

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)	1 270,99 €
Nombre de parts (2)	18 619,7808
Actif net (1) x (2)	23 665 683,18 €
Levier immobilier	-
Actif brut global fonds	24 246 538,89 €
Volatilité un an glissant	3,39%
Liquidité	31,7%

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	Caecis Bank
Centralisateur	La Française AM Finance Services
Experts immobiliers	Crédit Foncier Expertise, CBRE Valuation
Commissaires aux comptes	Deloitte & Associés
Cible 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

Les Résidences de tourisme

A l'instar de 2018, les performances du secteur hôtelier se montrent particulièrement résilientes. Dans un contexte marqué par les grèves en fin d'année, 2019 affiche une progression de l'activité hôtelière. Le revenu moyen par chambre (RevPar) de l'hôtellerie française a progressé de 1,8% sur un an. Cette progression est principalement due au prix moyen, le taux d'occupation stagnant par rapport à 2018 à 68,8%. Les hôteliers ont profité des grands événements, qui ont attiré une clientèle nombreuse : en juin, le salon Airshow au Bourget, la coupe du monde de foot féminine et l'Armada de Rouen. Ces belles performances sont portées par les Français restés plus nombreux qu'en 2018 dans l'Hexagone. A l'inverse l'Ile de France, région la plus affectée par les grèves affiche une évolution négative de son taux d'occupation sur un an, qui s'établissait à 75,2% en décembre 2019.

Les résidences de tourisme se sont transformées avec le temps. Tenues par des opérateurs spécialistes, elles se sont diversifiées en fonction de leur emplacement et leur capacité d'accueil s'est accrue au fil des années. Elles sont de plus en plus prisées par les touristes, mais aussi par les investisseurs. En 2019, la France comptait 2 426 résidences de tourisme offrant un nombre total de 173 000 chambres. Le littoral regroupe près de 36% des établissements. Viennent ensuite les résidences situées en montagne pour environ 30% puis les résidences en ville pour 23% et celles localisées en zone rurale. La croissance de la fréquentation des autres hébergements collectifs touristiques est restée aussi soutenue en fin d'année. La progression est particulièrement marquée dans les villes en régions et les massifs de montagne alors que les hébergements en Ile de France et sur le littoral ont connu une baisse de leur fréquentation.

Les Résidences de Services Seniors (RSS)

Bien que le nombre de RSS soit passé de moins de 500 en 2015 à plus de 750 en 2019, celui-ci reste insuffisant pour répondre à la demande des seniors. Avec une moyenne de 8,7 places pour 1 000 personnes de 75 ans et plus, le potentiel de croissance de ce marché demeure important. Cette typologie d'actifs bénéficie d'un intérêt croissant de la part des investisseurs, confortés par les tendances démographiques et les évolutions socioculturelles de la population : la résidence services seniors vient combler un manque et répond à un besoin sociétal majeur. Désormais bien installées dans le panorama des produits d'investissement, les RSS ont démontré leur rentabilité sur une période longue. Contraints par l'étroitesse du marché, les investisseurs institutionnels montrent un intérêt de plus en plus marqué pour accompagner les opérateurs français dans leur développement à l'international.

Commentaires de gestion

La valeur liquidative du FPI LF Cerenicimo + au 31 décembre 2019 s'établit à 1 270,99 € affichant ainsi une performance annuelle à 8,24 %. Celle-ci provient essentiellement de la hausse des valeurs d'expertises qui ne se dément pas (notamment sur les acquisitions réalisées en 2019 en VEFA, à savoir les résidences situées à Bailly-Romainvilliers, Paradou, Les Deux Alpes et à La Clusaz) et du rendement locatif.

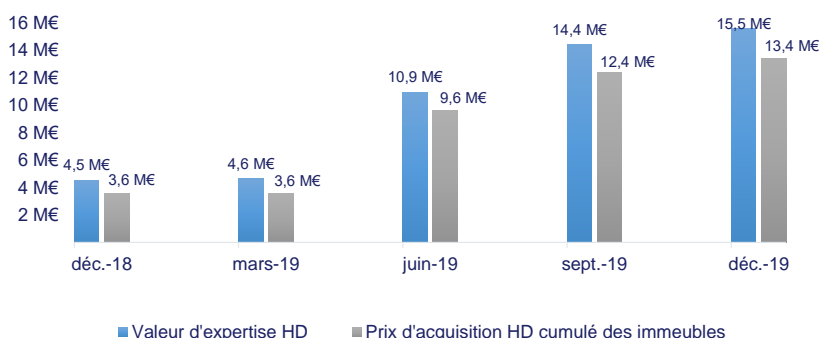
Au cours du quatrième trimestre 2019, le FPI a acquis 8 lots logés dans une résidence touristique à Urrugne, entre Hendaye et Saint-Jean-de-Luz et représentant un total de 368 m². Cet ensemble délivrera un rendement brut de 5,24 % à l'issue de la livraison prévisionnelle prévue au deuxième trimestre 2021.

La villa de 178,5 m² située à Bailly-Romainvilliers et acquis en VEFA en avril 2019 a été livrée le 13 décembre 2019. Cet investissement dans la résidence de tourisme Les Villas du Golf, idéalement situé près du parc d'attraction Disneyland Paris, devrait délivrer un rendement brut de 5,63 %.

Un acompte sur dividende s'élevant à 7 euros par part, correspondant principalement aux rendements immobiliers annuel sera distribué début février 2020. Le montant de ces acomptes continue de s'apprécier progressivement au rythme de la constitution de portefeuille immobilier.

