

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, complété par des liquidités.

Chiffres clés

Valeur liquidative	(1)	1 336,66 €
Nombre de parts	(2)	28 243,6568
Actif net	(1) x (2)	37 752 191,93 €
Levier immobilier		-
Actif brut global		40 105 260,23 €
Volatilité un an glissant		3,39%
Liquidité		24,2%

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 - BNP 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.

A risque plus faible A risque plus élevé

1

2

3

4

5

6

7

Commentaires de marché

Actifs de Tourisme

Après des mois d'arrêt, le net rebond des réservations au 2^e trimestre 2021 redonne l'espoir au secteur de l'hôtellerie. En juin, dans l'ensemble de l'Hexagone, le taux d'occupation de l'hôtellerie frôlait les 50%. Ce chiffre augmente semaine après semaine, signe d'une reprise encourageante. Cependant, la reprise s'annonce progressive, notamment pour le tourisme d'affaires et la clientèle étrangère.

La Covid-19 a accéléré la nécessaire évolution de l'offre hôtelière. Obligées de se réinventer, les grandes enseignes comme les indépendants imaginent comment rentabiliser leurs espaces autrement et attirer une clientèle locale. Associé à Bouygues Immobilier dans WoJo, Accor propose désormais de travailler dans les espaces d'accueil (lobby, bar), d'autres transforment des chambres en bureau ou concoctent des menus servis sur les terrasses de leurs chambres à destination de la clientèle de proximité.

La crise sanitaire a aiguisé l'appétit de certains investisseurs immobiliers, persuadés que des opportunités surgiront de la crise. De fait, certains petits exploitants familiaux ont subi de plein fouet les différentes périodes de confinement et envisagent de vendre. Mais il existe aujourd'hui un vrai décalage entre les attentes des vendeurs et ces investisseurs opportunistes. Les investisseurs attendraient aujourd'hui une décote de 10 à 15% par rapport aux valeurs de 2019 selon l'étude de Cushman & Wakefield. Or, une telle décote n'est pour l'instant pas à l'ordre du jour chez les potentiels vendeurs qui ont pu tenir le choc grâce aux aides de l'Etat et qui, aujourd'hui, préfèrent attendre pour vendre. Par conséquent, la faiblesse de l'offre maintient, pour l'instant, la valorisation des actifs immobiliers. Aujourd'hui, le marché reste donc largement attentiste en France, ce qui se traduit par un volume d'investissement faible. En France, les transactions ont chuté de près de 40% entre le premier semestre 2021 et le premier semestre 2020.

Résidences Services Seniors (RSS) et Santé

L'appétit des investisseurs pour les résidences services seniors et actifs de santé ne se dément pas mais reste contraint par un manque d'offre. La croissance du marché des résidences services seniors devrait toutefois s'accroître au regard de la bonne gestion de la crise par les exploitants et de l'intérêt renforcé de toutes les parties prenantes (pouvoirs publics, collectivités territoriales, personnes âgées et proches) pour ces établissements.

Par ailleurs, le marché semble s'organiser pour répondre aux attentes des investisseurs en matière de sécurité sanitaire. Ainsi l'exploitant Ovelia Résidence (pas en portefeuille) est le premier exploitant de RSS à obtenir le label Safeguard de Bureau Veritas, certifiant les normes d'hygiène visant à limiter la propagation de la Covid-19.

Dans un contexte de taux bas, la forte demande des acquéreurs continue à maintenir sous pression les taux de rendement de ces actifs défensifs.

Commentaires de gestion

Au 30 juin 2021, la valeur liquidative du FPI LF Cerenicimo + s'établit à 1336,66 € affichant ainsi une performance trimestrielle de 3,40% soit 2,84% YTD, coupons réinvestis. Cette hausse provient principalement de l'augmentation des valeurs des expertises au 30 juin 2021, plus particulièrement sur les actifs de Drap (06), de Saint-André-lez-Lille (59) et sur les actifs situés à la montagne, pour lesquels la saison estivale s'annonce meilleure qu'initialement anticipé.

