



LF CERENICIMO +

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER

« FPI »

PROSPECTUS

JUILLET 2018

Pour les besoins du présent Prospectus, et sous réserve d'une interprétation différente en fonction du contexte, les termes en caractères gras et/ou commençant par une majuscule ont la signification qui leur est attribuée à l'annexe « Définitions » aux présentes.

AVERTISSEMENT

L'OPCI détient directement et/ou indirectement des immeubles dont la vente exige des délais qui dépendront de l'état du marché immobilier.

Après une période de blocage des rachats d'une durée de cinq (5) ans, en cas de demande de rachat (remboursement de vos Parts), votre argent pourrait ne vous être versé que dans un délai de 12 mois.

Par ailleurs, la somme que vous récupérerez pourra être inférieure à celle que vous aviez investie, en cas de baisse de la valeur des actifs de l'OPCI, en particulier du marché immobilier, sur la durée de votre placement.

La durée de placement recommandée est de 8 ans minimum.

1. CARACTERISTIQUES GENERALES

1.1 Forme juridique

L'organisme de placement collectif immobilier prend la forme d'un fonds de placement immobilier (le « FPI »).

1.2 Dénomination

Le FPI est dénommé LF Cerenicimo +.

1.3 Date de création et durée de vie

Le FPI a été agréé par l'AMF le 3 mars 2017 sous le numéro FPI20170001.

Il a été créé le 12 avril 2017 pour une durée de 99 (quatre-vingt-dix-neuf) ans à compter de la Date de Constitution du FPI.

1.4 Synthèse de l'offre de gestion

Caractéristiques des Parts						
Code ISIN	Devise de libellé	Valeur d'origine	Décimalisation	Souscripteurs concernés	Montant minimum de souscription initiale (commission de souscription incluse)	Montant minimum de souscription ultérieure
FR0013214186	EUR	1 000 EUR	Oui. Jusqu'au 1/10 000	Tous investisseurs (hors Clients US)	5 000 EUR	Libre

1.5 Information des investisseurs

Le Règlement, le Prospectus ainsi que le DICI du FPI, les derniers documents annuels, le dernier rapport du conseil de surveillance, le dernier état périodique, la dernière Valeur Liquidative du FPI ainsi que, le cas échéant, l'information sur ses performances passées sont adressés sur simple demande du Porteur dans un délai de 8 Jours Ouvrés auprès de :

La Française Real Estate Managers
Service Client Produits nominatifs
128, boulevard Raspail - 75006 PARIS

soit sur simple demande à l'adresse email suivante :
balscpn@la-francaise.com

1.6 Indication sur les conditions de mise à disposition du rapport de synthèse des experts externes en évaluation

Le dernier rapport des experts externes en évaluation est adressé dans un délai de 45 jours suivant sa publication sur simple demande écrite des Porteurs auprès de :

La Française Real Estate Managers
Service Client Produits nominatifs
128, boulevard Raspail - 75006 PARIS
balscpn@la-francaise.com

1.7 Conditions de mise à disposition des informations relatives à la liquidité et à l'effet de levier du FPI

Les informations relatives à la liquidité et à l'effet de levier du FPI seront communiquées aux Porteurs par le biais du rapport de gestion contenu dans le rapport annuel.

2. ACTEURS DU FPI

Société de gestion	<p>La Française Real Estate Managers, SAS au capital de 1 220 384 euros immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 399 922 699, société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF le 26/06/2007 sous le numéro GP-07000038 et ayant reçu l'agrément AIFM au titre de la directive 2011/61/UE en date du 24 juin 2014, dont le siège social est sis 128 boulevard Raspail, 75006 Paris (la « Société de Gestion »).</p> <p>Les risques éventuels en matière de responsabilité civile auxquels est exposée la Société de Gestion dans le cadre de ses activités sont couverts par des fonds propres supplémentaires suffisants calculés et ajustés à fréquence régulière, conformément à l'article 317-2 IV du RGAMF.</p>
Dépositaire et conservateur	<p>Caceis Bank, Société Anonyme à Conseil d'Administration, au capital de 1.273.376.994,56 EUR, immatriculée au RCS de Paris sous le n° 692 024 722 et dont le siège social est sis 1-3, Place Valhubert 75013 PARIS, dûment représentée aux fins des présentes (le « Dépositaire »).</p>
Centralisateur des ordres de souscription et de rachat	<p>La Française AM Finance Services, SAS au capital de 800 000 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 326 817 467, ayant son siège sis 128 boulevard Raspail - 75006 Paris, agréée en tant qu'entreprise d'investissement par l'Autorité de Contrôle Prudenciel et de</p>

	Résolution sous le numéro 18673 (l'« Etablissement Centralisateur ») (par délégation de la Société de Gestion).
Etablissement en charge de la tenue des registres	Caceis Bank.
Commissaire aux comptes	Deloitte & Associés 185, avenue Charles de Gaulle 92524 Neuilly-sur-Seine Signataire : Sylvain Giraud
Commercialisateur	La Française AM Finance Services
Experts en évaluation	La Française Real Estate Managers
Experts immobiliers	Crédit Foncier Expertise, SAS au capital de 400 000 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 788 276 806, ayant son siège social sis 19 rue des Capucines, 75001 Paris. CBRE Valuation, SAS au capital de 1 434 704 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 384 853 701, ayant son siège social sis 145-151 rue de Courcelles, 75017 Paris.
Délégataire de la gestion financière	Néant
Délégataire de la gestion administrative et comptable	CACEIS Fund Administration, société anonyme au capital de 5 000 000 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 420 929 481, ayant son siège social sis 1-3, Place Valhubert 75013 PARIS.
Conseiller en investissement immobilier	Cerenicimo, SAS au capital de 315.800,00 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nantes sous le numéro 401 206 305, ayant son siège sis 3 rue Alphonse Fillion - 44120 Vertou (le « Conseiller »). Le Conseiller intervient en qualité de conseiller en investissement immobilier.

3. POLITIQUE DE GESTION DU FPI

3.1 Objectifs de gestion

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.

Le FPI investira principalement dans des Actifs Immobiliers ayant une destination de résidences gérées (résidences seniors, de tourisme, étudiantes, EHPAD, etc.) soumis à la fiscalité applicable aux locations meublées, accompagnés des biens meubles qui leurs sont affectés et qui sont nécessaires à leur usage ou leur exploitation. Ces Actifs Immobiliers meublés et/ou équipés ne seront pas exploités directement par le FPI, mais seront donnés à bail à une société qui en assurera l'exploitation auprès des usagers concernés (personnes âgées, étudiants, touristes, etc.).

Le portefeuille du FPI sera structuré afin de permettre aux Porteurs de bénéficier de la performance d'Actifs Immobiliers, majoritairement composés de résidences gérées, ayant vocation à être louées en meublé, et dont les revenus et plus-values seront ainsi très majoritairement soumis au régime fiscal de la location meublée, applicable à ce type de biens.

Les Actifs Immobiliers seront sélectionnés en fonction de leurs perspectives de rendement et de valorisation, telles qu'estimées par la Société de Gestion. Elle pourra s'appuyer à cette fin sur les conseils en investissements immobiliers du Conseiller, qui dispose d'une expertise majeure dans le domaine des résidences gérées.

Les investissements seront choisis par la Société de Gestion en fonction des opportunités, notamment parmi celles qui lui seront présentées par le Conseiller, tout en tenant compte des flux de souscriptions et de rachats.

3.2 Indicateurs de référence

Néant.

3.3 Stratégie d'investissement

3.3.1 Stratégie d'investissement globale du FPI

La stratégie d'investissement globale du FPI vise à constituer un portefeuille diversifié d'Actifs Immobiliers complétés par des Liquidités. L'objectif d'allocation cible du portefeuille du FPI est le suivant :

- (b) Poche immobilière représentant au maximum 85 % de l'actif du FPI, composée :
 - (i) d'Actifs Immobiliers Physiques :
 - relevant principalement du secteur des résidences gérées (résidences seniors, de tourisme, étudiantes, EHPAD, etc.) ; et
 - détenus en pleine propriété ou de manière indivise, consistant principalement en des immeubles entiers, des lots de copropriété ou des lots de volume, existants ou en état futur d'achèvement (VEFA) ou de rénovation, ou pouvant encore faire l'objet de contrats de promotion immobilière (CPI) ;
 - situés principalement dans des zones urbaines ou touristiques en France ;
 - (ii) ainsi que des meubles meublants, biens d'équipement ou biens meubles affectés aux Actifs Immobiliers Physiques visés au (i) ci-dessus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers par un tiers ;
- (c) Poche de liquidité représentant au minimum 15 % de l'actif du FPI investie dans des supports liquides à court terme présentant une faible exposition au risque, visés aux articles R. 214-93 et R. 214-94 du Code monétaire et financier, tels que les bons du trésor, les instruments du marché monétaire, les dépôts à terme, les obligations émises ou garanties par un Etat de la zone Euro dont la notation sera majoritairement égale ou supérieure à « BBB- » chez Standard & Poor's et/ou à « Baa3 » chez Moody's ou d'une notation équivalente selon la Société de Gestion, des OPCVM et FIA investissant 90 % de leur actif dans les actifs mentionnés au présent paragraphe, et les dépôts.

