

A modern living room with a light-colored sofa, a wooden coffee table, and a colorful patterned rug. Large windows in the background offer a view of greenery. The scene is framed by white curved lines. A dark blue rectangular box is centered over the image, containing the title text. A red curved line is positioned to the right of the blue box.

RAPPORT ANNUEL 2023

OPCI
LF CERENICIMO +

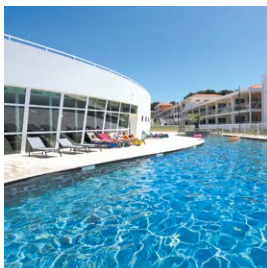


LA FRANÇAISE
INVESTING TOGETHER

LF CERENICIMO +

RAPPORT ANNUEL

Exercice clos le 31 décembre 2023



1/	GOVERNANCE AU 31 DÉCEMBRE 2023	4
2/	INTRODUCTION	5
3/	CONJONCTURE	6
4/	GOVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE	10
5/	RAPPORT DE GESTION	12
6/	RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	18
7/	COMPTES ANNUELS	20
8/	ANNEXES	22
9/	RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	30



1 / GOUVERNANCE AU 31 DÉCEMBRE 2023

Société de gestion

LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS
128 boulevard Raspail
75006 PARIS

Conseil de surveillance

Monsieur Jean-Luc BRONSART,
Président du conseil de surveillance
Monsieur Philippe Georges DESCHAMPS,
Secrétaire du conseil de surveillance
Monsieur Aurélien ROL, Monsieur Olivier BLICQ,
Monsieur Gérard BAUDIFFIER,
Monsieur Philippe CABANIER

Conseil en investissement immobilier

CERENICIMO
3 rue Alphonse Fillion
44120 VERTOU

Dépositaire

CACEIS BANK
1-3 place Valhubert
75013 PARIS

Commissaire aux comptes

DELOITTE & ASSOCIÉS
Tour Majunga - 6 place de la Pyramide
92908 PARIS-LA DÉFENSE CEDEX
Signataire : Sylvain GIRAUD

Expert externe en évaluation

LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS
128 boulevard Raspail
75006 PARIS

Experts immobiliers

BPCE EXPERTISES IMMOBILIÈRES
(ex CRÉDIT FONCIER EXPERTISE)
50 avenue Pierre Mendès-France
75013 PARIS

CBRE VALUATION

145-151 rue de Courcelles
75017 PARIS

2 / INTRODUCTION

La stratégie poursuivie par LF Cerenicimo + consiste dans l'acquisition d'immeubles dont les revenus et plus-values bénéficient du régime fiscal du « loueur meublé ». Ce dispositif fiscal permet notamment de percevoir des revenus modérément fiscalisés par imputation d'amortissements spécifiques.

Précédemment accessible aux seuls détenteurs de biens immobiliers en direct, ce statut fiscal favorable est désormais accessible aux investisseurs particuliers moyennant un investissement d'un montant plus réduit grâce à la participation à un produit collectif.

LF Cerenicimo + offre au surplus une diversification sur les exploitants preneurs, sur les immeubles et la nature des activités d'exploitation. Au 31 décembre 2023, le portefeuille

immobilier est constitué de 21 actifs situés dans 8 régions différentes et est investi pour 40,3 % en résidences de tourisme, 29,7 % en résidences services seniors, 24,9 % en résidences médicalisées, 2,8 % en résidences de tourisme d'affaires et 2,3 % en résidence étudiante.

Privilégiant une stratégie d'investissement de type opportuniste, cet OPCI entend continuer la diversification de ses acquisitions en investissant dans des secteurs porteurs (résidences seniors, EPHAD, résidences étudiantes etc.). Il envisage donc l'acquisition d'actifs dotés d'un rendement dynamique autour d'une valeur immobilière et économique solide. Le fonds entend également pouvoir capitaliser sur l'acquisition de produits de seconde main réservant des espoirs de rendements souvent très attractifs.



