

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)    | 1 397,72 €      |
| Nombre de parts (2)       | 30 834,1360     |
| Actif net (1) x (2)       | 43 097 761,18 € |
| Levier immobilier         | 14,21%          |
| Actif brut global         | 48 469 370,60 € |
| Volatilité un an glissant | 1,09%           |
| Liquidité                 | 16,7%           |

**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                                   |
| Clientèle 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 gestion**

Au 30 septembre 2022, la valeur liquidative du FPI LF Cérenicimo+ s'établit à 1 397,72 € affichant ainsi une performance trimestrielle de 0,87% et YTD de 4,26%, coupons réinvestis. Cette hausse provient principalement du rendement immobilier et des valeurs des expertises des actifs détenus en portefeuille.

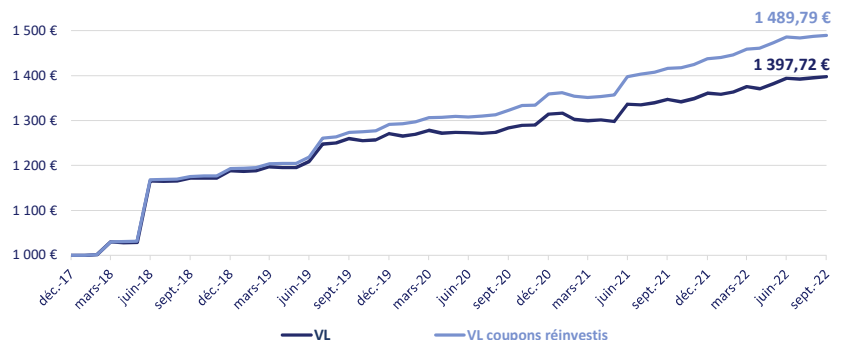
Ce trimestre a été marqué par l'acquisition d'un des deux lots de la résidence de tourisme d'affaires "Le Millénaire" exploitée par AppartCity et située à Montpellier (34). Le 2<sup>e</sup> lot sera acquis en octobre 2022. Cet investissement présente un rendement brut à l'entrée d'environ 7,00%.

D'autres acquisitions, validées en comité, interviendront au cours du 4<sup>e</sup> trimestre 2022 et du 1<sup>er</sup> trimestre 2023 :

- 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 étudiante République UXCO dans le centre ville d'Avignon (84) : Il s'agit de 10 lots au sein de la résidence. Cet investissement présente un rendement brut d'environ 4,50%.

Un acompte sur dividende s'élevant à 8,40 € par action, correspondant principalement aux rendements immobiliers du 3<sup>e</sup> trimestre a été distribué fin octobre 2022.

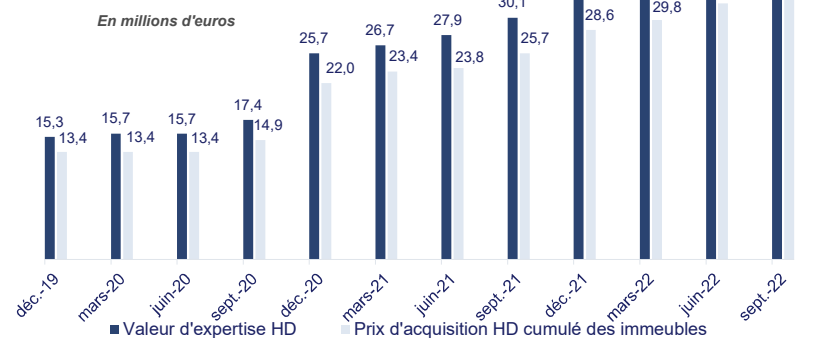
**Evolution de la performance**



| Performances* | 1 mois | 3 mois | 6 mois | YTD   | 2021  | 2020  | 2019  | 2018   | Création |
|---------------|--------|--------|--------|-------|-------|-------|-------|--------|----------|
| Calendaire    | 0,17%  | 0,87%  | 2,75%  | 4,26% | 5,77% | 5,23% | 8,24% | 19,34% | 49,88%   |

\* Coupons réinvestis

**Evolution de la valeur des immeubles**



## Poche immobilière : locations meublées

83% de l'actif brut

### Répartition sectorielle

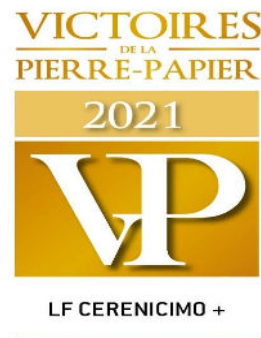


- Tourisme
- Résidences Médicalisées
- Tourisme d'Affaires
- Résidences Services Séniors

### 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           |
| Varenes-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 (60%)         | 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 (91%)         | Résidence Services Séniors       | 20             | 939 m <sup>2</sup>   | 4,9%                          | Les Sénioriales |
| Saint-André-lez-Lille (59) | Quai 22              | VEFA (90%)         | 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 (70%)         | Résidence de Tourisme            | 35             | 902 m <sup>2</sup>   | 5,8%                          | Groupe Staycity |



