LF CERENICIMO +

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

Situation au 30 septembre 2025

STRATÉGIE 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)	1 308,97 €
Nombre de parts	(2)	26 814,6252
Actif net	(1) x (2)	35 099 798,09 €
Levier immobilier		19,0%
Actif brut global		45 210 086,27 €
Volatilité un an gliss	ant	14,90%
Liquidité		5,10%
Valeur IFI résident fi	ançais 2025	1 341,82 €
Valeur IFI non réside	ent 2025	1 341,82 €

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 fo	nds 5,80% maximum
Frais de fonctionnement et de gestion ann	uels 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	Fonds 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. d'exploitation du patrimoine, de
- Risque lié à la gestion discretionnaire : 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.

COMMENTAIRE DE GESTION

Au 30 septembre 2025, la valeur liquidative du FPI LF Cerenicimo+ s'établit à 1 308,97 €. La performance trimestrielle coupons réinvestis du fonds s'élève à 0,37% et -0,09% depuis le début de l'année.

Sur le troisième trimestre, l'impact des expertises s'élève à -0,4%, et est essentiellement lié à la décompression des taux de rendement sur les actifs de résidence services séniors. La valorisation des autres actifs est restée stable ou a évolué positivement en lien avec les différentes indexations de loyers. Par ailleurs, la situation locative reste excellente avec un taux d'occupation financier de 100% et une durée moyenne résiduelle ferme des baux de 7,9

Depuis le début de l'année, le fonds a enregistré une décollecte nette de 1,7 M€. Pour rappel, les ordres de rachat sont plafonnés par centralisation à 0,20% de l'actif net depuis mai 2025, conformément aux dispositions prévues dans le prospectus. A fin septembre, 1,4 M€ de rachats restent en attente et ont été reportés sur la centralisation suivante, en raison du plafonnement mis en place pour préserver la liquidité du fonds.

Au niveau du portefeuille immobilier, aucune acquisition et aucune cession n'a été réalisée ce trimestre. Toutefois, le troisième trimestre 2025 a été marqué par la signature de 10 compromis de vente sur les actifs de Rueil (92) et La Clusaz (74) pour un net vendeur total de 1,7 M€. La signature des actes de vente devrait intervenir d'ici la fin d'année. Pour rappel, afin de reconstituer une poche de liquidités de 15%, un plan d'arbitrage est en cours sur les actifs de Mauguio (34), La Clusaz (74), Saint-Mandrier (83) et Rueil (92).

Un acompte sur dividendes s'élevant à 10,00 € par action, correspondant aux rendements immobiliers du 3ème trimestre 2025, sera distribué fin octobre.

Enfin, afin d'accompagner le développement du fonds et relancer la collecte, la commission de souscription acquise au fonds de 5,80% a été abaissée temporairement à 0,00% depuis le 1er décembre 2023 dans une limite de 5 millions d'euros

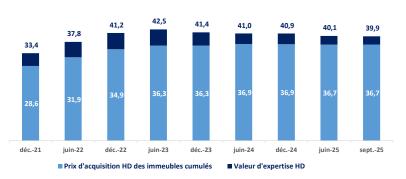
ÉVOLUTION ET DECOMPOSITION DE LA PERFORMANCE



*Correspond à la somme des distributions réalisées au cours de l'exercice

	3 mois	YTD	1 an	3 ans	5 ans	Création
Performances coupons réinvestis	0,37%	-0,09%	1,26%	1,39%	14,90%	51,97%

EVOLUTION DE LA VALEUR DES IMMEUBLES (EN M€)



