

## 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)	1 375,75 €
Nombre de parts	(2)	32 050,4876
Actif net	(1) x (2)	44 093 512,49 €
Levier immobilier		-
Actif brut global		45 982 891,65 €
Volatilité un an glissant		2,74%
Liquidité		16,2%

#### 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	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
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



#### Commentaire de marché

##### Actifs de Tourisme

Après deux années profondément marquées par la crise sanitaire, le secteur du tourisme semble reprendre des couleurs comme en attestent les bilans du 1<sup>er</sup> trimestre des grands groupes hôteliers mondiaux. Tous les signaux semblent être passés au vert, taux d'occupation comme le revenu par chambre disponible (RevPAR), indiquant une reprise du tourisme à travers le monde. Toutefois ce rebond ne permet pas d'atteindre les niveaux de performance enregistrés avant-crise.

Ainsi, les établissements touristiques français n'ont pas encore retrouvé la fréquentation d'avant-crise sanitaire au 1<sup>er</sup> trimestre 2022, la présence des touristes étrangers étant inférieure de plus d'un tiers à ce qu'elle était en 2019.

L'hôtellerie française affiche encore une reprise à deux vitesses, avec de grandes disparités géographiques et sectorielles. En régions, le revenu par chambre disponible affiche un repli de 9% au 1<sup>er</sup> trimestre 2022, comparé au 1<sup>er</sup> trimestre 2019, alors qu'à Paris ce dernier est de -24%. Ce recul s'explique par la clientèle internationale et/ou de congrès qui fréquentent davantage les établissements parisiens, alors que les métropoles de province attirent plutôt une clientèle d'affaires domestique et de loisirs.

Face à un contexte macro-économique et sanitaire encore incertains, si les investisseurs font preuve de grande sélectivité, les volumes d'investissement en immobilier de tourisme confirment leur reprise progressive. Au cours du premier trimestre 2022, plus de 600 M€ ont été investis en France contre 440 M€ sur la même période en 2021.

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

L'immobilier de santé est de nature diverse et sa composition reflète la diversité des besoins de notre société. On retrouve dans cette catégorie générique une variété de types d'actifs, tels que : les maisons de retraite médicalisées, les centres de santé ou de soin, les résidences services et les logements pour personnes âgées ainsi que les hôpitaux et les cliniques ou encore les instituts de soins psychiatriques. Ces formats varient d'un pays européen à l'autre.

L'immobilier de santé est plébiscité par les investisseurs visant une diversification optimale de leur portefeuille aussi bien en termes de volatilité que dans l'optique de diminuer l'exposition de leur portefeuille aux cycles économiques. Ce fort attrait auprès des investisseurs se heurte, toutefois, à un manque d'offre chronique, notamment sur les actifs les plus spécifiques.

Ainsi, les volumes d'investissement augmentent à mesure que le marché immobilier de la santé se consolide et se professionnalise. A la fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2022, les volumes d'investissement en immobilier de santé totalisaient plus de 12 milliards d'euros sur 12 mois glissants en Europe. En 2021 avec 1,4 milliards d'euros investis, la France représentait 10% du volume européen, derrière l'Allemagne, le Royaume-Uni et la Suède.

Sous pression depuis plusieurs années, les taux de rendement des actifs de santé ont enregistré de nouvelles compressions sur les douze derniers mois, la crise du Covid-19 étant venue consolider l'intérêt des investisseurs avec la mise en lumière des fondamentaux solides sur lesquels repose cette typologie d'actifs. Fin mars 2022, les taux de rendement des maisons de santé s'établissaient à 4% en France et au Royaume-Uni et 3,8% en Allemagne.

#### Commentaire de gestion

Au 31 mars 2022, la valeur liquidative du FPI LF Cérenicimo+ s'établit à 1 375,75 € affichant ainsi une performance trimestrielle de 1,47 %, coupons réinvestis. Cette hausse provient principalement du rendement immobilier et des valeurs des expertises des actifs détenus en portefeuille.

