



LA FRANÇAISE

INVESTING TOGETHER

RAPPORT ANNUEL 2020

**OPCI
LF CERENICIMO +**

LF CERENICIMO + RAPPORT ANNUEL

Exercice clos le 31 décembre 2020

VICTOIRES
DE LA
PIERRE-PAPIER

2020



LF CERENICIMO +

1/ GOUVERNANCE AU 31 DÉCEMBRE 2020	4
2/ CONJONCTURE	6
3/ GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE	8
4/ RAPPORT DE GESTION	10
5/ RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	15
6/ COMPTES ANNUELS	16
7/ ANNEXE	18
8/ RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	26



1 /

GOVERNANCE AU 31 DÉCEMBRE 2020

SOCIÉTÉ DE GESTION

La Française Real Estate Managers
128 boulevard Raspail
75006 PARIS

Conseil de surveillance

Monsieur Jean-Luc BRONSART,
Président du Conseil de Surveillance
Monsieur Philippe Georges DESCHAMPS,
Secrétaire du Conseil de Surveillance
Monsieur Guillaume MAISSE

Conseil en investissement immobilier

Cerenicimo
3, rue Alphonse Fillion
44120 VERTOU

Dépositaire

Caceis Bank
1-3, place Valhubert
75013 PARIS

Commissaire aux comptes

Deloitte & Associés
Tour Majunga
6, place de la Pyramide
92908 PARIS-LA DEFENSE CEDEX
Signataire : Sylvain GIRAUD

Expert externe en évaluation

La Française Real Estate Managers
128 boulevard Raspail
75006 PARIS

Experts immobiliers

BPCE Expertises Immobilières
(ex Crédit Foncier Expertise)
50 avenue Pierre Mendès-France
75013 PARIS

CBRE Valuation

145-151 rue de Courcelles
75017 PARIS

INTRODUCTION

La stratégie poursuivie par LF Cerenicimo + consiste dans l'acquisition d'immeubles dont les revenus et plus-values bénéficient du régime fiscal du « loueur meublé ». Ce dispositif fiscal permet notamment de percevoir des revenus modérément fiscalisés par imputation d'amortissements spécifiques.

Précédemment accessible aux seuls détenteurs de biens immobiliers en direct, ce statut fiscal favorable est désormais accessible aux investisseurs particuliers moyennant un investissement d'un montant plus réduit grâce à la participation à un produit collectif.

LF Cerenicimo + offre au surplus une diversification sur les exploitants preneurs, sur les immeubles et la nature des

activités d'exploitation. Au 31 décembre 2020, le portefeuille immobilier est constitué de 17 actifs situés dans 7 régions différentes et est investi pour 49 % en résidences de tourisme, 43 % en résidences médicalisées, 4 % en résidences de tourisme d'affaires et 4 % en résidences services seniors.

Privilégiant une stratégie d'investissement de type opportuniste, cet OPCI entend continuer la diversification de ses acquisitions en investissant dans des secteurs porteurs (résidences seniors, EPHAD, résidences étudiantes etc.). Il envisage donc l'acquisition d'actifs dotés d'un rendement dynamique autour d'une valeur immobilière et économique solide. Le fonds entend également pouvoir capitaliser sur l'acquisition de produits de seconde main réservant des espoirs de rendements souvent très attractifs.



« Le Grand Tetras à Samoens » : 2 lots



« Résidence Aguyllène à Carnon » : 3 lots

2 / CONJONCTURE

LE MARCHÉ IMMOBILIER EN 2020

Une reprise conditionnée par la situation sanitaire en 2021

Les chiffres de la croissance française publiés par l'Insee, en repli de 8,3 % en 2020, ont constitué une bonne surprise. Au mois de décembre 2020, l'OCDE annonçait une baisse de 9,1 % du PIB tricolore. Il n'y a pas eu de rupture du système économique au dernier trimestre, contrairement à ce qui avait été constaté lors du confinement du printemps.

Alors que le premier confinement avait porté un coup d'arrêt à toute l'économie, l'effet du deuxième confinement se traduit principalement dans les dépenses de consommation des ménages. Moteur de l'activité, la consommation des ménages s'éloigne nettement de son niveau d'avant-crise alors qu'elle l'avait presque rattrapé au trimestre précédent. Sur l'ensemble de l'année 2020, elle diminue de 7,1 %, après +1,5 % en 2019. En revanche, l'investissement poursuit sa reprise (+2,4 % après +24 %) et la production totale ne se replie que modérément (-0,7 %) en raison de la hausse de la production de biens qui progresse de 2,3 %.

Le commerce extérieur participe également positivement à la croissance au quatrième trimestre ; alors que les importations ralentissent suite au recul de la consommation domestique, les exportations poursuivent leur rétablissement et augmentent de 4,3 % au quatrième trimestre. En 2020, la contribution du commerce extérieur sur la croissance reste cependant négative à hauteur de 1,4 point de PIB.

La reprise devrait être progressive, à partir du second semestre 2021 et en 2022, soutenue par la consommation et par l'investissement avec la mise en œuvre du plan de relance. Si les facteurs de soutien à la croissance sont bien identifiés, la temporalité de la reprise reste incertaine et conditionnée par des hypothèses sanitaires fragiles.

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Après six années de hausse continue qui avait culminé en 2019, avec un volume d'investissement de plus de 40 Mds €, l'épidémie de Covid-19 a stoppé la dynamique haussière. Pour autant, le marché de l'investissement est resté soutenu, avec un total de 28,1 Mds € investis en immobilier d'entreprise en 2020, un niveau significativement supérieur à la moyenne décennale (+10 %).

En 2020, les grandes transactions ont été moins nombreuses, pénalisant l'Île-de-France qui traditionnellement rassemble la vaste majorité des transactions supérieures à 100 M€. Les régions, elles, signent une performance, certes en baisse mais honorable. Ainsi, les volumes investis à Lyon correspondent à la deuxième meilleure performance historique.

Les bureaux restent la classe d'actifs la plus liquide. Toutefois, face à un marché locatif fortement impacté par la crise et de nombreuses incertitudes, les investisseurs ont fait preuve de prudence, se retirant parfois de projets jugés trop risqués. À contrario, les actifs core, offrant un rendement sécurisé, ont été fortement plébiscités. Ainsi dans le contexte actuel,

les écarts entre les profils de risque devraient se creuser davantage, créant une nouvelle hiérarchisation des valeurs en fonction de la qualité intrinsèque des actifs et de l'appréciation du risque de leur situation locative.

Sur le segment des commerces, la crise a accentué la défiance d'un certain nombre d'investisseurs envers une classe d'actifs dont le modèle économique sous-jacent apparaît remis en question. L'engouement pour la logistique s'est largement confirmé au cours de la pandémie, avec l'accent mis sur l'importance stratégique de la chaîne d'approvisionnement et l'accélération de la montée en puissance du e-commerce.

La montée des incertitudes et la recherche de sécurité de la part des investisseurs a multiplié les marques d'intérêt pour les actifs de diversification, notamment le résidentiel géré. Toutefois, la demande des investisseurs se heurte à la faible taille du marché.

Avec une OAT qui s'est maintenue autour de 0, le secteur immobilier offre une prime de risque toujours avantageuse. Face à l'afflux de liquidités pour les actifs sécurisés, la concentration de la demande sur les actifs core a maintenu les taux prime à des taux plancher, voire les a davantage compressés sur les actifs de meilleure qualité. Les taux de rendement des bureaux prime parisiens sont ainsi restés sous le seuil des 3 %, quand ceux de la logistique passaient sous le seuil des 4 %. Seuls les taux de rendement prime des actifs commerces ont enregistré une correction à la hausse.

LE MARCHÉ DES RÉSIDENCES GÉRÉES

En dépit de liquidités disponibles et de l'appétit de certains investisseurs, le marché immobilier des actifs de tourisme n'a pas échappé au choc de la crise sanitaire. L'effondrement de l'activité hôtelière a provoqué un plongeon des ventes après une année 2019 record. Le volume d'investissement en actifs de tourisme en France a ainsi fléchi de 82 % en cumul à la fin novembre, par rapport à la même période de 2019, à 772 M€. La tendance est à -54 % en moyenne en Europe, avec un montant total de transactions s'élevant à 9,5 Mds €. Ce recul s'explique par le gel de bon nombre de transactions, les propriétaires ayant adopté une position attentiste, préférant reporter de dix-huit ou vingt-quatre mois un éventuel processus de vente.

De nombreux investisseurs plus opportunistes se sont positionnés sur cette classe d'actifs alors que pour l'instant les décotes constatées sont relativement faibles.

Sur le marché utilisateur, l'année 2020 affiche la plus mauvaise performance jamais enregistrée avec, en France, une baisse de -61,3 % du revenu par chambre. Et pourtant, en termes de fréquentation, la France s'est montrée plus résiliente, que les autres destinations mondiales. Au niveau européen, la France et l'Allemagne se démarquent de leurs pays voisins dépendants de la clientèle touristique internationale. Eux peuvent compter sur la taille de leur marché intérieur et une hôtellerie économique/moyenne gamme développée pour limiter la baisse.

Le littoral Ouest, de la façade Atlantique à la Bretagne, ressort comme l'ancre des actifs de tourisme français qui ont traversé

la tempête en 2020, avec des taux d'occupation revenus au-dessus des 80 % dès le mois d'août et qui étaient encore supérieurs à 50 % au mois d'octobre. Si les agglomérations secondaires, moins exposées à la demande internationale, ont plutôt mieux résisté sur l'ensemble de l'année, les grandes métropoles, particulièrement sensibles aux fluctuations de la demande affaires, ont connu des replis très importants de l'activité.

