

OPCI constitué sous forme de Fond 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) | 1 171,76 € |
| Nombre d'actions | (2) | 6 934,5906 |
| Actif net | (1) x (2) | 8 125 745,00 € |
| Levier immobilier | | - |
| Actif brut global fonds | | 8 125 745,00 € |
| Volatilité un an glissant | | 13,22% |

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 | Caseis 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 |

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 le trou d'air de la première moitié de l'année, la croissance française devrait retrouver sa vitesse de croisière au deuxième semestre et croître à nouveau au même rythme que l'ensemble de la zone euro. En 2018, la croissance atteindrait 1,6 %.

La consommation des ménages, principal moteur de la croissance française, devrait retrouver des couleurs, après un premier semestre marqué par des mouvements de grève. Elle serait soutenue par une progression significative du pouvoir d'achat sous l'effet des baisses de cotisations salariales et de taxe d'habitation.

L'investissement des entreprises devrait rester robuste. Les créations d'emplois sont restées dynamiques, avec une hausse de 83 000 emplois salariés marchands au premier semestre 2018. Le taux de chômage devrait à nouveau se contracter, pour la troisième année consécutive avec un taux 8,9 % en 2018 au niveau national.

En 2018, la fréquentation touristique a repris un rythme de croissance plus modéré après le fort rattrapage en 2016 dans la période post attentats, puis la nette dynamique de 2017. Au deuxième trimestre 2018, elle a augmenté de 2,1 % par rapport à la même période de 2017. La croissance est tirée par la clientèle ne résidant pas en France (+4,5 %) et est particulièrement nette en Île-de-France. La fréquentation des autres hébergements collectifs (résidences tourisme et villages vacances) affiche une croissance soutenue avec 4,1%. Sa progression est d'avantage portée par la clientèle française que par la clientèle étrangère. C'est l'agglomération parisienne qui fait le plein, avec une hausse de la fréquentation de 21 %.

Les Résidences Services Seniors (RSS) quant à-elles bénéficient d'un marché en pleine expansion. L'offre actuelle reste cependant modeste. Elle correspond à un taux de couverture de 1,6 % de la population de plus de 75 ans et de 4 % des plus de 85 ans valides. 130 établissements devraient voir le jour en 2018, contre 77 seulement entre 2014 et 2016. Le nombre de biens immobiliers disponibles monterait ainsi à 78 000, contre 45 000 actuellement. Au regard du vieillissement de la population et des besoins de diversification des investisseurs, l'immobilier de santé ou RSS, qui offre des taux de rendement supérieurs à ceux de l'immobilier d'entreprise banalisé, devrait être amené à occuper une place de plus en plus importante au sein des allocations d'actifs des investisseurs immobiliers dans les années à venir.

Commentaires de gestion

La valeur liquidative de LF Cerenicimo + au 30 septembre 2018 s'établit à 1 171,76 € et la performance ressort à 17,58 % depuis le début de l'année. 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 attractives au regard du marché immobilier local. Dans ce cadre, la valeur des actifs immobiliers s'est appréciée de 24 % par rapport à la valeur d'acquisition.

Le FPI a acquis deux lots au cours du troisième trimestre :

- 1 lot supplémentaire sur les 3 déjà acquis au coeur d'une résidence de tourisme située à Carnon et délivrant un taux de rendement brut de 6,98 %.

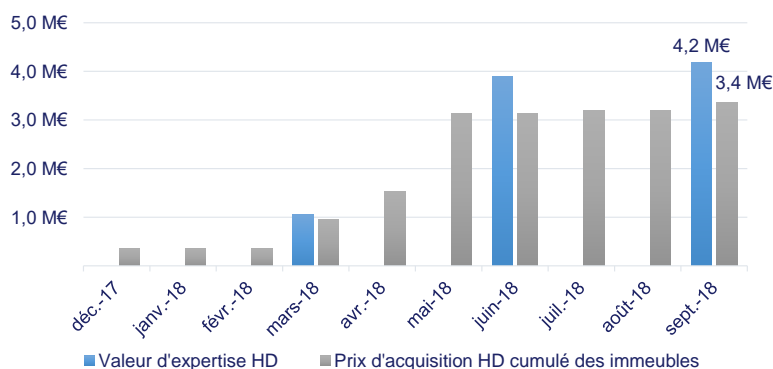
- 1 lots supplémentaire sur les 10 déjà acquis au sein d'une résidence de tourisme idéalement située face à la plage de Saint Asile à Saint Mandrier et délivrant un taux de rendement brut de 5,52 %.

Le portefeuille compte ainsi cinq actifs offrant une diversité géographique intéressante. De même, les quatre prochains investissements ciblés viendront renforcer cette stratégie d'ouverture avec notamment un projet d'investissement dans une résidence séniors située à Cergy le Haut.

Un acompte sur dividende s'élevant à 0,85 euro par action, correspondant principalement aux rendements immobiliers, a été distribué fin octobre 2018.