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

Pendant le temps nécessaire à la recherche des Actifs Immobiliers, à la réalisation des *due diligences* et à la survenance des échéances de prix de vente des Actifs Immobiliers ou de prix des travaux, qui peut s'écouler entre la collecte des fonds et les acquisitions immobilières (ou la réalisation de travaux), lors de la création du FPI ou pendant le cours de sa vie, les sommes en attente d'investissements en Actifs Immobiliers seront intégralement investies dans des liquidités visées l'Article 3.3.3 ci-dessous.

Le FPI pourra également utiliser des instruments financiers à terme simples afin de se couvrir principalement des risques de taux.

Le FPI pourra utiliser des emprunts d'espèces dans la limite de 10 % de la valeur des actifs autres que des Actifs Immobiliers.

Conformément à la réglementation applicable, l'ensemble des règles de répartition des actifs, et notamment les limites exprimées en pourcentages, ne deviendront impératives qu'à l'échéance des trois (3) premières années à compter de l'agrément du FPI.

3.3.2 Stratégie adoptée sur la poche immobilière

L'allocation cible de la poche immobilière est de 85 % maximum de l'actif du FPI. La poche immobilière est principalement constituée d'Actifs Immobiliers Physiques dans les conditions définies ci-après.

(a) Composition de la poche immobilière

Le FPI investira principalement dans des Actifs Immobiliers Physiques à usage de résidences gérées (résidence seniors, de tourisme, étudiantes, EHPAD etc.) et dans les biens meubles qui leur sont affectés et sont nécessaires à leur fonctionnement, leur usage ou leur exploitation.

Les investissements porteront principalement sur des immeubles entiers, des lots de copropriété ou des lots de volume, détenus en direct ou en indirect par le FPI, en pleine propriété ou de manière indivise, existants ou achetés en état futur d'achèvement (VEFA) ou de rénovation. Ces investissements immobiliers pourront également être effectués sous forme de tout contrat de promotion immobilière (CPI) ou tout autre type de convention en vue de leur construction, ou encore toute autre forme rappelée dans le tableau figurant au (b) ci-après.

Les Actifs Immobiliers seront principalement localisés en France, dans des zones urbaines ou touristiques représentant un réel attrait pour les utilisateurs finaux, c'est-à-dire principalement les seniors, les touristes et les étudiants.

Les critères de sélection des Actifs Immobiliers seront notamment :

- l'emplacement de l'Actif Immobilier et son adéquation à la destination recherchée;
- leur conception et leur programmation, leur permettant une exploitation conforme à leur objet tout en garantissant une liquidité du bien par une adaptation le cas échéant à d'autres usages ;
- la qualité et la solidité financière de la société d'exploitation, preneur à bail ;
- la qualité intrinsèque des Actifs Immobiliers au regard de la réglementation ;
- l'analyse du plan d'affaires de la société d'exploitation en fonction du loyer négocié ;
- l'étude de marché réalisée par la société d'exploitation justifiant une demande identifiée des usagers finaux ;
- le prix d'acquisition par mètre carré comparé à des produits immobiliers résidentiels comparable ;

- le rendement net d'acquisition.

La durée de détention de chaque Actif Immobilier s'appréciera à travers le scénario optimal retenu dans le cadre de la modélisation de différents scénarii de gestion.

La diversification des actifs reposera essentiellement sur la diversité des résidences dans lesquelles le FPI investira, tant d'un point de vue de la localisation, du type de résidence, du choix des promoteurs que des exploitants.

(b) **Allocation autorisée**

Actifs éligibles	Limites d'investissement sur la poche immobilière du FPI
Actifs immobiliers détenus en direct	
<p>Immeubles mentionnés à l'article L. 214-36 I 1° du Code monétaire et financier :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. immeubles loués ou offerts à la location à la date de leur acquisition par le FPI ; 2. immeubles qu'elle fait construire, réhabiliter ou rénover en vue de la location ; 3. les meubles meublants, biens d'équipement ou biens meubles affectés aux immeubles visés aux points 1. et 2. ci-dessus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers par un tiers ; 4. terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme. <p>Les immeubles mentionnés au point 2. peuvent être acquis notamment par des contrats de vente à terme, de contrats de promotion immobilière (CPI), de vente en l'état futur d'achèvement ou de vente d'immeubles à rénover ou à réhabiliter.</p> <p>Immeubles mentionnés à l'article L. 214-36 I 1° détenus sous les formes suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none"> a. la propriété, la nue-propriété et l'usufruit ; b. l'emphytéose ; c. les servitudes ; d. les droits du preneur d'un bail à construction ou d'un bail à réhabilitation ; e. tout droit réel conféré par un titre ou par un bail emphytéotique à raison de l'occupation d'une dépendance du domaine public de l'Etat, d'une collectivité territoriale, ou d'un établissement public sur les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier réalisés sur cette dépendance ; f. les autres droits de superficie ; g. tout droit relevant d'un droit étranger et comparable à l'un des droits mentionnés aux points a à f ci-dessus. 	<p>Jusqu'à 100 %</p>
Participations immobilières dans des sociétés contrôlées par le FPI et non cotées	
<p>Les participations directes ou indirectes dans des sociétés mentionnées à l'article L. 214-36 I 2° et 3° du Code monétaire et financier respectant les conditions suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ces sociétés établissent des comptes annuels et des comptes intermédiaires d'une fréquence au moins semestrielle 2. les immeubles et droits réels à l'actif de ces sociétés satisfont aux conditions énoncées ci-dessus concernant les actifs immobiliers détenus en direct 	

<p>3. les relations entre le FPI et ces sociétés correspondent à l'un des cas suivants :</p> <ol style="list-style-type: none"> a. le FPI détient directement ou indirectement la majorité des droits de vote de ces sociétés ; b. le FPI ou la Société de Gestion désigne, pendant deux exercices successifs, la majorité des membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance de ces sociétés. Le FPI est présumé avoir effectué cette désignation lorsqu'il a disposé au cours de cette période directement ou indirectement, d'une fraction supérieure à 40% des droits de vote et qu'aucun autre associé ou actionnaire ne détenait directement ou indirectement, une fraction supérieure à la sienne ; c. le FPI ou la Société de Gestion dispose du droit d'exercer une influence dominante sur ces sociétés en vertu d'un contrat ou de clauses statutaires, lorsque le droit applicable le permet ; d. le FPI ou la Société de Gestion exerce l'un des droits ou pouvoirs mentionnés aux points (a) à (c) conjointement avec d'autres organismes mentionnés au 5 du I de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier, par une société qui est contrôlée par elle, par une société qui la contrôle ou par une société contrôlée par une société qui la contrôle ; e. ces sociétés s'engagent par un accord écrit avec le FPI ou la Société de Gestion, à transmettre à la Société de Gestion les informations qui lui sont nécessaires, en vue notamment de l'évaluation des actifs et passifs de ces sociétés, au calcul des limites et quotas d'investissement en actifs immobiliers du FPI, de la limite d'endettement mentionnée à l'article L. 214-39 du Code monétaire et financier et à la détermination et la mise à disposition des sommes distribuables par l'organisme, définies aux articles L. 214-69 et L. 214-81 du Code monétaire et financier. 	<p>Jusqu'à 100%</p>
<p>Participations immobilières dans des sociétés non contrôlées par le FPI et non cotées</p>	
<p>L'actif du FPI peut également comprendre des participations directes dans des sociétés à prépondérance immobilières qui ne répondent pas aux conditions fixées au 2° et 3° figurant ci-dessus au paragraphe « Participations immobilières dans des sociétés contrôlées par le FPI et non cotées ».</p>	<p>Jusqu'à 0 %</p>

3.3.3 Stratégie adoptée sur la poche de liquidités

Afin de gérer la trésorerie disponible, la poche de liquidités, qui représentera au minimum 15 % de l'actif du FPI, sera investie soit sous la forme de sommes disponibles (par exemple, dépôts à terme tels que visés à l'article R. 214-92 du Code monétaire et financier, dépôts à vue effectués auprès d'un établissement de crédit dont le siège est établi dans un Etat membre de l'Union européenne), soit en instruments financiers liquides tels que visés aux 8° et 9° du I de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier, notamment :

- les bons du Trésor ;
- les instruments du marché monétaire ;
- les obligations émises ou garanties par un Etat membre de l'Organisation de coopération et de développement économiques, par les collectivités territoriales d'un

Etat membre de l'Union européenne ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen, ou par un organisme international à caractère public dont un ou plusieurs Etats membres de l'Union européenne ou parties à l'accord sur l'Espace économique européen font partie, ou qui sont émises par la caisse d'amortissement de la dette sociale, majoritairement de qualité « *investment grade* » à l'achat, c'est-à-dire dont la notation à l'achat sera égale ou supérieure à BBB- chez Standard & Poor's et à Baa3 chez Moody's ou d'une notation équivalente selon l'analyse de la Société de Gestion ;

- les OPCVM et FIA investis et exposés à plus de 90 % de leur actif net sur des titres mentionnés ci-dessus.

