

LF CERENICIMO +

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

Situation au 30 septembre 2024

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)	1 333,43 €
Nombre de parts (2)	28 348,0628
Actif net (1) x (2)	37 800 366,32 €
Levier immobilier	18,63%
Actif brut global	47 516 752,29 €
Volatilité un an glissant	3,05%
Liquidité	8,4%

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
	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
Cible clientèle	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

A risque plus faible A risque plus élevé

1 2 **3** 4 5 6 7

- 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.

COMMENTAIRE DE GESTION

Au 30 septembre 2024, la valeur liquidative du FPI LF Cérenicimo+ s'établit à 1 333,43 €. La performance trimestrielle coupons réinvestis du fonds s'élève à 0,51% et -0,95% depuis le début de l'année.

Suite aux expertises du 30 septembre 2024, les valeurs sont globalement stables, affichant une baisse de 0,30% et impactant la performance de -0,32%.

Ce trimestre a été marqué par une indexation de loyers, compensée par une hausse du budget de charges non-récupérables impactant le loyer perçu sur certains actifs.

Concernant la résidence de La Clusaz (74), l'expert a pris en compte ce trimestre un budget travaux en raison des scores des DPE réalisés sur les lots de la résidence.

Afin de reconstituer une poche de liquidité et générer des plus-values, un plan d'arbitrage a été mis en place sur les actifs de Samoens (74), Mauguio (34), La Clusaz (74) et Saint-Mandrier (83). Pour rappel, les cessions sont réalisées lot par lot : le plan d'arbitrage s'étalera ainsi sur les années 2024 et 2025.

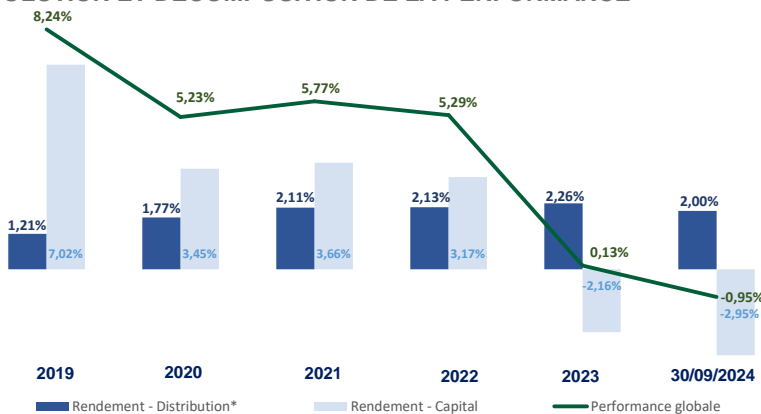
Par ailleurs, au cours du trimestre, le fonds a enregistré une décollecte nette de 0,3 M€ soit un volume global de décollecte sur l'année de 1,7 M€.

Au niveau du portefeuille immobilier, aucune acquisition et cession n'ont été réalisées ce trimestre.

Un acompte sur dividendes s'élevant à 9,50€ par action, correspondant aux rendements immobiliers du 3ème trimestre 2024, a été distribué fin octobre. Depuis le début de l'année, la distribution réalisée s'élève à 36,35€ par part, soit un rendement de 2,73%. Ainsi la distribution réalisée en 2024 est en hausse de 4,75€ par rapport à la même période en 2023 (rendement de 2,26%) essentiellement expliquée par la livraison des deux VEFA en début d'année.

Pour rappel, 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.

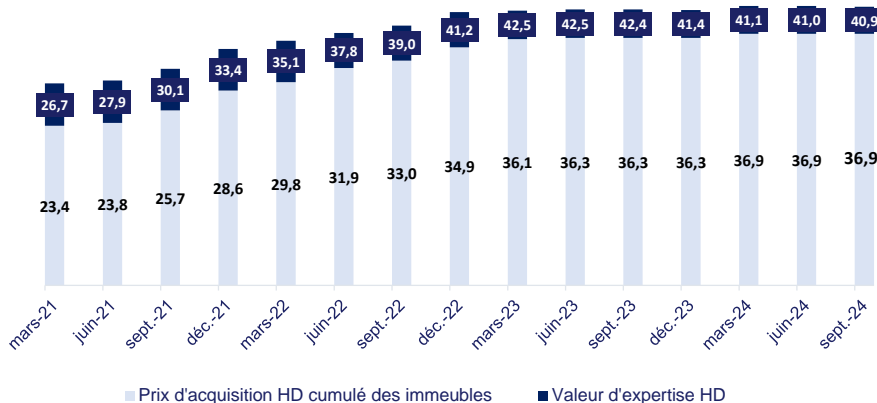
ÉVOLUTION ET DECOMPOSITION DE LA PERFORMANCE



