Mas des Alpilles _ Paradou



Résidence La Bruyère _ Rueil Malmaison

Lignes validées en comité d'investissement

Ville	Typologie	Nombre de lots	Surface totale	Taux de rendement brut HT/HD*
La Clusaz	Résidence de Tourisme	4	99,4 m ²	5,9%
Varennnes-Les-Narcy	Résidence Médicalisée	15	322 m ²	5,4%
Les Deux Alpes	Résidence de Tourisme	10	à définir	5,7%

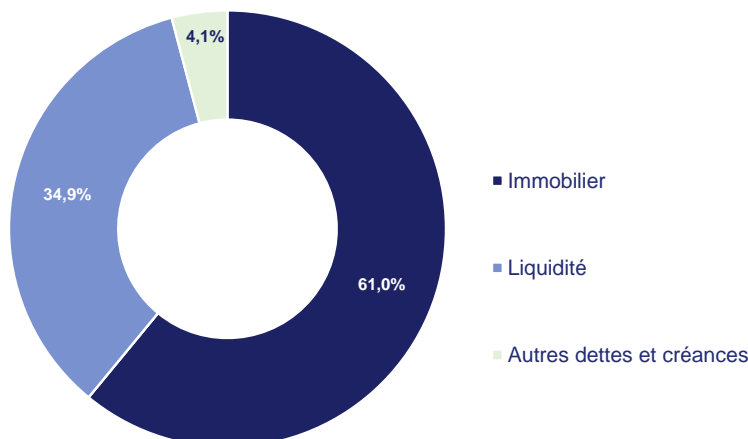
*Hors taxes/ Hors droits

Etat du patrimoine au 30/06/2019

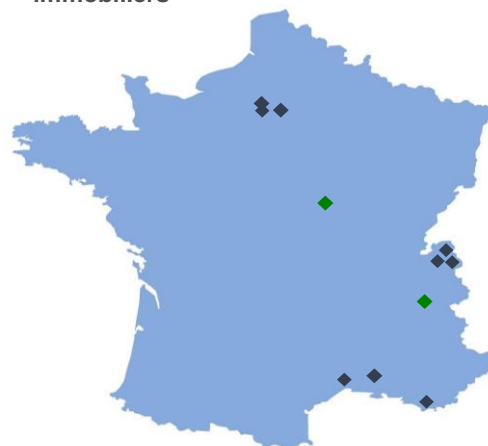
en K€

	Encours	Acquisitions période YTD	Cessions période YTD
Instruments financiers mentionnés au R214-160 du code monétaire et financier	11 234	7 046	-
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	10 918	6 858	-
Autres actifs à caractère immobilier	315	188	-
Avoirs bancaires	6 430	-	-
Autres actifs détenus par l'OPCI	752	-	-
Parts ou actions d'OPC	-	-	-
Créances	752	-	-
Total des actifs de l'OPCI	18 416	7 046	-
Autres	-657	-	-
Total des instruments passif de l'OPCI	-657	-	-
Valeur nette d'inventaire	17 758	7 046	-

Situation au 30/06/2019 (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	1 208,94			2,14%
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 réinvesti

Distribution (€/ action)

Distribution	T1	T2	T3	T4
2019	2,00	2,80	3,40	
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	47	0,53%	1,60 TTC de l'actif net
Commission de gestion perçue par la SDG	11	0,13%	1,25% TTC de l'actif net
Autres frais de fonctionnement et de gestion	36	-	
Frais d'exploitation immobilière	17	0,31%	1,00% TTC sur l'actif net
Frais liés aux opérations immobilières	357	5,06%	16%TTC de la valeur des actifs immobiliers acquis
Commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage	227	3,23%	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