L'Envol - Roissy-en-France (95) : 35 lots

3 / CONJONCTURE

LE MARCHÉ IMMOBILIER EN 2023

CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

Après deux bonnes années en sortie de Covid, la croissance française décélère en 2023, en lien avec la hausse des prix et le ralentissement de la demande. En effet, si l'inflation érode la consommation, les politiques monétaires mises en œuvre pour la combattre dégradent progressivement l'investissement même si ce dernier s'est montré particulièrement résilient en 2023.

La France a vu son économie croître de 0,1 % au quatrième trimestre de 2023. Cette légère hausse de la croissance par rapport au trimestre précédent est attribuable à une consommation des ménages plus solide, grâce notamment à une progression de 0,6 % de leur pouvoir d'achat après trois trimestres consécutifs de baisse. Malgré ce gain de pouvoir d'achat, le taux d'épargne des ménages a augmenté à 17,9 % du revenu disponible brut contre 17,3 % au trimestre précédent.

Sur l'ensemble de l'année 2023, l'économie française a cru de 0,9 % après +2,5 % en 2022 et une croissance moyenne de 1,2 % sur les dix dernières années. L'inflation a été la cause principale du ralentissement économique. D'abord portée par la hausse des prix des biens de consommation, elle marque le pas à partir du second semestre. La revalorisation des salaires, notamment dans les services, amènerait le prix de ces derniers à devenir le principal moteur de l'inflation en 2024, mais à un niveau, toutefois, plus contenu que cette année. Ainsi l'inflation s'est établie pour 2023 à 4,9 % et devrait redescendre aux alentours de 2,5 % en 2024.

Après deux trimestres consécutifs de progression, le taux de chômage est resté stable au quatrième trimestre 2023. Fin décembre, le taux de chômage en France a atteint 7,5 % de la population active, en augmentation de 0,4 point sur un an. En janvier 2024, pour la première fois depuis avril 2021, l'indicateur du climat de l'emploi mesuré par l'INSEE est passé sous sa moyenne long terme, laissant entrevoir des perspectives moroses sur le marché du travail au cours de prochains mois, même si les déclarations d'embauche restent élevées.

La croissance devrait rester modérée début 2024, freinée par de vives tensions géopolitiques et un ralentissement économique mondial observé dans la plupart des grands pays développés et en Chine. Sur l'ensemble de l'année, la reprise de la consommation liée au reflux de l'inflation initiée au quatrième trimestre devrait s'accélérer. L'investissement, lui, devrait être impacté par le plein effet du durcissement des conditions de financement.

Après dix hausses successives, la Banque Centrale Européenne (BCE) finit l'année 2023 sur une stabilisation de ses principaux taux directeurs, portant le taux de refinancement à 4,50 % et celui de l'OAT à 2,6 %. Début 2024, le consensus de marché privilégie une baisse des taux de la BCE à mi-année, mais aucun consensus ne se dégage sur le niveau final qu'atteindrait les taux directeurs à la fin du cycle baissier.



Cap Azur - Saint-Mandrier (83) : 11 lots

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Le quatrième trimestre 2023 n'a pas inversé la tendance baissière observée depuis la fin de l'année 2022. L'année a été marquée par une série de remontée des taux directeurs de la BCE et par une forte volatilité de l'OAT française, qui ont poussé les investisseurs à adopter une position attentiste. Dans ce contexte, de nombreuses offres ont été retirées du marché, faute d'accord entre vendeurs et acheteurs. Sur l'ensemble de l'année, 16,7 milliards d'euros ont été investis dans l'Hexagone, soit une chute de 46 % sur un an.

Pénalisé par le resserrement des conditions de financement, le marché des grandes transactions a enregistré le recul le plus important, en raison du nombre restreint de ventes de grands portefeuilles et du coup d'arrêt observé dans certains pôles tertiaires majeurs, comme La Défense. Enfin, la chute des grandes transactions s'explique aussi par la baisse des valeurs métriques, qui pèse mécaniquement sur les volumes investis.

