

LF CERENICIMO + RAPPORT ANNUEL

—
Exercice clos le 31 décembre 2021



SOMMAIRE

INTRODUCTION	4
CONJONCTURE	4
└ Le marché immobilier en 2021	5
└ Le marché financier en 2021	7
GOVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE	4
RAPPORT DE GESTION	5
Objectif de gestion et stratégie d'investissement	13
Gestion de la liquidité du FPI	13
Evènements significatifs de l'exercice	14
Tableau des cinq derniers exercices incluant les distributions effectuées	15
Gestion et évaluation des actifs immobiliers	16
Variation de la valeur liquidative	16
Gestion et évaluation des actifs immobiliers	16
Situation d'endettement et de liquidité du FPI	17
Perspectives sur la période à prévoir	18
Evènements post-clôture	18
Changements substantiels	18
Modalités d'organisation et de fonctionnement des organes de gestion, d'administration et de surveillance de l'organisme	18
Changement de méthode comptable	20
Informations relatives au respect des règles de bonne conduite et de déontologie applicables à la société de gestion du FPI	10
Politique de rémunération	11
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	21
COMPTES ANNUELS	23
ANNEXES	26
RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	37

GOVERNANCE AU 31 DECEMBRE 2021

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 2021, le portefeuille immobilier est constitué de 19 actifs situés dans 8 régions différentes et est investi pour 47% en résidences de tourisme, 33% en résidences médicalisées, 3% en résidences de tourisme d'affaires et 17% 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.



Résidence Les Sénioriales à Dax : 20 lots

CONJONCTURE

Le marché immobilier en 2021

Conjoncture

Une reprise solide plus importante qu'attendue

En 2021, l'activité économique a surpris par sa vigueur. Ainsi au troisième trimestre, la forte diffusion de la vaccination et la levée des contraintes sanitaires ont permis au PIB de revenir à son niveau d'avant-crise (fin 2019). La France ressort ainsi en tête sur la trajectoire de reprise économique des pays cœurs de la zone euro. La croissance française a été portée par la résilience des secteurs des services, soutenue par l'investissement des entreprises et des ménages alors que la consommation des ménages devrait gagner en vigueur en 2022.

Au quatrième trimestre 2021, deux facteurs ont perturbés de manière temporaire cette dynamique : d'une part, les difficultés d'approvisionnement ; d'autre part, la reprise épidémique, avec une cinquième vague mondiale et l'apparition du variant Omicron. Pour autant, l'économie française a démontré au fil des mois sa capacité d'adaptation au contexte de pandémie. Au final, le PIB devrait afficher une croissance de 6,7 % en 2021 en moyenne annuelle, un niveau record depuis 1969.

La zone euro a achevé 2021 avec une inflation à 5% sur un an. La France est un peu mieux lotie que ses voisins avec une inflation sur un an à 2,8%. Cette flambée de l'inflation s'explique largement par les tensions sur le prix de l'énergie et l'apparition de goulets d'étranglements suscités par une reprise de l'économie mondiale d'une ampleur inconnue jusqu'alors. Le consensus global penche en faveur d'une résorption du pic d'inflation au cours du premier semestre 2022. Des premiers signaux comme la baisse des prix du transport maritime peuvent indiquer que le processus est en marche en ce début d'année 2022. Dans ce contexte, la BCE ne devrait pas rehausser ses taux de manière significative dans les 12 prochains mois.

Le marché de l'investissement

Les investisseurs privilégient la qualité plutôt que la quantité

Les volumes investis en immobilier d'entreprise ont connu un net rebond au quatrième trimestre atteignant 10,3 milliards d'euros en France contre 5,9 milliards d'euros le trimestre précédent. Les différentes opérations initiées au cours de l'année ont pu se concrétiser grâce aux liquidités disponibles importantes, à une amélioration de la conjoncture économique, à la confirmation de la reprise du marché locatif dans un contexte où la prime de risque des actifs immobiliers est toujours attractive. Néanmoins, ce rebond de fin d'année ne permet pas de rattraper le retard accumulé. Au total, l'investissement en immobilier d'entreprise atteint 26 milliards d'euros en France en 2021 dont 14,5 milliards d'euros en Ile de France. Les résultats en régions sont en hausse sur un an, s'approchant des performances record de 2019. Les régions captent ainsi près de 40% de l'investissement total dans l'hexagone, une part élevée liée essentiellement aux différentes cessions de portefeuilles d'entrepôts.

L'investissement industriel et logistique a atteint près de 6,7 milliards d'euros sur l'ensemble de l'année 2021, un niveau et une part de marché records. Les portefeuilles, en particulier pan-européens, ont particulièrement animé le marché. Cette stratégie de portefeuilles permet aux acquéreurs une exposition rapide et massive à la classe d'actifs mais fait peser une lourde contrainte sur l'offre, qui de fait limite le nombre de candidats à l'acquisition mais aussi le nombre de dossiers.