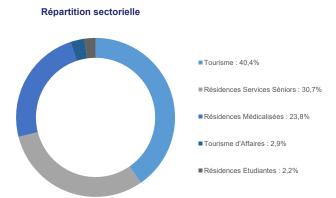
LF CERENICIMO +

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

Situation au 30 septembre 2025

POCHE IMMOBILIÈRE : LOCATIONS MEUBLÉES 92% de l'actif brut





Répartition géographique



LIGNES DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Ville	Nom	Stade d'avancement	Typologie	Nombre de lots	Surface	Exploitant
Bailly-Romainvilliers (77)	Domaine du Golf	Livré	Résidence de Tourisme	1	178 m²	Stay City
Chamonix (74)	Isatis	Livré	Résidence de Tourisme	4	140 m²	Odalys
Dax (40)	Le Dax	Livré	Résidence Services Séniors	20	939 m²	Les Sénioriales
Drap (06)	L'Eau Vive	Livré	Résidence Médicalisée	25	445 m²	Emera
La Clusaz (74)	Mendi Alde	Livré	Résidence de Tourisme	10	250 m²	Odalys
Les Deux Alpes (38)	Le Hameau	Livré	Résidence de Tourisme	9	463 m²	Néméa
Mauguio (34)	Aguylene	Livré	Résidence de Tourisme	3	83 m²	Goélia
Montpellier (34)	Le Millénaire	Livré	Résidence de Tourisme d'Affaires	2	50 m²	Appartcity
Paradou (13)	Le Mas des Alpilles	Livré	Résidence de Tourisme	12	541 m²	Odalys
Roissy-en-France (95)	L'Envol	Livré	Résidence de Tourisme	35	902 m²	Groupe Staycity
Rueil Malmaison (92)	La Bruyère	Livré	Résidence Médicalisée	21	432 m²	Groupe Almage
Saint-André-lez-Lille (59)	Quai 22	Livré	Résidence Services Séniors	50	1 658 m²	API Résidence
Saint Mandrier (31)	Cap Azur	Livré	Résidence de Tourisme	11	419 m²	Néméa
Saint-Martory (31)	Les Genevriers	Livré	Résidence Médicalisée	11	230 m²	Edenis
Saint-Raphaël (83)	La Plage	Livré	Résidence de Tourisme	21	445 m²	Soleil Vacances
Urrugne (64)	Le Domaine d'Uhaina	Livré	Résidence de Tourisme	8	366 m²	Néméa
Varennes-Les-Narcy (58)	Le Champs de la Dame	Livré	Résidence Médicalisée	15	322 m²	Domidep
Vélizy-Villacoublay	Europea	Livré	Résidence de Tourisme	10	269 m²	Néméa
Villejuif (94)	Paris Heloise	Livré	Résidence Etudiante	9	172 m²	Twenty Campus
Villeneuve d'Ascq (59)	Le Wax	Livré	Résidence de Tourisme d'Affaires	24	548 m²	Sergic

Résidence L'envol - Roissy-en-France (95)



VEFA livrée le 12/03/2024

Résidence Le Wax - Villeneuve D'Ascq (59)



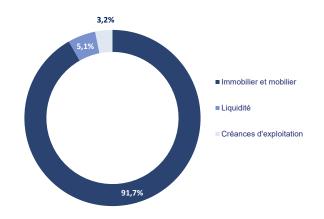
VEFA livrée le 29/02/2024

LF CERENICIMO +

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

Situation au 30 septembre 2025

SITUATION AU 30/09/2025 (en % de l'actif brut)



VALEURS LIQUIDATIVES (€/ action)

VL Trimestrielles	1 ^{er} Trimestre	2 ^e Trimestre	3 ^e Trimestre	4 ^e Trimestre	Perf. YTD *
2025	1 330,64	1 315,03	1 308,97		-0,09%
2024	1 337,07	1 335,80	1 333,43	1 341,82	0,38%
2023	1 411,97	1 407,46	1 404,49	1 373,33	0,13%
2022	1 375,75	1 394,06	1 397,72	1 403,07	5,29%
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%

^{*} Performance coupons réinvestis

DISTRIBUTION (€/ action)

Distribution *	1 ^{er} Trimestre	2 ^e Trimestre	3 ^e Trimestre	4 ^e Trimestre	TOTAL
2025	10,50	10,35**	10,89***	10,00	41,74
2024	10,20	7,50	9,15	9,50	36,35
2023	5,00	8,15	9,15	9,30	31,60
2022	5,15	7,25	8,40	8,40	29,20
2021	7,00	7,25	6,75	6,75	27,75
2020	7,00	7,00	3,60	4,90	22,50

^{*} Correspond à la date de détachement

ÉTAT DU PATRIMOINE (en K€)

		Encours	Acquisitions période YTD	Cessions période YTD
Instruments financiers mentionnés au R214-160 du code monétair	e et financier	40 829	-	-
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	Actifs immobiliers	40 829	-	210
Autres actifs à caractère immobilier	Actifs meubles	-	-	-
Avoirs bancaires		2 308	-	-
Autres actifs détenus par l'OPCI		1 428	-	-
Parts ou actions d'OPC	Actifs financiers	-	-	-
Créances		1 428	-	-
Total des actifs de l'OPCI		44 564	-	-
Dettes		9 464	-	-
Total des passifs de l'OPCI		9 464	-	-
Valeur nette d'inventaire		54 028	-	

FRAIS SUPPORTÉS EN 2025 (hors frais d'entrée)

	Sur la	période	Taux annuel max du prospectus en %	
	En k€	En %*	raux annuel max uu prospectus en %	
Frais de fonctionnement et de gestion	370	1,4%	1,60% TTC de l'actif net	
Commission de gestion perçue par la société de gestion	177	0,7%	1,25% TTC de l'actif net	
Autres frais de fonctionnement et de gestion	193	0,7%		
rais d'exploitation immobilière	208	0,8%	1,00% TTC en moyenne sur les 3 prochaines années	
rais liés aux opérations immobilières	33	15,6%	16%TTC de la valeur des actifs immobiliers acquis	

^{*} taux annualisé

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

Une société du Groupe La Française - www.la-francaise.com

La Française Real Estate Managers - Société par actions simplifiée au capital de 1 220 384 € - 399 922 699 RCS Paris
Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le n° GP 07000038 du 26/06/2007
et l'agrément AIFM au titre de la directive 2011/161/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



^{**} Incluant la distribution de plus-value de cession pour 0,848367 € par part

^{***} Incluant la distribution de plus-value de cession pour 0,8869616 € par part