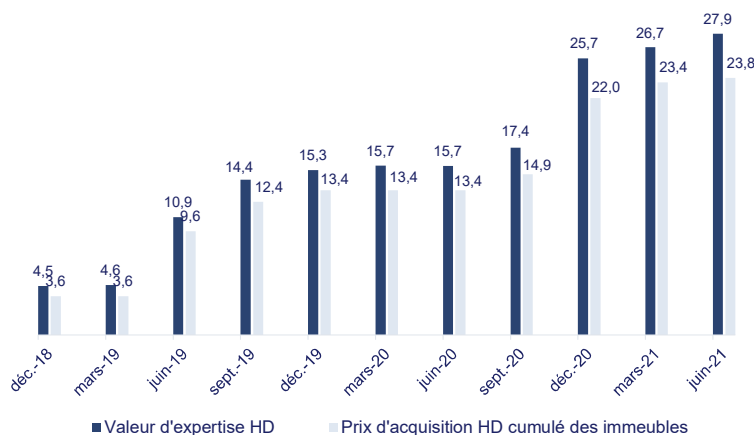
Au niveau du portefeuille immobilier, ce trimestre a été marqué par la livraison de la résidence "Le Domaine d'Uhaia" à Urrugne (64). Il s'agit pour mémoire d'un ensemble de 8 lots au sein d'une résidence de tourisme loué à l'exploitant Néméa via des baux 9 ans fermes. L'ensemble immobilier génère un taux de rendement à l'entrée d'environ 5,2%.

Un acompte sur dividende s'élevant à 6,75 € par action, correspondant principalement aux rendements immobiliers du 2^e trimestre sera distribué fin juillet 2021.

Par ailleurs, l'OPCI LF Cerenicimo+ a été élu meilleur OPCI 2021 aux Victoires de la Pierre-Papier, dans la catégorie "Vote des CGP" et ce pour la 3^e année consécutive.

Evolution de la valeur des immeubles

En millions d'euros



Poche immobilière : locations meublées

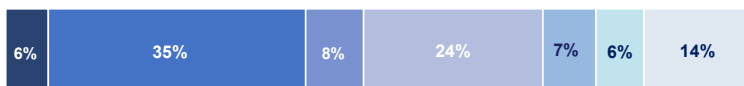
73% de l'actif brut

Répartition sectorielle

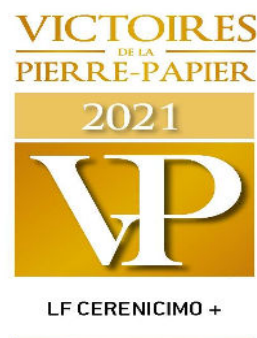


- Tourisme
- Résidence Médicalisée
- Tourisme d'Affaires
- Résidence Services Séniors

Répartition géographique



- Pyrénées-Atlantiques
- Provence-Alpes-Côte d'Azur
- Occitanie
- Ile-de-France
- Hauts-de-France
- Bourgogne-Franche-Comté
- Auvergne-Rhône-Alpes

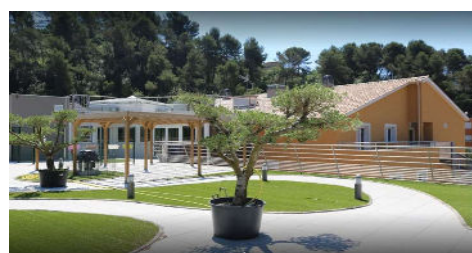


Principales lignes du portefeuille immobilier

Ville	Nom	Stade d'avancement	Typologie	Nombre de lots	Surface	Taux de rendement brut HT/HD*	Exploitant
Saint-Raphaël (83)	La Plage	Livré	Résidence de Tourisme	21	445 m ²	5,3%	Soleil Vacances
Urrugne (64)	Le Domaine d'Uhaina	Livré	Résidence de Tourisme	8	366 m ²	5,2%	Néméa
Les Deux Alpes (38)	Le Hameau	Livré	Résidence de Tourisme	9	463 m ²	5,7%	Néméa
Varennes-Les-Narcy (58)	Le Champs de la Dame	Livré	Résidence Médicalisée	15	322 m ²	5,4%	Medicharme
Paradou (13)	Le Mas des Alpilles	Livré	Résidence de Tourisme	12	541 m ²	6,7%	Odalys
Rueil Malmaison (92)	La Bruyère	Livré	Résidence Médicalisée	21	432 m ²	6,0%	Groupe Almage
Velizy-Villacoublay (78)	Européa	Livré	Résidence de Tourisme d'Affaires	10	269 m ²	5,7%	Néméa
Saint Mandrier (31)	Cap Azur	Livré	Résidence de Tourisme	11	419 m ²	5,5%	Néméa
Saint-Martory (32)	Les Genévriers	Livré	Résidence Médicalisée	11	229 m ²	5,3%	Medicharme
Saint-André-lez-Lille (59)	Quai 22	VEFA (28%)	Résidence Services Séniors	50	1658 m ²	5,0%	API Résidence
Drap (06)	L'eau Vive	Livré	Résidence Médicalisée	25	445 m ²	4,4%	Emera
Roissy-en-France (95)	L'Envol	VEFA (20%)	Résidence de Tourisme	35	902 m ²	5,8%	Groupe Staycity