Par ailleurs le soutien du gouvernement au secteur durant la crise sanitaire s'est organisé en deux phases. La première phase qui correspond au 1^{er} confinement du printemps et à la saison d'été a eu pour but d'une part de soutenir financièrement les exploitants de résidences de Tourisme via des mesures tels que le chômage partiel pendant le confinement et d'autre part de permettre aux résidences d'ouvrir dans les meilleures conditions pour la saison estivale qui fut globalement très bonne avec des taux de remplissage élevés que ce soit pour la mer ou la montagne, même en l'absence de touristes étrangers. Ceci témoigne du souhait des français de partir en vacances dès que les conditions sanitaires le permettent et sans doute du fait que le type de logement est particulièrement adapté dans ce contexte.

La deuxième phase de soutien du gouvernement a visé à faire face à la fermeture des remontées mécaniques dans les stations de ski pour la saison d'hiver 2020/21 et donc à la quasi-disparition de la saison d'hiver pour les exploitants de tourisme. Ces aides ont pris la forme d'un décret nommé « Aide dite coûts fixes » qui a permis aux exploitants de payer une très grande partie de leurs loyers à leurs bailleurs au titre du 1^{er} trimestre 2021. La campagne de vaccination actuelle, les mesures de soutien du gouvernement et la perspective d'un déconfinement de la population permet d'envisager une saison estivale 2021 très positive.

En ce qui concerne les Résidences Services Séniors, le vieillissement démographique, premier facteur influençant leurs développements se poursuit. Ainsi, en France, au 1^{er} janvier 2020, les personnes âgées de plus de 65 ans représentaient 20,5 % de la population contre 20,1 % en 2019. Selon les projections de population, la part des plus de 65 ans représenteraient près de 22 % de la population en 2025, dont 10,8 % pour les 75 ans ou plus. La cible des Résidences Services Séniors sont les séniors dans la tranche d'âge de 75 à 85 ans. À partir de 2022, ces résidences bénéficieront de l'augmentation de la population cible qui sera de 140 000 à 250 000 de plus chaque année jusqu'en 2031.

Après avoir atteint plus de 500 M€ en France en 2018 et 2019, les volumes investis dans les Résidences Services Séniors s'élevaient à 200 M€ au 1^{er} semestre 2020. Ce marché a été bridé par l'arrêt mécanique des transactions rendues impossible durant le confinement. Parallèlement, il reste aussi contraint par le manque d'offre, malgré un appétit grandissant de la part des investisseurs institutionnels.

L'investissement dans cette classe d'actifs est stimulé par des taux de rentabilité toujours attractifs à 3,5 % dans le prime en Île-de-France et 4 % pour dans les grandes métropoles régionales. La forte demande des acquéreurs continue à maintenir une pression sur les taux de rendement prime.

LE MARCHÉ FINANCIER EN 2020

L'année 2020 est marquée par la pire récession qu'ait connue l'économie mondiale depuis la deuxième guerre mondiale. La pandémie du Covid-19 a entraîné des mesures sanitaires de distanciation sociale et de confinement qui ont paralysé la production durant des mois en France comme dans le monde. Le secteur des services marchands a été particulièrement touché en particulier dans sa composante B2C. Les activités de tourisme, de transport, de loisir, d'hôtellerie et de restauration ont été mises à l'arrêt quasi complet. La construction a également souffert, en revanche l'industrie n'a été finalement que peu impactée sauf dans certains secteurs comme l'aéronautique.

La réponse des autorités publiques au travers de mesures fiscales d'endiguement a été particulièrement efficace pour éviter un effondrement sur le plan de l'emploi. La déclaration du « quoiqu'il en coûte » du Président Macron le 13 mars 2020 a enclenché la mise en place d'une économie largement administrée avec un soutien très important du revenu des ménages au travers du chômage partiel et un soutien également massif des entreprises au travers de prêts garantis par l'État et de subventions d'un fonds de solidarité ad hoc, tout ceci au prix d'une forte augmentation du déficit budgétaire qui a entraîné une hausse de 20 points de la dette publique à 120 % du PIB.

Le financement de l'État a à son tour été assuré par la Banque centrale européenne qui a mis en place en mars 2020 un programme d'achat d'actifs dénommé Pandemic Emergency Purchase Programme. Pratiquement l'intégralité des émissions d'emprunts d'État en 2020 a été acquies par la banque centrale à un taux nul ou négatif dans le cadre de ce programme, portant à près de 30 % sa part dans la détention de dette publique.

Les marchés financiers, après une courte période de chute libre en mars et en avril, ont retrouvé des niveaux proches de ceux du début d'année, enjambant en quelque sorte la crise sanitaire et misant sur un retour rapide à la normale. L'arrivée des homologations de vaccins en fin d'année les a confortés dans leur prisme de lecture.

Les perspectives de forte reprise restent incertaines même avec la mise en place d'un ambitieux plan de relance au niveau de l'Union européenne de près de 8 % du PIB doublé d'un plan de relance en France de 5 % du PIB. L'épargne des ménages accumulée par le manque de possibilité de consommation a fait gonfler de son côté la masse monétaire de près de 10 % en rythme annuel. Mais tout cet argent ne viendra alimenter la reprise que lorsque l'horizon sanitaire s'éclaircira.

Les traces de la crise seront profondes, à la fois par la dislocation qu'elle a entraînée dans l'économie laquelle a pour conséquence une forte augmentation des inégalités entre agents économiques de différents secteurs qui prendra du temps à se rééquilibrer, mais également par son caractère disruptif et amplificateur de tendances. Dans l'urgence et la nécessité, les habitudes de travail et de consommation digitales ont connu une accélération de leur usage, faisant gagner de nombreuses années à leur diffusion dans la société. Ces habitudes resteront en grande partie ancrées ce qui aura des conséquences de premier plan pour l'utilisation de l'espace et donc du fonctionnement des marchés immobiliers.

3 / GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE

PROCÉDURE DE CONTRÔLE INTERNE

Au travers de l'organisation fonctionnelle du Groupe La Française, la société La Française Real Estate Managers et, par conséquent, l'ensemble des sociétés qu'elle gère, dont LF Cerenicimo +, bénéficient de la mise à disposition des directions de la « Conformité, Contrôle Interne et Risques Opérationnels » et « Risques » du Groupe.

LES TRAVAUX DE CONTRÔLE INTERNE, RISQUES FINANCIERS ET RISQUES OPÉRATIONNELS S'ARTICULENT AUTOUR :

- du respect de la réglementation et du programme d'activité de la société de gestion ;
- du respect de l'intérêt des porteurs ;
- de l'organisation du processus de gestion, depuis les décisions d'investissement jusqu'aux activités opérationnelles ;
- du suivi des risques opérationnels et réglementaires ;
- du respect des dispositions déontologiques applicables à l'ensemble des collaborateurs, prestataires ou membres des conseils de surveillance pour la protection des investisseurs et la régularité des opérations.

LE PROCESSUS S'ORGANISE EN TROIS NIVEAUX :

Les contrôles permanents de premier niveau sont réalisés par les opérationnels qui exercent des contrôles directement sur les opérations qu'ils traitent et dont ils sont responsables et leur hiérarchie qui exerce des contrôles dans le cadre de procédures opérationnelles.

Les contrôles permanents de second niveau sont placés sous la responsabilité du Contrôle Interne et Risques Opérationnels qui a pour objectif de compléter les dispositifs de contrôle de premier niveau existants dans chaque service impliqué, au vu des obligations réglementaires et de l'organisation de la société.

Les contrôles de troisième niveau sont menés périodiquement par des audits externes. Ces procédures de contrôle interne sont complétées par des contrôles externes indépendants : commissaires aux comptes et dépositaires.

ACCÈS À L'INFORMATION

Les porteurs sont informés qu'une information détaillée dans le cadre de la Directive Européenne Solvabilité 2 (2009/138/CE) peut être transmise aux investisseurs relevant du Code des Assurances afin de satisfaire uniquement à leurs obligations prudentielles.

Cet élément transmis n'est pas de nature à porter atteinte aux droits des autres porteurs ; ces investisseurs s'étant engagés à respecter les principes repris à la position AMF 2004-07.

PROVENANCE DES FONDS

Conformément à ses obligations en matière de lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme, La Française Real Estate Managers reste vigilante sur la provenance et la destination des fonds tant à l'actif et au passif des véhicules qu'elle gère.

INFORMATIONS RELATIVES AU RESPECT DES RÈGLES DE BONNE CONDUITE ET DE DÉONTOLOGIE APPLICABLES À LA SOCIÉTÉ DE GESTION DE L'OPCI

La situation du FPI n'appelle pas d'observations.

Le Groupe La Française respecte et applique la réglementation, les codes de bonne conduite et codes de déontologie relatifs à la gestion financière. Plus particulièrement, La Française Real Estate Managers, société de gestion immobilière, gérant le FPI, est membre de l'AFG et de l'ASPIM et applique les codes de bonne conduite régissant la profession.

Un règlement de déontologie applicable à l'ensemble des collaborateurs de La Française Real Estate Managers précise les règles et modalités d'application des principes de bonne conduite destinées à garantir la protection des investisseurs et la régularité des opérations.

