

## 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 soumises à la fiscalité applicable aux locations meublées, complété par des liquidités.

## CHIFFRES CLÉS

Valeur liquidative (1)		<b>1 373,33 €</b>
Nombre de parts (2)		29 621,8483
Actif net (1) x (2)		40 680 848,64 €
Levier immobilier		18,43%
Actif brut global		50 078 857,39 €
Volatilité un an glissant		2,22%
Liquidité		12,1%

## 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	Caecis 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 décembre 2023, la valeur liquidative du FPI LF Cérénicimo+ s'établit à 1 373,33 €. La performance trimestrielle coupons réinvestis du fonds s'élève à -1,56% et à +0,13% depuis le début de l'année. La performance a été impactée par la diminution des valeurs d'expertises des actifs due à la décompression des taux de capitalisation retenus par les experts (impact -2,30% sur le trimestre et -2,60% sur l'année).

Par ailleurs, au cours du trimestre, le fonds a enregistré une décollecte nette de 1,6 M€, soit un volume globale de 2,9 M€ de décollecte depuis le début de l'année.

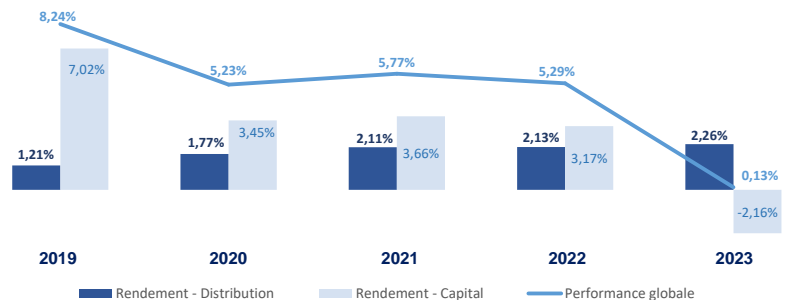
Au niveau du portefeuille immobilier, aucune acquisition et cession n'ont été réalisées ce trimestre. Toutefois, l'année 2023 a été marquée par l'acquisition de 2 lots complémentaires sur la Résidence Etudiante Paris Héloïse située à Villejuif (94) pour 0,2 M€, ainsi que la livraison de l'actif en VEFA à Saint-André-Lez Lille (59) au premier trimestre 2023.

Les travaux sont toujours en cours de réalisation pour les deux VEFA situées à Roissy-en-France (95) et Villeneuve-d'Ascq (59). La livraison de ces actifs est prévue pour le premier trimestre 2024.

Sur l'exercice 2023, la distribution s'élève à 31,60 €/part, soit un rendement de 2,26% (vs 2,13% en 2022 et 2,11% en 2021).

Un acompte sur dividendes s'élevant à 10,20 € par action, correspondant aux rendements immobiliers du 4ème trimestre 2023, a été distribué fin janvier 2024.

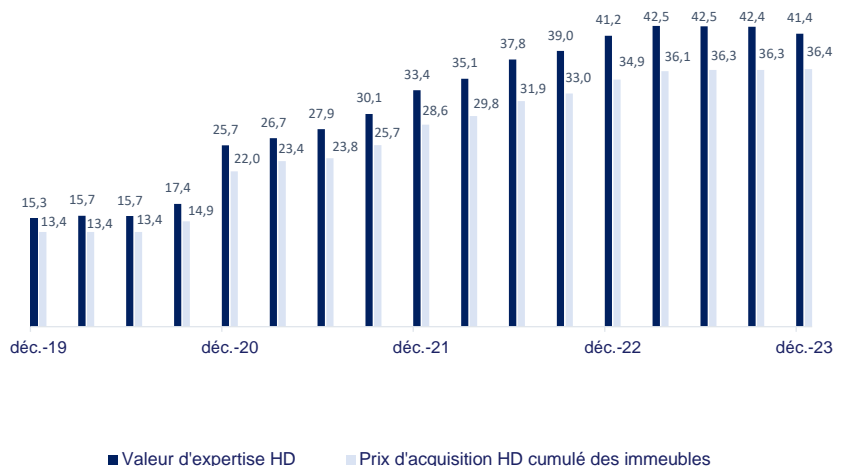
## ÉVOLUTION ET DÉCOMPOSITION DE LA PERFORMANCE



