

## OPCI constitué sous forme de Fonds de Placement Immobilier (FPI) soumis au Droit Français

### STRATEGIE ET OBJECTIFS D'INVESTISSEMENT

L'objectif du FPI est de proposer aux Porteurs une distribution régulière de dividendes ainsi qu'une revalorisation de la valeur des parts sur un horizon de détention à long terme. La stratégie d'investissement du FPI vise à constituer un portefeuille diversifié d'actifs Immobiliers principalement de type résidences gérées soumis à la fiscalité applicable aux locations meublées, complété par des liquidités.

#### Chiffres clés

Valeur liquidative	(1)	1 360,95 €
Nombre de parts	(2)	31 252,5868
Actif net	(1) x (2)	42 533 468,24 €
Levier immobilier		-
Actif brut global		43 796 479,33 €
Volatilité un an glissant		3,05%
Liquidité		17,0%

#### Souscriptions / Rachats

Prix de souscription	VL + commissions
Centralisation des souscriptions	J-3
Centralisation des rachats	J-3
Délai de règlement	33 jours ouvrés maximum
Montant minimum de souscription	5 000 euros (commission de souscription incluse)
Commission de souscription non acquise au fonds	11,40% TTC (soit 9,5% HT) maximum
Commission de souscription acquise au fonds	5,80% maximum
Frais de fonctionnement et de gestion annuels	1,60% TTC de l'actif net
Frais d'exploitation immobilière annuels	1,00% TTC en moyenne sur les 3 prochaines années

#### Caractéristiques générales

Forme juridique	Fond de Placement Immobilier soumis au droit français
Date d'agrément AMF	03/03/2017
N° d'agrément AMF	FPI20170001
Valorisation	Mensuelle (dernier jour de chaque mois)
Publication valorisation	J+15 (jours ouvrés)
Devise de référence	EUR
Société de gestion	La Française REM
Dépositaire	Caceis Bank
Centralisateur	La Française AM Finance Services
Experts immobiliers	Crédit Foncier Expertise - BNP Valuation
Commissaires aux comptes	Deloitte & Associés
Clientèle cible	Tous investisseurs (hors clients US)
Durée de placement recommandée	8 ans
Période de blocage	5 ans à compter de la constitution du FPI

#### Profil de risque

- Risque de perte en capital : aucune garantie en capital ni en performance.
- Risque lié au marché immobilier : difficulté potentielle de cession des actifs immobiliers, de dépréciation, d'exploitation du patrimoine, de concentration ou liée à la société d'exploitation.
- Risque lié à la gestion discrétionnaire : la performance peut être inférieure à l'objectif de gestion et la valeur liquidative du FPI peut enregistrer une performance négative.
- Risque lié à l'endettement (effet de levier).
- Risque de liquidité : Le FPI est destiné à des investisseurs qui ne requièrent pas une liquidité immédiate de leur placement.
- Risque fiscal : en cas de modification de la fiscalité applicable aux locations meublées.

A risque plus faible

A risque plus élevé



#### Commentaire de marché

##### Actifs de Tourisme

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. 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.

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.

L'année 2021 a été contrastée dans l'Hexagone avec un premier semestre 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.

En novembre 2021, 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 a été présenté.

##### Résidences Services Seniors (RSS) et Santé

Entre 2019 et 2021, les volumes investis en immobilier de santé en Europe ont progressé de 9,9 Mds d'euros à 11,3Mds d'euros alors que, sur la même période, les volumes d'investissement en immobilier tertiaire affichaient une baisse de 5%.

Cette bonne dynamique s'explique par 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.

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.

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.

#### Commentaire de gestion

Au 31 décembre 2021, la valeur liquidative du FPI LF Cerenicimo+ s'établit à 1 360,95 € affichant ainsi une performance trimestrielle de 1,52% soit 5,77% YTD, coupons réinvestis. Cette hausse provient principalement du rendement immobilier et des valeurs des expertises des actifs détenus en portefeuille.

Au niveau du portefeuille immobilier, ce trimestre a été marqué par l'acquisition de 24 lots en VEFA dans une résidence seniors située à Villeneuve-d'Ascq (59). L'actif est exploité par SERGIC via un bail de 11 ans fermes et génère un taux de rendement à l'entrée d'environ 5,40%.

De même, l'acquisition de l'actif de Dax (40) a été signée au cours de ce trimestre. Il s'agit de 20 lots au sein d'une résidence seniors en VEFA, dont la livraison est prévue fin 2022. Cette opération génère un taux de rendement à l'entrée d'environ 4,90%.