Evolution de la valeur des immeubles

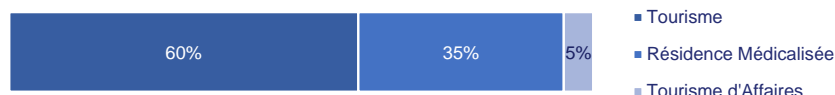
En millions d'euros



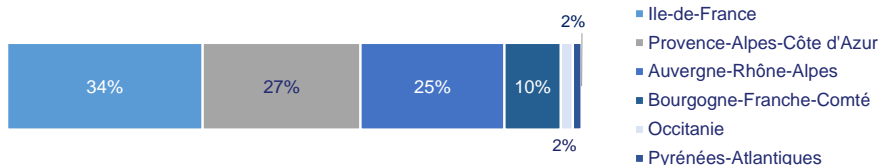
Poche immobilière : locations meublées

66% de l'actif brut

Répartition sectorielle



Répartition géographique



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
Urrugne	Le Domaine d'Huhaina	VEFA	Résidence de Tourisme	8	368 m ²	5,2%	Néméa
Les Deux Alpes	Le Hameau	VEFA	Résidence de Tourisme	9	463 m ²	5,7%	Néméa
Varennes-Les-Narcy	Le Champs de la Dame	Livré	Résidence Médicalisée	15	322 m ²	5,4%	Medicharme
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	Livré	Résidence de Tourisme	1	178 m ²	5,6%	Stacycity
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	Mendi Alde	Livré	Résidence de Tourisme	10	250 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
Caron	Résidence Aguyllène	Livré	Résidence de Tourisme	4	105 m ²	7,0%	Goelia



Les Villas du Golf _ Bailly Romainvilliers (livré le 13/12/2019)



Domaine Uhaina _ Urrugne

Lignes validées en comité d'investissement

Ville	Typologie	Nombre de lots	Surface totale	Taux de rendement brut HT/HD*
Saint Raphael	Tourisme	21	445,36 m ²	5,3%

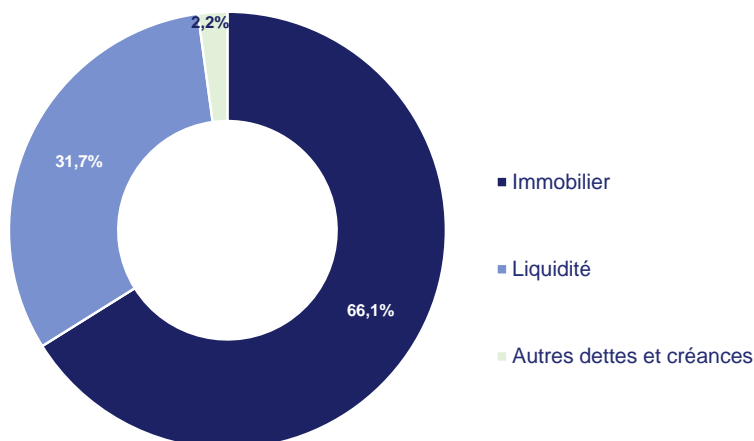
*Hors taxes/ Hors droits et basé sur la valeur d'acquisition

Etat du patrimoine au 31/12/2019

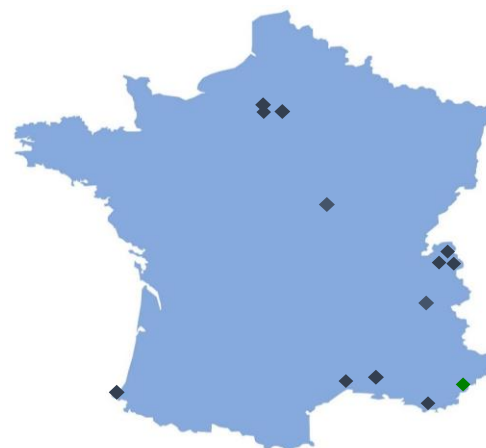
en K€

	Encours	Acquisitions période YTD	Cessions période YTD
Instruments financiers mentionnés au R214-160 du code monétaire et financier	16 029	11 360	-
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	15 531	10 998	-
Autres actifs à caractère immobilier	499	363	-
Avoirs bancaires	7 695	-	-
Autres actifs détenus par l'OPCI	522	-	-
Parts ou actions d'OPC	-	-	-
Créances	522	-	-
Total des actifs de l'OPCI	24 247	11 360	-
Autres	-581	-	-
Total des instruments passif de l'OPCI	-581	-	-
Valeur nette d'inventaire	23 666	11 360	-

Situation au 31/12/2019 (en % de l'actif brut)



Répartition géographique des investissements



◆ lots actés
◆ projets validés en comité

Valeurs liquidatives (€/ action)

L Trimestrielles	T1	T2	T3	T4	Perf. YTD *
2019	1 197,13	1 208,94	1 259,75	1 270,99	8,24%
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
2020	7,00			
2019	2,00	2,80	3,40	6,60
2018	-	2,62	1,00	0,85

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	119	0,50%	1,60 TTC de l'actif net
Commission de gestion perçue par la SDG	64	0,27%	1,25% TTC de l'actif net
Autres frais de fonctionnement et de gestion	55	-	
Frais d'exploitation immobilière	47	0,30%	1,00% TTC sur l'actif net
Frais liés aux opérations immobilières	548	4,82%	16% TTC de la valeur des actifs immobiliers acquis
Commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage	367	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