Dans le cadre de la fourniture de services d'investissement, les entités du Groupe La Française sont susceptibles de rencontrer des situations de conflits d'intérêts. Ces situations, en étant définies comme des situations pouvant porter atteinte aux intérêts d'un ou des clients des sociétés du Groupe La Française, sont identifiées et encadrées. La politique de gestion des conflits d'intérêts est disponible sur le site Internet www.la-francaise.com.

SUIVI ET GESTION DES RISQUES AUXQUELS LE FPI EST EXPOSÉE

PROFIL DE RISQUE

Les risques principaux suivants ont été identifiés :

Risque de perte en capital.

Le FPI n'offrant aucune garantie en capital, la valeur liquidative peut être inférieure au prix de souscription ;

Risque de marché immobilier.

Les investissements réalisés par le FPI seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. En particulier, le marché immobilier est exposé à une difficulté potentielle de céder les actifs immobiliers dans un délai court, de dépréciation, à l'exploitation du patrimoine, à la concentration, à la société d'exploitation.

Risques liés à l'effet de levier.

L'endettement a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement du FPI mais également les risques de perte en capital ;

Risques liés à la gestion discrétionnaire.

Le FPI peut ne pas être investi à tout moment sur les marchés ou les immeubles les plus performants et sa valeur liquidative peut avoir une performance négative.

Risque de liquidité.

La société de gestion a la faculté de ne pas exécuter en totalité les ordres de rachats centralisés lorsqu'un ou plusieurs porteur(s) du FPI demande(nt) le rachat d'un nombre de parts supérieur à deux pour cents (2 %) du nombre total de parts du FPI. A ce titre, il est recommandé aux porteurs d'être vigilants sur les conditions de rachat de leurs parts. Le FPI est destiné à des investisseurs qui ne requièrent pas une liquidité immédiate de leur placement.

Risque de contrepartie.

Le défaut de paiement d'une contrepartie peut entraîner une baisse de la valeur liquidative.

Ces profils de risque sont plus amplement décrits dans le paragraphe 3.4.2. du prospectus du FPI.

Le Groupe veille au respect d'une politique de rémunération, source de valorisation et de motivation pour ses équipes et s'assure qu'à niveau de poste et de responsabilité équivalent, les rémunérations soient attribuées avec équité.

La politique de rémunération est revue et validée par le conseil de surveillance du groupe assisté par le comité des rémunérations groupe et par le comité des rémunérations des entités du groupe.

La politique est déterminée de manière à éviter les situations de conflits d'intérêts. Elle promeut une gestion saine et efficace du risque, et n'encourage pas une prise de risque qui serait incompatible avec les profils de risque, le règlement et les documents constitutifs des FIA ou OPCVM gérés par les sociétés de gestion ou incompatibles avec l'intérêt des clients des sociétés de gestion.

Au cours de l'exercice, le montant total des rémunérations annoncées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel (soit 173 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 8 776 400,72 euros (dont 7 860 600,72 euros de part fixe et 915 800,00 euros de part variable).

De plus amples informations quant à la gouvernance et aux principes directeurs de la politique de rémunération sont disponibles sur le site internet de La Française*.

SUIVI ET ÉVALUATION DES RISQUES

Évaluation des risques par la société de gestion.

La gestion des risques de La Française Real Estate Managers est une partie intégrante de la gestion de portefeuille, de ses procédures d'investissement et du cycle de vie de l'immeuble.

Les risques sont ainsi identifiés, analysés et contrôlés de façon systématique en tenant compte d'analyses, d'indicateurs ou de scénarios en fonction des profils des produits.

La Française Real Estate Managers a intégré ces exigences et est soucieuse d'améliorer sa gestion du risque de façon permanente.

Une cartographie et une politique des risques sont définies par catégorie de produit, couvrant pour l'essentiel les éléments suivants :

- Identification des risques
- Politique de risque
- Analyse et mesure des risques
- Surveillance et gestion des risques
- Contrôle des risques
- Documentation et communication

Par exemple, suivi du risque de perte potentielle lié au marché locatif, comme les risques de vacance, de concentration géographique ou sectorielle ou de réversion des loyers.

Suivi des risques au cours de l'exercice

Le ratio de 60 % minimum en actifs immobiliers est atteint au 31 décembre 2020.

Étant sorti de la phase de constitution de patrimoine en avril 2020 pendant la période Covid, il avait ponctuellement été non atteint au 30 juin 2020, la crise sanitaire ayant freiné la dynamique d'investissement eu égard à la collecte du fonds.

RGPD ET PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

Les informations recueillies sont enregistrées dans un fichier informatisé par le responsable de traitement LF REM pour l'exécution de la souscription, le traitement des opérations, le respect des obligations réglementaires, légales, comptables et fiscales ainsi que le développement et la prospection commerciale. Vos données sont partagées avec La Française AM Finance service qui intervient en tant que sous-traitant pour la prestation de tenue de registre.

Veillez noter que vous disposez dans la limite des obligations légales, d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation du traitement, à la portabilité ainsi qu'un droit d'opposition notamment à l'envoi de communications marketing. Vous disposez également d'un droit de définir des directives relatives au sort de vos données personnelles après votre décès. Pour prendre connaissance de vos droits : <https://www.la-francaise.com/fr/politique-de-confidentialite-et-de-cookies/>

Dans ce cadre, vous pouvez contacter la société Groupe La Française à tout moment par courrier en écrivant à l'adresse suivante : Groupe La Française - Délégué à la Protection des données -128, boulevard Raspail - 75006 Paris, ou par mail à dpo@la-francaise.com.

Les porteurs sont informés qu'une information détaillée dans le cadre de la Directive Européenne Solvabilité 2 (2009/138/CE) peut être transmise aux investisseurs relevant du Code des Assurances afin de satisfaire uniquement à leurs obligations prudentielles. Cet élément transmis n'est pas de nature à porter atteinte aux droits des autres porteurs, ces investisseurs s'étant engagés à respecter les principes repris à la position AMF 2004-07.

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

La politique de rémunération des sociétés de gestion du Groupe La Française vise à encadrer l'application des principes relatifs à la rémunération de l'ensemble des membres du personnel des sociétés de gestion agréées par l'Autorité des marchés financiers

*<https://www.la-francaise.com/fileadmin/docs/corporate/PolitiqueRemunerationLFREM.pdf>

4 / RAPPORT DE GESTION

OBJECTIF DE GESTION ET STRATÉGIE 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, complétés par des liquidités.

Le FPI a pour objectif de se constituer un portefeuille d'actifs composé d' :

- une poche immobilière représentant 85 % maximum de la valeur globale des actifs gérés, investie principalement dans des immeubles de type résidences gérées (notamment résidences séniors, résidences de tourisme, résidences étudiantes, EHPAD...), situées principalement en France en zone urbaine ou touristique. Le FPI détiendra également des meubles meublants, biens d'équipement ou biens meubles affectés aux actifs et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers par un tiers ;
- une poche de liquidité de 15 % minimum de la valeur globale des actifs gérés.

Un écart temporaire par rapport aux ratios cibles mentionnés ci-dessus pourra être constaté du fait des acquisitions, de forte collecte ou décollecte.

Le FPI peut avoir recours à l'endettement direct et indirect dans la limite de 40 % maximum de la valeur des Actifs Immobiliers. Des emprunts d'espèces, limités à 10 % de la valeur des actifs autres que des Actifs Immobiliers, peuvent être effectués. L'effet de levier maximal au sens de la directive AIFM qui en découle est de 1,666.

Le FPI n'a pas vocation à investir dans des instruments financiers à terme à l'exception des instruments à terme simples utilisés à titre de couverture de taux.

Conformément à la réglementation applicable, l'ensemble des règles de répartition des actifs, et notamment les limites exprimées en pourcentages sont devenues impératives à l'échéance des trois premières années à compter de l'agrément du FPI intervenu le 3 mars 2017

GESTION DE LA LIQUIDITÉ DU FPI

Conformément au prospectus, la liquidité des parts du FPI est notamment régie par les mécanismes ci-après :

- Pendant les 5 premières années du FPI, les rachats sont interdits sauf Cas de Force Majeure : licenciement, divorce ou dissolution d'un PACS ; invalidité du porteur correspondant au classement dans la 2^e ou 3^e catégorie prévue à l'article L. 341-4 du Code de la sécurité sociale ou transmission des Parts à la suite du décès du Porteur initial (« Cas de Force Majeure de Catégorie »). Aucune commission de rachat acquise FPI sera prélevée à l'occasion du rachat par un Porteur d'une ou plusieurs Parts qu'il détient dans le FPI.
- À l'issue de la période de blocage de 5 ans : limitation des rachats lorsque les demandes cumulées de rachat de parts sont supérieures à 2 % du nombre total de parts du FPI lors de chaque Valeur Liquidative. Nonobstant le mécanisme de limitation des rachats décrit ci-dessus appliqué à l'issue de la période de blocage de 5 ans, toute demande de rachat sera intégralement désintéressée dans un délai de 12 mois suivant la Date de Centralisation des Rachats.

Pour plus d'informations sur les mécanismes de liquidité du FPI, veuillez-vous référer à l'article 4.6.2 du prospectus.

ÉVÈNEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

SOUSCRIPTION ET RACHAT DE PARTS DU FPI AU COURS DE L'EXERCICE

8 079 791,42 euros de souscriptions (hors commissions de souscription) ont été collectées au cours de l'exercice 2020.



