LF CERENICIMO +

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

Situation au 31 mars 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)*	1 330,64 €
Nombre de parts	*(2)*	27 557,9929
Actif net	*(1) x (2)*	36 670 017,98 €
Levier immobilier		18,78%
Actif brut global		46 647 823,89 €
Volatilité un an glissant		1,08%
Liquidité		7,2%
Valeur IFI résident français 2025		1 341,82 €
Valeur IFI non résident 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 fonds	5,80% maximum
Frais d'exploitation immobilière annuels	1,60% TTC de l'actif net 1,00% TTC en moyenne sur les 3 prochaines années

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Forme juridique	Fonds de Placement Immobilier soumis au droit francais
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

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 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 31 mars 2025, la valeur liquidative du FPI LF Cérenicimo+ s'établit à 1 330,64 €. La performance trimestrielle coupons réinvestis du fonds s'élève à -0,05%.

Sur le premier trimestre, l'impact des expertises s'élève à -0,9%, et est essentiellement lié à l'ajustement des taux de rendement et des valeurs métriques, en cohérence avec les dernières références de marché observées ainsi que les niveaux de prix constatés dans le cadre du plan d'arbitrage. Néanmoins, la situation locative reste excellente avec un taux d'occupation financier de 100% et une durée moyenne résiduelle ferme des baux de 8,3 ans.

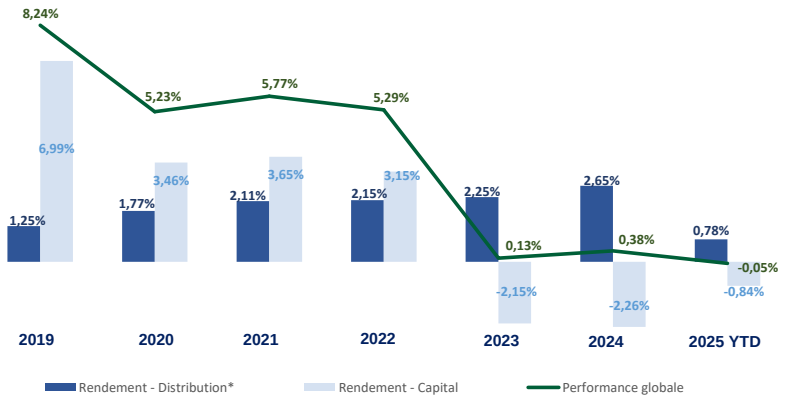
Depuis le début de l'année, le fonds a enregistré une décollecte nette de 0,8 M€.

Au niveau du portefeuille immobilier, aucune acquisition n'a été réalisée ce trimestre. Toutefois, le premier trimestre 2025 a été marqué par la cession d'un lot situé à Samoens (74) générant une plus-value de cession de 0,02 M€. Pour rappel, afin de reconstituer une poche de liquidité de 15%, un plan d'arbitrage a été mis en place à l'été 2024 concernant les actifs de Samoens (74), Mauguio (34), La Clusaz (74) et Saint-Mandrier (83). Compte tenu de la décollecte, l'actif de Rueil (92) a également été intégré. Les plus-values issues de ces opérations seront distribuées dans les six mois suivant la cession.

Un acompte sur dividendes s'élevant à 9,50€ par action, correspondant aux rendements immobiliers du 1er trimestre 2025 a été distribué fin avril 2025.

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.

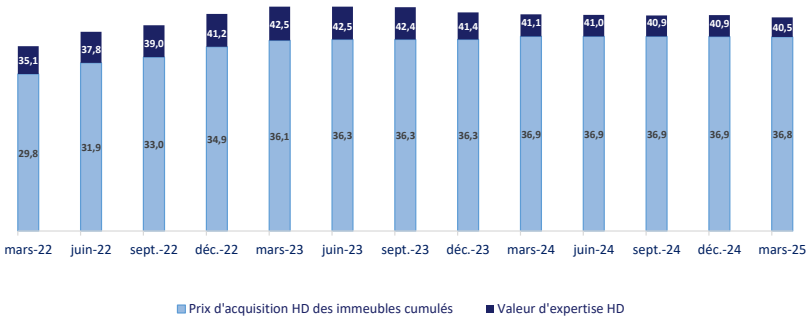
ÉVOLUTION ET DECOMPOSITION DE LA PERFORMANCE



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

	1 mois	3 mois	6 mois	YTD	2024	Création
Performances coupons réinvestis	-0,61%	-0,05%	1,29%	-0,05%	0,38%	52,02%

