

OPCI constitué sous forme de Fond de Placement Immobilier 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)	1 000,00 €
Nombre d'actions	(2)	1 747,20140
Actif net	(1) x (2)	1 747 201,40 €
Levier immobilier		-
Actif brut global fonds		1 747 201,40 €
Coupon trimestriel versé		-
Levier immobilier		-
Volatilité un an glissant		-

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 en % actif net
Frais d'exploitation immobilière annuels	1,00% TTC sur l'actif net en % 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 VL	J+15 (jours ouvrés)
Devise de référence	EUR
Société de gestion	La Française REM
Dépositaire	Caceis Bank
Centralisateur	La Française AM Finance Services
Commissaires aux comptes	Deloitte & Associés
Clientèle cible	Tous investisseurs (hors clients US)
Durée de placement recommandée	8 ans
Période de blocage	5 ans

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

Le redressement de l'économie se confirme

Le PIB progresse de 0,6% au 3ème trimestre, confirmant la révision à la hausse, par l'Insee, de la croissance annuelle à 1,8%. Le climat des affaires est à son plus haut niveau depuis 2007 notamment dans l'industrie et le commerce de détail. Les dépenses de consommation des ménages ont encore accéléré (0,6% au 3ème trimestre contre 0,3% au 2ème) et l'investissement des entreprises reste soutenu (0,9%). Malgré l'amélioration du climat de l'emploi, le taux de chômage se redresse au 3ème trimestre à 9,4% mais reste inférieur de 0,3 point à son niveau du 3ème trimestre 2016. Enfin, l'inflation reste inchangée à 1% mais est en nette hausse par rapport à 2016 (0,2%) et 2015 (0%). Rexecode prévoit une hausse mondiale de l'inflation en 2018 laissant entrevoir un ralentissement probable des économies et notamment de l'économie américaine en 2019.

Marché des résidences gérées

La fréquentation des résidences de tourisme s'accroît de 6,6% en glissement annuel à fin septembre 2017. La progression de 2,8% sur deux ans résulte d'une hausse de 6,4% pour la clientèle française et une baisse de 11,2% pour les clients non-résidents. L'augmentation annuelle est soutenue dans l'espace urbain (+22,5 % en Île-de-France et +14,8 % dans l'espace urbain en province), davantage que dans les massifs de haute montagne (+7,6 %) et que sur le littoral (+3,9 %). Comme dans l'hôtellerie, ces bons résultats s'accompagnent d'une hausse du taux d'occupation qui atteint 71,7 % (+3,5 points sur un an). Première destination touristique mondiale, la France compte plus de 2 300 résidences de tourisme dont 61 % en résidences de tourisme classées représentant près de 195 000 logements*. Au troisième trimestre, 25,2 millions de nuitées étaient enregistrées, une hausse de 7,2% sur un an. La clientèle française continue à être majoritaire avec un total de 19,6 millions de nuitées au 3T 2017. Avec une hausse annuelle supérieure à celles des clients étrangers, le poids de la clientèle française est amené à progresser. Profitant d'une redéfinition des flux touristiques, les taux d'occupation des résidences de tourisme en France affichaient une hausse de 6% et atteignaient 73% au 3T 2017 avec un pic à 78% en août.

*Rapport 2015 ATOUT France

Commentaires de gestion

LF Cerenicimo + a été constitué en mars 2017 sous la forme d'un Fond de Placement Immobilier (FPI) . A la fin de l'année 2017, le total des souscriptions reçues atteint 3 M€ et la valeur liquidative du fond s'établit à 1 000 €.