INVESTISSEMENT DE LA POCHE IMMOBILIÈRE

LF Cerenicimo + a poursuivi ses investissements en 2020, avec l'acquisition de :

- 35 lots d'une résidence de tourisme 4* en VEFA sise à Roissy-en-France (95) pour 3,6 M€ HT et générant un taux de rendement à l'entrée d'environ 5,8 %. L'ensemble est intégralement loué via un bail en l'état futur d'achèvement de 11 fermes et la livraison est prévue au 4^e trimestre 2022 ;
- 11 lots d'une résidence médicalisée sise à Saint-Martory (31) pour 1,9 M€ HT et générant un taux de rendement immédiat d'environ 5,3 %. L'actif est intégralement loué via un bail de 18 ans fermes ;
- 50 lots d'une résidence services seniors en VEFA à Saint-André-lez-Lille (59) pour 5,5 M€ HT et générant un taux de rendement à l'entrée d'environ 5 %. L'actif est intégralement loué via un bail en l'état futur d'achèvement de 20 ans fermes et la livraison est prévue au 4^e trimestre 2022 ;
- 25 lots d'une résidence médicalisée sise à Drap (06) pour 3,4 M€ HT et générant un taux de rendement immédiat d'environ 4,4 %. L'actif est entièrement loué via un bail de 15 ans fermes ;
- 21 lots d'une résidence tourisme 3* et 4* sise à Saint-Raphaël (83) pour 1,2 M€ HT et générant un taux de rendement à l'entrée de 5,3 % environ. L'actif est intégralement via un bail de 10 ans fermes.

INVESTISSEMENT DE LA POCHE DE LIQUIDITÉ

Conformément à la stratégie définie, la trésorerie du FPI a été investie en actifs liquides correspondant aux catégories 8) et 9) du I. de l'article 214-36 du Code monétaire et financier.

- Information sur la Sélection des intermédiaires / best execution. Non applicable
- Information sur la Sélection des intermédiaires pour l'aide à la décision d'investissement et d'exécution des ordres (analyse financière). Non applicable.
- Compte rendu relatif aux frais d'Intermédiation : Services d'aide à la décision d'investissement (dits « SADIE ») / Commission Sharing. Non applicable

Transparence des opérations de financement sur titres et de la réutilisation. Non applicable

Données sur les revenus et les coûts de chaque type d'opération de financement sur titres et de contrat d'échange sur rendement global. Non applicable.

4 / RAPPORT DE GESTION

TABLEAU DES CINQ DERNIERS EXERCICES INCLUANT LES DISTRIBUTIONS EFFECTUÉES

L'OPCI ayant été constitué en 2017, seuls les quatre premiers exercices sont présentés au tableau ci-dessous :

	2020	2019	2018	2017
I. Situation financière en fin d'exercice				
Capital	34 839 236,11	23 543 849,25	10 371 030,50	1 747 201,40
Nombre de parts émises	26 512,81	18 619,78	8 743,79	1 747,20
II. Résultat global des opérations effectives				
Chiffre d'affaires hors taxe	835 193,86	466 174,80	105 027,10	
Bénéfice avant impôt, amortissements et provisions	598 213,08	379 426,09	59 570,17	
Impôts sur bénéfices				
Bénéfice après impôt, amortissements et provisions	598 213,08	379 426,09	59 570,17	
Montant des bénéfices distribués	394 562,05	257 592,16	39 084,71	
Distribution unitaire plus-values (y compris acomptes)				
III. Résultat des opérations réduit à une seule action				
Bénéfice après impôt, amortissements et provisions	22,56	20,38	6,81	
Dividende versé à chaque action	14,88	13,83	4,47	

GESTION ET ÉVALUATION DES ACTIFS IMMOBILIERS

VARIATION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE

	31/12/2020	30/09/2020	30/06/2020	31/03/2020	31/12/2019
Nombre d'actions en circulation	26 512,8126	25 550,2610	24 400,9640	22 933,0540	18 619,7810
Valeur Liquidative (VL) (en €)	1 314,050	1 283,560	1 273,150	1 278,160	1 270,990
Actif net (en €)	34 839 236,11	32 795 325,17	31 066 282,96	29 312 271,10	23 665 683,18
Dividende par action	7,00	4,90	3,60	7,00	7,00
Variation de la VL en % depuis le début d'exercice	3,39 %	0,99 %	0,17 %	0,56 %	

GESTION ET ÉVALUATION DES ACTIFS IMMOBILIERS

Au 31 décembre 2020, le patrimoine immobilier du FPI est composé de 250 lots au sein de 17 actifs et la performance annuelle s'établit à 5,23 %. La valeur à l'avancement du portefeuille immobilier ressort à 25 660 939,54 € et à 33 910 721,27 € à l'achèvement.

Ville	Nom	Nombre de lots	Rendement brut prévisionnel	Valeur d'acquisition HD ⁽¹⁾	Valeur actualisée HD ⁽²⁾
Samoëns	Le Grand Tetras	2	6,6 %	0,1 M€	0,2 M€
Carnon	Résidence Aguyène	4	7,0 %	0,3 M€	0,3 M€
Chamonix	Isatis	4	5,7 %	0,6 M€	0,7 M€
La Clusaz	Résidence Mendi Alde	10	5,9 %	1,1 M€	1,6 M€
Saint Mandrier	Cap Azur	11	5,5 %	1,8 M€	2,4 M€
Vélizy Villacoublay	Europea	10	5,7 %	1,1 M€	1,2 M€
Bailly Romainvilliers	Les Villas du Golf	1	5,6 %	0,4 M€	0,6 M€
Rueil Malmaison	La Bruyère	21	6,0 %	3,8 M€	4,0 M€
Paradou	Le Mas des Alpilles	12	6,7 %	1,3 M€	1,9 M€
Varennes-Les-Narcy	Résidence Le Champ de la Dame	15	5,4 %	1,8 M€	1,8 M€
Les deux Alpes	Le Hameau	10	5,7 %	1,3 M€	1,8 M€
Urrugne	Domaine d'Uhaina	8	5,2 %	1,2 M€	1,6 M€
Saint Raphael	Résidence La Plage	21	5,3 %	1,2 M€	1,7 M€
Roissy-en-France ⁽³⁾	L'Envol	35	5,6 %	3,4 M€	3,4 M€
Saint Martory	Les Génévriers	11	5,0 %	1,8 M€	2,0 M€
Saint André lez Lille ⁽³⁾	Quai 22	50	5,0 %	5,5 M€	5,5 M€
Drap ⁽³⁾	Emera	25	4,4 %	3,4 M€	3,4 M€
Total acté		250	5,4 %	30,19 M€	33,9 M€

(1) Prix HD des immeubles à l'achèvement hors meubles

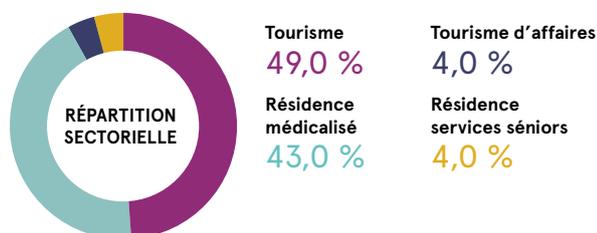
(2) basées sur les valeurs d'expertises du 4e trimestre 2020 à l'achèvement hors meubles

(3) Actifs non évalués par les experts au 31/12/2020 et valorisés au prix d'acquisition HD

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN SURFACE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2020

La répartition sectorielle et géographique en valeur, sur la base valorisations hors droits des immeubles et des meubles au 31 décembre 2020 est la suivante :

Répartition par nature de locaux du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2020



En ce qui concerne l'activité locative, il est à noter que le fonds a été confronté à la fermeture de l'exploitation de certains actifs mais la diversification sectorielle du portefeuille a néanmoins permis d'absorber les impacts de la crise.

Dans ce contexte particulier de crise sanitaire et économique, le fonds a décidé d'accompagner les locataires pour qui la crise a généré des difficultés économiques et de trésorerie afin de leur permettre de continuer leur activité dans les locaux loués. Cet accompagnement au cas par cas s'est traduit par la signature de protocoles d'accords d'abandon partiel de loyers notamment aux locataires des actifs de Tourisme en montagne. Ainsi sur l'année, le fonds atteint un taux de recouvrement de 86 % sur l'ensemble du patrimoine dont 100 % sur les actifs hors tourisme. La forte reprise du secteur touristique à l'été 2020 et ses perspectives actuelles prouvent la résilience de ces activités et la robustesse de la composition de notre portefeuille. Peu exposé aux résidences urbaines, le fonds n'a subi que marginalement l'impact de ce secteur très touché actuellement. Enfin, le secteur des Séniors (EHPAD et Résidences services seniors) a honoré l'intégralité de ses engagements sans incidence.

Au global, les conditions locatives sont demeurées inchangées pour l'ensemble des baux et les résidences qui ont lancé leur activité en 2020 comme la Plage à Saint-Raphaël et ont honoré leurs engagements. Aucun nouveau bail ou congé n'est à signaler sur l'exercice dont la stabilité est assurée par une durée résiduelle globale du portefeuille de nos baux de 12 ans et le taux d'occupation des actifs en portefeuille est resté stable à 100 %.

