

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 CLES

Valeur liquidative (1)	1 337,07 €
Nombre de parts (2)	29 276,2032
Actif net (1) x (2)	39 144 555,69 €
Levier immobilier	18,53%
Actif brut global	48 776 680,09 €
Volatilité un an glissant	3,02%
Liquidité	8,7%

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

CARACTERISTIQUES GENERALES

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 31 mars 2024, la valeur liquidative du FPI LF Cérenicimo+ s'établit à 1 337,07 €. La performance trimestrielle coupons réinvestis du fonds s'élève à -1,91%.

La performance a été impactée de -2,5 % par la diminution des valeurs d'expertises des actifs. Cette baisse est essentiellement expliquée par la mise en liquidation judiciaire en février 2024 du groupe Medicharme, exploitant d'EHPAD privés et de résidences séniors.

A la suite d'une procédure collective, le Tribunal de Commerce de Nanterre a validé le jeudi 4 avril 2024 les offres de reprise de 42 des 43 établissements du groupe assorties d'une condition suspensive de diminution de loyer de -25%.

LF Cerenicimo + est ainsi concerné par deux actifs, représentant 8% de la valorisation totale du fonds, et 9% des loyers. Ces deux établissements ont trouvé un repreneur : le premier a été repris par Domidep et le second par Edenis, acteur associatif spécialisé dans l'EHPAD. Tous les emplois ont été maintenus. Des avenants aux baux long-terme de 12 ans ont pris effet dès le 5 avril.

Par ailleurs, au cours du trimestre, le fonds a enregistré une décollecte nette de 0,5 M€.

Au niveau du portefeuille immobilier, aucune acquisition et cession n'ont été réalisées ce trimestre. Toutefois, le trimestre a été marqué par la livraison de la VEFA située à Villeneuve-d'Ascq (59), le 29 février 2024 et la livraison de la VEFA située à Roissy-en-France (95), le 12 mars 2024.

Un acompte sur dividende s'élevant à 7,50 € par action, correspondant aux rendements immobiliers du 1er trimestre 2024 a été distribué fin avril 2024.

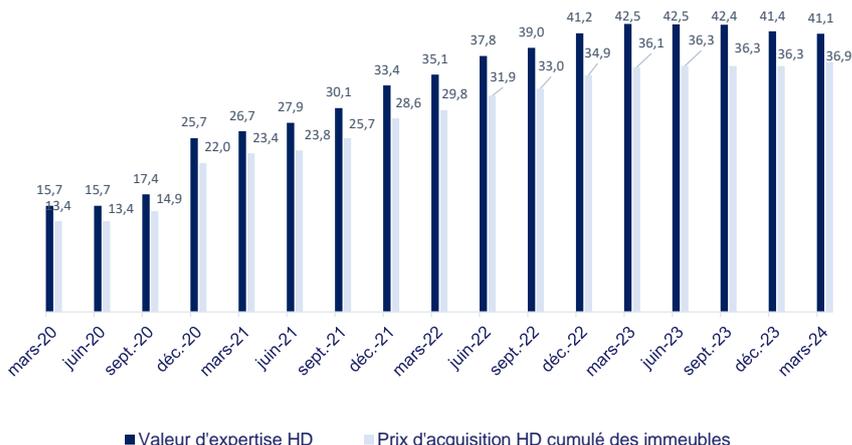
EVOLUTION ET DECOMPOSITION DE LA PERFORMANCE



Performances*	1 mois	3 mois	6 mois	YTD	2023	Création
Calendaire	-2,19%	-1,91%	-3,47%	-1,91%	0,13%	48,62%

* Coupons réinvestis

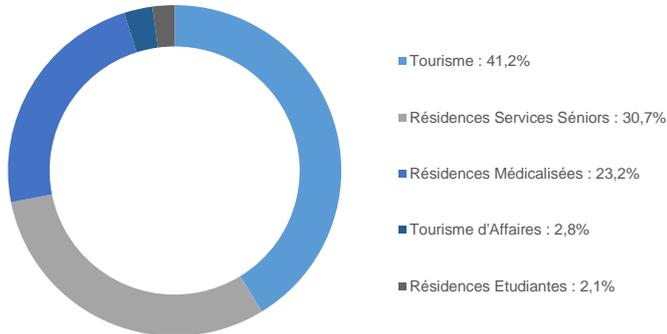
EVOLUTION DE LA VALEUR DES IMMEUBLES (EN M€)



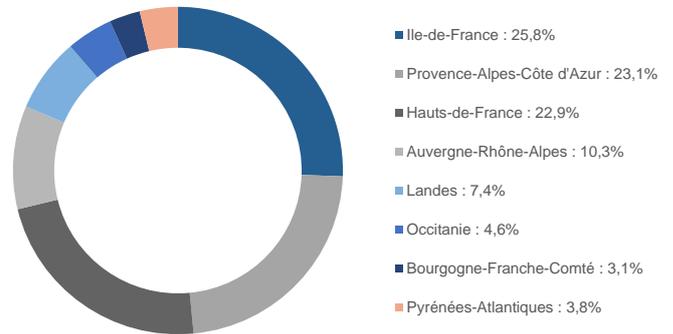
POCHE IMMOBILIERE : LOCATIONS MEUBLEES

87% 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)



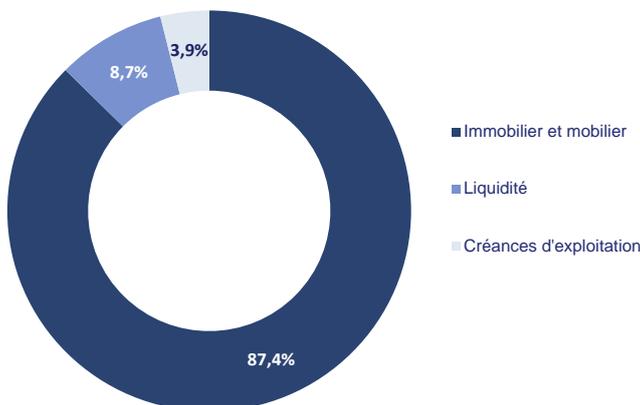
VEFA livrée le 12/03/2024

Résidence Le Wax - Villeneuve D'Ascq (59)



VEFA livrée le 29/02/2024

SITUATION AU 31/03/2024 (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			-	-1,91%
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			17,70
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	42 216	-	-
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	42 216	590	-
Autres actifs à caractère immobilier	-	124	-
Avoirs bancaires	4 247	-	-
Autres actifs détenus par l'OPCI	1 900	-	-
Parts ou actions d'OPC	-	-	-
Créances	1 900	-	-
Total des actifs de l'OPCI	48 363	-	-
Dettes	-9 219	-	-
Total des passifs de l'OPCI	-9 219	-	-
Valeur nette d'inventaire	39 145	-	-

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	83	0,84%	1,60% TTC de l'actif net
Commission de gestion perçue par la société de gestion	44	0,45%	1,25% TTC de l'actif net
Autres frais de fonctionnement et de gestion	39	0,40%	
Frais d'exploitation immobilière	53	0,54%	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