3.3.4 Utilisation d'instruments financiers à terme à titre de couverture

La couverture totale ou partielle du risque de taux ou la couverture totale ou partielle du risque de devises pourra se faire par la souscription d'instruments financiers à terme simples (contrats futurs et options listés, contrats de *swaps*) portant sur les taux et indices des marchés réglementés à l'exclusion de tout instrument à terme complexe ou titre à dérivé intégré.

3.3.5 Stratégie de financement

Le ratio maximum d'endettement du FPI, direct et indirect, bancaire et non bancaire, sera à tout moment inférieur ou égal à 40 % de la valeur des Actifs Immobiliers.

Les établissements de crédit sollicités pour des emprunts seront des établissements de crédit dont le siège est établi dans un Etat membre de l'Union européenne, partie à l'accord sur l'Espace économique européen ou membre de l'Organisation de coopération et de développement économique.

Dans le cadre des emprunts souscrits par le FPI et les sociétés détenues, directement ou indirectement, par le FPI, le FPI pourra octroyer toutes sûretés et garanties telles qu'hypothèques, cessions de créances (notamment de loyers) à titre de garantie (cessions « Dailly » relevant des articles L. 214-41 et suivants du Code monétaire et financier), nantissements de comptes et de créances et cautionnements.

Le FPI peut, en conformité avec la réglementation, effectuer de façon non permanente des emprunts d'espèces limités à 10 % de ses actifs autres que des Actifs Immobiliers.

La Société de Gestion pourra également mettre en place des couvertures contre les risques de taux, telles que définies à l'article 3.3.4 ci-dessus.

3.3.6 Comptes courants

Le FPI peut consentir des avances en compte courant aux sociétés dont il détient au moins 5% du capital et sur lesquelles elle exerce un contrôle significatif direct ou indirect.

3.4 Profil de risque

L'argent des Porteurs est investi dans des Actifs Immobiliers sélectionnés par la Société de Gestion. Nous attirons votre attention sur le fait que ces Actifs Immobiliers seront soumis aux évolutions et aléas de leurs marchés respectifs.

3.4.1 Principaux risques généraux

(a) Risque de perte en capital

Le FPI n'offre aucune garantie de protection en capital, la Valeur Liquidative peut donc être inférieure au prix de souscription. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement. Les investisseurs ne devraient pas réaliser un investissement dans le FPI s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte.

Tout investisseur potentiel doit être conscient que les investissements sont soumis aux fluctuations normales des marchés et aux autres risques inhérents à tout investissement en valeurs mobilières. Les investissements sont également soumis aux fluctuations particulières de leurs sous-jacents immobiliers qui peuvent différer de celles des marchés financiers ou des prévisions estimées par la Société de Gestion. Un investissement doit être réalisé uniquement par les personnes qui peuvent supporter une perte totale de leur investissement. Il n'est pas garanti que la valeur des placements s'appréciera ni que les objectifs d'investissement du FPI seront effectivement atteints. La valeur des investissements et des revenus peut subir des fluctuations tant à la hausse qu'à la baisse et il se peut que les Porteurs ne puissent récupérer le montant originellement investi dans le FPI.

(b) Risque lié à l'endettement (effet de levier)

Le FPI pourra avoir recours à l'endettement dans les conditions indiquées à l'Article 3.3.5 ci-dessus. Dans une telle hypothèse, les fluctuations de marché peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations de marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement du FPI mais également les risques de perte.

L'effet de levier maximum calculé selon la méthode brute conformément aux dispositions résultant de la directive 2011/61/UE sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs est de 1,666.

(c) Risque lié à la gestion discrétionnaire

Le style de gestion pratiqué par le FPI repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés et/ou sur la sélection des actifs. Il existe un risque que le FPI ne soit pas investi à tout moment sur les marchés ou les immeubles les plus performants. La performance du FPI peut être inférieure à l'objectif de gestion et la Valeur Liquidative du FPI peut enregistrer une performance négative.

(d) 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 indiquées à l'Article 4.6.2 ci-dessous.

Le FPI est destiné à des investisseurs qui ne requièrent pas une liquidité immédiate de leur placement.

3.4.2 Risques liés à la stratégie d'investissement

(a) 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. Dans ce cadre, la performance et l'évolution du capital investi

sont exposés au risque lié à l'évolution de cette classe d'actifs. De très nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des Actifs Immobiliers détenus par le FPI et entraîner une baisse de la Valeur Liquidative. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant la performance des Actifs Immobiliers détenus par le FPI.

Il est rappelé, en particulier :

(i) *Risque lié à la difficulté potentielle de céder des Actifs Immobiliers dans un délai court*

Le risque de liquidité mesure la difficulté que pourrait avoir le FPI à céder des Actifs Immobiliers pour faire face à des demandes de rachat présentées par des Porteurs. Il est rappelé que le marché immobilier, et plus particulièrement celui adossé au secteur des résidences gérées, n'offre pas une liquidité immédiate compte tenu des délais de transactions, notamment juridiques et commerciaux et des coûts fiscaux afférents. En outre, l'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que l'impératif de liquidité auquel est soumis le FPI peut le conduire à céder des Actifs Immobiliers en fonction des souscriptions et des rachats enregistrés. Ces cessions peuvent, le cas échéant, dégrader la performance du FPI si elles interviennent à un moment défavorable du cycle immobilier.

(ii) *Risque de dépréciation des Actifs Immobiliers*

La poche immobilière du FPI est soumise à l'évolution des marchés immobiliers dans la zone où ils se situent. Il ne peut être exclu, en particulier, que ces actifs subissent une dépréciation dans le temps, soit en fonction d'évolutions générales du marché, soit en fonction de facteurs locaux ou encore de prise en compte de nouvelles normes environnementales. Ces risques sont présents et leur survenance peut entraîner la baisse de la Valeur Liquidative du FPI.

(iii) *Risque lié à la constitution du patrimoine*

Le FPI pourra engager des opérations de développement par le biais de contrats de promotion immobilière (CPI) et de ventes en état d'achèvement (VEFA) qui seront susceptibles de l'exposer aux risques suivants :

- risques liés à la construction en qualité de maître d'ouvrage ;
- risques de défaillance du promoteur, maître d'œuvre, entreprises générales ; et
- risques de perception différée dans le temps à compter de l'achèvement de la construction de l'immeuble et de sa location. Le FPI supportera en conséquence les risques locatifs normalement associés à de tels actifs.

Les contrats de promotion immobilière (CPI) et de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) exposent à un potentiel de baisse de la Valeur Liquidative du fait de la non-perception de loyers, d'une dévalorisation du capital immobilisé ou de contentieux techniques.

(iv) *Risque lié à l'exploitation du patrimoine*

L'essentiel des revenus courants du FPI provient de la location du patrimoine immobilier, et des biens meubles qui y sont attachés, détenus directement ou indirectement. De ce fait, les revenus seront liés à la fois à l'évolution générale et locale des marchés locatifs concernés (évolution négative des valeurs locatives de marché, indexation...) et au risque de défaillance des locataires ou de vacance locative.

(v) *Risque lié à la concentration*

La poche immobilière, constituée progressivement, pourra être investie sur un nombre limité d'Actifs Immobiliers ne permettant pas une dispersion des risques optimale. De ce fait, le FPI

sera exposé à l'ensemble des risques immobiliers ci-dessus énoncés et notamment sur un risque de concentration.

(vi) *Risque lié la société d'exploitation*

Chaque Actif Immobilier a vocation à être exploité en résidence gérée et à être loué meublé à une société d'exploitation qui sera en charge de la réalisation des prestations de services et de leur exploitation auprès des usagers concernés (personnes âgées, étudiants, touristes, etc.). Il existe donc un risque de défaillance de la société d'exploitation, preneur à bail, conduisant à un défaut de paiement. Le défaut de paiement d'une contrepartie peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative.

(vii) *Risque de contrepartie*

Le risque de contrepartie est le risque de défaillance des locataires (pour les Actifs Immobiliers Physiques) ou des acquéreurs en cas de cession d'Actifs Immobiliers Physiques, ou le risque de défaillance des banques en cas de financement bancaire, qui peut ainsi conduire à un défaut de paiement. Le défaut de paiement d'une contrepartie peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative du FPI.