SITUATION D'ENDETTEMENT ET DE LIQUIDITÉ DE L'OPCI

SITUATION D'ENDETTEMENT DE L'OPCI ET EFFET DE LEVIER

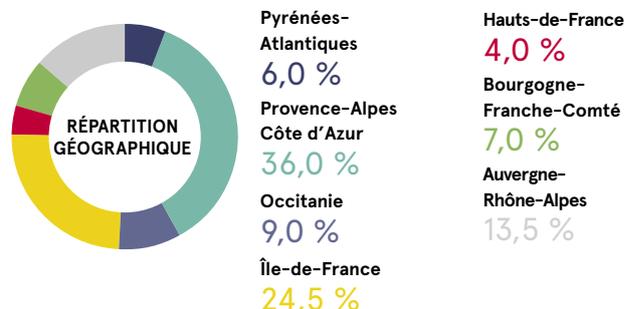
Conformément au prospectus et à la réglementation, le FPI peut avoir recours à l'endettement direct et indirect dans la limite de 40 % maximum de la valeur des Actifs Immobiliers. Des emprunts d'espèces, limités à 10 % de la valeur des actifs autres que des Actifs Immobiliers, peuvent être effectués. L'effet de levier maximal au sens de la directive AIFM qui en découle est de 1,666.

Au 31 décembre 2020, date d'établissement de la valeur liquidative, le FPI ne comporte pas d'endettement.

En conséquence, aucune garantie n'a été octroyée.

L'effet de levier, calculé selon la méthode brute, correspond au ratio des actifs immobiliers et de l'actif net de l'OPCI. Il s'élève à 0,93 au 31 décembre 2020.

Répartition géographique du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2020



SITUATION DE LIQUIDITÉ DU FPI

La trésorerie disponible du FPI, estimée à sa valeur boursière au 31 décembre 2020, s'élève à 7 472 780,16 euros.

Le ratio liquidité/valeur globale des actifs gérés (actif brut) au 31 décembre 2020 est de 20,98 %.

PERSPECTIVES SUR LA PÉRIODE À PRÉVOIR

L'année 2021 sera principalement consacrée au suivi des actions mises en place afin d'optimiser le revenu de immeubles et la croissance du résultat.

Par ailleurs, les conséquences de l'épidémie de Covid-19 intervenue au début de l'exercice 2020 sont visibles sur l'économie et spécialement sur les marchés financiers qui ont réagi lourdement au rapide développement de l'épidémie dans les pays occidentaux. Les prévisions de croissance mondiale ont ainsi été revues fortement à la baisse mais il reste difficile de mesurer l'ampleur des conséquences sur l'économie.

Face à cette réalité, il est important de rappeler que l'immobilier reste un investissement de long terme, dont l'horizon de placement est au moins de 10 ans. Ces difficultés économiques anticipées devraient conduire les États à assouplir encore leur politique budgétaire et maintenir, voire accentuer ou a minima prolonger, leur politique de taux bas. Ce contexte de taux bas reste un facteur positif pour la valorisation de l'immobilier qui devrait donc, par un couple risque/rendement équilibré, maintenir son attractivité comparativement aux autres classes d'actifs.

ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE

RÈGLEMENTATION DISCLOSURE

En date du 10 mars 2021, le règlement (UE) 2019/2088, dit « Règlement Disclosure ou SFDR » adopté par le Parlement européen et le Conseil de l'Union Européenne le 27 novembre 2019 est entré en vigueur. Il porte sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers. L'application de ce règlement implique la classification des fonds gérés par la société de gestion en trois catégories ci-après détaillées :

- Article 8 : concerne les produits qui promeuvent, entre autres caractéristiques, des caractéristiques environnementales et/ou sociales ou une combinaison de ces caractéristiques, pour autant que les sociétés dans

4 / RAPPORT DE GESTION

lesquelles les investissements sont réalisés appliquent des pratiques de bonne gouvernance ;

- Article 9 : concerne les produits financiers qui poursuivent un objectif d'investissement durable ;
- Article 6 : concerne les produits financiers qui ne font pas la promotion des caractéristiques environnementales et/ou sociales et qui n'ont pas un objectif d'investissement durable et qui ne répondent pas à la définition des articles 8 et 9.

LF Cerenicimo + été classifié par la société de gestion en Article 6. La documentation précontractuelle de votre FPI a été modifiée en conséquence afin d'insérer une description des risques en matière de durabilité.

CRISE SANITAIRE

Il est à noter que l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2021 s'est ouvert dans un contexte de pandémie liée au Covid-19 tant au niveau national qu'au niveau international. Le gouvernement français a pris des mesures pour limiter la propagation du virus sur le territoire français (couvre - feu, fermeture de certains commerces, etc.). À ce stade, les effets des mesures gouvernementales et de la poursuite de la crise sanitaire sont inconnus sur l'activité de la Société.

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS

Aucun changement substantiel n'est intervenu au cours de l'exercice.

MODALITÉS D'ORGANISATION ET DE FONCTIONNEMENT DES ORGANES DE GESTION, D'ADMINISTRATION ET DE SURVEILLANCE DE L'ORGANISME

Les informations relatives aux modalités d'organisation et de fonctionnement du FPI sont décrites dans le prospectus du FPI.

LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La gestion du FPI est assurée par la Société de Gestion conformément à l'orientation définie dans le Prospectus.

La Société de Gestion agit en toutes circonstances au mieux des intérêts du FPI et des Porteurs. Elle peut seule exercer les droits de vote attachés aux titres, parts et actions détenus par le FPI.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

RÔLE ET FONCTIONNEMENT GÉNÉRAL DU CONSEIL

Le Conseil de Surveillance est chargé du suivi de la gestion du FPI. Il ne peut pas s'immiscer dans la gestion du FPI. Ses membres sont tenus à la discrétion sur les informations présentant un caractère confidentiel et données comme telles par le président du Conseil de Surveillance.

Le Conseil de Surveillance est plus particulièrement chargé de contrôler la Société de Gestion dans ses tâches de gestion, de présenter chaque année un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission, de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par les porteurs de parts, cependant, il s'abstient de tout acte de gestion. Le Conseil de Surveillance se réunit deux fois par an.

Les règles applicables au Conseil de Surveillance sont détaillées dans le Règlement du FPI.

Composition

Les membres du Conseil de Surveillance sont élus par les Porteurs. Seuls des Porteurs peuvent être membres du Conseil de Surveillance. Le Conseil de Surveillance est composé de deux (2) membres au moins et de neuf (9) membres au plus, dont un président élu par les membres.

L'exercice d'un mandat de membre du Conseil de Surveillance est incompatible avec toute autre fonction susceptible de créer un conflit d'intérêts.

À l'issue de l'appel à candidature lancé en date du 1^{er} octobre 2020, ont été nommés en qualité de membres du conseil de surveillance de LF Cerenicimo + pour une durée de trois ans :

- Monsieur Jean-Luc BRONSART
- Monsieur Philippe Georges DESCHAMPS
- Monsieur Guillaume MAISSE

Commissaire aux comptes :

Mandat de commissaire aux comptes accordé à la société DELOITTE & Associés.

Son mandat arrivera à échéance à l'issue de l'exercice 2022.

Expert immobilier :

Conformément à l'article L214-24-15 du Code monétaire et financier, et dans les conditions de ce même article, la Société de gestion, la société La Française Real Estate Managers, exerce la fonction d'évaluation des actifs de la FPI, en se fondant sur les travaux réalisés par les experts immobiliers de la FPI.

Il vous est rappelé que les mandats des experts immobiliers, BPCE Expertises Immobilières (ex Crédit Foncier Expertise) et CBRE Valuation, arriveront à échéance en 2021.

Conformément à l'article L.214-55-1 du Code monétaire et financier, nous vous précisons que les experts susmentionnés ont conclu un contrat d'assurance couvrant les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile professionnelle à hauteur de :

- 23 500 000 euros par sinistre dans la limite combinée de 72 500 000 euros par période d'assurance pour BPCE Expertises Immobilières (ex Crédit Foncier Expertise) ;
- 5 000 000 euros pour CBRE Valuation.

CHANGEMENT DE MÉTHODE COMPTABLE

Il est à noter qu'aucun changement de méthode n'est intervenu au cours de l'exercice.

¹ Compte tenu du nombre de candidatures reçues, l'ensemble des candidats ont été nommés sans qu'il ne soit nécessaire d'organiser de vote.

5/ RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice du FPI LF Cerenicimo + qui s'est clôturé le 31 décembre 2020.

Au cours de nos réunions, nous avons consacré nos travaux à l'examen de l'évolution de la collecte et des acquisitions, ainsi qu'à celui des comptes. Nous avons reçu à cet effet toutes les informations et les explications de la part de la société de gestion et du commissaire aux comptes et sommes donc en mesure de faire les observations et commentaires suivants.

Pour mémoire, la constitution de notre FPI est intervenue en avril 2017. La collecte centralisée, pour l'exercice 2020, s'élève à un montant de 8,2 M€ (hors commissions acquises et non acquises), portant le montant de la collecte totale à 31,9 M€.

La société de gestion et le conseil en investissement immobilier du FPI nous ont présenté les différentes acquisitions réalisées grâce à cette collecte ainsi que celles en projet, portant à notre connaissance les éléments nous permettant de juger du bien-fondé de chacune de ces opérations. Nous avons ainsi pu constater que les acquisitions réalisées en 2020 représentaient un prix d'acquisition total de 8 920 461,53 euros hors taxes et hors droits.