Avec près de 16 milliards d'euros investis sur cette classe d'actifs, les bureaux continuent de dominer le marché de l'investissement français. Dans un contexte de redéfinition des stratégies immobilières des

entreprises, les investisseurs se montrent hyper sélectifs et privilégient la qualité sur la quantité. Leurs demandes se concentrent sur les actifs de dernière génération combinant accessibilité, durabilité et flexibilité. Les marchés en régions affichent une belle performance, dépassant le seuil des 3 milliards d'euros pour la troisième fois, après 2018 et 2019.

Le marché des commerces affiche, quant à lui, un recul de 34% par rapport à 2020 et totalise 3 milliards d'euros d'investissement en 2021. Néanmoins, ce résultat est à nuancer en fonction des typologies d'actifs : si les centres commerciaux et les pieds d'immeubles ont pâti de l'attentisme des investisseurs, les commerces de périphérie et notamment les retail parks ont attiré de nombreux investisseurs.

Les taux de rendement bureaux demeurent à leur niveau plancher compte tenu de la concurrence accrue entre investisseurs pour les rares opportunités d'actifs core. Le taux prime du Quartier Central des Affaires reste ainsi stable à 2,6%. Sur les autres classes d'actifs, si les taux de rendement prime sont restés stables au cours des trois derniers mois sur les actifs commerces, la logistique a connu une nouvelle compression des taux avec un taux prime à fin 2021 inférieurs à 3,5%.

Le marché des résidences gérées

L'un des principaux effets de la crise sanitaire aura été de faire évoluer les stratégies d'allocation des investisseurs. Si la tendance existait déjà avant le déclenchement de l'épidémie, celle-ci a accentué leur volonté de diversifier leur patrimoine au profit notamment de l'immobilier de santé. Entre 2019 et 2021, les volumes investis en immobilier de santé en Europe ont progressé de 9,9 milliards d'euros à 11,3 milliards d'euros alors que, sur la même période, les volumes d'investissement en immobilier tertiaire affichaient une baisse de 5%.

Plusieurs éléments expliquent cette bonne dynamique. Outre l'appétit des investisseurs pour les actifs alternatifs, les stratégies d'externalisation des exploitants qui mobilisent leur patrimoine immobilier au service du financement de leur développement, la croissance du segment de maisons de santé ou encore l'externalisation des murs par les acteurs du marché non lucratifs, à l'instar de la Croix-Rouge Française, sont autant de relais de croissance pour le marché de l'immobilier de santé.

Le marché de la santé reste toutefois limité par un manque d'offres chronique, notamment sur les actifs plus spécifiques que sont les cliniques et les EHPAD.

L'engouement des investisseurs pour le marché de la santé combiné à une offre structurellement limitée maintient sous pression les taux de rendement. Fin 2021, les taux de rendement prime s'élevaient à 3,5% pour les RSS en Ile de France, 4% pour les maisons de santé pluridisciplinaires et les EHPAD et 5% pour les cliniques.

En ce qui concerne les actifs du tourisme, l'année 2021 a été caractérisée par la lente remontée des performances du secteur vers leurs niveaux d'avant-crise. L'amélioration est toutefois plus ou moins marquée selon les destinations et les positionnements.

Au global, le taux d'occupation moyen des établissements hôteliers en France métropolitaine atteignait 43,7% en 2021, un rebond de 11,2 points sur un an, mais un niveau toujours inférieur de 25,2 points au taux de 2019.

En 2021, la France gardait sa place de première destination touristique mondiale et continuait à être le pays à avoir le mieux résisté à la crise avec une recette unitaire par chambre disponible (RevPar) en retrait de 43% comparé à 2019. Cette baisse était de 48% au Royaume-Uni, de 53% en Espagne et 63% en Allemagne. La résilience tricolore s'explique par un tourisme domestique solide et la persistance d'un courant d'affaires de la part de certaines clientèles professionnelles : BTP, PME, cabinets de conseil, actifs indépendants.

L'année 2021 a été contrastée dans l'Hexagone avec un premier semestre encore très marqué par les restrictions sanitaires puis un second en nette amélioration, portée par les régions littorales ou les massifs de montagne, et enfin une remontée progressive de Paris en toute fin d'année.

En outre, l'hôtellerie économique s'est montrée plus résiliente que les gammes supérieures, privées de clientèle internationale et de salons et congrès.