ÉVOLUTION DE LA VALEUR DES IMMEUBLES (EN M€)



LF CERENICIMO +

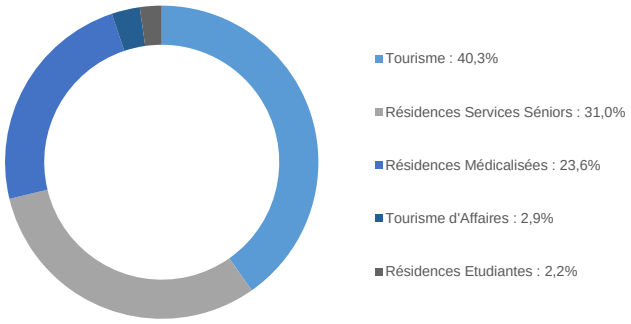
OPCI constitué sous forme de Fonds de Placement Immobilier (FPI) soumis au Droit Français

Situation au 31 mars 2025

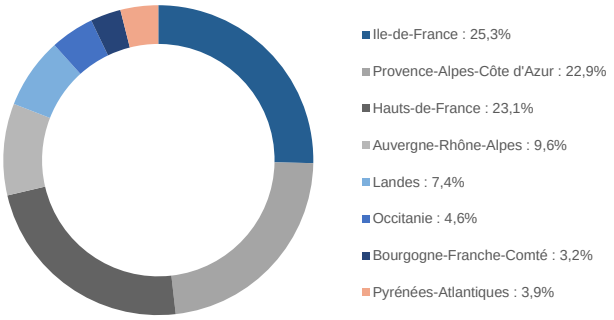
POCHE IMMOBILIÈRE : LOCATIONS MEUBLÉES

90% 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 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	4	106 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)

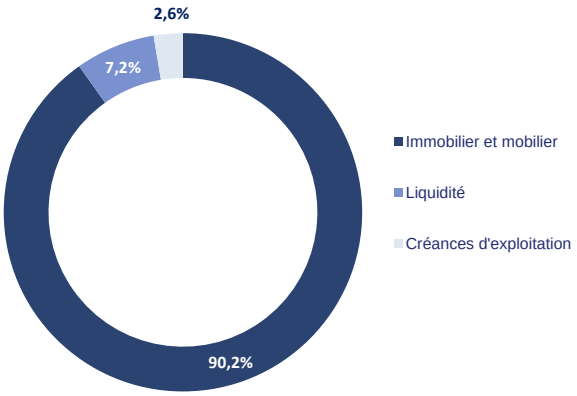
VEFA livrée le 29/02/2024

LF CERENICIMO +

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

Situation au 31 mars 2025

SITUATION AU 31/03/2025 (en % de l'actif brut)



VALEURS LIQUIDATIVES (€/ action)

VL Trimestrielles	1er Trimestre	2e Trimestre	3e Trimestre	4e Trimestre	Perf. YTD *
2025	1 330,64				-0,05%
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 *	1er Trimestre	2e Trimestre	3e Trimestre	4e Trimestre	TOTAL
2025	10,50	9,50			20,00
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

ETAT DU PATRIMOINE (en K€)

		Encours	Acquisitions période YTD	Cessions période YTD
Instruments financiers mentionnés au R214-160 du code monétaire et financier		**41 494**	**-**	**-**
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	*Actifs immobiliers*	41 494	-	99
Autres actifs à caractère immobilier	*Actifs meubles*	-	-	-
Avoirs bancaires		**3 362**	**-**	**-**
Autres actifs détenus par l'OPCI		**1 222**	**-**	**-**
Parts ou actions d'OPC	*Actifs financiers*	-	-	-
Créances		1 222	-	-
Total des actifs de l'OPCI		**46 079**	**-**	**-**
Dettes		**-9 409**	**-**	**-**
Total des passifs de l'OPCI		**-9 409**	**-**	**-**
Valeur nette d'inventaire		**36 670**	**-**	**-**

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	**123**	**1,3%**	**1,60% TTC de l'actif net**
Commission de gestion perçue par la société de gestion	68	0,7%	1,25% TTC de l'actif net
Autres frais de fonctionnement et de gestion	55	0,6%	
Frais d'exploitation immobilière	**40**	**0,4%**	**1,00% TTC en moyenne sur les 3 prochaines années**
Frais liés aux opérations immobilières	**5**	**3,7%**	**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 2011/61/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

LA FRANÇAISE REM