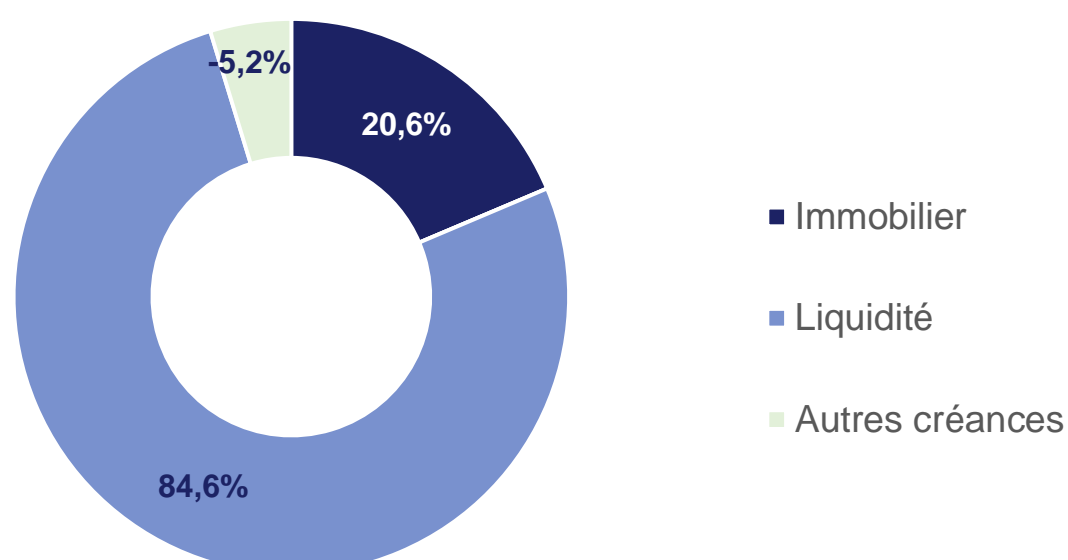
La stratégie poursuivie par LF Cerenicimo + consiste dans l'acquisition d'immeubles offrant le statut de loueur meublé aux investisseurs. Précédemment accessible uniquement aux détenteurs de biens immobiliers en direct, ce statut fiscal favorable peut désormais bénéficier aux investisseurs particuliers moyennant un investissement dans un produit collectif calibré en fonction de leur capacité d'apport.

A l'heure d'un effet mode autour des résidences séniors, LF Cerenicimo privilégie une stratégie de type contracyclique prenant pour support des actifs moins demandés mais doués d'une valeur immobilière et économique solide. Le rendement servi s'en trouve renforcé. Le FPI entend également capitaliser sur l'acquisition de produits de seconde main réservant des espoirs de rendements intéressants.

Concernant les investissements, deux premières acquisitions ont été réalisées en fin d'année à Samoens en Haute Savoie et Carnon dans l'Hérault.

A l'issue de l'appel à candidature lancé en date du 4 octobre 2017, ont été nommés en qualité de membres du conseil de surveillance de LF CERENICIMO + pour une durée de trois ans : J-L. Bronsart, P. Georges Deschamps et G. Maisse.

Situation au 31/12/2017 (en % de l'actif brut)

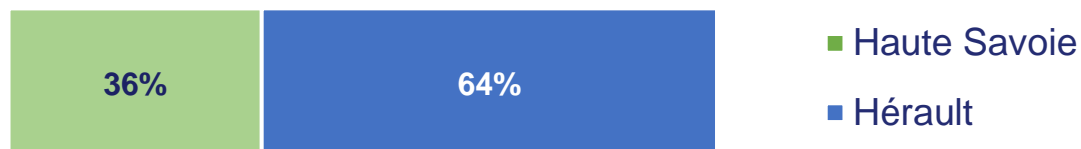


Poche immobilière : locations meublées
21% de l'actif brut

Répartition sectorielle



Répartition géographique



Le Grand Tetras : 2 lots
Samoens

Lignes du portefeuille immobilier acquises au 31/12/2017

Nom	Ville	Typologie	Nombre de lots	Surface totale	Taux de rendement HT/HD*	Exploitant
LE GRAND TETRAS	Samoens	Résidence de Tourisme	2	54 m ²	6,58%	Néméa
RESIDENCE AGUYL	Carnon	Résidence de Tourisme	3	81 m ²	6,87%	Goelia



Résidence AGUYLENE : 3 lots
Carnon

Lignes validées en comité d'investissement

Ville	Typologie	Nombre de lot	Surface totale	Taux de rendement HT/HD*
Chamonix	Résidence de Tourisme	4	140 m ²	5,70%
La Clusaz	Résidence de Tourisme	5	128 m ²	5,88%
Velizy	Résidence de Tourisme	10	270 m ²	5,72%
Saint Mandrier	Résidence de Tourisme	10	385 m ²	5,52%