Le 20 novembre 2021, le Premier Ministre a présenté le plan Destination France, un plan de presque 2 milliards d'euros de prêts destinés à relancer le tourisme français en promouvant la destination France dans le monde et en favorisant une montée en gamme des établissements touristiques, notamment en développant le tourisme durable.

Le marché financier en 2021

L'année 2021 est marquée par un rebond spectaculaire de la croissance économique dans le monde après la profonde récession de 2020, conséquence des mesures sanitaires de distanciation sociale et de confinement qui ont paralysé l'activité. Le rebond touche inégalement les pays développés, très protégés par la vaccination, et les pays émergents, encore peu vaccinés et fragiles. Il se manifeste également surtout dans la demande de biens, le secteur des services restant relativement entravé par la poursuite de la pandémie.

Les forces de rupture sociétales, économiques et monétaires liées à la crise sanitaire ont plutôt agi dans le sens d'un renforcement de l'inertie des tendances en cours plutôt que d'une inflexion (le « monde d'après ») avec en tête le développement de la digitalisation et de la technologie en général. Le corps social est apparu beaucoup plus élastique et souple dans ses changements de comportements comme dans l'adoption de nouveaux usages que l'on aurait pu imaginer avant la pandémie.

La puissance des mesures de soutien au revenu des acteurs privés en période de restriction sanitaire combinée à la déglobalisation des échanges et à la désorganisation des circuits économiques débouche sur une inflation plus forte et plus longue qu'anticipé. Le prix de l'énergie est sous tension, conséquence du sous-investissement chronique en exploration-production d'énergie fossile depuis plusieurs années, mais aussi de l'introduction progressive de prix ou de taxe carbone et du coût marginal supérieur des énergies renouvelables lié à leur caractère intermittent. Sur le marché du travail, la demande de main d'œuvre reste plus forte que l'offre, exerçant une pression à la hausse sur les salaires sans initier toutefois une spirale prix-salaires.

Même si elle s'assagit, la croissance de la masse monétaire reste forte, alimentée par la création monétaire des banques commerciales profitant de la pentification de la courbe de structure des taux d'intérêt, compensant la réduction des achats d'actifs par les Banques centrales.

Les marchés d'actions considèrent que les effets de la pandémie sur l'activité économique des pays développés sont terminés ce qui a entraîné une certaine euphorie, observable en particulier au travers du prisme des valorisations en termes de rapport cours sur bénéfice, proches des plus hauts dans une perspective centenaire. Mais progressivement les valeurs ayant bénéficié de la crise sanitaire, notamment les valeurs technologiques, perdent de la dynamique.

Les perspectives de croissance restent bien orientées en 2022 quoiqu'en ralentissement par rapport à 2021 avec un atterrissage progressif vers les niveaux d'activité enregistrés avant la crise financière globale de 2008. Après une bosse en 2022, l'inflation devrait également revenir au niveau de ces années-là, soit un régime de hausse des prix supérieur de 1% à celui enregistré après la crise financière globale. La normalisation de la politique monétaire devrait s'enclencher nettement aux Etats-Unis à partir de 2022, avec un arrêt des achats d'actifs par la Banque centrale et une hausse progressive des taux directeurs, un ou deux ans plus tard sans doute en zone euro.

Plus que jamais, et en grande partie en raison du risque climatique, il est nécessaire d'analyser les dynamiques de croissance, d'inflation, de marché en dispersion autour de la moyenne, en plus de

l'évolution de cette moyenne. De nombreux secteurs font en effet face à de nécessaires mutations technologiques majeures pour continuer de croître comme les secteurs industriels à haute intensité carbone, d'autres peuvent croître fortement sans trop de contraintes comme l'éducation, la santé, la technologie. Valeurs d'efficacité et valeurs de rareté, territoires dynamiques et déclinants, capital humain et physique adapté aux changements sociétaux et technologiques ou non seront les facteurs discriminants de la performance des marchés.

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 ; surveillance pour la protection des investisseurs et la régularité des opérations.
- 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 exposé

Profil de risque

Les risques principaux suivants ont été identifiés :

- Risques de perte en capital : Le FPI n'offrant aucune garantie en capital, la Valeur Liquidative peut être inférieure au Prix de Souscription ;
- Risques liés au 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 pourcents (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,
- Risques en matière de durabilité : se définit comme tout événement ou toute situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir un impact négatif réel ou potentiel sur la valeur de l'investissement.

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

Suivi et évaluation des risques

Evaluation 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

Les limites réglementaires et statutaires ont été respectées sur l'exercice.

Politique de rémunération

La Politique de rémunération des Sociétés de Gestion du Groupe La Française encadre la rémunération de l'ensemble des membres du personnel.

Le Groupe La Française 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 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 ou incompatibles avec l'intérêt des clients.

