

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, complétés par des liquidités.

Chiffres clés

Valeur liquidative (1)	1 273,15 €
Nombre de parts (2)	24 400,9640
Actif net (1) x (2)	31 066 282,96 €
Levier immobilier	-
Actif brut global fonds	32 201 624,79 €
Volatilité un an glissant	3,35%
Liquidité	45,0%

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	10,2% TTC (soit 8,5% HT) maximum
Commission de souscription acquise au fonds	7% maximum
Frais de fonctionnement et de gestion annuels	1,60% TTC de l'actif net
Frais d'exploitation immobilière annuels	1,00% TTC de l'actif net

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, CBRE 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.



Commentaires de marché

Actifs de Tourisme

Si le bilan du premier semestre a été lourd pour les professionnels du tourisme, pour les vacances d'été 2020, c'est une France à plusieurs vitesses qui se dessine : tandis que l'activité reprend peu à peu en régions, notamment sur le littoral, trois segments voient leur activité toujours lourdement impactée par la Covid-19 : les segments « Haut de gamme » et « Luxe » ainsi que celui des zones urbaines.

Sur l'ensemble du premier semestre, à l'échelle de la France entière, les hôtels ont vu leur chiffre d'affaires reculer de -62%, même si la situation varie selon les gammes : de -50% de CA en hôtellerie super-économique, plus souvent restée en exploitation, à -70% en haut de gamme & luxe, durement touchée par l'absence des clientèles internationales. De nouvelles dynamiques se font jour au mois de juillet. En régions, le taux d'occupation est remonté à 55% dans un parc hôtelier qui est ouvert à 84%. Cette bonne dynamique est naturellement portée par les hôtels du littoral et des destinations de vacances qui bénéficient d'arrivées de clientèles domestiques, tandis que les grandes métropoles, traditionnellement plus exposées aux clientèles internationales ou d'affaires, sont encore en-deçà des 40% de taux d'occupation avec un parc aux 4/5e ouvert.

La fréquentation des résidences de tourisme est également repartie à la hausse à l'exception des établissements situés en ville. Là encore les établissements de 4 et 5 étoiles sont particulièrement touchés. Une embellie est à prévoir dans les différents marchés régionaux. Selon STR/In Extenso, 86% des Français pensent partir en vacances dans l'Hexagone cet été. Le littoral (43%) et la campagne (27%) sont leurs destinations favorites, alors que les destinations urbaines (6%) se positionnent loin derrière.

Actifs de Santé

Après une année 2019 dynamique avec près de 800 millions d'euros investis, les investissements en immobilier de santé en France ont marqué le pas au premier semestre 2020 avec seulement 120 millions d'euros investis via 5 transactions. Les cliniques ont une nouvelle fois été majoritaires, totalisant plus de 100 millions d'euros investis, alors qu'aucune transaction sur un EHPAD n'a été enregistrée. Du côté des exploitants, ceux-ci cherchent désormais à diversifier leur activité, en se tournant notamment vers les résidences services seniors, en complément du marché de la santé. Les taux de rendement prime, faute d'un volume de transactions suffisant, sont restés stables au cours des 6 derniers mois et se positionnent, mi-2020, à 4,50 % pour les meilleures cliniques SSR, 4,00 % pour les EHPAD et 5,00 % pour les cliniques MCO.

Commentaires de gestion

Au 30 juin 2020, la valeur liquidative du FPI LF Cerenicimo + s'établit à 1 273,15 € affichant ainsi une performance trimestrielle de 0,16% soit 1,28% YTD. Cette faible contribution s'explique par :
- la légère baisse des valeurs d'expertises sur les actifs situés à Varenne-les-Narcy et Rueil ;
- la prise en compte d'une provision suite aux impayés.

Concernant les revenus locatifs du portefeuille immobilier, les résidences de tourisme ont été affectées par la crise du Covid 19 et ont suspendu le paiement des loyers à compter de mi-mars. Les sites devraient, néanmoins, profiter pleinement de la demande intérieure au 3ème trimestre et retrouver un rythme usuel de paiement des loyers.