Performances*	1 mois	3 mois	6 mois	YTD	2023	Création
Calendaire	-1,97%	-1,56%	-1,13%	0,13%	0,13%	51,52%

\* Coupons réinvestis

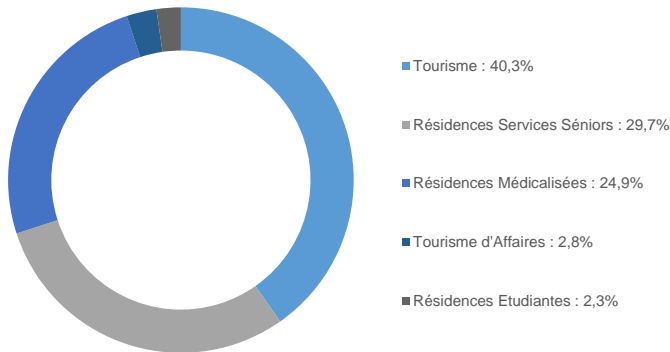
## ÉVOLUTION DE LA VALEUR DES IMMEUBLES (EN M€)



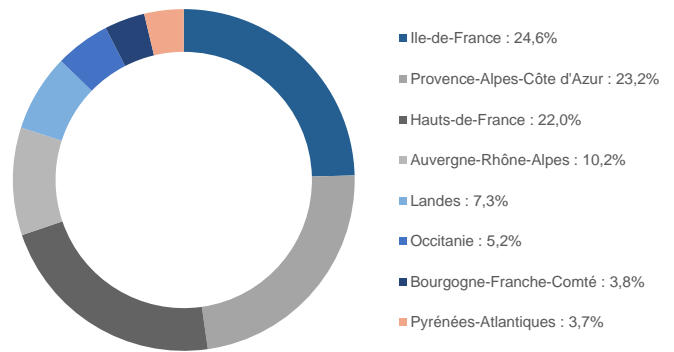
## POCHE IMMOBILIERE : LOCATIONS MEUBLEES

86% 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 <sup>2</sup>	Stay City
Chamonix (74)	Isatis	Livré	Résidence de Tourisme	4	140 m <sup>2</sup>	Odalys
Dax (40)	Le Dax	Livré	Résidence Services Séniors	20	939 m <sup>2</sup>	Les Sénioriales
Drap (06)	L'Eau Vive	Livré	Résidence Médicalisée	25	445 m <sup>2</sup>	Emera
La Clusaz (74)	Mendi Alde	Livré	Résidence de Tourisme	10	250 m <sup>2</sup>	Odalys
Les Deux Alpes (38)	Le Hameau	Livré	Résidence de Tourisme	9	463 m <sup>2</sup>	Néméa
Mauguio (34)	Aguylene	Livré	Résidence de Tourisme	4	106 m <sup>2</sup>	Goélia
Montpellier (34)	Le Millénaire	Livré	Résidence de Tourisme d'Affaires	2	50 m <sup>2</sup>	Appartcity
Paradou (13)	Le Mas des Alpilles	Livré	Résidence de Tourisme	12	541 m <sup>2</sup>	Odalys
Roissy-en-France (95)	L'Envol	VEFA	Résidence de Tourisme	35	902 m <sup>2</sup>	Groupe Staycity
Rueil Malmaison (92)	La Bruyère	Livré	Résidence Médicalisée	21	432 m <sup>2</sup>	Groupe Almage
Saint-André-lez-Lille (59)	Quai 22	Livré	Résidence Services Séniors	50	1 658 m <sup>2</sup>	API Résidence
Saint Mandrier (31)	Cap Azur	Livré	Résidence de Tourisme	11	419 m <sup>2</sup>	Néméa
Saint-Martory (31)	Les Genevriers	Livré	Résidence Médicalisée	11	230 m <sup>2</sup>	Medicharme
Saint-Raphaël (83)	La Plage	Livré	Résidence de Tourisme	21	445 m <sup>2</sup>	Soleil Vacances
Samoens (74)	Grands Tetras	Livré	Résidence de Tourisme	2	54 m <sup>2</sup>	Néméa
Urrugne (64)	Le Domaine d'Uhaina	Livré	Résidence de Tourisme	8	366 m <sup>2</sup>	Néméa
Varenes-Les-Narcy (58)	Le Champs de la Dame	Livré	Résidence Médicalisée	15	322 m <sup>2</sup>	Medicharme
Vélizy-Villacoublay	Europea	Livré	Résidence de Tourisme	10	269 m <sup>2</sup>	Néméa
Villejuif (94)	Paris Heloise	Livré	Résidence Etudiante	9	172 m <sup>2</sup>	Twenty Campus
Villeneuve d'Ascq (59)	Le Wax	VEFA	Résidence de Tourisme d'Affaires	24	548 m <sup>2</sup>	Sergic