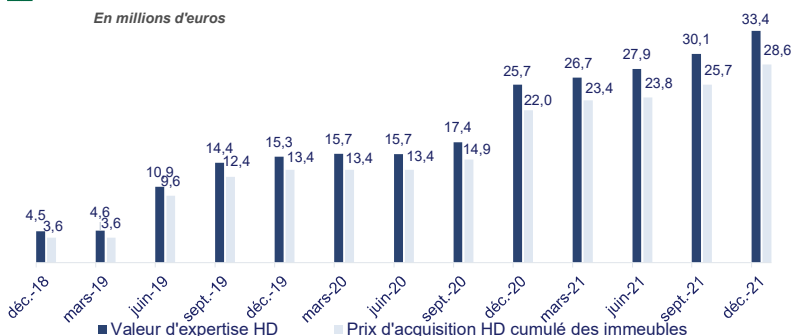
Au total, sur l'année 2021, l'OPCI s'est engagé sur ces deux nouvelles opérations immobilières à hauteur de 5,3 M€.

Un acompte sur dividende s'élevant à 5,15 € par action, correspondant principalement aux rendements immobiliers du 4<sup>e</sup> trimestre sera distribué fin janvier 2022.

Sur l'exercice 2021, l'OPCI a distribué un dividende global de 27,75 € par part correspondant à un rendement de 2,11% sur la base de la valeur liquidative du 31 décembre 2020.

#### Evolution de la valeur des immeubles

En millions d'euros



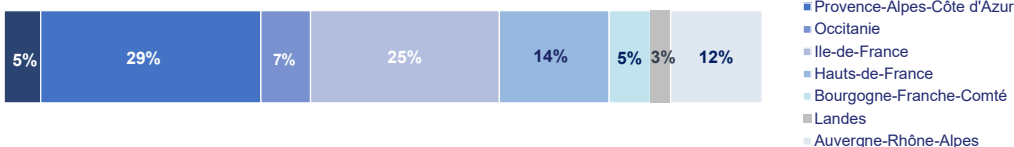
## Poche immobilière : locations meublées

79% de l'actif brut

### Répartition sectorielle



### Répartition géographique

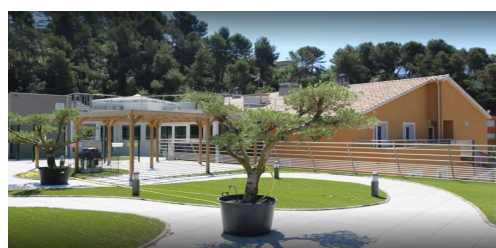


## Principales lignes du portefeuille immobilier

Ville	Nom	Stade d'avancement	Typologie	Nombre de lots	Surface	Taux de rendement brut HT/HD*	Exploitant
Saint-Raphaël (83)	La Plage	Livré	Résidence de Tourisme	21	445 m²	5,3%	Soleil Vacances
Urrugne (64)	Le Domaine d'Uhaina	Livré	Résidence de Tourisme	8	366 m²	5,2%	Néméa
Les Deux Alpes (38)	Le Hameau	Livré	Résidence de Tourisme	9	463 m²	5,7%	Néméa
Varennes-Les-Narcy (58)	Le Champs de la Dame	Livré	Résidence Médicalisée	15	322 m²	5,4%	Medicharme
Paradou (13)	Le Mas des Alpilles	Livré	Résidence de Tourisme	12	541 m²	6,7%	Odalys
Rueil Malmaison (92)	La Bruyère	Livré	Résidence Médicalisée	21	432 m²	6,0%	Groupe Almage
Villeneuve d'Ascq (59)	Le Wax	VEFA (20%)	Résidence de Tourisme d'Affaires	24	548 m²	5,4%	Sergic
Saint Mandrier (31)	Cap Azur	Livré	Résidence de Tourisme	11	419 m²	5,5%	Néméa
Dax (40)	Le Dax	VEFA (35%)	Résidence Services Séniors	20	939 m²	4,9%	Les Sénioriales
Saint-André-lez-Lille (59)	Quai 22	VEFA (67%)	Résidence Services Séniors	50	1 658 m²	5,0%	API Résidence
Drap (06)	L'Eau Vive	Livré	Résidence Médicalisée	25	445 m²	4,4%	Emera
Roissy-en-France (95)	L'Envol	VEFA (65%)	Résidence de Tourisme	35	902 m²	5,8%	Groupe Staycity



Résidence Service Séniors - Dax (40)



Résidence l'eau Vive - Drap (06)

## Lignes validées en comité d'investissement

Ville	Typologie	Nombre de lots	Surface totale	Taux de rendement brut HT/HD*
Montpellier	Résidence Tourisme d'Affaires	2	49,8 m²	7%