(b) **Risques financiers**

(i) *Risque de taux*

Malgré la politique de couverture du risque de taux, le FPI peut être exposé aux fluctuations des taux d'intérêt, à la hausse comme à la baisse, la dette bancaire pouvant être tirée à taux variable. Ainsi, une hausse des taux d'intérêt, au cas où ce risque ne serait pas intégralement couvert, entraînera une hausse de coût du service de la dette et réduira les résultats du FPI. Une forte progression du coût de la dette peut engendrer une baisse de la Valeur Liquidative.

En outre, la variation des taux d'intérêt peut entraîner une dépréciation des instruments de taux (long et/ou court terme et fixe et/ou variable), le prix d'une obligation à taux fixe tendant, à titre d'illustration, à baisser en cas de hausse des taux d'intérêt.

(ii) *Risque crédit*

Le FPI peut être investi en obligations publiques et ainsi être exposé au risque éventuel de dégradation de la signature de l'émetteur ou de défaillance de l'émetteur. Le niveau de risque de crédit est variable en fonction des anticipations, des maturités et du degré de confiance en chaque émetteur ce qui peut réduire la liquidité des titres de tel ou tel émetteur et avoir un impact négatif sur la Valeur Liquidative du FPI.

3.4.3 **Garantie ou Protection**

Il est rappelé que ni le capital investi, ni le niveau de performance ne font l'objet de garantie ni de protection.

3.4.4 **Conséquences de la souscription aux Parts du FPI**

Les Porteurs ayant souscrit des Parts du FPI sont exposés aux risques mentionnés ci-dessus, et notamment au risque lié à l'absence de garantie en capital mentionné à l'Article 3.4.1(a) ci-dessus.

Les documents constitutifs du FPI, en ce compris le Prospectus, le DICI et le Règlement ainsi que le bulletin de souscription sont régis et interprétés conformément à la loi française. Tout litige relatif à la validité, l'interprétation ou l'exécution desdits documents sera soumis à la juridiction compétente du ressort des tribunaux compétents.

3.5 Souscripteurs concernés - Profil de l'investisseur-type

Les Parts peuvent être souscrites par tous souscripteurs à l'exception des Clients US, et s'adresse plus particulièrement aux personnes physiques non professionnelles, qui recherchent la performance d'un placement à long terme adossé principalement à des Actifs Immobiliers du secteur des résidences gérées (résidences seniors, de tourisme, étudiantes, EHPAD, etc.) situées dans les zones urbaines et touristiques françaises, et qui souhaitent notamment bénéficier du régime fiscal spécifique de la location en meublée non professionnelle (LMNP).

Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans le FPI dépend de la situation personnelle de l'investisseur. Pour le déterminer, il doit tenir compte de son patrimoine personnel, de ses besoins actuels et de la durée recommandée de placement mais également de son souhait de prendre des risques ou de privilégier un investissement prudent. Il est également fortement recommandé de diversifier suffisamment ses investissements afin de ne pas s'exposer uniquement aux risques du FPI.

4. PARTS DU FPI

4.1 Caractéristiques des Parts

Les droits des Porteurs sont exprimés en Parts. Chaque Porteur dispose de droits financiers sur l'actif net et sur les produits du FPI proportionnellement au nombre de Parts qu'il possède.

Les Parts sont émises au nominatif pur exclusivement. Elles ne sont pas admises en Euroclear.

4.2 Information sur la manière dont la Société de Gestion garantit un traitement équitable des Porteurs

La Société de Gestion s'assurera que chaque Porteur bénéficie d'un traitement équitable et de droits proportionnels au nombre de Parts qu'il possède. Aucun Porteur ne bénéficie d'un traitement préférentiel qui entraîne un préjudice global important pour les autres Porteurs.

Dans la mesure où les Porteurs ont les mêmes droits, la Société de Gestion considère que l'exigence de traitement égalitaire des Porteurs est respectée.

Code ISIN	Devise de libellé	Valeur nominale	Décimalisation	Minimum de souscription initiale (commission de souscription incluse)	Minimum de souscription ultérieure
FR0013214186	EUR	1 000 euros	0,0001	5 000 euros	libre

4.3 Valeur Liquidative

La Valeur Liquidative est égale à la valeur de l'actif net divisée par le Nombre Total de Parts.

Elle est déterminée sur la base d'une évaluation des actifs et passifs détenus à leur valeur de marché, selon les dispositions décrites à l'article 7 du Prospectus.

Les souscriptions et les rachats de Parts doivent pouvoir être effectués sur la base de cette valeur.

La Valeur Liquidative est établie mensuellement le dernier jour calendaire de chaque mois (la « **Date d'Établissement de la Valeur Liquidative** »). Elle est transmise à l'AMF le jour même de sa publication.

Exceptionnellement, la première Valeur Liquidative du FPI sera établie dès le dépôt initial des fonds conformément à l'article 5.1 de l'Instruction AMF n° 2011-23.

La publication de la Valeur Liquidative interviendra le quinzième (15^{ème}) Jour Ouvré suivant le Date d'Établissement de la Valeur Liquidative. La Valeur Liquidative est rendue publique à la date de publication sur le site Internet de la Société de Gestion (www.la-francaise.com), et peut être obtenue aux coordonnées suivantes :

La Française Real Estate Managers
Service Client Produits nominatifs
128, boulevard Raspail - 75006 PARIS
balscpn@la-francaise.com

4.4 Politique de liquidité du FPI

Sous réserve de la Période de Blocage définie à l'Article 4.6.2(a) et des articles relatifs à la suspension éventuelle des rachats lorsque le nombre total des demandes de rachat est supérieure à 2 % du Nombre Total de Parts, le FPI est un OPCI ouvert et ses Parts sont émises et rachetées à la demande des Porteurs à la Valeur Liquidative sous les conditions de délais mentionnées ci-après.

4.5 Durée de placement recommandée

La durée de placement recommandée est de huit (8) ans minimum.

4.6 Modalités de souscription et de rachat

4.6.1 Souscription des Parts

(a) Modalités de passation des ordres et personne chargée de la réception des souscriptions

Les demandes de souscription sont centralisées chez l'Établissement Centralisateur.

Les demandes de souscription sont centralisées par l'Établissement Centralisateur au plus tard avant 16 heures (heure de Paris) trois (3) Jours Ouvrés précédant la Date d'Établissement de la Valeur Liquidative (la « **Date de Centralisation des Souscriptions** »).

Les ordres de souscription sont exécutés sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date de Centralisation des Souscriptions (soit à cours inconnu) augmentée des commissions de souscription acquises et non acquises au FPI visées ci-après.

Le prix de souscription des Parts (le « **Prix de Souscription** ») est égal à la Valeur Liquidative établie conformément à l'Article 4.3 ci-dessus, augmentée de la commission de souscription acquise et non acquise au FPI visée à l'Article 4.6.3 ci-dessous.

A titre d'exemple, un investisseur souhaitant souscrire des Parts pour une Date d'Établissement de la Valeur Liquidative correspondant au 31 janvier devra transmettre sa demande de souscription à l'Établissement Centralisateur au plus tard le 28 janvier à 16 heures (heure de Paris). Cet ordre de souscription sera exécuté sur la base de la Valeur Liquidative du 31 janvier. Cet exemple ne tient pas compte des décalages pouvant intervenir si les jours mentionnés ne sont pas des Jours Ouvrés.

La jouissance des Parts commence au jour de leur livraison, tel que prévu au (e) ci-après.

(b) Montant minimum de souscription initiale

Le montant minimum de la souscription initiale aux Parts du FPI est de 5 000 euros (commission de souscription incluse).

(c) Déclaration de franchissement de seuil de 10 %

Conformément aux dispositions de l'article 422-135 du RG AMF, tout Porteur doit informer, au moment de la souscription, la Société de Gestion, dès qu'il franchit le seuil de 10 % des Parts du FPI. Ce seuil est apprécié en fonction du Nombre Total de Parts émises par le FPI. Le Nombre Total de Parts est publié par la Société de Gestion sur son site internet (www.la-francaise.com) lors de la publication de chaque Valeur Liquidative.

L'information du franchissement de seuil de 10 % doit être donnée par l'investisseur par lettre avec accusé de réception adressée à la Société de Gestion lors de la souscription.

(d) Déclaration de franchissement de seuil de 20 %

Tout Porteur est tenu d'informer la Société de Gestion dès lors que sa participation franchit le seuil de 20 % de la totalité des Parts du FPI.

L'information du franchissement de seuil de 20 % doit être donnée par l'investisseur par lettre avec accusé de réception adressée à la Société de Gestion lors de la souscription.