Evolution de la valeur des immeubles

En millions d'euros



Poche immobilière : locations meublées

53% de l'actif brut

Répartition sectorielle

100%

■ Tourisme

Répartition géographique

38%

7%

55%

■ Haute Savoie
■ Hérault
■ Var

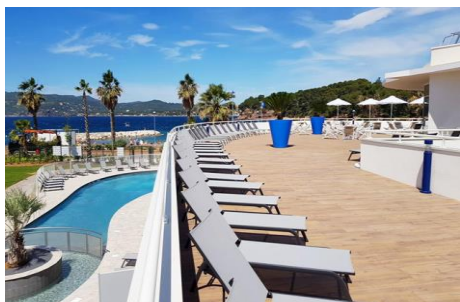
Résidence Aguylene à Carnon 1 lot supplémentaire sur les 3 lots déjà acquis



Lignes du portefeuille immobilier acquises au 30/09/2018 (depuis le lancement du fonds)

| Ville | Nom | Typologie | Nombre de lots | Surface | Taux de rendement brut HT/HD* | Exploitant |
|----------------|----------------------|-----------------------|----------------|--------------------|-------------------------------|------------|
| Saint Mandrier | Cap Azur | Résidence de Tourisme | 11 | 428 m ² | 5,52% | Néméa |
| La Clusaz | Résidence Mendi Alde | Résidence de Tourisme | 5 | 128 m ² | 5,88% | Odalys |
| Chamonix | Isatis | Résidence de Tourisme | 4 | 140 m ² | 5,70% | Odalys |
| Samoens | Le Grand Tetras | Résidence de Tourisme | 2 | 54 m ² | 6,58% | Néméa |
| Carnon | Résidence Aguylene | Résidence de Tourisme | 4 | 105 m ² | 6,98% | Goelia |

*Hors taxes/ Hors droits



Résidence Cap Azur à Saint Mandrier (VEFA)
1 lot supplémentaire sur les 10 lots déjà acquis

Lignes validées en comité d'investissement

| Ville | Typologie | Nombre de lots | Surface totale | Taux de rendement brut HT/HD* |
|---------------------|----------------------------|----------------|--------------------|-------------------------------|
| Velizy Villacoublay | Résidence Affaire | 10 | 270 m ² | 5,72% |
| Les Deux Alpes | Résidence de Tourisme | 10 | à définir | 5,70% |
| Trégastel | Résidence de Tourisme | 10 | à définir | 5,80% |
| Cergy-Le-Haut | Résidence Services Seniors | 10 | à définir | 5,40% |

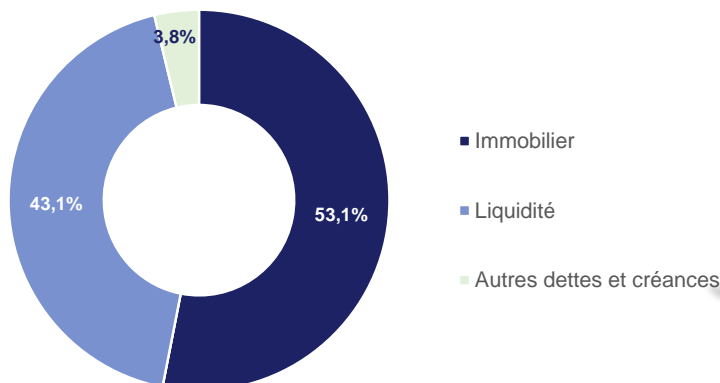
*Hors taxes/ Hors droits

Etat du patrimoine au 30/09/2018

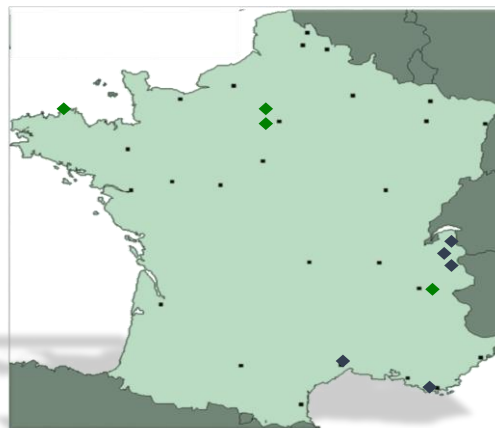
en K€

| | Encours | Acquisitions période YTD | Cessions période YTD |
|--|--------------|--------------------------|----------------------|
| Instruments financiers mentionnés au R214-160 du code monétaire et financier | 4 313 | 3 145 | - |
| Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels | 4 183 | 3 145 | - |
| Autres actifs à caractère immobilier | 130 | - | - |
| Avoirs bancaires | 3 505 | - | - |
| Autres actifs détenus par l'OPCI | 711 | - | - |
| Parts ou actions d'OPC | - | - | - |
| Créances | 711 | - | - |
| Total des actifs de l'OPCI | 8 529 | 3 145 | - |
| Autres | -404 | - | - |
| Total des instruments passif de l'OPCI | -404 | - | - |
| Valeur nette d'inventaire | 8 126 | 3 145 | - |

Situation au 30/09/2018 (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 |
|-------------------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| 2018 | 1 030,39 | 1 165,51 | 1 171,76 | | 17,58% |
| 2017 | - | 1 000,00 | 1 000,00 | 1 000,00 | |

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 | 52 | 0,86% | 1,60 TTC de l'actif net |
| Commission de gestion perçue par la SDG | 10 | 0,16% | 1,25% TTC de l'actif net |
| Autres frais de fonctionnement et de gestion | 42 | - | |
| Frais d'exploitation immobilière | 11 | 0,35% | 1,00% TTC sur l'actif net |
| Frais liés aux opérations immobilières | 196 | 6,23% | 16%TTC de la valeur des actifs immobiliers acquis |
| Commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage | 113 | 3,60% | 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