Résidence Service Séniors - Dax (40)



Résidence La Maillerie - Villeneuve D'Ascq (59)

## Lignes validées en comité d'investissement

| Ville            | Typologie                     | Nombre de lots | Surface totale       | Taux de rendement brut HT/HD* |
|------------------|-------------------------------|----------------|----------------------|-------------------------------|
| Montpellier (34) | Résidence Tourisme d'Affaires | 1              | 28,3 m <sup>2</sup>  | 7,0%                          |
| Villejuif (94)   | Résidence Etudiante           | 9              | 172,3 m <sup>2</sup> | 4,1%                          |
| Avignon (84)     | Résidence Etudiante           | 10             | 146,4 m <sup>2</sup> | 4,5%                          |

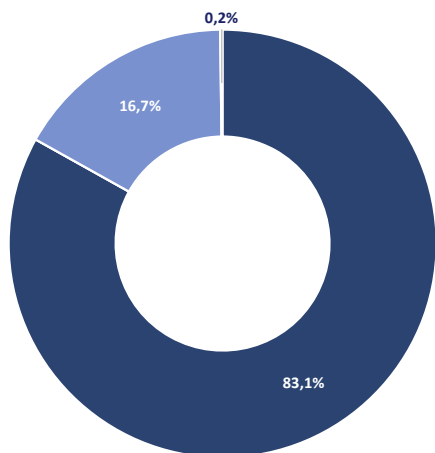
\*Hors taxes/ Hors droits et basé sur la valeur d'acquisition

## Etat du patrimoine au 30/09/2022

en k€

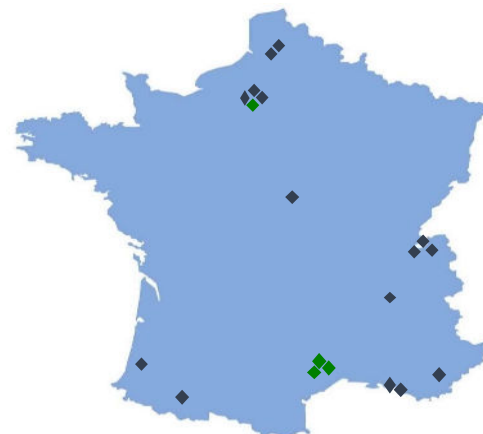
|  | Encours       | Acquisitions période YTD | Cessions période YTD |
|--|---------------|--------------------------|----------------------|
| Instruments financiers mentionnés au R214-160 du code monétaire et financier | 40 077        | 4 184                    | -                    |
| Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels                     | 40 077        | 4 184                    | -                    |
| Autres actifs à caractère immobilier   | -             | -                        | -                    |
| Avoirs bancaires   | 8 111         | -                        | -                    |
| Autres actifs détenus par l'OPCI   | 1 363         | -                        | -                    |
| Parts ou actions d'OPC   | -             | -                        | -                    |
| Créances   | 1 363         | -                        | -                    |
| <b>Total des actifs de l'OPCI</b>  | <b>49 551</b> | <b>4 184</b>             | <b>-</b>             |
| Autres   | -6 453        | -                        | -                    |
| <b>Total des passifs de l'OPCI</b>   | <b>-6 453</b> | <b>-</b>                 | <b>-</b>             |
| <b>Valeur nette d'inventaire</b>   | <b>43 098</b> | <b>4 184</b>             | <b>-</b>             |

## Situation au 30/09/2022 (en % de l'actif brut)



- Immobilier et mobilier
- Liquidité
- Autres dettes et créances

## Répartition géographique des investissements



- ◆ Lots actés
- ◆ Projets validés en comité

## Valeurs liquidatives (€/ action)

| VL Trimestrielles | T1       | T2       | T3       | T4       | Perf. YTD * |
|-------------------|----------|----------|----------|----------|-------------|
| 2022              | 1 375,75 | 1 394,06 | 1 397,72 | -        | 4,26%       |
| 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 coupons réinvestis

## Distribution (€/ action)

| Distribution * | T1   | T2   | T3   | T4   | TOTAL |
|----------------|------|------|------|------|-------|
| 2022           | 5,15 | 7,25 | 8,40 | 8,40 | 29,20 |
| 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   | 220            | 0,68% | 1,60% TTC de l'actif net                            |
| Commission de gestion perçue par la société de gestion                        | 127            | 0,39% | 1,25% TTC de l'actif net                            |
| Autres frais de fonctionnement et de gestion                                  | 93             | 0,29% |   |
| Frais d'exploitation immobilière  | 68             | 0,40% | 1,00% TTC en moyenne sur les 3 prochaines années    |
| Frais liés aux opérations immobilières  | 1              | 0,03% | 16%TTC de la valeur des actifs immobiliers acquis   |
| Commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage | 2              | 0,04% | 3,6% TTC de la valeur des actifs immobiliers acquis |

\* taux annualisé

### 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