(e) Délai de livraison

Le délai de livraison des Parts par le Dépositaire, soit le délai entre la Date de Centralisation des Souscriptions et la date de livraison des Parts à l'investisseur, est au maximum de dix-huit (18) Jours Ouvrés.

A titre d'exemple, les Parts Souscrites à la Valeur Liquidative du 31 décembre seront livrées au plus tard le 24 janvier. Cet exemple ne tient pas compte des décalages pouvant intervenir si les jours mentionnés ne sont pas des Jours Ouvrés.

Les Porteurs seront informés du calendrier de livraison des Parts à tout moment par simple consultation du site internet (www.la-francaise.com).

(f) Commission de souscription acquise au FPI

Conformément à l'article 422-128 du RG AMF, une commission de souscription acquise au FPI et à la charge du Porteur sera prélevée lors de chaque souscription afin de couvrir les droits, frais, honoraires et taxes acquittés par le FPI lors de l'acquisition ou la cession d'Actifs Immobiliers. La commission de souscription, ayant pour objet de rétablir l'égalité entre les Porteurs du FPI dans les conditions définies ci-après, est acquise au FPI.

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.

Le taux de la commission de souscription acquise au FPI applicable aux souscriptions pourra être révisé, dans les limites du taux maximal prévu à l'alinéa précédent, au cours d'une année civile en fonction du montant de l'endettement, de la stratégie d'investissement, de la durée moyenne de détention des actifs et du caractère direct ou indirect de cette détention.

Le taux pourra être également revu en fonction de la proportion des souscriptions faisant face à des rachats. En effet, seules les souscriptions augmentant le capital sont susceptibles de générer de nouveaux investissements.

Ainsi, la détermination du taux de la commission de souscription acquise au FPI dépend principalement de l'objectif d'investissement du FPI et, par là même, du montant des droits que

les investissements généreront. Par ailleurs, ces commissions de souscription acquises au FPI ne sont pas négociables.

(g) **Commission de souscription non acquise au FPI**

Une commission de souscription non acquise au FPI pourra revenir à la Société de Gestion, et aux personnes en charge de la commercialisation.

Le montant de la commission de souscription non acquise au FPI sera égal 10,2 %TTC maximum du Prix de Souscription des Parts.

(h) **Libération des souscriptions**

La souscription des Parts est faite en montant exprimé en euros, à cours inconnu. Elle est par principe effectuée en numéraire et sera intégralement libérée au plus tard à la Date de Centralisation des Souscriptions.

(i) **Suspension des souscriptions**

L'obligation d'émettre des nouvelles Parts pourra être suspendue par la Société de Gestion au plus tard quinze (15) jours avant la date prévue pour la réalisation de l'une des opérations d'apport, notamment par voie de scission ou fusion.

4.6.2 **Rachats des Parts**

(a) **Période de Blocage**

Conformément à l'article L. 214-61-1 du Code monétaire et financier, les rachats de Parts du FPI à l'initiative des Porteurs ne seront autorisés qu'à l'échéance d'un délai de cinq (5) ans suivant la Date de Constitution du FPI (la « **Période de Blocage** »).

Cependant, à titre exceptionnel, les demandes de rachat de Parts seront acceptées pendant la Période de Blocage, si elles sont justifiées par l'une des situations suivantes (les « **Cas de Force Majeure** ») :

- licenciement, divorce ou dissolution d'un PACS du Porteur ;
- invalidité du Porteur correspondant au classement dans la deuxième ou troisième catégorie prévue à l'article L. 341-4 du Code de la sécurité sociale ;
- transmission des Parts à la suite du décès du Porteur initial.

(b) **Modalités de passation des ordres et personne chargée de la réception des demandes de rachat de Parts**

(i) Rachats opérés à l'issue de la Période de Blocage

A l'issue de la Période de Blocage, les demandes de rachats sont centralisées par l'Etablissement Centralisateur avant 16 heures (heure de Paris) trois (3) Jours Ouvrés précédant la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative (la « **Date de Centralisation des Rachats** »).

Les ordres de rachat sont exécutés sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date de Centralisation des Rachats (soit à cours inconnu), sauf application de la suspension des rachats lorsque le nombre total de demandes de rachat est supérieur à 2% du Nombre Total de Parts du FPI conformément à l'article 4.6.2 (d).

A titre d'exemple, une demande de rachat sur la Valeur Liquidative du 30 septembre doit être adressée à l'Etablissement Centralisateur le 27 septembre avant 16 heures

(heure de Paris) au plus tard. Cet exemple ne tient pas compte des décalages pouvant intervenir si les jours mentionnés ne sont pas des Jours Ouvrés.

Le règlement correspondant sera versé dans les délais prévus à l'article 4.6.2(c), sauf application de la suspension des rachats lorsque le nombre total de demandes de rachat est supérieur à 2% du Nombre Total de Parts du FPI conformément à l'article 4.6.2 (d).

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait qu'un ordre de rachat passé par un Porteur le 28 septembre (c'est-à-dire après la Date de Centralisation des Rachats) ne sera pas exécuté sur la Valeur Liquidative établie le 30 septembre, mais sur celle établie le 31 octobre.

Le montant versé par Part lors du rachat sera égal à la Valeur Liquidative diminuée, le cas échéant, des frais et des commissions de rachat mentionnés à l'article 4.6.3 ci-dessous.

Les demandes de rachat sont formulées en nombre de Parts (exprimé en nombre entier ou décimalisé en dix-millième).

(ii) Rachats opérés durant la Période de Blocage dans les Cas de Force Majeure

Au cours de la Période de Blocage, les Porteurs peuvent, à titre exceptionnel dans les Cas de Force Majeure, solliciter le rachat de leurs Parts. Dans cette hypothèse, les demandes de rachat doivent être adressées à l'Etablissement Centralisateur au plus tard avant 16 heures (heure de Paris) trois (3) Jours Ouvrés précédant la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative (la « **Date de Centralisation des Rachats** »).

Les ordres de rachat sont exécutés sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date de Centralisation des Rachats (soit à cours inconnu).

A titre d'exemple, une demande de rachat adressée à l'Etablissement Centralisateur entre le 1^{er} mars et le 28 mars à 16 heures (heure de Paris) au plus tard sera exécutée sur la Valeur Liquidative du 31 mars. Cet exemple ne tient pas compte des décalages pouvant intervenir si les jours mentionnés ne sont pas des Jours Ouvrés. Compte tenu du délai de règlement, le règlement correspondant sera versé au plus tard trente-trois (33) Jours Ouvrés après la Date de Centralisation des Rachats.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait qu'un ordre de rachat passé par un Porteurs de Parts le 29 mars (c'est-à-dire après la Date de Centralisation des Rachats) ne serait pas exécuté sur la Valeur Liquidative établie le 31 mars, mais sur celle établie le 30 avril. Cet exemple ne tient pas compte des décalages pouvant intervenir si les jours mentionnés ne sont pas des Jours Ouvrés.

Le montant versé par Part lors du rachat sera égal à la Valeur Liquidative diminuée, le cas échéant, des frais et des commissions de rachat mentionnés à l'article 4.6.3 ci-dessous.

Les demandes de rachat sont formulées en nombre de Parts (exprimé en nombre entier ou décimalisé en dix-millième).

(c) **Délai de règlement**

Le délai de règlement des rachats des Parts, soit le délai entre, d'une part, la Date de Centralisation des Rachats, et d'autre part, la date de règlement des rachats par le Dépositaire, est de

- trente-trois (33) Jours Ouvrés maximum.

Le délai de règlement des demandes de rachats applicable sera précisé à tout moment par la Société de Gestion sur le site internet www.la-francaise.com.

(d) Suspension des demandes de rachats supérieures à 2 % du nombre de Parts*(i) Principe*

A l'issue de la Période de Blocage, conformément à l'article 422-134-1 du RGAMF, lorsqu'un ou plusieurs Porteur(s) du FPI demande(nt) le rachat d'un nombre cumulé de Parts supérieur à deux pourcents (2%) du Nombre Total de Parts du FPI, calculé sur la base de la Valeur Liquidative précédent celle sur laquelle l'ordre devrait être exécuté, la ou les demande(s) de rachat de Parts du FPI pourra(ront) ne pas être exécutée(s) par la Société de Gestion pour la fraction des ordres de rachats qui excède au total deux pourcents (2%) du Nombre Total de Parts. Si les ordres de rachat émanent de plusieurs Porteurs, chaque demande de rachat sera exécutée au prorata du nombre de parts visé par la demande par rapport au nombre total de parts des rachats demandés lors de la même Valeur Liquidative.

La fraction de l'ordre de rachat non exécutée sera reportée à la prochaine Valeur Liquidative et représentée dans les mêmes conditions que précédemment par la Société de Gestion, sauf instruction contraire du Porteur concerné.

