

## 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)	1 347,27 €
Nombre de parts	(2)	30 273,5803
Actif net	(1) x (2)	40 786 980,53 €
Levier immobilier		-
Actif brut global		42 205 491,89 €
Volatilité un an glissant		3,34%
Liquidité		23,9%

#### 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	11,40% TTC (soit 9,5% HT) maximum
Commission de souscription acquise au fonds	5,80% maximum
Frais de fonctionnement et de gestion annuels	1,60% TTC de l'actif net
Frais d'exploitation immobilière annuels	1,00% TTC en moyenne sur les 3 prochaines années

#### 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
Cliantèle 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.



#### Commentaire de marché

##### Actifs de Tourisme

Les premiers résultats de la saison estivale esquissent un bilan un peu plus favorable que les mois précédents bien que toujours en retrait par rapport à 2019.

Comme les mois précédents, l'hôtellerie française est impactée par l'absence de la clientèle internationale, de la clientèle d'affaires et par une implantation plus urbaine moins recherchée par la clientèle des vacanciers.

Les destinations littorales ont été très recherchées cet été. La montagne a bien performé avec un taux d'occupation en hausse de plus de 7 % sur la période par rapport à l'an passé.

La crise sanitaire pourrait être un catalyseur de la transformation du tourisme de montagne, en incitant les hôteliers à repenser leurs produits vers des concepts plus hybrides. Paris et les destinations urbaines sont à nouveau recherchées avec une amélioration des taux d'occupation hôteliers bien qu'ils demeurent toujours très faibles.

Bénéficiant de sous-jacents touristiques rassurants pour les investisseurs (pluralité des destinations, demande touristique domestique élevée, fort soutien de l'État), la France est l'un des marchés ayant été les moins impactés par la baisse des valeurs de ses actifs hôteliers. Les valeurs ont également été soutenues par la présence de nombreuses liquidités sur un marché offrant peu d'actifs à la vente. Depuis la fin de l'année 2020, le marché se montre plus actif. Les transactions hôtelières du 1er semestre 2021 s'élevaient à plus de 600 millions d'euros (976 millions d'euros en comptabilisant les campings).

##### Résidences Services Seniors (RSS) et Santé

Sur les 4 milliards d'euros investis sur le marché français du logement au 1er semestre 2021, les transactions sur les résidences gérées ont représenté seulement 5% contre 15 % en 2020.

En volume, les investissements ont été réduits de moitié par rapport au 1er semestre 2020 malgré l'intérêt des investisseurs pour ces actifs de diversification. Cette baisse des volumes reflète la rareté de l'offre disponible plus qu'une désaffection des investisseurs qui, face à ce manque, saisissent les opportunités de programmes neufs. Les VEFA concentrent d'ailleurs la très grande majorité des opérations recensées au 1er semestre 2021, sur le créneau des résidences seniors (segment le plus actif avec une centaine de millions d'euros investis en France sur la période), du coliving et des résidences étudiantes.

La rareté de l'offre accentue la concurrence entre un nombre croissant d'investisseurs aux profils de plus en plus variés. Souhaitant rééquilibrer un patrimoine souvent dominé par les actifs tertiaires, plusieurs acteurs étrangers pénètrent ainsi le marché français dans le cadre de stratégies de diversification post-Covid accordant plus de place aux actifs démographiques. Cette concurrence accrue maintient les taux prime sous pression. Ceux-ci s'établissent ainsi à 3,50% pour les plus beaux actifs parisiens, faisant tout de même ressortir un spread favorable au compartiment immobilier.

#### Commentaire de gestion

Au 30 septembre 2021, la valeur liquidative du FPI LF Cerenicimo + s'est établie à 1 347,27 € affichant ainsi une performance trimestrielle de 1,30% soit 4,18% YTD, coupons réinvestis. Cette hausse provient principalement du rendement immobilier des actifs détenus.

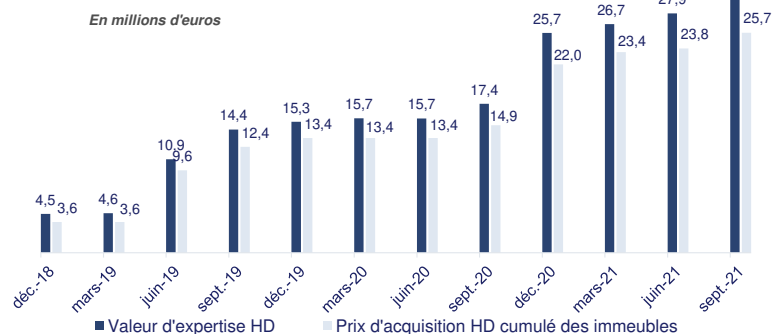
Au niveau du portefeuille immobilier, ce trimestre a été marqué par la validation de 24 lots en VEFA dans une résidence seniors située à Villeneuve-d'Ascq (59). L'actif dont l'acquisition est prévue au 4e trimestre, est exploité par SERGIC via un bail de 11 ans fermes et l'opération génère un taux de rendement à l'entrée d'environ 5,40%.