Les résidences médicalisées, quant-à-elles, continuent de verser leurs loyers normalement. Le taux d'encaissement des loyers du 2ème trimestre s'élève ainsi à 64%.

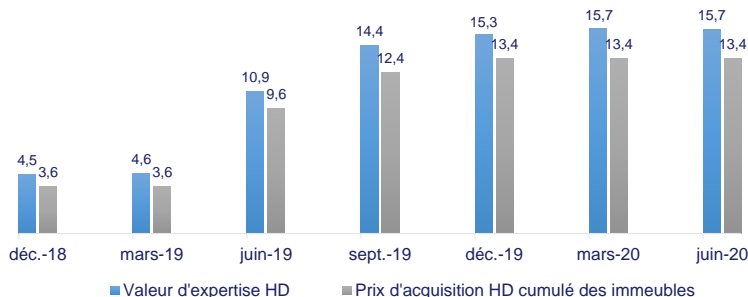
Dans ce contexte un acompte sur dividende s'élevant à 3,60 euros par part, correspondant principalement aux rendements immobiliers relatif au deuxième trimestre a été distribué début août.

Au cours du deuxième trimestre 2020, le FPI n'a pas effectué de nouvel investissement mais une réflexion sur un renforcement de la poche immobilière à thématiques santé et senior est à l'étude.

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.

Evolution de la valeur des immeubles

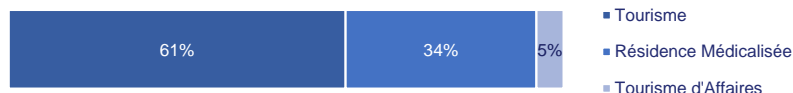
En millions d'euros



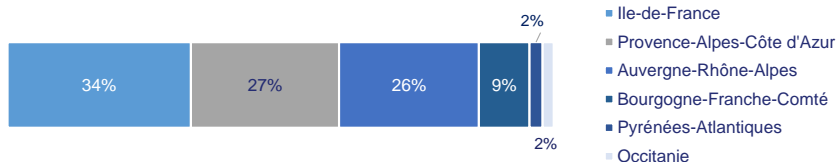
Poche immobilière : locations meublées

50% de l'actif brut

Répartition sectorielle



Répartition géographique



Résidence les Deux Alpes

Lignes du portefeuille immobilier acquises depuis le lancement du fonds

Ville	Nom	Stade d'avancement	Typologie	Nombre de lots	Surface	Taux de rendement brut HT/HD*	Exploitant
Urrugne	Le Domaine d'Uhaina	VEFA	Résidence de Tourisme	8	366 m ²	5,2%	Néméa
Les Deux Alpes	Le Hameau	VEFA	Résidence de Tourisme	9	463 m ²	5,7%	Néméa
Varennes-Les-Narcy	Le Champs de la Dame	Livré	Résidence Médicalisée	15	322 m ²	5,4%	Medicharme
Paradou	Le Mas des Alpilles	Livré	Résidence de Tourisme	12	541 m ²	6,7%	Odalys
Rueil Malmaison	La Bruyère	Livré	Résidence Médicalisée	21	432 m ²	6,0%	Groupe Almage
Bailly Romainvilliers	Les Villas du Golf	Livré	Résidence de Tourisme	1	178 m ²	5,6%	Staycity
Velizy-Villacoublay	Européa	VEFA	Résidence de Tourisme d'Affaires	10	269 m ²	5,7%	Néméa
Saint Mandrier	Cap Azur	Livré	Résidence de Tourisme	11	419 m ²	5,5%	Néméa
La Clusaz	Mendi Alde	Livré	Résidence de Tourisme	10	250 m ²	5,9%	Odalys
Chamonix	Isatis	Livré	Résidence de Tourisme	4	139 m ²	5,7%	Odalys
Samoens	Le Grand Tetras	Livré	Résidence de Tourisme	2	54 m ²	6,6%	Néméa
Carnon	Résidence Aguyène	Livré	Résidence de Tourisme	4	106 m ²	7,0%	Goelia



