

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)	1 403,07 €
Nombre de parts (2)	31 681,4922
Actif net (1) x (2)	44 451 580,57 €
Levier immobilier	14,21%
Actif brut global	51 133 684,52 €
Volatilité un an glissant	0,95%
Liquidité	15,4%

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.

A risque plus faible

A risque plus élevé



Commentaire de gestion

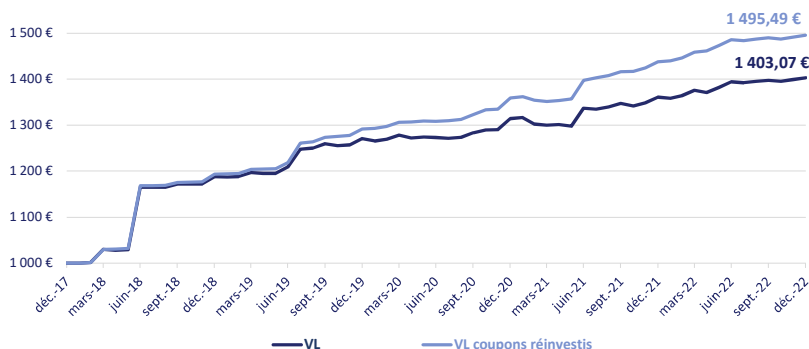
Au 31 décembre 2022, la valeur liquidative du FPI LF Cérenicimo+ s'établit à 1 403,07 € affichant ainsi une performance trimestrielle de 0,99% et YTD de 5,29%, coupons réinvestis. Cette hausse provient principalement du rendement immobilier et des valeurs des expertises des actifs détenus en portefeuille.

Ce trimestre a été marqué par l'acquisition du 2^e lot de la résidence de tourisme d'affaires "Le Millénaire" exploitée par AppartCity et située à Montpellier (34). Le 1^{er} lot a été acquis en juillet 2022. Cet investissement présente un rendement brut à l'entrée d'environ 7,00%. 7 lots sur 9 de la Résidence Etudiante Paris Héloïse située à Villejuif (94), ont été acquis. Les 2 lots restants seront intégrés au portefeuille en janvier 2023. Cette acquisition génère un rendement brut d'environ 4,10%.

Une autre acquisition validée en comité, interviendra au cours du 1^{er} trimestre 2023. Il s'agit de 10 lots de la Résidence Etudiante République UXCO dans le centre ville d'Avignon (84). Cet investissement présente un rendement brut d'environ 4,50%.

Un acompte sur dividende s'élevant à 5 € par action, correspondant principalement aux rendements immobiliers du 4^e trimestre 2022 a été distribué fin janvier 2023. Cette distribution a été impactée par les frais de financement bancaire mis en place au cours de l'année 2022.

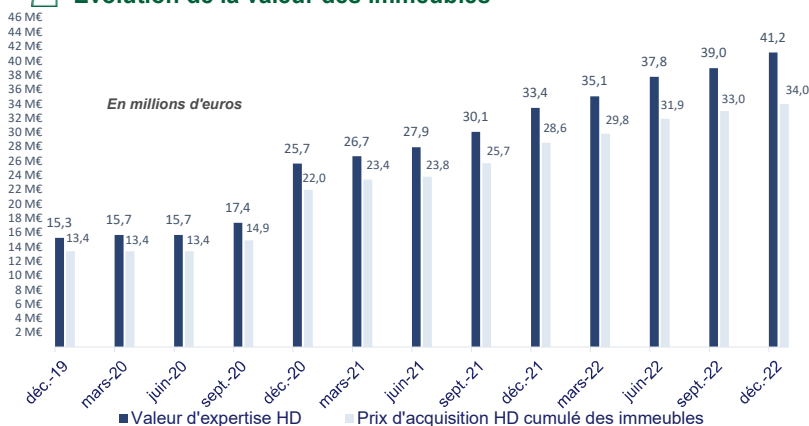
Evolution de la performance



Performances*	1 mois	3 mois	6 mois	YTD	2021	2020	2019	2018	Création
Calendaire	0,29%	0,99%	1,86%	5,29%	5,77%	5,23%	8,24%	19,34%	51,36%