Par ailleurs, l'acquisition de l'actif de Dax (40), validé en 2020 par le comité d'investissement de l'OPCI, devrait également être signée durant le 4e trimestre. Il s'agit pour mémoire de l'acquisition de 20 lots au sein d'une résidence seniors en VEFA, dont la livraison est prévue fin 2022 et générant un taux de rendement à l'entrée d'environ 4,90%.

Un acompte sur dividende s'élevant à 6,75 € par action, correspondant principalement aux rendements immobiliers du 3e trimestre sera distribué fin octobre 2021.

Sur l'exercice 2021, l'OPCI a distribué un dividende global de 27,75 € part part correspondant à un rendement de 2,11% sur la base de la valeur liquidative du 31/12/2020.

#### Evolution de la valeur des immeubles



## Poche immobilière : locations meublées

74% de l'actif brut

### Répartition sectorielle



- Tourisme
- Résidences Médicalisées
- Tourisme d'Affaires
- Résidences Services Séniors

### Répartition géographique

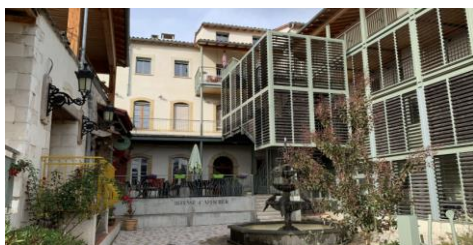


- Pyrénées-Atlantiques
- Provence-Alpes-Côte d'Azur
- Occitanie
- Ile-de-France
- Hauts-de-France
- Bourgogne-Franche-Comté
- Auvergne-Rhône-Alpes



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



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 <sup>2</sup>	4,9%
Le Wax - Villeneuve d'Ascq (59)	Résidence Tourisme d'affaires	24	548 m <sup>2</sup>	5,4%

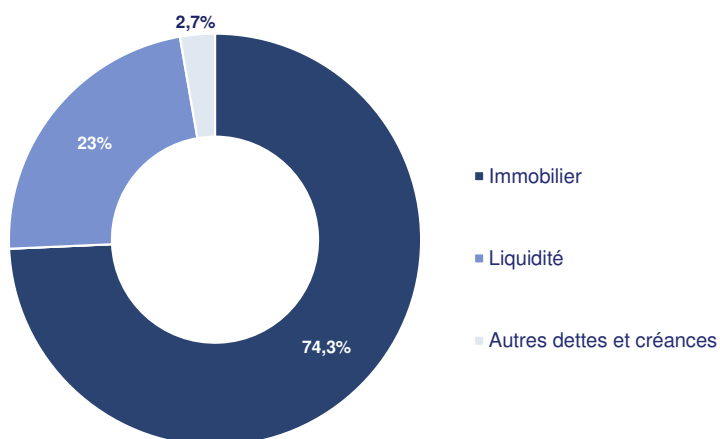
\*Hors taxes/ Hors droits et basé sur la valeur d'acquisition

## Etat du patrimoine au 30/09/2021

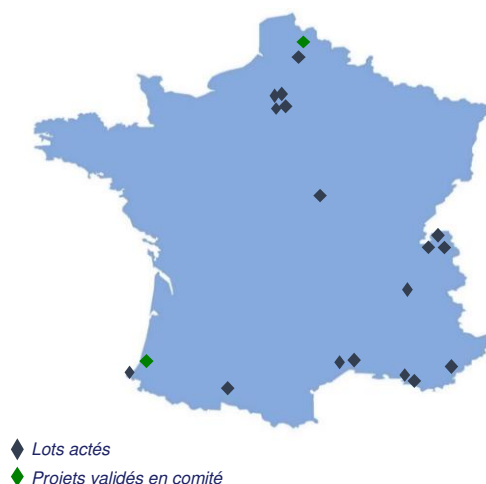
en K€

	Encours	Acquisitions période YTD	Cessions période YTD
Instruments financiers mentionnés au R214-160 du code monétaire et financier	31 357	3 865	-
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	30 547	3 855	-
Autres actifs à caractère immobilier	810	11	-
Avoirs bancaires	10 070	-	-
Autres actifs détenus par l'OPCI	778	-	-
Parts ou actions d'OPC	-	-	-
Créances	778	-	-
<b>Total des actifs de l'OPCI</b>	<b>42 205</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Autres	-1 419	-	-
<b>Total des passifs de l'OPCI</b>	<b>-1 419</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Valeur nette d'inventaire</b>	<b>40 787</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Situation au 30/09/2021 (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	1 347,27	-	4,18%
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	6,75	27,75
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	232	0,76%	1,60% TTC de l'actif net
Commission de gestion perçue par la société de gestion	143	0,47%	1,25% TTC de l'actif net
Autres frais de fonctionnement et de gestion	89	-	
Frais d'exploitation immobilière	74	0,32%	1,00% TTC en moyenne sur les 3 prochaines années
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	9	0,23%	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](http://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](http://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