Au niveau du portefeuille immobilier, aucune acquisition n'a été réalisée ce trimestre. Néanmoins, plusieurs nouvelles acquisitions ont été validées en comité d'investissement :

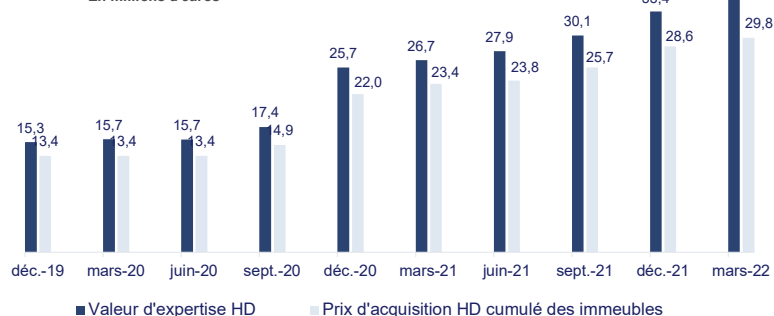
- Résidence étudiante Paris Héloïse situé à Villejuif (94). Il s'agit de 9 lots au sein d'une résidence étudiante qui généreront un rendement brut d'environ 4,10%.
- Résidence République UXCO dans le centre ville d'Avignon (84). Cet investissement de 10 lots présente un rendement brut d'environ 4,50%.

Par ailleurs, l'acquisition, validée en 2021, de la Résidence au Millénaire située à Montpellier (34) est en cours.

Un acompte sur dividende s'élevant à 7,25 € par action, correspondant principalement aux rendements immobiliers du 1<sup>er</sup> trimestre a été distribué fin avril 2022.

#### Evolution de la valeur des immeubles

En millions d'euros



## Poche immobilière : locations meublées

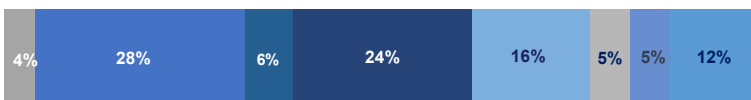
79% de l'actif brut

### Répartition sectorielle

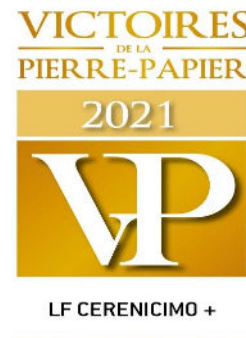


- Tourisme
- Résidences Médicalisées
- Tourisme d'Affaires
- Résidences Services Séniors

### Répartition géographique



- Pyrénées-Atlantiques
- Provence-Alpes-Côte d'Azur
- Occitanie
- Ile-de-France
- Hauts-de-France
- Bourgogne-Franche-Comté
- Landes
- 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
Villeneuve d'Ascq (59)	Le Wax	VEFA (20%)	Résidence de Tourisme d'Affaires	24	548 m <sup>2</sup>	5,4%	Sergic
Saint Mandrier (31)	Cap Azur	Livré	Résidence de Tourisme	11	419 m <sup>2</sup>	5,5%	Néméa
Dax (40)	Le Dax	VEFA (35%)	Résidence Services Séniors	20	939 m <sup>2</sup>	4,9%	Les Sénioriales
Saint-André-lez-Lille (59)	Quai 22	VEFA (67%)	Résidence Services Séniors	50	1 658 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 (65%)	Résidence de Tourisme	35	902 m <sup>2</sup>	5,8%	Groupe Staycity



Résidence Service Séniors - Dax (40)



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*
Montpellier	Résidence Tourisme d'Affaires	2	49,8 m <sup>2</sup>	7,0%
Villejuif	Résidence Etudiante	9	172,3 m <sup>2</sup>	4,1%
Avignon	Résidence Etudiante	7	146,4 m <sup>2</sup>	4,5%