Le Porteur ayant demandé le rachat de ses Parts, et dont le rachat est suspendu conformément aux stipulations qui précèdent, sera informé par la Société de Gestion par courrier postal, ou électronique si le Porteur l'a accepté, de l'exécution partielle de son ordre ainsi que des motifs la justifiant et des conditions d'exécution ci-dessus.

(ii) Reliquat d'un ordre de rachat reporté sur dix (10) Valeurs Liquidatives

Il est en outre précisé en tout état de cause que le reliquat d'un ordre de rachat qui aurait fait l'objet de dix (10) reports partiels consécutifs sera totalement exécuté sur la base de la Valeur Liquidative suivante.

En conséquence, ce reliquat ne sera pas concerné par une exécution partielle dans le cas où les demandes de rachats de Parts seraient supérieures à deux pourcents (2%) du Nombre Total de Parts du FPI lors de son exécution.

Nonobstant le mécanisme de suspension des rachats décrit au présent article, toute demande de rachat sera ainsi intégralement désintéressée dans un délai de 12 mois suivant la Date de Centralisation des Rachats, compte tenu du délai de règlement.

(e) Commission de rachat acquise au FPI

Aucune commission de rachat acquise au FPI ne sera prélevée.

(f) Commission de rachat non acquise au FPI

Il ne sera pas appliqué de commission de rachat non-acquise au FPI.

4.6.3 Résumé des frais à la charge de l'investisseur

Frais à la charge du souscripteur, prélevés lors de la souscription ou du rachat	Assiette	Taux / Barème ¹
Commission de souscription non acquise au FPI	Valeur Liquidative x nombre de Parts souscrites	10,2 % TTC (soit 8,5% HT) maximum
Commission de souscription acquise au FPI	Valeur Liquidative x nombre de Parts souscrites	7% maximum ²
Commission de rachat non acquise au FPI	Valeur Liquidative x nombre de Parts dont le rachat est demandé	Néant
Commission de rachat acquise au FPI	Valeur Liquidative x nombre de Parts dont le rachat est demandé	Néant

5. FRAIS - COMMISSIONS

Frais à la charge de l'investisseur	Assiette	Taux barème ¹
Frais de fonctionnement et de gestion	Actif net	1,60 % TTC maximum
	Valeur globale des actifs gérés	0,96 % TTC maximum
<i>Dont commission de gestion</i>	Actif net	1,25 % TTC maximum ³
	Valeur globale des actifs gérés	0,75 % TTC maximum ³

¹ Les frais sont exprimés TTC et pourront être ajustés en fonction des éventuelles variations du taux de TVA.

² La commission de souscription acquise n'est pas assujettie à la TVA.

³ La commission de gestion sera égale à 10% maximum hors taxes (soit 12% TTC) des produits locatifs hors taxes encaissés, et plafonnée aux taux assis respectivement sur l'actif net et la valeur globale des actifs gérés figurant au tableau ci-dessus

Frais d'exploitation immobilière	Actif net	1,00 % TTC maximum en moyenne sur les 3 prochaines années
	Valeur globale des actifs immobiliers gérés	0,60 % TTC maximum en moyenne sur les 3 prochaines années
Commission de surperformance	N/A	Néant
Frais liés aux transactions immobilières et financières		
Frais liés aux opérations sur actifs immobiliers hors commission de mouvement	Prix d'acquisition (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'Actif Immobilier acquis ou cédé <i>Ou</i> Prix (hors droits, hors taxes et hors frais) de la VEFA portant sur l'Actif Immobilier acquis ou cédé <i>Ou</i> Valeur des actifs immobiliers acquis ou cédés indirectement ²	16 % TTC maximum
Commission de mouvement liée aux opérations de d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers	Prix d'acquisition (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'Actif Immobilier acquis ou cédé <i>Ou</i> Prix (hors droits, hors taxes et hors frais) de la VEFA portant sur l'Actif Immobilier acquis ou cédé <i>Ou</i> Valeur des actifs immobiliers acquis ou cédés indirectement ⁴	3,6 % TTC maximum
Commissions de mouvement liées aux opérations sur Actifs Financiers	Non applicable	Néant

5.1 Frais de fonctionnement et de gestion

Les frais de fonctionnement et de gestion recouvrent l'ensemble des frais supportés de manière récurrente par le FPI afin d'en assurer le fonctionnement à l'exclusion des frais liés à l'exploitation immobilière et des frais et commissions liés aux opérations de transaction. Le FPI

⁴Valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des Actifs Immobiliers retenue pour le calcul du prix d'acquisition des parts ou actions de sociétés à prépondérance immobilière acquises par le FPI, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquise ou cédée par le FPI.

règle ainsi la rémunération de la Société de Gestion au titre de ses prestations liées à l'exécution des missions notamment de :

- gestion du FPI (*fund management* immobilier), à savoir notamment l'établissement de la stratégie d'investissement et du plan d'affaires (*business plan*) général du FPI ainsi que l'allocation entre la poche immobilière, la poche financière et les liquidités et l'évaluation des opportunités d'investissement, la détermination des modalités de financement des Actifs Immobiliers, la détermination des modalités de réalisation des Actifs Immobiliers et des liquidités du FPI, les prestations liées aux obligations d'information de l'AMF et des Porteurs ;
- établissement de la Valeur Liquidative ;
- gestion des Actifs Immobiliers (*asset management* immobilier), à savoir l'élaboration des stratégies d'acquisition, de construction, de financement, d'arbitrage et de commercialisation des Actifs Immobiliers et l'élaboration de la stratégie de gestion des Actifs Immobiliers et de sa mise à jour ;
- suivi des montages attachés à l'acquisition ou à la cession d'actifs mentionnés aux 1° à 3° et 5° du I de l'article L.214-36 du Code Monétaire et Financier et suivi de la gestion des Actifs Immobiliers ;

Outre la rémunération de la Société de Gestion, le FPI supporte également de façon récurrente, l'ensemble des frais et charges mentionnés ci-dessous :

- les frais et charges liés à l'administration du FPI et à sa vie sociale, notamment ceux du Dépositaire et du commissaire aux comptes ;
- les honoraires liés à la valorisation des actifs, notamment ceux des experts immobiliers.

5.2 Frais d'exploitation immobilière

Ces frais recouvrent l'intégralité des frais et charges liés à la gestion du patrimoine immobilier, en particulier ceux liés aux travaux, en fonction de la stratégie du FPI et des conditions de marché. Le FPI supporte essentiellement les frais mentionnés ci-dessous, dans la mesure où ils ne sont pas refacturés aux locataires et qu'ils ne sont pas immobilisables dans la comptabilité du FPI :

- l'ensemble des charges des Actifs Immobiliers, notamment les loyers des baux à construction, de baux emphytéotiques ou autres, les impôts, taxes et redevances et autres prélèvements de toute nature afférents aux actifs immobiliers non refacturés aux occupants, en ce compris la contribution économique territoriale dont pourrait être redevable la Société de Gestion au titre des activités de location et actifs du FPI, la taxe foncière, les taxes ou redevances sur les bureaux et locaux commerciaux, les fournitures d'éclairage, d'eau, de chauffage, de climatisation, de ventilation, et généralement toute consommation d'énergie et de fluides quels qu'ils soient, les primes d'assurances et commissions de courtage y afférentes, les frais du personnel affecté au gardiennage, à la sécurité, les honoraires d'administration de biens et de *property management*, l'ensemble des dépenses, frais et charges liés à la détention des parts et actions de sociétés immobilières ;
- l'ensemble des frais liés à la commercialisation locative, notamment les frais et commissions de location et de recherche de locataires et les frais et honoraires de gestion y afférents ;
- l'ensemble des dépenses d'aménagement, d'entretien, de nettoyage, de maintenance, de réparation, de remplacement et de mise en conformité à effectuer sur les immeubles et leurs équipements, en ce compris les honoraires techniques et juridiques y afférents (architectes, bureaux d'études, maîtrise d'ouvrage déléguée,

notaires, avocats et évaluateurs, etc.), ainsi que les impôts, taxes et redevances y afférents ;

- les honoraires de conseils divers, notamment liés à la gestion des contentieux ou autres entrant dans le cadre de l'activité du FPI, dès lors que ces honoraires ne se rapportent pas à des contentieux découlant d'un manquement contractuel ou d'une méconnaissance des obligations légales ou réglementaires de la Société de Gestion.

Chaque année, ces frais font l'objet d'une évaluation glissante sur les trois années suivantes qui figure dans le DICI. L'historique du taux annuel constaté figure également dans le DICI.