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

	1 mois	3 mois	6 mois	YTD	2023	Création
Performances coupons réinvestis	-0,03%	0,51%	0,98%	-0,95%	0,13%	50,08%

ÉVOLUTION DE LA VALEUR DES IMMEUBLES (EN M€)



LF CERENICIMO +

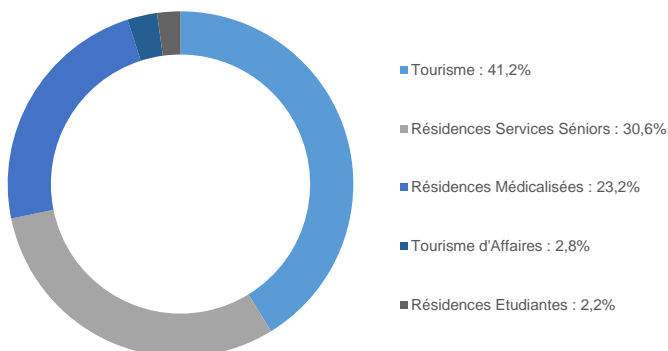
OPCI constitué sous forme de Fonds de Placement Immobilier (FPI) soumis au Droit Français

Situation au 30 septembre 2024

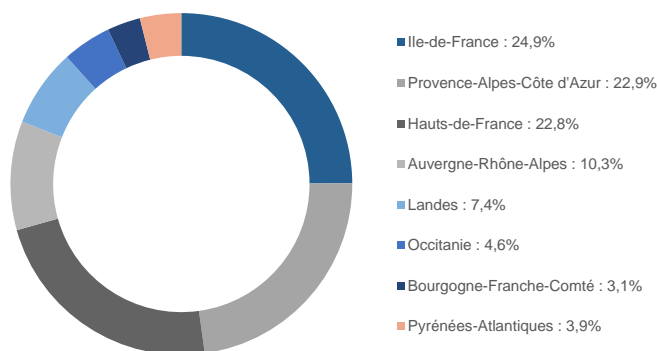
POCHE IMMOBILIERE : LOCATIONS MEUBLEES

89% de l'actif brut

Répartition sectorielle



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 m ²	Stay City
Chamonix (74)	Isatis	Livré	Résidence de Tourisme	4	140 m ²	Odalys
Dax (40)	Le Dax	Livré	Résidence Services Séniors	20	939 m ²	Les Sénioriales
Drap (06)	L'Eau Vive	Livré	Résidence Médicalisée	25	445 m ²	Emera
La Clusaz (74)	Mendi Alde	Livré	Résidence de Tourisme	10	250 m ²	Odalys
Les Deux Alpes (38)	Le Hameau	Livré	Résidence de Tourisme	9	463 m ²	Néméa
Mauguio (34)	Aguylene	Livré	Résidence de Tourisme	4	106 m ²	Goélia
Montpellier (34)	Le Millénaire	Livré	Résidence de Tourisme d'Affaires	2	50 m ²	Appartcity
Paradou (13)	Le Mas des Alpilles	Livré	Résidence de Tourisme	12	541 m ²	Odalys
Roissy-en-France (95)	L'Envol	Livré	Résidence de Tourisme	35	902 m ²	Groupe Staycity
Rueil Malmaison (92)	La Bruyère	Livré	Résidence Médicalisée	21	432 m ²	Groupe Almage
Saint-André-lez-Lille (59)	Quai 22	Livré	Résidence Services Séniors	50	1 658 m ²	API Résidence
Saint Mandrier (31)	Cap Azur	Livré	Résidence de Tourisme	11	419 m ²	Néméa
Saint-Martory (31)	Les Genevriers	Livré	Résidence Médicalisée	11	230 m ²	Edenis
Saint-Raphaël (83)	La Plage	Livré	Résidence de Tourisme	21	445 m ²	Soleil Vacances
Samoens (74)	Grands Tetras	Livré	Résidence de Tourisme	2	54 m ²	Néméa
Urrugne (64)	Le Domaine d'Uhaina	Livré	Résidence de Tourisme	8	366 m ²	Néméa
Varennes-Les-Narcy (58)	Le Champs de la Dame	Livré	Résidence Médicalisée	15	322 m ²	Domidep
Vélizy-Villacoublay	Europea	Livré	Résidence de Tourisme	10	269 m ²	Néméa
Villejuif (94)	Paris Heloise	Livré	Résidence Etudiante	9	172 m ²	Twenty Campus
Villeneuve d'Ascq (59)	Le Wax	Livré	Résidence de Tourisme d'Affaires	24	548 m ²	Sergic