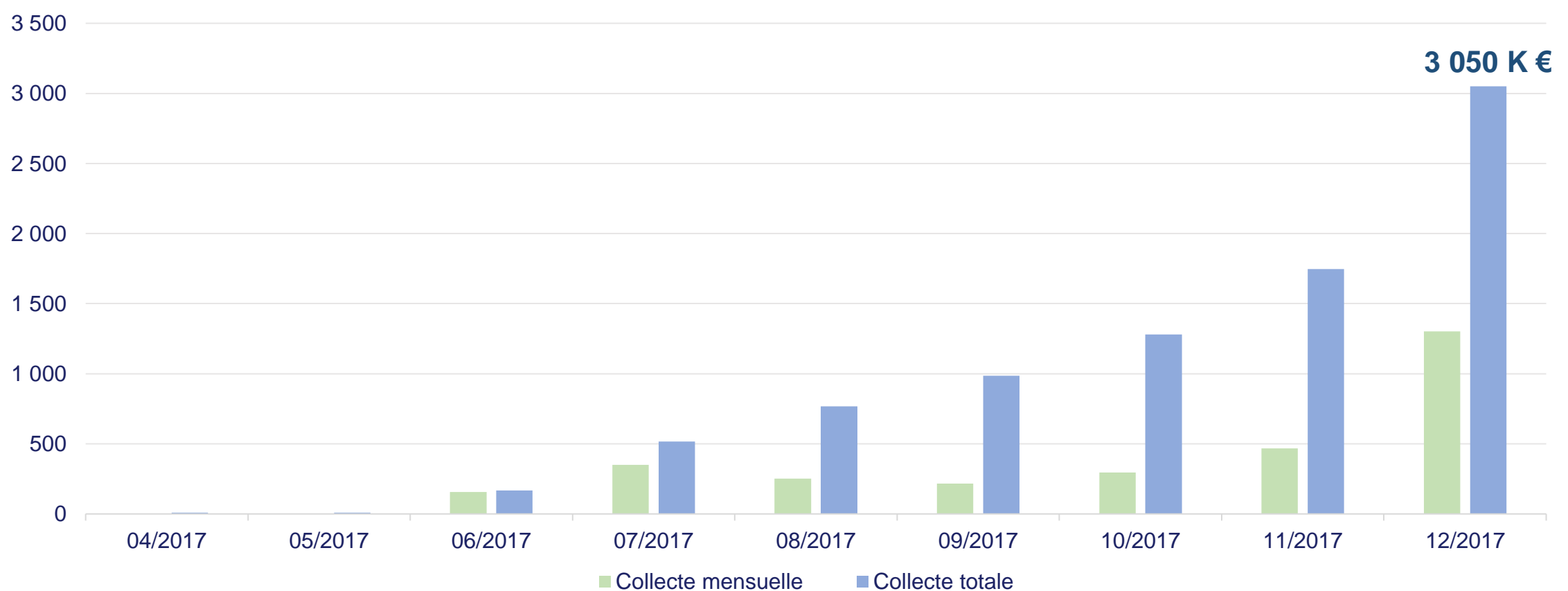
*Hors taxes/ Hors droits

Etat du patrimoine

en K€

	Encours sous gestion	Acquisitions période YTD	Cessions période YTD
Instruments financiers mentionnés au R214-160 du code monétaire et financier	359	359	-
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	356	356	-
Autres actifs à caractère immobilier	3	3	-
Avoirs bancaires	1 479	-	-
Autres actifs détenus par l'OPCI	2	-	-
Parts ou actions d'OPC	-	-	-
Créances	2	-	-
Total des actifs de l'OPCI	1 840	359	-
Autres	-93	-	-
Total des instruments passif de l'OPCI	-93	-	-
Valeur nette d'inventaire	1 747	359	-

Evolution de la collecte en K€ (par date de centralisation)



Valeurs liquidatives (€/ action)

VL Trimestrielles	T1	T2	T3	T4	Perf. YTD
2017	-	1 000,00	1 000,00	1 000,00	-

Valeur liquidative au pair = 1000 euros

Frais supportés en 2017 (hors frais d'entrée)

	Sur la période		Taux annuel du prospectus en %
	En K€	En %	
Frais de fonctionnement et de gestion	-	-	1,60 TTC de l'actif net
Commission de gestion perçue par la SDG	-	-	1,25% TTC de l'actif net
Autres frais de fonctionnement et de gestion	-	-	
Frais d'exploitation immobilière	-	-	1,00% TTC sur l'actif net
Frais liés aux opérations immobilières	31	8,75%	16%TTC de la valeur des actifs immobiliers acquis
Commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage	4	0,99%	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