Au 31 décembre 2020, le total des investissements décaissés représente 74,5 % de l'actif brut du FPI, le solde des liquidités étant en attente d'affectation.

Ces investissements étant développés dans le présent rapport annuel, nous vous remercions de bien vouloir vous y reporter pour plus d'informations.

En ce qui concerne les valeurs d'expertises des immeubles, ces dernières ont augmenté depuis la constitution du fonds de 17 % par rapport à la valeur d'acquisition, autorisant une hausse de la performance de 5,23 % pour l'exercice 2020.

Suite à l'élection des membres du conseil de surveillance, notre réunion du 2 mars 2021 a tout d'abord été consacrée à la nomination du Président et du Secrétaire du conseil de surveillance. Ont été élus Messieurs Jean-Luc BRONSART et Philippe Georges DESCHAMPS aux postes respectifs de Président et de Secrétaire du conseil de surveillance.

Lors de cette même réunion, à laquelle avait été convié le commissaire aux comptes, nous avons également procédé à l'examen détaillé des produits et des charges de l'exercice 2020 et à la mise au point du rapport que nous vous présentons. Les chiffres principaux des comptes figurent dans le rapport de la société de gestion, auquel nous vous demandons de bien vouloir vous reporter. Nous ne ferons ici que quelques commentaires sur les points qui nous paraissent importants.

Au 31 décembre 2020, le bilan fait apparaître des actifs à caractère immobilier d'un montant de 26 653 527,82 euros, en augmentation du fait des acquisitions et de la valorisation des actifs acquis en 2020. L'exercice social du FPI se solde par un résultat comptable de 598 213,08 euros. Le dividende versé en 2020 a été de 22,50 euros par action.

La société de gestion a dû adapter les distributions réalisées au cours de l'année 2020 au contexte sanitaire et économique particulier lié à la Covid 19, dans le souci permanent de l'intérêt des porteurs de parts et de votre FPI.

La société de gestion nous a également exposé ses axes stratégiques pour l'année 2021 notamment l'intensification des investissements et sa volonté de réduire les délais d'investissement de la collecte. Les projets d'investissements présentés pour ce début d'année 2021 traduisent l'accélération attendue par le conseil de surveillance du rythme des investissements. Ceux-ci sont le gage d'une progression du montant des futurs revenus distribués au-delà de 3 %.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2020 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance. Avant de clore notre rapport, nous tenons, à remercier la société de gestion et le commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission.

**Pour le conseil de surveillance,
Jean-Luc BRONSART,
Président du conseil de surveillance**

6 / COMPTES ANNUELS

BILAN ACTIF

	31/12/2020	31/12/2019
Actifs à caractère immobilier	26 653 527,82	16 029 414,10
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	26 653 527,82	16 029 414,10
Contrat de crédit-bail		
Parts des sociétés de personnes (article L.214-36-2° alinéa)		
Parts et actions des sociétés (article L.214-36-l-3 alinéa)		
Actions négociées sur un marché réglementé (article L.214-36-l-4 alinéa)		
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents (article L.214-36-l-5 alinéa)		
Avance preneur sur crédit-bail		
Autres actifs à caractère immobilier ⁽¹⁾		
Dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Dépôts		
Actions et valeurs assimilées		
Obligations et valeurs assimilées		
Titres de créances		
Organismes de placement collectif à capital variable (OPCVM et Fonds d'investissement à vocation générale) en valeurs mobilières		
Opérations temporaires sur titres		
Contrats financiers		
Opérations de change à terme de devises		
Créances locataires	210 153,66	138 935,68
Autres créances	1 544 704,94	382 724,37
Dépôts à vue	7 472 780,16	7 695 464,74
Total de l'actif	35 881 166,58	24 246 538,89

¹ Comprend les avances en compte courant et les dépôts et cautionnements versés

BILAN PASSIF

	31/12/2020	31/12/2019
Capitaux propres (= actif net)	34 839 236,11	23 665 683,18
Capital	34 635 585,08	23 523 363,79
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾		
Report des résultats nets antérieurs ⁽¹⁾		20 485,46
Résultat de l'exercice ⁽¹⁾	598 213,08	379 426,09
Acomptes versés au cours de l'exercice ⁽¹⁾	(394 562,05)	(257 592,16)
Provisions		
Instruments financiers		
Opérations de cessions		
Opérations temporaires sur titres		
Contrats financiers		
Dettes	1 041 512,47	580 855,71
Dettes envers les établissements de crédit		
Autres emprunts		
Opérations de change à terme de devises		
Dépôts de garantie reçus		
Autres dettes d'exploitation	1 041 930,47	580 855,71
Total du passif	35 881 166,58	24 246 538,89

¹ Y compris comptes de régularisation

COMpte DE Résultat

	31/12/2020	31/12/2019
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers	835 193,86	468 208,79
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier		
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	3 523,01	
Total I	838 716,87	468 208,79
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières	(130 571,81)	(68 690,96)
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier		
Autres charges sur actifs à caractère immobilier		
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier		
Total II	(130 571,81)	(68 690,96)
Résultat de l'activité immobilière (I-II)	708 145,06	399 517,83
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Autres produits financiers	106,00	
Total III	106,00	0,00
Charges sur opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	(1 496,77)	(1 571,17)
Autres charges financières		
Total IV	(1 496,77)	(1 571,17)
Résultat sur opérations financières (III-IV)	(1 390,77)	(1 571,17)
Autres produits (V)	1 038,10	8 060,17
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	(158 151,67)	(100 489,72)
Autres charges (VII)		
Résultat net (I-II+III-IV+V-VI-VII)	549 640,72	305 517,11
Produits sur cession d'actifs		
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier		
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Total VIII	0,00	0,00
Charges sur cession d'actifs		
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier		
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Total IX	0,00	0,00
Résultat sur cessions d'actifs (VIII-IX)	0,00	0,00
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation (I-II+III-IV+V-VI-VII+VIII-IX)	549 640,72	305 517,11
Comptes de régularisation (X)	48 572,36	73 908,98
Résultat de l'exercice (I-II+III-IV+V-VI-VII+VIII-IX +/- X)	598 213,08	379 426,09

7 / ANNEXE / RÈGLES ET MÉTHODES D'ÉVALUATION DES ACTIFS

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions prévues par le comité de la réglementation comptable dans son règlement n°2014-06 du 2 octobre 2014 modifié par le règlement n° 2016-06 du 14 octobre 2016 relatif aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif immobilier.

Les principes généraux de la comptabilité s'appliquent :

- image fidèle, comparabilité, continuité de l'activité ;
- régularité, sincérité ;
- prudence ;
- permanence des méthodes d'un exercice à l'autre.

Le mode de comptabilisation retenu pour l'enregistrement des produits des titres à revenu fixe est celui des intérêts courus.

Les loyers sont enregistrés en produits sur la base des loyers courus et sur la base des termes du bail.

Les entrées et les cessions de titres sont comptabilisées frais inclus.

Les entrées d'actifs immobiliers directs et indirects sont comptabilisées frais inclus.

La devise de référence de la comptabilité du portefeuille est en euros.

RÈGLES D'ÉVALUATION DES ACTIFS

Les actifs sont enregistrés en comptabilité selon la méthode des coûts historiques et inscrits au bilan à leur valeur actuelle qui est déterminée par la dernière valeur de marché connue ou à défaut d'existence de marché par tous moyens externes ou par recours à des modèles financiers.

Les différences entre les valeurs actuelles utilisées lors du calcul de la valeur liquidative et les coûts historiques des actifs à leur entrée en portefeuille sont enregistrées dans des comptes « différences d'estimation ».

Les valeurs qui ne sont pas dans la devise du portefeuille sont évaluées conformément au principe énoncé

ci-dessous, puis converties dans la devise du portefeuille suivant le cours des devises au jour de l'évaluation.

a) Actifs Immobiliers

Les actifs immobiliers sont évalués à leur valeur de marché sur la base de valeurs déterminées par la Société de Gestion. Cette évaluation est comparée à celles arrêtées par les évaluateurs du FPI. La Société de Gestion fixe trimestriellement, sous sa responsabilité, la valeur de chacun des actifs immobiliers détenus.

L'évaluation de ces actifs se fait à la valeur du marché, hors taxes et hors droits.

- 1 - S'agissant des immeubles et droits réels détenus directement par l'OPCI ou par les sociétés dans lesquelles le FPI détient une participation directe ou indirecte

Valorisation des participations détenues par l'OPCI :

Les filiales détenues par l'OPCI sont valorisées selon leur actif net comptable réévalué des éventuelles plus-values et diminué des droits d'enregistrements. Cet actif net comptable tient déjà compte, le cas échéant, des éventuelles pertes de valeur.

Valorisation des immeubles :

Le FPI désigne un évaluateur immobilier dont le mandat a une durée de 4 ans. Dans son expertise, cet évaluateur est tenu de préciser la valeur retenue, l'intégralité des calculs effectués ainsi que les éléments ayant servi de base à son expertise.

A chaque établissement de la valeur liquidative, la valeur de ces actifs retenue pour l'évaluation de l'actif net du FPI correspond à la dernière valeur ayant fait l'objet d'un examen critique par l'évaluateur immobilier.

- 2 - S'agissant des immeubles et droits réels détenus indirectement par les sociétés dans lesquelles le FPI détient une participation

La société de gestion établit la valeur de la participation et l'évaluateur immobilier procède à l'examen critique des

méthodes de valorisation utilisées et de la pertinence de la valeur retenue pour les actifs immobiliers. Cette évaluation est établie au moins quatre fois par an, à trois mois d'intervalle au maximum.