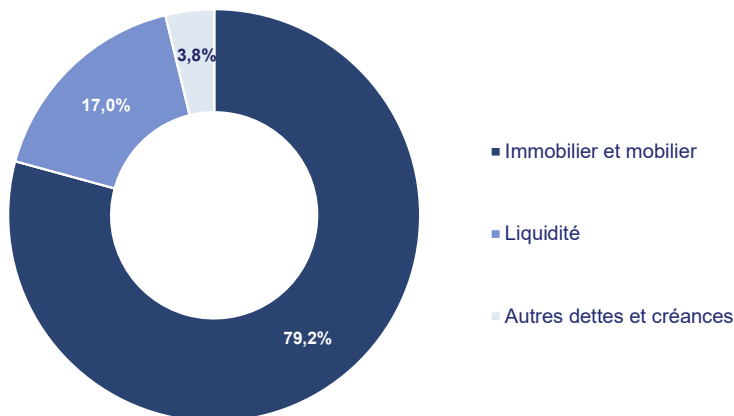
\*Hors taxes/ Hors droits et basé sur la valeur d'acquisition

## Etat du patrimoine au 31/12/2021

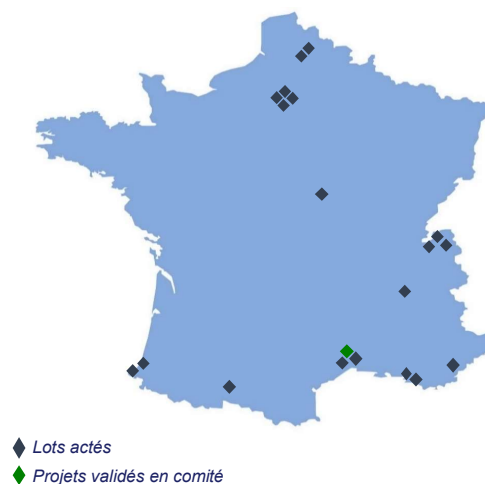
en k€

	Encours	Acquisitions période YTD	Cessions période YTD
Instruments financiers mentionnés au R214-160 du code monétaire et financier	34 829	5 532	-
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	33 883	5 364	-
Autres actifs à caractère immobilier	946	168	-
Avoirs bancaires	7 435	-	-
Autres actifs détenus par l'OPCI	1 533	-	-
Parts ou actions d'OPC	-	-	-
Créances	1 533	-	-
<b>Total des actifs de l'OPCI</b>	<b>43 796</b>	-	-
Autres	-1 263	-	-
<b>Total des passifs de l'OPCI</b>	<b>-1 263</b>	-	-
<b>Valeur nette d'inventaire</b>	<b>42 533</b>	-	-

## Situation au 31/12/2021 (en % de l'actif brut)



## Répartition géographique des investissements



## Valeurs liquidatives (€/ action)

VL Trimestrielles	T1	T2	T3	T4	Perf. YTD *
2021	1 299,99	1 336,66	1 347,27	1 360,95	5,77%
2020	1 278,16	1 273,15	1 283,56	1 314,05	5,23%
2019	1 197,13	1 208,94	1 259,75	1 270,99	8,24%

\* Performance coupon réinvesti

## Distribution (€/ action)

Distribution *	T1	T2	T3	T4	TOTAL
2021	7,00	7,25	6,75	6,75	27,75
2020	7,00	7,00	3,60	4,90	22,50
2019	2,00	2,80	3,40	6,60	14,80
2018	-	2,62	1,00	0,85	4,47

\* Date de distribution correspond à la date de détachement

## Frais supportés en 2021 (hors frais d'entrée)

	Sur la période		Taux annuel max du prospectus en %
	En k€	En %	
Frais de fonctionnement et de gestion	314	0,74%	1,60% TTC de l'actif net
Commission de gestion perçue par la société de gestion	134	0,31%	1,25% TTC de l'actif net
Autres frais de fonctionnement et de gestion	180	0,42%	
Frais d'exploitation immobilière	151	0,36%	1,00% TTC en moyenne sur les 3 prochaines années
Frais liés aux opérations immobilières	161	2,91%	16% TTC de la valeur des actifs immobiliers acquis
Commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage	193	3,49%	3,6% TTC de la valeur des actifs immobiliers acquis

### Avertissement

Document simplifié non contractuel, destiné à être remis exclusivement aux porteurs de parts. Les caractéristiques principales du fonds ainsi que les risques associés sont mentionnées dans sa documentation juridique.

Avant toute souscription, prenez connaissance des statuts, rapports annuels et caractéristiques principales disponibles sur internet : [www.la-francaise.com](http://www.la-francaise.com) ou sur simple demande : La Française AM Finance Services - Service relations clientèle - Sources : données internes, La Française REM

La Française Real Estate Managers - Société par actions simplifiée au capital de 1 220 384 € - 399 922 699 RCS Paris

La société de gestion de portefeuille La Française Real Estate Managers a reçu l'agrément AMF N° GP-07000038 du 26 juin 2007 et l'agrément AIFM au titre de la directive 2011/61/UE, du 24/06/2014 ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org))

Adresse : 128, boulevard Raspail - 75006 Paris - France  
Tél. : +33 (0)1 44 56 10 00 - Fax : +33 (0)1 44 56 11 00