Les Villas du Golf - Bailly Romainvilliers



Domaine Uhaina - Urrugne

Lignes validées en comité d'investissement

Ville	Typologie	Nombre de lots	Surface totale	Taux de rendement brut HT/HD*
Saint Raphael	Tourisme	21	445 m ²	5,3%
Roissy en France	Résidence de Tourisme d'Affaires	35	902 m ²	5,8%

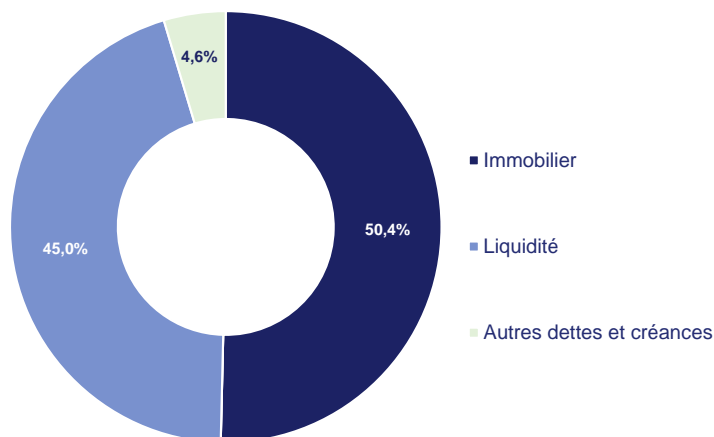
*Hors taxes/ Hors droits et basé sur la valeur d'acquisition

Etat du patrimoine au 30/06/2020

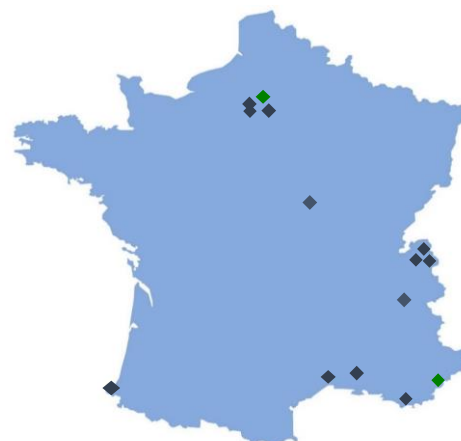
en K€

	Encours	Acquisitions période YTD	Cessions période YTD
Instruments financiers mentionnés au R214-160 du code monétaire et financier	16 142	-	-
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	15 665	-	-
Autres actifs à caractère immobilier	476	-	-
Avoirs bancaires	14 487	-	-
Autres actifs détenus par l'OPCI	1 573	-	-
Parts ou actions d'OPC	-	-	-
Créances	1 573	-	-
Total des actifs de l'OPCI	16 060	-	-
Autres	-1 135	-	-
Total des passifs de l'OPCI	-1 135	-	-
Valeur nette d'inventaire	14 924	-	-

Situation au 30/06/2020 (en % de l'actif brut)



Répartition géographique des investissements



◆ lots actés
◆ projets validés en comité

Valeurs liquidatives (€/ action)

VL Trimestrielles	T1	T2	T3	T4	Perf. YTD *
2020	1 278,16	1 273,15	-	-	1,28%
2019	1 197,13	1 208,94	1 259,75	1 270,99	8,24%
2018	1 030,39	1 165,51	1 171,76	1 188,44	19,34%

* Performance coupon réinvesti

Distribution (€/ action)

Distribution	T1	T2	T3	T4	TOTAL
2020	7,00	7,00	3,60	-	17,60
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 2020 (hors frais d'entrée)

	Sur la période		Taux annuel du prospectus en %
	En K€	En %	
Frais de fonctionnement et de gestion	113	0,36%	1,60% TTC de l'actif net
Commission de gestion perçue par la société de gestion	61	0,20%	1,25% TTC de l'actif net
Autres frais de fonctionnement et de gestion	52	-	
Frais d'exploitation immobilière	31	0,20%	1,00% TTC de l'actif net
Frais liés aux opérations immobilières	-	-	16% TTC de la valeur des actifs immobiliers acquis
Commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage	-	-	3,6% TTC de la valeur des actifs immobiliers acquis

3/3

Avertissement

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

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

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

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

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