

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)	1 283,56 €
Nombre de parts (2)	25 550,2610
Actif net (1) x (2)	32 795 325,17 €
Levier immobilier	-
Actif brut global	33 913 591,13 €
Volatilité un an glissant	1,21%
Liquidité	45,9%

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
Frais d'exploitation immobilière annuels	1,00% TTC de l'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 valorisation	J+15 (jours ouvrés)
Devise de référence	EUR
Société de gestion	La Française REM
Dépositaire	Caceis Bank
Centralisateur	La Française AM Finance Services
Experts immobiliers	Crédit Foncier Expertise, CBRE Valuation
Commissaires aux comptes	Deloitte & Associés
Cible clientèle	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

Actifs de Tourisme

Les premières estimations de la fréquentation estivale font apparaître des résultats meilleurs que ceux redoutés au printemps dernier, même si la crise sanitaire liée au covid-19 a durement affecté les acteurs du tourisme du fait des restrictions d'activité mises en place pour lutter contre l'épidémie.

La France a ainsi mieux résisté que ses voisins, notamment l'Italie et l'Espagne, mais les résultats constatés y restent inégaux selon les territoires et les filières. Si l'absence de la clientèle internationale n'a pu être intégralement compensée, certains territoires ont pu afficher des performances honorables grâce à une mobilisation du marché domestique (53 % des Français sont partis en juillet et août et 94 % des partants sont restés en France) et la venue d'une clientèle européenne de proximité, notamment belge, allemande et néerlandaise. La diversité et la qualité de l'offre française ont permis à de nombreuses destinations d'attirer des clientèles à la recherche de nature, d'espaces et de loisirs. Ainsi, la baisse de fréquentation est conséquente pour les hébergements français haut de gamme, tandis que les gîtes et les campings de certaines régions tirent leur épingle du jeu.

En termes géographiques, les grandes métropoles, au premier rang desquelles Paris et sa petite couronne, ont vu leur fréquentation plonger car les grandes villes dans lesquelles les restrictions sanitaires sont resserrées, n'attirent pas les touristes domestiques. En outre, ces villes ont particulièrement souffert de l'absence de la clientèle professionnelle. Les destinations situées en zone rurale et le littoral ont, quant à elle, connu une meilleure fréquentation.

Sur le marché de l'investissement, le segment de l'hôtellerie a clairement marqué le pas depuis le début de la crise sanitaire. 657 millions d'euros ont été engagés sur ce secteur au cours des 9 premiers mois de l'année, soit une baisse de 78 % par rapport à la même période en 2019. L'hôtellerie est sans conteste le secteur le plus touché par la crise.

Résidences Services Seniors (RSS)

Si la crise sanitaire est de nature à freiner l'avancée des chantiers de construction, l'essor du parc de RSS devrait se poursuivre tant la demande reste importante. Le marché français des résidences seniors est passé de 620 à 760 entre 2017 et 2019. Le parc semble se développer rapidement avec la mise en exploitation de 70 nouvelles RSS en moyenne par an. Cela représente 59 618 logements en 2019. L'offre fin 2017 ne couvrait que 2 % des besoins des seniors autonomes de plus de 75 ans. A partir de 2022, les RSS bénéficieront de l'augmentation de la population cible qui seront de 140 000 à 250 000 de plus chaque année jusqu'en 2031.

Actifs de santé

L'intérêt des investisseurs institutionnels est croissant pour cette classe d'actifs qui délivre des rendements attractifs et qui bénéficie d'un contexte porteur compte tenu du vieillissement des populations : entre 2006 et 2019, le montant des transactions d'investissement a doublé et s'est établi à 799 millions d'euros en France. C'est encore à ce jour un actif de niche, dont l'offre en France est restreinte, impliquant nécessairement une approche paneuropéenne pour une profondeur de marché suffisante.

Commentaires de gestion

Au 30 septembre 2020, la valeur liquidative du FPI LF Cerenicimo + s'est établie à 1 283,16 € affichant ainsi une performance trimestrielle de 1,10% soit 2,40% YTD. Cette forte contribution s'explique par la hausse des valeurs d'expertise et notamment d'une prise de valeur immédiate d'une résidence de tourisme à Saint Raphael acquise en juillet 2020.