* Coupons réinvestis

Evolution de la valeur des immeubles



Poche immobilière : locations meublées

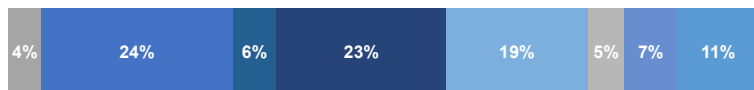
77% de l'actif brut

Répartition sectorielle

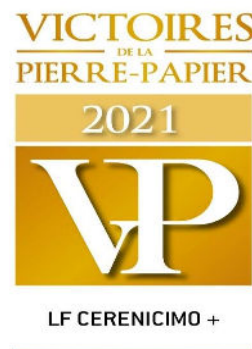


- Tourisme
- Résidences Médicalisées
- Tourisme d'Affaires
- Résidences Services Séniors

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 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
Villeneuve d'Ascq (59)	Le Wax	VEFA (60%)	Résidence de Tourisme d'Affaires	24	548 m ²	5,4%	Sergic
Saint Mandrier (31)	Cap Azur	Livré	Résidence de Tourisme	11	419 m ²	5,5%	Néméa
Dax (40)	Le Dax	Livré	Résidence Services Séniors	20	939 m ²	4,9%	Les Sénioriales
Saint-André-lez-Lille (59)	Quai 22	VEFA (90%)	Résidence Services Séniors	50	1 658 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 (70%)	Résidence de Tourisme	35	902 m ²	5,8%	Groupe Stacycity



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*
Villejuif (94)	Résidence Etudiante	2	172,3 m ²	4,1%
Avignon (84)	Résidence Etudiante	10	146,4 m ²	4,5%

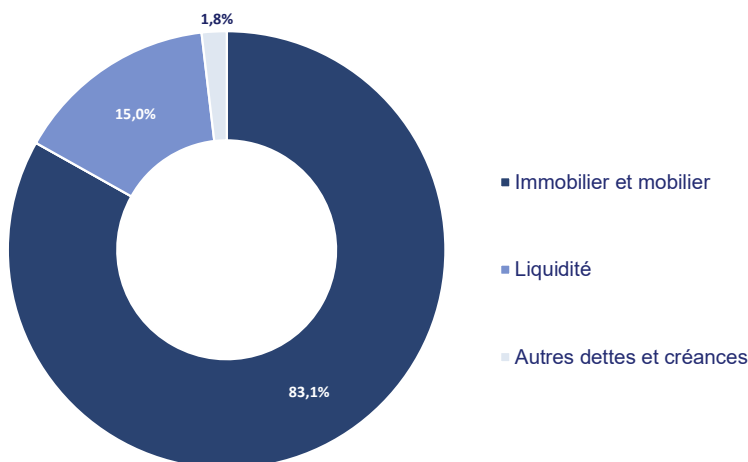
*Hors taxes/ Hors droits et basé sur la valeur d'acquisition

Etat du patrimoine au 31/12/2022

en k€

	Encours	Acquisitions période YTD	Cessions période YTD
Instruments financiers mentionnés au R214-160 du code monétaire et financier	42 244	6 169	-
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	42 244	6 169	-
Autres actifs à caractère immobilier	-	-	-
Avoirs bancaires	7 692	-	-
Autres actifs détenus par l'OPCI	935	-	-
Parts ou actions d'OPC	-	-	-
Créances	935	-	-
Total des actifs de l'OPCI	50 870	6 169	-
Autres	-6 419	-	-
Total des passifs de l'OPCI	-6 419	-	-
Valeur nette d'inventaire	44 452	6 169	-

Situation au 31/12/2022 (en % de l'actif brut)



Répartition géographique des investissements



Valeurs liquidatives (€/ action)

VL Trimestrielles	T1	T2	T3	T4	Perf. YTD *
2022	1 375,75	1 394,06	1 397,72	1 403,07	5,29%
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
2023	5,00				5,00
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	299	0,67%	1,60% TTC de l'actif net
Commission de gestion perçue par la société de gestion	175	0,39%	1,25% TTC de l'actif net
Autres frais de fonctionnement et de gestion	124	0,28%	
Frais d'exploitation immobilière	120	0,27%	1,00% TTC en moyenne sur les 3 prochaines années
Frais liés aux opérations immobilières	28	0,46%	16% TTC de la valeur des actifs immobiliers acquis
Commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage	34	0,55%	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 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