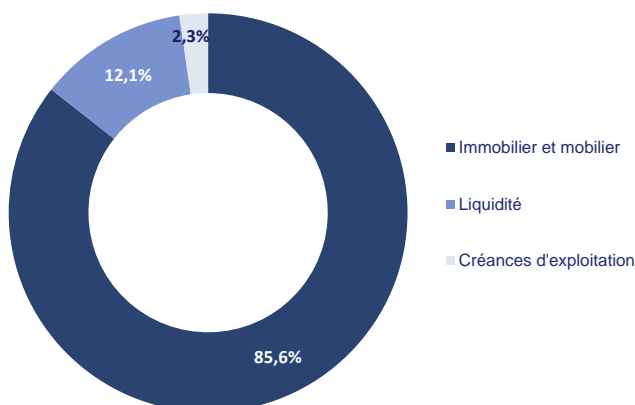
Résidence L'envol - Roissy-en-France (95)



Résidence Le Wax - Villeneuve D'Ascq (59)



## SITUATION AU 31/12/2023 (en % de l'actif brut)



## VALEURS LIQUIDATIVES (€/ action)

VL Trimestrielles	1 <sup>er</sup> Trimestre	2 <sup>e</sup> Trimestre	3 <sup>e</sup> Trimestre	4 <sup>e</sup> Trimestre	Perf. YTD *
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 <sup>er</sup> Trimestre	2 <sup>e</sup> Trimestre	3 <sup>e</sup> Trimestre	4 <sup>e</sup> Trimestre	TOTAL
2024	10,20	-	-	-	10,20
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
<b>Instruments financiers mentionnés au R214-160 du code monétaire et financier</b>	<b>42 489</b>	-	-
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	42 489	1 384	-
Autres actifs à caractère immobilier	-	106	-
<b>Avoirs bancaires</b>	<b>6 053</b>	-	-
<b>Autres actifs détenus par l'OPCI</b>	<b>1 156</b>	-	-
Parts ou actions d'OPC	-	-	-
Créances	1 156	-	-
<b>Total des actifs de l'OPCI</b>	<b>49 699</b>	-	-
<b>Dettes</b>	<b>-9 018</b>	-	-
<b>Total des passifs de l'OPCI</b>	<b>-9 018</b>	-	-
<b>Valeur nette d'inventaire</b>	<b>40 681</b>	-	-

## FRAIS SUPPORTÉS EN 2023 (hors frais d'entrée)

	Sur la période		Taux annuel max du prospectus en %
	En k€	En %*	
<b>Frais de fonctionnement et de gestion</b>	<b>336</b>	<b>0,83%</b>	<b>1,60% TTC de l'actif net</b>
Commission de gestion perçue par la société de gestion	203	0,50%	1,25% TTC de l'actif net
Autres frais de fonctionnement et de gestion	133	0,33%	
<b>Frais d'exploitation immobilière</b>	<b>286</b>	<b>0,70%</b>	<b>1,00% TTC en moyenne sur les 3 prochaines années</b>
<b>Frais liés aux opérations immobilières</b>	<b>35</b>	<b>2,35%</b>	<b>16% TTC de la valeur des actifs immobiliers acquis</b>
<b>Commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage</b>	<b>42</b>	<b>2,82%</b>	<b>3,6% TTC de la valeur des actifs immobiliers acquis</b>

\* 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 mentionnés dans sa documentation juridique.

Avant toute souscription, prenez connaissance des statuts, rapports annuels et caractéristiques principales disponibles sur internet : [www.la-francaise.com](http://www.la-francaise.com)

ou sur simple demande : La Française AM Finance Services - Service relations clientèle - Sources : données internes, La Française REM