5.3 Frais et commissions liés aux opérations de transactions immobilières et financières

5.3.1 Frais liés aux opérations sur Actifs Immobiliers hors commission de mouvement liée aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur Actifs Immobiliers

Les frais suivants liés aux opérations de transactions immobilières viennent en supplément des commissions de mouvement :

- l'ensemble des frais afférents aux acquisitions et ventes d'actifs immobiliers, notamment les frais d'acquisition et de cession de tous biens et droits immobiliers ou titres de sociétés immobilières, les émoluments de notaire, les honoraires de conseil, les commissions d'agents ;
- les frais d'actes, les impôts et taxes afférents aux actes, les frais d'audit, d'études techniques et d'évaluation des actifs, les frais d'audit techniques, juridiques et fiscaux, que lesdites opérations d'acquisition et de cession soient effectivement conclues ou qu'elles soient interrompues ou abandonnées pour quelque cause que ce soit ;
- l'ensemble des frais afférents à la construction des actifs immobiliers, notamment la rémunération des entreprises, des promoteurs, maîtres d'ouvrage délégués, maîtres d'œuvre, les honoraires techniques et juridiques (architectes, bureaux d'études, notaires, avocats et évaluateurs, etc.), ainsi que les impôts, taxes et redevances y afférents ;
- l'ensemble des frais afférents au financement des acquisitions ou des constructions des actifs immobiliers, que lesdites opérations d'acquisition ou de construction soient effectivement conclues ou qu'elles soient interrompues ou abandonnées pour quelque cause que ce soit, les commissions, intérêts, frais de couverture de taux et coûts des sûretés afférents aux financements et à leur remboursement.

5.3.2 Commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur Actifs Immobiliers

Les commissions de mouvement d'investissement et d'arbitrage couvrent l'ensemble des diligences réalisées par la Société de Gestion.

L'assiette et le taux de ces commissions sont détaillés dans le tableau des frais. Elles sont déterminées par un taux assis sur le montant de la transaction : pour les acquisitions, il s'agit du montant HT de l'investissement, droits et frais exclus ; pour les cessions, du prix net vendeur, droits et frais déduits.

5.3.3 Commissions de mouvement liées à l'investissement sur valeurs mobilières

Les frais de transaction sur valeurs mobilières incluent les frais d'intermédiation (courtage, impôt de bourse...) et la commission de mouvement, le cas échéant, qui peut être perçue sur chaque opération, notamment par le Dépositaire et la Société de Gestion.

L'assiette et le taux de ces commissions sont détaillés dans le tableau des frais.

5.3.4 Frais indirects

Les frais indirects comprennent les frais supportés par le FPI relatifs aux investissements immobiliers et financiers réalisés indirectement.

6. ORGANE DE GOUVERNANCE

6.1 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.

6.2 Conseil de surveillance

Conformément à l'article L. 214-73 du Code monétaire et financier, l'organe de gouvernance du FPI est le conseil de surveillance (le « **Conseil de Surveillance** »).

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

6.2.1 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.

Une personne physique ou morale ne peut exercer simultanément plus de cinq (5) mandats en qualité de membre du Conseil de Surveillance d'un fonds de placement immobilier.

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

6.2.2 Election des membres

Les élections des membres du Conseil de Surveillance ont lieu au moins tous les trois ans.

En vue de l'élection des membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion procède à un appel à candidatures qu'elle publie sur son site ainsi que dans le document d'information périodique.

Les Porteurs souhaitant présenter leur candidature répondent à cet appel dans les trois (3) mois suivant sa publication. La candidature comporte les informations permettant de justifier de l'indépendance du candidat à l'égard de la Société de Gestion et des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article R. 214-43 du Code monétaire et financier.

Seront élus membres du Conseil de Surveillance, dans la limite des postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix favorables à leur élection. En cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de Parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de Parts, le candidat le plus âgé.

Lors de la première réunion suivant l'élection ou la désignation des nouveaux membres, le Conseil de Surveillance élit son président à la majorité simple.

6.2.3 Durée du mandat

La durée du mandat des membres du Conseil de Surveillance est de trois (3) ans.

Le mandat est renouvelable deux (2) fois.

En cas de décès ou de démission d'un membre du Conseil de Surveillance conduisant à un nombre de membres inférieur au nombre minimum prévu ci-dessus, le Conseil de Surveillance procède à une nomination à titre provisoire afin de remplacer le membre vacant jusqu'à l'échéance de son mandat. Cette nomination intervient dans un délai de trois (3) mois à compter du jour où se produit la vacance. Sont nommés les candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix à la précédente élection après ceux déjà nommés membres du Conseil de Surveillance.

6.2.4 Fonctionnement

Le Conseil de Surveillance se réunit au moins deux fois par exercice sur convocation de son président ou sur demande motivée d'un tiers au moins de ses membres.

La première réunion du Conseil de Surveillance suivant la Date de Constitution du FPI se tient au plus tard dans les douze mois de l'agrément du FPI.

Les modalités de convocation, de délibération et les conditions dans lesquelles un membre du Conseil de Surveillance peut se faire représenter par un autre membre du conseil de surveillance sont précisées dans le Règlement du FPI.

6.2.5 Pouvoirs du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance est chargé du suivi de la gestion du FPI.

Le Conseil de Surveillance 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.

Chaque fois qu'il le juge nécessaire et au moins une fois par an, le Conseil de Surveillance peut demander toute information utile complémentaire à la Société de Gestion qui est tenue de répondre par écrit dans un délai de huit (8) jours ouvrés.

Les rapports du Conseil de Surveillance sont tenus à la disposition des Porteurs au siège de la Société de Gestion et sont disponibles sur le site internet de la Société de Gestion.

Les membres du Conseil de Surveillance sont responsables des fautes personnelles commises dans l'exécution de leur mandat. Ils n'encourent aucune responsabilité à raison des actes de la gestion et de leur résultat.

6.2.6 Allocation et rémunération du Conseil de Surveillance

Pour chaque exercice, les dépenses de fonctionnement du Conseil de Surveillance sont fixées à un montant maximum de 15 000 euros.

A concurrence de ce montant, ces dépenses sont prises en charge par le FPI sur la base de justificatifs transmis par le président du Conseil de Surveillance à la Société de Gestion.

7. EVALUATION - COMPTABILISATION

7.1 Principe

Les conventions générales comptables sont appliquées dans le respect des principes :

- de continuité de l'exploitation ;

- de permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre ;
- d'indépendance des exercices.

La méthode de base retenue, pour l'enregistrement des éléments d'actifs en comptabilité, est la méthode des coûts historiques, sauf en ce qui concerne l'évaluation du portefeuille.

7.2 Méthode de comptabilisation

Les entrées et cessions d'Actifs Immobiliers sont comptabilisées frais inclus.

Les entrées et cessions de titres sont comptabilisées frais inclus.

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

Les revenus des instruments financiers à revenus fixes sont enregistrés selon la méthode des intérêts courus.

7.3 Compte de régularisation des revenus

Les comptes de régularisation des revenus ont pour effet de respecter l'égalité des Porteurs par rapport aux revenus acquis, quelle que soit la date de souscription ou de rachat.

7.4 Evaluation de l'actif net en vue de la détermination de la Valeur Liquidative

7.4.1 Actifs Immobiliers

Les Actifs Immobiliers sont évalués par la Société de Gestion agissant en qualité d'expert en évaluation au sens de l'article L214-24-15 2° du Code monétaire et financier, à leur valeur de marché sur la base de valeurs d'expertise fournies par deux experts immobiliers. Conformément à la Charte de l'expertise, cette valeur de marché s'apprécie selon deux manières :

- selon la valeur vénale de l'Actif Immobilier. La valeur vénale correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier pourrait raisonnablement être cédé en cas de vente amiable au moment de l'expertise. La valeur vénale d'un bien immobilier peut être définie dans deux hypothèses :
 - la valeur d'un bien libre ou supposé tel, partant du principe que le bien est vacant et libre de tout titre d'occupation ;
 - la valeur du bien "occupé", qui tient compte de la présence dans les lieux d'occupants, titrés ou non. Dans ce dernier cas, la valeur dépend aussi des conditions juridiques et financières de l'occupation et de la qualité du ou des occupants.

La valeur vénale est exprimée en valeur nette, i.e. hors frais d'acquisition, hors droits et hors taxes. En règle générale la valeur vénale est déterminée, soit par une approche par comparaison directe, soit par la capitalisation ou actualisation d'un revenu théorique ou effectif ; et

- selon la valeur locative de l'Actif Immobilier. La valeur locative s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un bail. Elle correspond donc au loyer de marché qui doit pouvoir être obtenu d'un bien immobilier aux clauses et conditions usuelles des baux pour une catégorie de biens et dans une région données. La valeur locative de marché doit être distingué de tout versement en capital, parallèlement ou en sus du loyer, soit au locataire précédent (droit au bail), soit au propriétaire (pas de porte, droit d'entrée, indemnité de changement d'activité, etc.). La valeur locative est exprimée hors taxes et hors charges locatives refacturées au preneur.