Au cours du 3ème trimestre 2020, le FPI a donc acquis 18 lots logés dans une résidence touristique à Saint Raphaël, représentant un total de 370 m². D'ici la fin de l'année, le fonds portera sa participation à 21 lots au sein de cet ensemble puisque 3 lots, en attente de purge du permis de construire modificatif, feront l'objet d'une régularisation par acte notarié. Cet ensemble délivre un rendement immédiat brut de 5,3%.

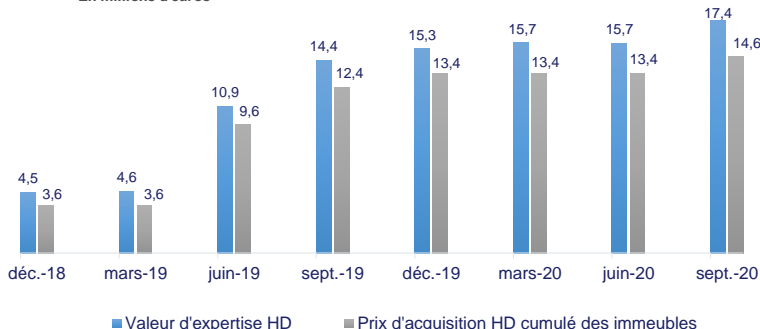
Enfin, la réflexion sur le renforcement de la poche immobilière, à thématique santé, s'est concrétisée par la validation en comité de 2 résidences médicalisées à Drap et à Saint Martory.

Comme évoqué le trimestre précédent, les résidences de tourisme avaient suspendu le paiement des loyers à compter de mi-mars. Les négociations menées ont abouti à la signature de protocoles d'accord d'abandon de loyer concernant, pour la grande majorité d'entre elles, la période de fermeture administrative imposée par le confinement. L'impact sur le trimestre est modéré puisque ces abandons avaient été provisionnés au 1er semestre.

Le taux de recouvrement des loyers du 3ème trimestre s'élève ainsi à 100%. Dans ce contexte, un acompte sur dividende de 4,90 € par part a été distribué début novembre; il correspond principalement aux rendements immobiliers de la période.

Evolution de la valeur des immeubles

En millions d'euros



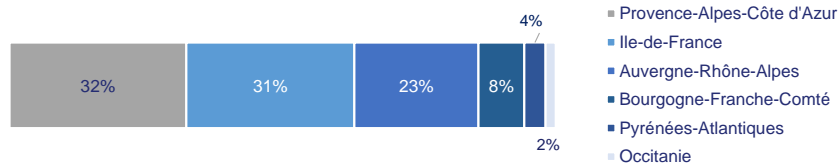
Poche immobilière : locations meublées

53% de l'actif brut

Répartition sectorielle



Répartition géographique



VICTOIRES
DE LA
PIERRE-PAPIER

2020



LF CERENICIMO +

Principales lignes du portefeuille immobilier

Ville	Nom	Stade d'avancement	Typologie	Nombre de lots	Surface	Taux de rendement brut HT/HD*	Exploitant
Saint Raphaël	La Plage	Livré	Résidence de Tourisme	18	370 m ²	5,3%	Soleil Vacances
Urrugne	Le Domaine d'Uhaina	VEFA	Résidence de Tourisme	8	366 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	541 m ²	6,7%	Odalys
Rueil Malmaison	La Bruyère	Livré	Résidence Médicalisée	21	432 m ²	6,0%	Groupe Almage
Velizy-Villacoublay	Européa	VEFA	Résidence de Tourisme d'Affaires	10	269 m ²	5,7%	Néméa
Saint Mandrier	Cap Azur	Livré	Résidence de Tourisme	11	419 m ²	5,5%	Néméa



Résidence La Plage - Saint Raphaël



Domaine Uhaina - Urrugne

Lignes validées en comité d'investissement

Ville	Typologie	Nombre de lots	Surface totale	Taux de rendement brut HT/HD*
Drap	Résidence Médicalisée	25	445 m ²	4,4%
Saint-André-lez-Lille	Résidence Séniors	50	1658 m ²	5,0%
Saint Martory	Résidence Médicalisée	11	230 m ²	5,0%
Saint Raphael	Résidence de Tourisme	3	75 m ²	5,3%
Roissy en France	Résidence de Tourisme d'Affaires	35	902 m ²	5,8%