Au cours de l'exercice, le montant total des rémunérations annoncées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel (soit 218 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 11 484 566,23 euros (dont 9 973 866,23 euros de part fixe et 1 510 700,00 euros de part variable).

La rémunération variable est basée sur une enveloppe globale qui est fonction du Résultat Brut d'Exploitation consolidé du Groupe La Française. Cette enveloppe est répartie de façon discrétionnaire au sein de chaque métier en fonction des objectifs collectifs fixés puis répartie au niveau de chacun des collaborateurs en fonction de la réalisation des objectifs fixés.

La Politique de rémunération a été modifiée en 2021 et intègre désormais les risques en matière de durabilité.

La Politique 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.

Par ailleurs, elle a fait l'objet d'une évaluation interne centrale et indépendante dont les résultats s'avèrent satisfaisants.

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 : www.la-francaise.com.

RGPD et protection des données personnelles

Les informations recueillies sont enregistrées dans un fichier informatisé par le responsable de traitement La Française Real Estate Managers 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.

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 seniors, 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

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.

- A 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.

Evénements significatifs de l'exercice

Souscription et rachat de parts du FPI au cours de l'exercice

Sur l'exercice 2021, 6 607 698 euros de souscriptions (hors commissions de souscription) ont été collectées.

Evolution de la collecte annuelle 2021 (date de centralisation)



Investissement de la poche immobilière

LF Cerenicimo + a poursuivi ses investissements en 2021, avec l'acquisition de :

- 24 lots d'une résidence de tourisme d'affaires en VEFA, le Wax, sise à Villeneuve d'Ascq (59) au cœur du nouveau quartier « La Maillerie » pour 2,5 M€ HT et générant un taux de rendement à l'entrée d'environ 5,4%.
L'ensemble est intégralement loué au gestionnaire Sergic via un bail en l'état futur d'achèvement de 11 ans fermes et la livraison est prévue au quatrième trimestre 2023.
- 20 lots d'une résidence service seniors sise à Dax (40) à proximité des rue commerçantes, pour 2,8 M€ HT et générant un taux de rendement à l'entrée d'environ 5,60%.
Ces lots sont intégralement loués au gestionnaire Les Senioriales via un bail en l'état futur d'achèvement de 9 ans fermes et la livraison est prévue au 4e trimestre 2022.

- 3 nouveaux lots d'une résidence de tourisme balnéaire, dont 21 lots sont déjà en portefeuille, située à Saint-Raphaël (83) à 200 mètres de la plage de Boulouris. Cette opération de 233 K€ génère un rendement à l'entrée d'environ 5,30%.
L'ensemble immobilier est loué au gestionnaire Sofisol via un bail de 10 ans fermes. Ces lots ont été livrés au deuxième trimestre 2020.

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.

Tableau des cinq derniers exercices incluant les distributions effectuées

Résultats financiers de la société au cours des 5 derniers exercices	2021	2020	2019	2018	2017
I. Situation financière en fin d'exercice					
a) Capital	42 371 532,57	34 839 236,11	23 543 849,25	10 371 030,50	1 747 201,40
b) Nombre d'actions émises	31 252,59	26 512,81	18 619,78	8 743,79	1 747,20
II. Résultat global des opérations effectives					
a) Chiffre d'affaires hors taxe	1 254 909,08	835 193,86	466 174,80	105 027,10	-
b) Bénéfice avant impôt, amortissement et provisions	789 136,62	598 213,08	379 426,09	59 570,17	-
c) Impôts sur les bénéfices	-	-	-	-	-
d) Bénéfice après impôts, amortissements et provisions	789 136,62	598 213,08	379 426,09	59 570,17	-
e) Montant des bénéfices distribués	867 259,28	394 562,05	257 592,16	39 084,71	-
III. Résultat des opérations réduit à une seule action					
a) Bénéfice après impôts, amortissements et provisions	25,25	22,56	20,38	6,81	-
b) Dividende versé à chaque action	27,75	14,88	13,83	4,47	-

Gestion et évaluation des actifs immobiliers

Variation de la valeur liquidative

	31/12/2021	30/09/2021	30/06/2021	31/03/2021	31/12/2020
Nombre d'actions en circulation	31 252,59	30 273,58	28 243,66	27 556,30	26 512,81
Valeur Liquidative (VL) (en €)	1 360,96	1 347,27	1 336,66	1 299,99	1 314,05
Actif net (en €)	42 533 468,24	40 786 980,53	37 752 191,93	35 823 132,86	34 839 236,11
Dividende par action	5,15	6,75	6,75	7,25	7,00
Variation de la VL en % depuis le début d'exercice	3,57%	2,53%	1,72%	-1,07%	-

Gestion et évaluation des actifs immobiliers

Au 31 décembre 2021, l'actif net du fonds est de 42 533 468,24 €, soit 1 360,96€ par part. La performance 2021 s'établit à 5,77% et au cours de l'année, le dividende total distribué est de 27,75 € par part.