À chaque établissement de la valeur liquidative, la valeur de ces actifs retenue pour l'évaluation de l'actif net du FPI correspondra à la dernière valeur ayant fait l'objet d'un examen critique par l'évaluateur immobilier.

3 - S'agissant des immeubles en cours de construction

L'OPCI valorise les immeubles en cours de construction à la valeur actuelle déterminée par la valeur de marché en leur état au jour de l'évaluation. En cas d'utilisation de modèles financiers prospectifs, celle-ci est déterminée en prenant en compte les risques et incertitudes subsistant jusqu'à la date de livraison. En cas d'impossibilité de déterminer la valeur actuelle de façon fiable, l'immeuble est maintenu à son coût de revient.

Lorsque la différence d'estimation calculée par comparaison entre le coût d'acquisition et la valeur actuelle correspond à une moins-value latente, elle est inscrite directement dans un compte de capital pour un montant qui ne peut excéder le coût de l'immeuble en construction inscrit au bilan.

b) Actifs Financiers

Les dépôts d'une durée de vie résiduelle inférieure ou égale à 3 mois sont valorisés selon la méthode linéaire.

Les actions, obligations et autres valeurs négociées sur un marché réglementé ou assimilé sont évaluées sur la base du dernier cours du jour.

Les valeurs non négociées sur un marché réglementé sont évaluées sous la responsabilité de la société de gestion en utilisant des méthodes fondées sur la valeur patrimoniale et le rendement, en prenant en considération les prix retenus lors de transactions significatives récentes.

Les titres de créances négociables et assimilés qui ne font pas l'objet de transactions significatives sont évalués de façon actuarielle sur la base d'un taux de référence défini ci-dessous, majoré le cas échéant d'un écart représentatif des caractéristiques intrinsèques de l'émetteur :

- TCN dont l'échéance est inférieure ou égale à 1 an : Taux interbancaire offert en euros (Euribor),
- TCN dont l'échéance est supérieure à 1 an : Taux des Bons du Trésor à intérêts Annuels Normalisés (BTAN) ou taux de l'OAT (Obligations Assimilables du Trésor) de maturité proche pour les durées les plus longues.

Les titres de créances négociables d'une durée de vie résiduelle inférieure ou égale à 3 mois pourront être évalués selon la méthode linéaire.

Les bons du trésor sont valorisés au taux du marché communiqué quotidiennement par la Banque de France.

Les parts ou actions d'OPC sont évaluées sur la base de la dernière valeur liquidative connue au jour de l'évaluation.

Les opérations portant sur des instruments financiers à terme, fermes ou conditionnels, négociées sur des marchés organisés français ou étrangers sont valorisées à la valeur de marché selon les modalités arrêtées par la société de gestion (au cours de clôture).

Les contrats sur marchés à terme sont valorisés au cours de clôture.

Les opérations à terme, fermes ou conditionnelles ou les opérations d'échange conclues sur les marchés de gré à gré,

autorisées par la réglementation applicable aux OPC, sont valorisées à leur valeur de marché ou à une valeur estimée selon les modalités arrêtées par la société de gestion.

Les contrats d'échanges de taux d'intérêt et/ou de devises sont valorisés à leur valeur de marché, en fonction du prix calculé par actualisation des flux de trésorerie futurs (principal et intérêt), aux taux d'intérêt et/ou de devises de marché. Ce prix est corrigé du risque de signature.

ENDETTEMENT

L'OPCI valorise les emprunts à la valeur contractuelle (de remboursement) c'est à dire le capital restant dû augmenté des intérêts courus.

Lorsqu'il est hautement probable que l'emprunt soit remboursé avant l'échéance, la valeur contractuelle est déterminée en prenant en compte les conditions fixées contractuellement en cas de remboursement anticipé.

La valorisation des actifs immobiliers en portefeuille a été établie conformément aux méthodes décrites dans le prospectus de la SPPIAV, dans un contexte évolutif de crise liée au Covid-19. Elle peut ne pas refléter dans un sens ou dans l'autre le potentiel de ces actifs sur la durée de vie de la SPPIAV et l'évolution possible de leur valeur, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transaction et le contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par la société de gestion et les experts sont rendues plus difficiles dans le contexte, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées les cessions si une part de ces actifs en portefeuille devait être liquidée. La valeur liquidative résulte de la répartition de l'Actif Net comptable à la date d'arrêt des comptes. Elle est établie selon les dispositions du règlement du prospectus.

MODE DE COMPTABILISATION DES COÛTS ET DÉPENSES ULTÉRIEURES

Les dépenses significatives de remplacement ou de renouvellement, les dépenses de gros entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels, sont enregistrées en charges lorsqu'elles sont encourues.

LES COMMISSIONS

a) Les commissions de souscription

Les commissions de souscription sont inscrites dans les capitaux propres dès leur constatation.

Conformément au prospectus du FPI, le montant de la commission de souscription non acquise au FPI sera égal 10,2 % maximum du prix de souscription des parts.

b) Les commissions acquises variables

Les commissions payées par le souscripteur et destinées à couvrir, les frais d'acquisitions des actifs immobiliers sont comptabilisés en dettes et portées en comptes de capitaux lors de la réalisation des opérations que ces frais couvrent. Le taux de cette commission, applicable à toutes les parts, ne peut dépasser un plafond fixé à 7 % maximum du prix de souscription des parts souscrites, étant précisé que cette commission étant exonérée de TVA en application de la réglementation applicable.

7/ ANNEXE / INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

DÉPRÉCIATIONS SUR CRÉANCES LOCATIVES

Les créances locatives sont comptabilisées pour leur nominale puis dépréciées en fonction de leur ancienneté et de la situation des locataires et sous déduction du dépôt de garantie.

Les autres créances sont comptabilisées à leur valeur nominale. Elles font l'objet d'une appréciation au cas par cas. Les créances dont le recouvrement est certain sont provisionnées en fonction du risque d'irrecouvrable connu à la clôture de l'exercice.

PROVISIONS POUR RISQUES

Ces provisions sont destinées à faire face à des litiges ne portant pas sur des créances locatives. Elles peuvent couvrir des passifs dont l'échéance ou le montant est incertain. Ces passifs trouvent leur origine dans des obligations de la société qui résultent d'événement passés et dont l'extinction devrait se traduire pour le FPI par une sortie de ressources.

Au cours de l'exercice, aucune provision pour risques n'a été comptabilisée.

HORS BILAN

SUIVI DES ENGAGEMENTS VEFA

Actifs	Prix HT (hors meubles)	Total payé HT au 31/12/2020	Reste à décaisser au 31/12/2020
Urrugne	1 216 215,31	790 539,95	425 675,36
Saint-André-lez-Lille	5 544 397,27	942 547,54	4 601 849,73
Roissy-en-France	3 405 610,00	681 122,00	2 724 488,00
Saint-Raphaël	1 186 647,00	949 317,60	237 329,40
Vélizy	1 084 810,00	976 329,00	108 481,00

ÉVOLUTION DE L'ACTIF NET

	31/12/2020	31/12/2019
Actif net en début d'exercice	23 665 683,18	10 391 515,96
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI)	10 957 902,58	12 821 660,68
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPC à capital variable)		
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)		
Différences de change		
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	153 656,64	330 672,61
- Différence d'estimation exercice N	1 084 339,05	930 682,41
- Différence d'estimation exercice N-1	(930 682,41)	(600 009,80)
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers		
- Différence d'estimation exercice N		
- Différence d'estimation exercice N-1		
Distribution de l'exercice précédent	(141 657,32)	
Résultat de l'exercice avant compte de régularisation	598 213,08	305 517,11
Acomptes versés au cours de l'exercice :		
sur résultat net	(369 975,04)	214 900,05
sur cessions d'actifs		
Autres éléments	(24 587,01)	
Actif net en fin d'exercice	34 839 236,11	23 665 683,18

VENTILATION DES IMMEUBLES EN COURS, CONSTRUITS OU ACQUIS ET DROITS RÉELS

Ventilation par nature	31/12/2019	Cessions	Acquisitions	Transfert de compte à compte	Variation des différences d'estimation	31/12/2020	Frais d'acquisition
Terrains nus							
Terrains et constructions	13 491 619,00		5 736 695,16	2 188 205,15	1 465 642,84	22 882 162,15	538 051,90
Constructions sur sol d'autrui							
Autres droits réels							
Immeubles en cours de construction	2 584 634,06		1 662 732,12		(476 000,51)	3 771 365,67	724 921,27
Autres							
Total	16 076 253,06		7 399 427,28	2 188 205,15	989 642,33	26 653 527,82	1 262 973,17

VENTILATION DES IMMEUBLES EN COURS, CONSTRUITS OU ACQUIS ET DROITS RÉELS PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ ET SECTEUR GÉOGRAPHIQUE

	Rés. médicales	Residence tourisme	Rés. Services Séniors	Total en €	Total en %
Île-de-France	4 015 200,00	2 503 722,00		6 518 922,00	24,37%
Régions	7 074 800,00	12 211 955,00	942 547,54	20 229 302,54	75,63%
Total €	11 090 000,00	14 715 677,00	942 547,54	26 748 224,54	100,00%
Total 2019	1 575 000,00	14 501 253,06		16 076 253,06	
Total %	9,80%	90,20%		100,00%	100,00%

ÉVOLUTION DE LA VALEUR ACTUELLE DES PARTS DE SOCIÉTÉS DE PERSONNES ET DES PARTS ET ACTIONS DE SOCIÉTÉS NON NÉGOCIÉES SUR UN MARCHÉ RÉGLEMENTÉ

Non concerné.