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



VEFA livrée le 12/03/2024

Résidence Le Wax - Villeneuve D'Ascq (59)



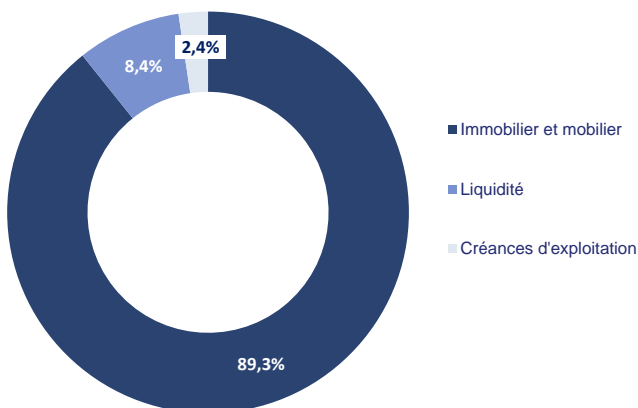
VEFA livrée le 29/02/2024

LF CERENICIMO +

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

Situation au 30 septembre 2024

SITUATION AU 30/09/2024 (en % de l'actif brut)



VALEURS LIQUIDATIVES (€/ action)

VL Trimestrielles	1 ^{er} Trimestre	2 ^e Trimestre	3 ^e Trimestre	4 ^e Trimestre	Perf. YTD *
2024	1 337,07	1 335,80	1 333,43	-	-0,95%
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%
2019	1 197,13	1 208,94	1 259,75	1 270,99	8,24%

* Performance coupons réinvestis

DISTRIBUTION (€/ action)

Distribution *	1 ^{er} Trimestre	2 ^e Trimestre	3 ^e Trimestre	4 ^e Trimestre	TOTAL
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
2019	2,00	2,80	3,40	6,60	14,80

* Correspond à la date de détachement

ETAT DU PATRIMOINE (en K€)

	Encours	Acquisitions période YTD	Cessions période YTD
Instruments financiers mentionnés au R214-160 du code monétaire et financier	41 921	839	-
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	41 921	839	-
Autres actifs à caractère immobilier	-	-	-
Avoirs bancaires	3 985	-	-
Autres actifs détenus par l'OPCI	1 120	-	-
Parts ou actions d'OPC	-	-	-
Créances	1 120	-	-
Total des actifs de l'OPCI	47 026	839	-
Dettes	-9 225	-	-
Total des passifs de l'OPCI	-9 225	-	-
Valeur nette d'inventaire	37 800	839	-

FRAIS SUPPORTÉS EN 2024 (hors frais d'entrée)

	Sur la période		Taux annuel max du prospectus en %
	En k€	En %*	
Frais de fonctionnement et de gestion	283	1,00%	1,60% TTC de l'actif net
Commission de gestion perçue par la société de gestion	161	0,57%	1,25% TTC de l'actif net
Autres frais de fonctionnement et de gestion	121	0,43%	
Frais d'exploitation immobilière	131	0,46%	1,00% TTC en moyenne sur les 3 prochaines années
Frais liés aux opérations immobilières	0	0,00%	16%TTC de la valeur des actifs immobiliers acquis
Commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage	0	0,00%	3,6% 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