Le dividende distribué au titre des comptes du 4^e trimestre 2021 et qui a été versé courant premier trimestre 2022 est de 5,15 € par part.

En fin d'année, l'ensemble des actifs présentent un taux d'occupation physique de 100% et aucune activité locative significative n'a eu lieu durant l'exercice.

Le gestionnaire des 2 lots de la résidence Le Grand Tetras située à Samoens a donné congés à la fin de son bail commercial.

Au 31 décembre 2021, le patrimoine immobilier du FPI est composé de 294 lots au sein de 19 actifs et la performance annuelle s'établit à 5,4%. La valeur à l'avancement du portefeuille immobilier ressort à 33 882 978,02 € et à 41 417 054,33 € 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 Aguyllène	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%	1,9 M€	2,3 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%	3,9 M€	4,1 M€
Paradou	Le Mas des Alpilles	12	6,7%	1,4 M€	2,0 M€
Varennes-Les-Narcy	Résidence Le Champ de la Dame	15	5,4%	1,8 M€	1,6 M€
Les deux Alpes	Le Hameau	10	5,7%	1,5 M€	1,8 M€
Urrugne	Domaine d'Uhaina	8	5,2%	1,3 M€	1,6 M€
Saint Raphael	Résidence La Plage	21	5,3%	1,7 M€	2,3 M€
Saint Martory	Les Genévriers	11	5,0%	1,9 M€	1,9 M€
Saint André lez Lille	Quai 22	50	5,0%	5,7 M€	6,7 M€
Drap	Emera	25	4,4%	3,5 M€	3,2 M€
Roissy-en-France	L'Envol	35	5,8%	3,4 M€	3,9 M€
Villeneuve d'Ascq	Le Wax	24	4,9%	2,7 M€	2,7 M€
Dax	Les sénioriales	20	5,6%	2,7 M€	2,7 M€
Total acté		294	5,4%	37,03 M€	41,4 M€

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

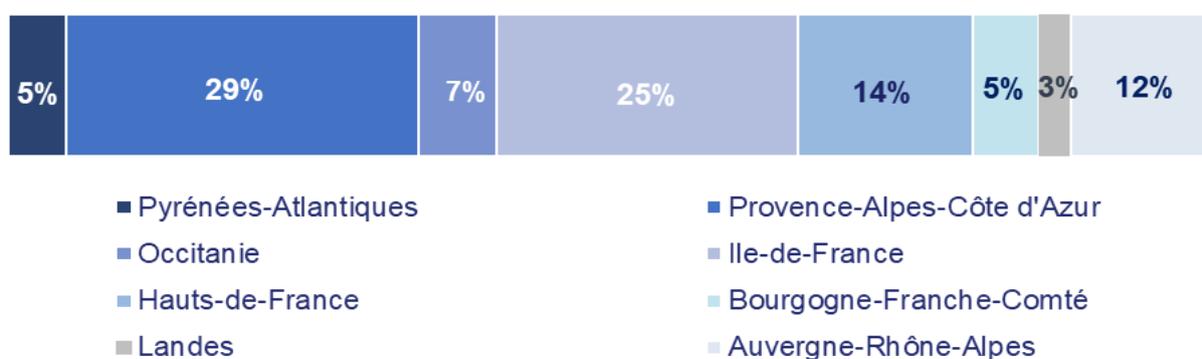
(2) basées sur les valeurs d'expertises du 4^e trimestre 2021 à l'achèvement hors meubles

La répartition sectorielle et géographique en valeur, sur la base valorisations hors droits des immeubles et des meubles au 31 décembre 2021 est la suivante :

Répartition Sectorielle



Répartition géographique :



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 2021, 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 0,79 au 31 décembre 2021.

Situation de liquidité du FPI

La trésorerie disponible du FPI, estimée à sa valeur boursière au 31 décembre 2021, s'élève à 7 435 009,45 euros.

Le ratio liquidité/valeur globale des actifs gérés (actif brut) au 31 décembre 2021 est de 16,98%.

Perspectives sur la période à venir

L'année 2022 sera principalement consacrée au suivi des actions mises en place afin d'optimiser le revenu de immeubles et la croissance du résultat.

Evénements post-clôture

Crise sanitaire

Il est à noter que l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2022 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.). A ce stade, les effets des mesures gouvernementales et de la poursuite de la crise sanitaire sont inconnus sur l'activité de la Société.