La Société de Gestion fixe à chaque Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative, sous sa responsabilité, la valeur de chacun des Actifs Immobiliers détenus.

(a) *Immeubles et droits réels détenus directement par le FPI ou par les sociétés répondant aux conditions posées par l'article R. 214-83 du Code monétaire et financier dans lesquelles le FPI détient une participation directe ou indirecte*

Le FPI désigne deux experts immobiliers (dénommés respectivement ci-après E1 et E2) dont le mandat a une durée de 4 ans. Le premier de ces deux experts (E1) réalise pour chaque actif, au moins une fois par an, une expertise immobilière détaillée et au moins trois fois par an, et à trois mois d'intervalle, une évaluation. Dans son expertise, cet expert est tenu de préciser la valeur retenue, l'intégralité des calculs effectués ainsi que les éléments ayant servi de base à son expertise.

Chaque évaluation par le premier expert (E1) fera l'objet pour chaque actif d'un examen critique de la part du second expert (E2).

Il est organisé une rotation des experts immobiliers pour un même actif sur une base annuelle. Ainsi, en année N, l'expert E1 sera en charge de l'expertise immobilière complète avec visite de l'immeuble, alors que l'expert E2 effectuera un examen critique de l'évaluation effectuée par E1.

En année N+1, l'évaluation du même bien sera le fait de l'expert E2 tandis que l'expert E1 effectuera un examen critique de l'évaluation effectuée par E2.

Les écarts entre la valeur retenue par la Société de Gestion et celles déterminées trimestriellement par les deux experts sont documentés.

(b) *Immeubles et droits réels détenus indirectement par les sociétés ne répondant pas aux conditions fixées aux 2° et 3° de l'article R. 214-83 du Code monétaire et financier dans lesquels le FPI détient une participation*

La Société de Gestion établit la valeur de la participation et les experts immobiliers procèdent à l'examen critique des méthodes de valorisation utilisées et de la pertinence de la valeur retenue pour les Actifs Immobiliers. Cet examen critique a lieu au moins quatre fois par an, à trois mois d'intervalle au maximum.

(c) *Valorisation des immeubles en cours de construction*

Les immeubles en cours de construction sont valorisés à leur valeur actuelle représentée par leur valeur de marché en l'état d'achèvement au jour de l'évaluation. En cas d'utilisation de modèles financiers prospectifs, la valeur actuelle est déterminée en tenant compte des risques et incertitudes subsistant jusqu'à la date de livraison.

Si la valeur actuelle ne peut être déterminée de manière fiable, les actifs immobiliers non négociés sur un marché réglementé sont maintenus à leur prix de revient. En cas de perte de valeur, la valeur de l'actif est révisée à la baisse.

(d) *Valorisation des immeubles identifiés à l'arbitrage*

Lorsque l'immeuble est identifié comme étant à l'arbitrage, la valeur de l'Actif Immobilier en prenant compte les frais imputables au FPI en cas de cession.

7.4.2 Avances en compte courant

Ces actifs sont évalués à leur valeur nominale à laquelle s'ajoutent les intérêts courus de la rémunération de la période, tenant compte, le cas échéant, de provisions pour dépréciation.

7.4.3 Endettement

Pour le calcul de l'actif net servant à l'établissement de la Valeur Liquidative, la valeur des Actifs Immobiliers déterminée dans les conditions indiquées ci-dessus, augmentée des autres actifs, sera diminuée du montant de l'endettement du FPI tel qu'arrêté comptablement à la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative concernée. Le montant de l'endettement du FPI se calcule en additionnant le capital restant dû au titre du ou des prêts et les intérêts courus non payés.

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.

8. REGIME FISCAL

Une note sur le régime fiscal applicable au FPI est disponible sur demande auprès de la Société de Gestion.

Les informations délivrées par la Société de Gestion ne sauraient se substituer à celles fournies dans le cadre d'un conseil fiscal individuel et l'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la taxation des plus-values et revenus éventuels peut être dépendante de la situation fiscale personnelle des investisseurs.

Nous recommandons aux Porteurs d'étudier leur situation fiscale avec leur conseiller fiscal habituel.

9. DISTRIBUTIONS

Le FPI est soumis à des obligations de distribution, que ce soit au titre du résultat distribuable relatif aux Actifs Immobiliers, ou autre des plus-values relatives aux Actifs Immobiliers en application des dispositions législatives et réglementaires.

Ces dispositions prévoient notamment que le FPI est soumis à une obligation de distribution correspondant à :

- (i) A hauteur de 85 % au moins, la fraction du résultat distribuable au sens du 1° du I de l'article L. 214-81 du Code monétaire et financier et dans les conditions visées au 1° du II de l'article L. 214-81 du Code monétaire et financier.

La mise en paiement des sommes distribuables est effectuée conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

La Société de Gestion envisage, dès que les conditions législatives et réglementaires seront réunies, de procéder à la mise en paiement d'acomptes, après la fin de chaque trimestre civil. Le solde des sommes distribuables au titre d'un exercice sera réglé dans un délai de cinq (5) mois suivant la clôture dudit exercice.

- (ii) A hauteur de 85 % au moins, les plus-values distribuables telles que mentionnées aux 2° et 3° du II de l'article L. 214-81 du Code monétaire et financier.

Conformément à l'article L. 214-82 du Code monétaire et financier, lesdites plus-values de cession sont distribuées dans le délai de six (6) mois qui suit la cession.

Annexe Définitions

Actif Immobilier	Désigne tout actif au sens de l'article L. 214-36 I 1° à 5° du Code monétaire et financier.
Actif Immobilier Physique	Désigne tout actif au sens de l'article L. 214-36 I. 1° du Code monétaire et financier et tout actif au sens de l'article L. 214-36 I. 1° du Code monétaire et financier détenu par les sociétés immobilières non cotées visées à l'article L. 214-36 I. 2°, 3) et 5° du Code monétaire et financier.
AMF	Désigne l'Autorité des marchés financiers.
Cas de Force Majeure	A la signification qui lui est donnée à l'Article 4.6.2(a).
Clients US	Désigne les « U.S. Person », telle que définie par la réglementation américaine « Regulation S » adoptée par la Securities and Exchange Commission (« SEC »).
Conseil de Surveillance	Désigne le conseil de surveillance du FPI.
Date de Centralisation des Rachats	A la signification qui lui est donnée à l'Article 4.6.2(b) et à l'Article 4.6.2(b).
Date de Centralisation des Souscriptions	Désigne la date de centralisation des demandes de souscription de Parts définie à l'Article 4.6.1(a).
Date de Constitution du FPI	Désigne la date de délivrance du certificat de dépôt initial des fonds par le Dépositaire.
Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative	Désigne la date d'établissement de la valeur liquidative déterminée selon les conditions fixées à l'Article 4.2.
Dépositaire	Désigne Caceis Bank.
DICI	Désigne le document d'informations clés du FPI.
Etablissement Centralisateur	Désigne La Française AM Finance Services.
FIA	Désigne les fonds d'investissement alternatifs relevant de la directive 2011/61/UE.
FPI	Désigne le fonds de placement immobilier LF Cerenicimo +.
Jour Ouvré	Désigne un jour où les banques sont ouvertes à la clientèle en France, à l'exception des samedis, dimanches et jours fériés légaux en France.
Liquidités	Désigne les liquidités telles que visées à l'article R. 214-93 du Code monétaire et financier.
Nombre Total de Parts	Désigne le nombre total de Parts du FPI en circulation.
OPCVM	Désigne les organismes de placement collectif en valeur mobilière agréés conformément à la directive 2009/65/CE.
OPCI	Désigne les organismes de placement collectif immobilier régis par les dispositions des articles L. 214-33 et suivants du Code monétaire et financier

Part(s)	Désigne les parts du FPI.
Période de Blocage	Désigne la période durant laquelle aucun rachat de Parts ne pourra être demandé, dans les conditions prévues à l'Article 4.6.2(a).
Porteur	Désigne tout détenteur de parts du FPI.
Prix de Souscription	Désigne le prix de souscription des Parts défini à l'Article 4.6.1(a).
Prospectus	Désigne le prospectus du FPI.
Règlement	Désigne le règlement du FPI.
RG AMF	Désigne le Règlement général de l'AMF.
Société de Gestion	Désigne La Française Real Estate Managers, société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF le 26 juin 2007 sous le numéro GP-01000038 et ayant reçu l'agrément AIFM au titre de la directive 2011/61/UE en date du 24 juin 2014.
Valeur Liquidative	Désigne la valeur liquidative de chaque Part, déterminée en divisant l'actif net du FPI par le nombre de Parts en circulation selon la méthode définie dans le Prospectus.