Résidence Les Genévriers - Saint-Martory (32)



Résidence l'eau Vive - Drap (06)

Lignes validées en comité d'investissement

Ville	Typologie	Nombre de lots	Surface totale	Taux de rendement brut HT/HD*
Dax (40)	Résidence Services Séniors	20	938 m ²	4,9%

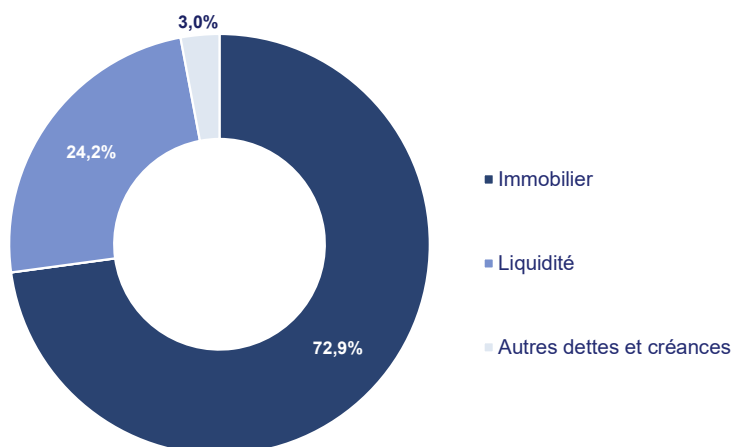
*Hors taxes/ Hors droits et basé sur la valeur d'acquisition

Etat du patrimoine au 30/06/2021

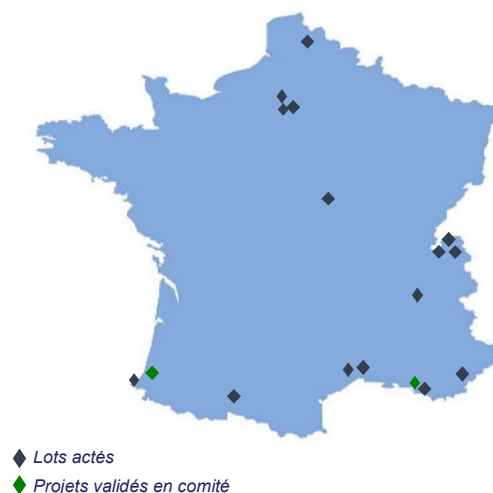
en K€

	Encours	Acquisitions période YTD	Cessions période YTD
Instruments financiers mentionnés au R214-160 du code monétaire et financier	29 224	2 028	-
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	28 392	2 017	-
Autres actifs à caractère immobilier	832	11	-
Avoirs bancaires	9 694	-	-
Autres actifs détenus par l'OPCI	1 188	-	-
Parts ou actions d'OPC	-	-	-
Créances	1 188	-	-
Total des actifs de l'OPCI	40 105	-	-
Autres	-2 353	-	-
Total des passifs de l'OPCI	-2 353	-	-
Valeur nette d'inventaire	37 752	-	-

Situation au 30/06/2021 (en % de l'actif brut)



Répartition géographique des investissements



Valeurs liquidatives (€/ action)

VL Trimestrielles	T1	T2	T3	T4	Perf. YTD *
2021	1 299,99	1 336,66	-	-	2,84%
2020	1 278,16	1 273,15	1 283,56	1 314,05	5,23%
2019	1 197,13	1 208,94	1 259,75	1 270,99	8,24%

* Performance coupon réinvesti

Distribution (€/ action)

Distribution	T1	T2	T3	T4	TOTAL
2021	7,00	7,25	6,75	-	21,00
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 2021 (hors frais d'entrée)

	Sur la période		Taux annuel max du prospectus en %
	En K€	En %	
Frais de fonctionnement et de gestion	158	0,84%	1,60% TTC de l'actif net
Commission de gestion perçue par la société de gestion	102	0,54%	1,25% TTC de l'actif net
Autres frais de fonctionnement et de gestion	57	0,30%	
Frais d'exploitation immobilière	47	0,33%	1,00% TTC de 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

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