Crise Ukraine – Russie

Depuis le 31 décembre 2021, date de clôture de l'exercice, l'évènement majeur survenu concerne les opérations militaires en Ukraine commencées le 24 février 2022 et les sanctions prises contre la Russie par de nombreux Etats qui auront des incidences sur l'activité de nombreux groupes internationaux et auront une incidence sur l'économie mondiale. Au niveau de notre société, les événements induits pourraient avoir un impact sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs. A ce jour, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

Ces risques feront l'objet d'un suivi au regard de l'évolution de la situation sur 2022. Aucun impact n'est à mentionner sur les comptes au 31 décembre 2021.

Règlementation Taxonomie

Nous vous informons qu'en tenant compte du processus de gestion actuellement mis en œuvre dans la société LF CERENICIMO +, la classification applicable et telle qu'arrêtée par la société de gestion, est la suivante : classification de l'article 6 du règlement Disclosure.

Les investissements sous-jacents à LF CERENICIMO + ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

En conséquence, le prospectus de la Société a été mis à jour avec effet au 1^{er} janvier 2022.

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.

A l'issue de l'appel à candidature lancé en date du 1^{er} octobre 2020, ont été nommés¹ 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.

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.

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 IMMOBILIERES et BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, arriveront à échéance à la fin du premier trimestre 2025.

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 IMMOBILIERES ;
- 5 000 000 euros pour BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE.

Changement de méthode comptable

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

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 2021.

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 2021, s'élève à un montant de 5,9 M€ (hors commissions acquises et non acquises), portant le montant de la collecte totale à 37,9 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 2021 représentaient un prix d'acquisition total de 5,2 M€ hors taxes et hors droits.

Au 31 décembre 2021, le total des investissements décaissés représente 77,36 % 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 16,99 % par rapport à la valeur d'acquisition, autorisant une hausse de la performance de 4,80 % pour l'exercice 2021.

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 2021 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 2021, le bilan fait apparaître des actifs à caractère immobilier d'un montant de 34 828 906,27 €, en augmentation du fait des acquisitions et de la valorisation des actifs acquis en 2021. L'exercice social du FPI se solde par un résultat comptable de 789 136,62 €. Le dividende versé en 2021 a été de 27,75 € par action.

La société de gestion nous a également exposé ses axes stratégiques pour l'année 2022 notamment l'intensification des investissements, sa volonté de réduire les délais d'investissement de la collecte et la mise en place de levier sur le fonds. Les projets d'investissements présentés pour ce début d'année 2022 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 2021 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance. Avant de clore notre rapport, nous tenons, à remercier la société de gestion, l'ensemble de ses collaborateurs 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

COMPTES ANNUELS

	31/12/2021	31/12/2020
Actifs à caractère immobilier	34 828 906,27	26 653 527,82
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	34 828 906,27	26 653 527,82
Contrat de Credit Bail		
Avance preneur sur Credit-Bail		
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 2°)		
Parts et actions des sociétés article L.214-36 3°)		-
Actions négociées sur un marché réglementé L.214-36 4°)		-
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents L.214-36 5°)		-
Autres actifs à caractère immobilier		-
Dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-
Dépôts		-
Actions et valeurs assimilées		-
Obligations et valeurs assimilées		-
Titres de créances		-
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières		-
Opérations temporaires sur titres		-
Contrats financiers		-
Autres instruments financiers		-
Créances locataires	271 320,89	210 153,66
Autres créances	1 261 242,72	1 544 704,94
Dépôts à vue	7 435 009,45	7 472 780,16
TOTAL ACTIF	43 796 479,33	35 881 166,58

Bilan passif

	31/12/2021	31/12/2020
Capitaux propres	42 533 468,24	34 839 236,11
Capital	42 371 532,57	34 635 585,08
Report des plus values nettes		
Report des résultats nets antérieurs (1)	240 058,33	
Résultat de l'exercice (1)	789 136,62	598 213,08
Acomptes versés au cours de l'exercice	-867 259,28	-394 562,05
Provisions		
Instruments financiers	-	-
Opérations de cession		
Opérations temporaires sur titres		
Contrats financiers		
Dettes	1 263 011,09	1 041 930,47
Dettes envers les établissements de crédit		
Dettes financières diverses		
Dépôts de garantie reçus		
Autres dettes d'exploitation	1 263 011,09	1 041 390,47
TOTAL PASSIF	43 796 479,33	35 881 166,58

Compte de résultat

	31/12/2021	31/12/2020
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers	1 254 909,08	835 193,86
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier		
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	30 125,19	3 523,01
Total I	1 285 034,27	838 716,87
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières	279 040,58	130 571,81
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	279 040,58	130 571,81
Résultat de l'activité immobilière (I-II)	1 005 993,69	708 145,06
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Autres produits financiers		106,00
Total III	0,00	106,00
Charges sur opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	440,61	1 496,77
Autres charges financières		
Total IV	440,61	1 496,77
Résultat sur opérations financières (III-IV)	-440,61	-1 390,77
Autres produits (V)	8,54	1 038,10
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	270 700,39	158 151,67
Autres charges (VII)	282,83	
Résultat net (I-II+III-IV+V-VI-VII)	734 578,40	549 640,72
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)	734 578,40	549 640,72
Comptes de régularisation (X)	54 558,22	48 572,36
Résultat de l'exercice (I-II+III-IV+V-VI-VII+VIII-IX +/- X)	789 136,62	598 213,08

ANNEXES

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.