VENTILATION DES PARTS DE SOCIÉTÉS DE PERSONNES ET DES PARTS ET ACTIONS DE SOCIÉTÉS NON NÉGOCIÉES SUR UN MARCHÉ RÉGLEMENTÉ

Non concerné.

CONTRATS DE CRÉDIT-BAIL

Non concerné.

AUTRES ACTIFS À CARACTÈRE IMMOBILIER

Non concerné.

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES AUTRES ACTIFS À CARACTÈRE IMMOBILIER, DÉPÔTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS (AUTRES QUE LES ACTIFS IMMOBILIERS DIRECTS ET PARTS OU ACTIONS IMMOBILIÈRES NON ADMIS SUR UN MARCHÉ RÉGLEMENTÉS)

Néant

7/ ANNEXE / INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

DÉCOMPOSITION DES CRÉANCES ET DETTES

CRÉANCES

Décomposition des postes du bilan	31/12/2020	31/12/2019
Créances locataires		
Créances locataires	231 445,41	138 935,68
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	90,73	
Dépréciations des créances locataires	(21 382,48)	
Total	210 153,66	138 935,68

Évolution des dépréciations	Situation 31/12/2019	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Situation 31/12/2020
Dépréciations des créances locataires		21 382,48		21 382,48

Décomposition des postes du bilan	31/12/2020	31/12/2019
Opérations de change à terme de devises		
Achat de devises à terme		
Contrepartie des ventes à terme de devises		
Autres créances		
Intérêts ou dividendes à recevoir		
Etat et autres collectivités	825 828,46	369 564,98
Autres débiteurs	715 882,78	10 437,51
Charges constatées d'avance	2 993,70	2 721,88
Charges récupérables à refacturer		
Total	1 544 704,94	382 724,37

DETTES

Décomposition des postes du bilan	31/12/2020	31/12/2019
Emprunts		
Concours bancaires courants		
Total des dettes envers les établissements de crédit	0,00	0,00
Total des autres emprunts	0,00	0,00
Total des dépôts de garanties reçus	0,00	0,00
Ventes à terme de devises		
Contrepartie des achats à terme de devises		
Total opérations de change à terme de devises	0,00	0,00
Locataires créditeurs		
Fournisseurs et comptes rattachés	242 485,94	25 822,38
Etat et autres collectivités		
Charges refacturées		
Autres créditeurs	799 444,53	544 039,93
Produits constatés d'avance		
Total des autres dettes d'exploitation	1 041 930,47	580 855,71

DÉCOMPOSITION DES CAPITAUX PROPRES

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées	7 893,03	10 004 852,65	953 049,93
Rachats réalisés			
Montants nets	7 893,03	10 004 852,65	953 049,93
Capital souscrit restant à appeler		0,00	

VENTILATION DES EMPRUNTS PAR MATURITÉ RÉSIDUELLE

Non concerné.

VENTILATION DES EMPRUNTS PAR NATURE D'ACTIFS

Non concerné.

EMPRUNTS À TAUX FIXE

Non concerné.

DÉTAIL DES PROVISIONS POUR RISQUE

Non concerné.

DÉTAIL DES POSTES DU COMPTE DE RÉSULTAT

PRODUITS ET CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

	31/12/2020	31/12/2019
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers	835 193,86	466 174,80
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier		10 094,16
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	3 523,01	
Total I	838 716,87	476 268,96
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières	(130 571,81)	(68 690,96)
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier		
Autres charges sur actifs à caractère immobilier		
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier		
Total II	(130 571,81)	(68 690,96)
Résultat de l'activité immobilière (I - II)	708 145,06	407 578,00

PRODUITS ET CHARGES SUR OPÉRATIONS FINANCIÈRES

	31/12/2020	31/12/2019
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Autres produits financiers	106,00	
Total III	106,00	0,00
Charges sur opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	(1 496,77)	(1 571,17)
Autres charges financières	0,00	0,00
Total IV	(1 496,77)	(1 571,17)
Résultat sur opérations financières (III - IV)	(1 390,77)	(1 571,17)

7/ ANNEXE / INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

AUTRES PRODUITS ET CHARGES

	31/12/2020	31/12/2019
Autres produits (V)	1 038,10	
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	(158 151,67)	(100 188,56)
Autres charges (VII)		
Résultat net au sens de l'article L.214-51 (I - II + III - IV + V - VI - VII)	549 640,72	305 517,11
Produits sur cessions d'actifs		
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier		
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Total VIII	0,00	0,00
Résultat sur opérations financières (III - IV)	(1 390,77)	(1 571,17)
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier		
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Total IX	0,00	0,00
Résultat sur cession d'actifs (VIII - IX)	0,00	0,00
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)	549 640,72	305 517,11
Comptes de Régularisation (X)	48 572,36	73 908,98
Résultat de l'exercice (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)	598 213,08	379 426,09

TABLEAU D'AFFECTATION DU RÉSULTAT

	31/12/2020	31/12/2019
Résultat net	549 640,72	305 517,11
Régularisation du résultat net	48 572,36	73 908,98
Résultat sur cession d'actifs		
Régularisation des cessions d'actifs		
Acomptes versés au titre de l'exercice	(369 975,04)	(257 592,16)
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	(24 587,01)	
I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice	203 651,03	121 833,93
Report des résultats nets		20 485,46
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾		
Régularisation sur les comptes de reports		
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs		20 485,46
Total des sommes à affecter (I + II)	203 651,03	142 319,39
Distribution	166 432,99	
Report des résultats nets antérieurs	37 218,04	
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾		
Incorporation au capital		
Total des sommes affectées	203 651,03	142 319,39

(1) Au sens de l'article L.214-69 du code monétaire et financier.

FRAIS DE GESTION

LES FRAIS DE FONCTIONNEMENT

Les frais de gestion sont calculés à chaque valorisation sur l'actif net.

Ces frais sont imputés au compte de résultat de l'OPCI.

Les frais de gestion récurrents supportés par l'OPCI qui représentent au maximum 20,00 % de l'actif couvrent notamment la rémunération de la société de gestion, les frais de commissariat aux comptes, les honoraires du dépositaire, du valorisateur et des évaluateurs, les honoraires d'administration de biens.

Frais de gestion et de fonctionnement	Montant au 31/12/2020	Montant au 31/12/2019
Commission société de gestion	83 519,39	46 617,48
Commission administrative	9 608,63	0,00
Commission dépositaire	4 367,00	19 318,75
Honoraires commissaire aux comptes	8 559,95	8 026,28
Honoraires experts immobiliers	43 510,43	18 781,05
Redevance AMF	194,55	88,33
Autres frais	3 793,34	7 657,83
Frais de tenue des assemblées	4 595,03	0,00
Total	158 148,32	100 489,72

LES FRAIS DE GESTION VARIABLES

Non concerné.

ENGAGEMENTS REÇUS ET DONNÉS

Non concerné.

RÉSULTAT SUR CESSION D'ACTIFS

Non concerné.

TABLEAU DES FILIALES ET DES PARTICIPATIONS

Le FPI ne détient ni filiale, ni participation.

8 /

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2020

Aux porteurs de parts du fond de placement immobilier LF CERENICIMO +.

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par la société de gestion, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de l'organisme de placement collectif immobilier LF CERENICIMO + constitué sous forme de fonds de placement immobilier (FPI) relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine du FPI LF CERENICIMO + à la fin de cet exercice.

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note « Valorisation des immeubles » de l'annexe des comptes annuels qui expose la situation d'incertitude liée à la crise liée à la Covid-19, dans laquelle les comptes annuels ont été arrêtés.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

La crise mondiale liée à la pandémie de Covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les fonds, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des fonds et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Règles comptables applicables aux organismes de placement collectif immobilier

Les règles et méthodes comptables appliquées par votre société sont décrites dans les notes de l'annexe aux comptes annuels. Nous nous sommes assurés du caractère approprié des principes comptables appliqués au regard des dispositions propres aux OPCl définies par le règlement ANC n°2014-06 du 2 octobre 2014.

Évaluation des actifs immobiliers

La note « 1-1 Actifs Immobiliers » du paragraphe « Règles d'évaluation des actifs » de l'annexe précise que les actifs immobiliers sont évalués à leur valeur de marché sous la responsabilité de la société de gestion, sur la base de valeurs d'expertises déterminées les évaluateurs immobiliers indépendants. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures définies par la société, à revoir les informations et les hypothèses retenues pour l'évaluation des immeubles détenus directement ou indirectement par votre société et à apprécier le caractère raisonnable des estimations retenues.

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents adressés aux porteurs de parts sur la situation financière et les comptes annuels.

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité du FPI à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider le FPI ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre FPI.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité du FPI à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de
- cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris-La Défense, le 12 mai 2021

Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Sylvain GIRAUD



LA FRANÇAISE
INVESTING TOGETHER

La Française Real Estate Managers

128 boulevard Raspail 75006 Paris
Tél. +33 (0)1 53 62 40 60
serviceclient@la-francaise.com

Une société du Groupe La Française
www.la-francaise.com