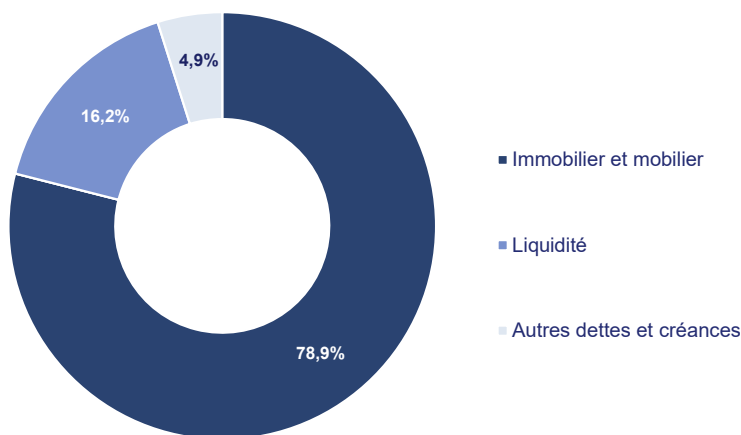
\*Hors taxes/ Hors droits et basé sur la valeur d'acquisition

## Etat du patrimoine au 31/03/2022

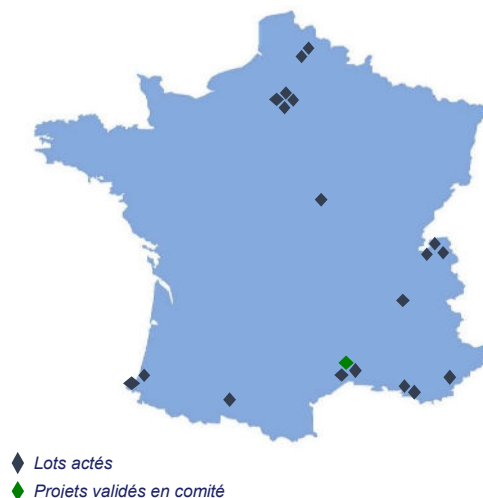
en k€

	Encours	Acquisitions période YTD	Cessions période YTD
Instruments financiers mentionnés au R214-160 du code monétaire et financier	43 892	1 219	-
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels			
Autres actifs à caractère immobilier			
	<i>Actifs immobiliers</i>	35 485	1 219
	<i>Actifs meubles</i>	8 407	-
Avoirs bancaires	-	-	-
Autres actifs détenus par l'OPCI	1 364	-	-
Parts ou actions d'OPC	<i>Actifs financiers</i>	924	-
Créances	440	-	-
<b>Total des actifs de l'OPCI</b>	<b>45 256</b>	<b>1 219</b>	<b>-</b>
Autres	-1 163	-	-
<b>Total des passifs de l'OPCI</b>	<b>-1 163</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Valeur nette d'inventaire</b>	<b>44 094</b>	<b>1 219</b>	<b>-</b>

## Situation au 31/03/2022 (en % de l'actif brut)



## Répartition géographique des investissements



## Valeurs liquidatives (€/ action)

VL Trimestrielles	T1	T2	T3	T4	Perf. YTD *
2022	1 375,75	-	-	-	1,47%
2021	1 299,99	1 336,66	1 347,27	1 360,95	5,77%
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
2022	5,15	7,25	-	-	12,40
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

\* Date de distribution correspond à la date de détachement

## Frais supportés en 2022 (hors frais d'entrée)

	Sur la période		Taux annuel max du prospectus en %
	En k€	En %	
Frais de fonctionnement et de gestion	74	0,67%	1,60% TTC de l'actif net
Commission de gestion perçue par la société de gestion	40	0,36%	1,25% TTC de l'actif net
Autres frais de fonctionnement et de gestion	33	0,30%	
Frais d'exploitation immobilière	29	0,26%	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	-	-	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](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