1-1 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.

a) 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.

La valorisation des actifs immobiliers en portefeuille a été établie conformément aux méthodes décrites dans le prospectus du FPI, 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 du FPI 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'arrêté des comptes. Elle est établie selon les dispositions du règlement du prospectus.

b) 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.

A 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.

c) 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.

1-2 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 OPCI, 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.

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.

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'évènements 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 31/12/2021	Reste à décaisser au 31/12/2021
Urrugne	1 216 215,31	1 013 507,72	202 707,59
Saint-André-lez-Lille	5 544 397,27	3 881 078,09	1 663 319,18
Roissy-en-France	3 405 610,00	22 13 646,59	1 191 963,41
Saint-Raphaël	1 186 647,00	961 184,07	225 462,93
Villeneuve d' Ascq	2 493 292,00	872 652,20	1 620 639,80
Dax	3 199 265,20	1 559 632,60	1 639 632,60

Evolution de l'actif net

	31/12/2021	31/12/2020
Actif net en début d'exercice	34 839 236,11	23 665 683,18
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI)	6 526 701,99	10 957 902,58
Capital non libéré		
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI)		
Frais liés à l'acquisition		
Différences de change		
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	1 245 653,55	153 656,64
- Différences d'estimation exercice N	2 329 992,60	1 084 339,05
- Différences d'estimation exercice N-1	1 084 339,05	- 930 682,41
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-
- Différences d'estimation exercice N	-	-
- Différences d'estimation exercice N-1	-	-
Distribution de l'exercice précédent	0,00	-141 657,32
Résultat de l'exercice avant compte de régularisation	734 578,40	549 640,72
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	54 557,47	48 572,36
Acomptes versés au cours de l'exercice	- 867 259,28	- 369 975,04
- Sur résultat net	- 867 259,28	- 369 975,04
- Sur cessions d'actifs		
Autres éléments (1)		- 24 587,01
Actif net en fin d'exercice	42 533 468,24	34 839 236,11

Ventilation des immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels

Nature des actifs	01/01/2021	Cessions	Acquisitions	Transfert de compte à compte	Variation des différences d'estimation	31/12/2021
Terrains nus						
Terrains et construction	22 882 162,15		3 722 224,18		471 512,57	27 075 898,90
Entrepôts logistiques et locaux d'activité	-	-	-			-
Autres droits réels						
Immeubles en cours de construction	3 771 365,67		3 207 500,72		774 140,98	7 753 007,37
Autres						
Total	26 653 527,82	-	6 929 724,90	-	1 245 653,55	34 828 906,27

Evolution 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

Décomposition des créances et dettes

Décomposition des postes bilan	31/12/2021	31/12/2020
Créances locataires		
Créances locataires	358 045,67	231 536,14
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)		
Dépréciation des créances locataires	- 86 724,78	- 21 382,48
Total	271 320,89	210 153,66
Autres créances		
Intérêts ou dividendes à recevoir		
Etat et autres collectivités	1 242 426,42	825 828,46
Syndics		-
Autres débiteurs	14 615,31	715 882,78
Charges constatées d'avance	4 200,99	2 993,70
Total	1 261 242,72	1 544 704,94
Total créances	1 532 563,61	1 754 858,60

Décomposition des postes bilan	31/12/2021	31/12/2020
Dettes envers les établissements de crédit		
Emprunts		
Concours bancaires courants		
Dépôts de garantie reçus		
Dettes financières diverses	-	-
Total	-	-
Autres dettes d'exploitation		
Locataires créditeurs		
Fournisseurs et comptes rattachés	641 381,70	242 485,94
Etat et autres collectivités	16 767,61	
Autres créditeurs	604 861,78	798 904,53
Produits constatés d'avance		
Total	1 263 011,09	1 041 390,47
Total dettes	1 263 011,09	1 041 390,47

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	4 739,77	6 352 427,85	219 196,50
Rachats réalisés	34,1179	44922,36	
Montants nets	4 705,66	6 307 505,49	219 196,50
Capital souscrit restant à appeler		0	