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

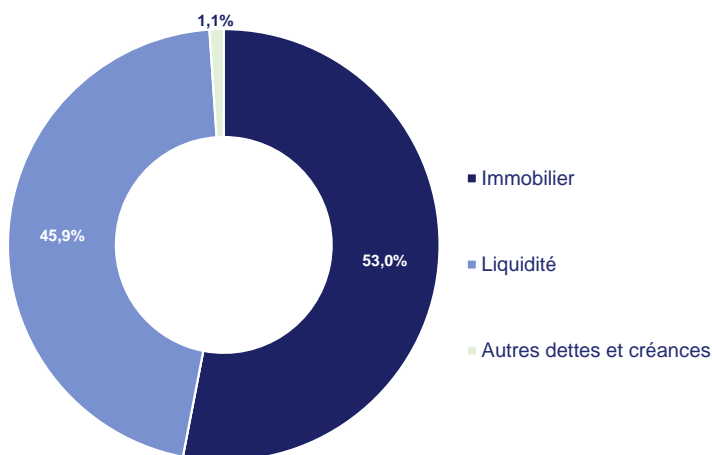
Etat du patrimoine au 30/09/2020

en K€

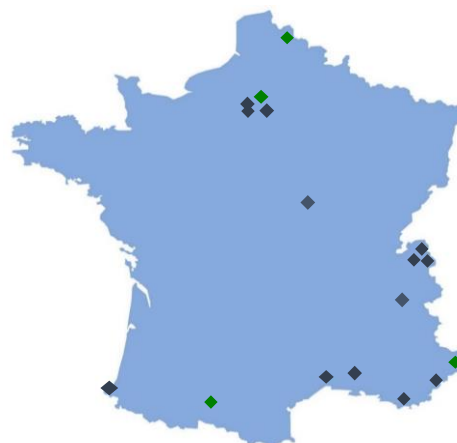
	Encours	Acquisitions période YTD	Cessions période YTD
Instruments financiers mentionnés au R214-160 du code monétaire et financier	17 907	-	-
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	17 378	-	-
Autres actifs à caractère immobilier	529	-	-
Avoirs bancaires	15 566	-	-
Autres actifs détenus par l'OPCI	440	-	-
Parts ou actions d'OPC	-	-	-
Créances	440	-	-
Total des actifs de l'OPCI	33 914	-	-
Autres	-1 118	-	-
Total des passifs de l'OPCI	-1 118	-	-
Valeur nette d'inventaire	32 795	-	-



Situation au 30/09/2020 (en % de l'actif brut)



Répartition géographique des investissements



◆ lots actés
◆ projets validés en comité

Valeurs liquidatives (€/ action)

VL Trimestrielles	T1	T2	T3	T4	Perf. YTD *
2020	1 278,16	1 273,15	1 283,56	-	2,40%
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%

* Performance coupon réinvesti

Distribution (€/ action)

Distribution	T1	T2	T3	T4	TOTAL
2020	7,00	7,00	3,60	4,90	22,50
2019	2,00	2,80	3,40	6,60	14,80
2018	-	2,62	1,00	0,85	4,47

Date de distribution correspond à la date de détachement

Frais supportés en 2020 (hors frais d'entrée)

	Sur la période		Taux annuel du prospectus en %
	En K€	En %	
Frais de fonctionnement et de gestion	155	0,47%	1,60% TTC de l'actif net
Commission de gestion perçue par la société de gestion	88	0,27%	1,25% TTC de l'actif net
Autres frais de fonctionnement et de gestion	67	-	
Frais d'exploitation immobilière	43	0,25%	1,00% TTC de l'actif net
Frais liés aux opérations immobilières	25	-	16% TTC de la valeur des actifs immobiliers acquis
Commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage	210	-	3,6% TTC de la valeur des actifs immobiliers acquis

3/3

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