Décomposition du poste au bilan	Exercice N	Exercice N-1
Capital	42 371 532,57	34 635 585,08
Report des plus-values nettes		
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes		
Report des résultats nets antérieurs	203 651,03	
Compte de régularisation sur report des résultats nets antérieurs	36 407,30	
RESULTAT DE L'EXERCICE	734 578,40	549 640,72
COMPTE DE REGULARISATION SUR LE RESULTAT DE L'EXERCICE	54 558,22	48 572,36
Acomptes versés au cours de l'exercice	-797 493,89	-369 975,04
Compte de régularisation sur les acomptes versés	-69 765,39	-24 587,01
Total des capitaux propres	42 533 468,24	34 839 236,11

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

	31/12/2021	31/12/2020
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers	1 254 909,08	835 193,86
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier		
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	30 125,19	3 523,01
Total I	1 285 034,27	838 716,87
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières	279 040,58	130 571,81
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	279 040,58	130 571,81
Résultat de l'activité immobilière (I-II)	1 005 993,69	708 145,06

Produits et charges sur opérations financières

Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Autres produits financiers		106,00
Total III	0,00	106,00
Charges sur opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	440,61	1 496,77
Autres charges financières		
Total IV	440,61	1 496,77
Résultat sur opérations financières (III-IV)	-440,61	-1 390,77

Autres produits et charges

Autres produits (V)	8,54	1 038,10
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	270 700,39	158 151,67
Autres charges (VII)	282,83	
Résultat net (I-II+III-IV+V-VI-VII)	734 578,40	549 640,72
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)	734 578,40	549 640,72
Comptes de régularisation (X)	54 558,22	48 572,36
Résultat de l'exercice (I-II+III-IV+V-VI-VII+VIII-IX +/- X)	789 136,62	598 213,08

Affectation du résultat

Tableau d'affectation du résultat

Affectation du résultat	31/12/2021	31/12/2020
Résultat net	734 578,40	549 640,72
Régularisation du résultat net	54 558,22	48 572,36
Résultat sur cession d'actifs	-	-
Régularisations des cessions d'actifs		
Acomptes versés au titre de l'exercice	- 867 259,28	- 369 975,04
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	-69 765,39	-24 587,01
I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice	- 147 888,05	203 651,03
Report des résultats nets	203 651,03	-
Report des plus-values nettes		
Régularisation sur les comptes de report	36 407,30	
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	240 058,33	-
Total des sommes à affecter (I + II)	92 170,28	203 651,03
Distribution	160 950,82	166 432,99
Report des résultats nets antérieurs	984,85	37 218,04
Report des plus-values nettes		
Incorporation au capital		
Total des sommes affectées	161 935,67	203 651,03

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.

	Sur la période		Base en C	Assiette	Limite du prospectus en %
	En C	En %			
1 - Frais de fonctionnement et de gestion					
1.1 Commission de gestion perçue par la société de gestion	133 833,40	0,31%	42 533 468,24	Actif Net	1,25% TTC maximum
1.2 Autres frais de fonctionnement et de gestion	180 301,54	0,42%	42 533 468,24	Actif Net	0,35% TTC
Total des frais de fonctionnement et de gestion	314 134,94	0,74%	42 533 468,24	Actif Net	1,60% TTC maximum
2 - Frais d'exploitation immobilière	151 292,66	0,36%	42 533 468,24	Actif Net	1 % TTC maximum sur les 3 prochaines années (2021)
3 - Frais liés aux opérations sur actifs immobiliers hors commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers	160 790,72	0,03	5 532 032,52	Prix de revient ou Prix de cession des actifs	16% TTC maximum
4 - Commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers	192 948,86	0,03	5 532 032,52	Prix de revient ou Prix de cession des actifs	3,60% TTC maximum

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.

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES



LF CERENICIMO +

Fond de placement immobilier

Société de Gestion :

La Française Real Estate Managers

128, boulevard Raspail

75006 Paris

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2021

LF CERENICIMO +

Fond de placement immobilier

Société de Gestion :

La Française Real Estate Managers

128, boulevard Raspail

75006 Paris

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2021

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 du fond de placement immobilier LF CERENICIMO+ relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, 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 fond de placement immobilier 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 1er janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

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 SPPICAV, 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 SPPICAV 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 OPCI définies par le règlement ANC n°2014-06 du 2 octobre 2014.

Evaluation 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 direction 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 Fond de Placement Immobilier 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 fond de placement immobilier 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**Fond de Placement Immobilier.

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 de la SPPICAV 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 31 mai 2022

Le commissaire aux comptes

Deloitte & Associés

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Giraud".

Sylvain GIRAUD