Les investisseurs étrangers, qui représentent traditionnellement entre un tiers et 45 % des sommes engagées sur le marché français, ont vu leur part diminuer à 27 %, en 2023. Ils ont néanmoins été à l'origine des deux plus grandes transactions de 2023 et se sont distingués, en fin d'année, par l'acquisition de grands portefeuilles logistiques.

En termes de typologie d'actifs, les investisseurs restent toujours sélectifs en ce qui concerne le bureau qui représente toutefois 39 % des volumes investis en 2023 en France. Les régions montrent plus de résistance que l'Île-de-France affichant une baisse de 52 % par rapport à la moyenne décennale quand la baisse en Île-de-France atteint 72 %.

Le commerce, qui a bénéficié de plusieurs très grandes transactions, affiche un recul des volumes investis nettement moins prononcé que les autres secteurs. Il représente 18 % des volumes investis en 2023. Par ailleurs, l'année écoulée a été un cru exceptionnel pour les ventes utilisateurs, illustrant l'importance de la pierre dans les stratégies patrimoniales et commerciales de grands groupes internationaux. En additionnant ces opérations aux volumes d'investissement classiques, ce sont plus de 5 milliards d'euros qui ont été

investis en commerce, en France en 2023, ce qui correspond à la moyenne décennale.

Après un début d'année marquée par des corrections de valeur rapides, la logistique a montré des signes de redémarrage du marché au quatrième trimestre, avec des volumes d'investissement qui ont quasiment doublé d'un trimestre sur l'autre. Au total, en 2023, 2,7 milliards d'euros ont été investis en logistique et sur les locaux d'activité. La baisse est moins marquée pour les locaux d'activités (-39 %) que pour les entrepôts logistiques (-63 %), pénalisés par le recul des investissements étrangers et l'effondrement du nombre de cessions de grands portefeuilles. L'objectif de zéro artificialisation nette des sols, qui impose des contraintes aux nouveaux développements, peut également avoir restreint le nombre de projets neufs proposés à la vente.

La tendance à la diversification des stratégies d'investissement s'est confirmée en 2023. Les investisseurs explorent une gamme plus étendue de possibilités et réduisent progressivement leur exposition à certaines classes d'actifs traditionnelles. Certains de ces actifs de diversification ont même affiché des volumes d'investissement en hausse ou quasiment stables d'une année sur l'autre (coliving, hôtellerie, enseignement, etc.).

Dans le sillage des taux financiers, les taux de rendement immobiliers n'ont cessé de progresser en 2023 pour atteindre pour les bureaux prime 4,10 % ; 4,25 % pour les pieds d'immeubles prime et 4,75 % pour les actifs de logistique. Les taux de rendement des actifs et/ou localisations secondaires ont connu des décompressions plus significatives encore avec un taux de rendement à La Défense de 6,25 % pour les actifs de bonne qualité. Toutefois, le reflux des taux longs fin 2023 laisse présager une normalisation des marchés immobiliers en 2024, grâce à la reconstitution de la prime de risque immobilière. Après plusieurs épisodes de corrections des valeurs sur l'ensemble de l'année, le quatrième trimestre semble proposer une valorisation des actifs immobiliers sur lesquels acquéreurs et vendeurs pourraient s'accorder. Cet environnement, plus lisible, devrait permettre au marché de l'investissement de rebondir de manière progressive.



Isatis - Chamonix (74) : 4 lots

3 / CONJONCTURE

LE MARCHÉ DU TOURISME

Après une période de turbulence due à la pandémie de Covid-19, le tourisme se redresse avec vigueur à travers le monde. Dans son bilan de l'année 2023, l'Organisation mondiale du tourisme (OMT) fait état d'un quasi-retour aux niveaux d'activité d'avant la pandémie. En Europe, la reprise est particulièrement remarquable avec des arrivées atteignant 94 % de leur nombre de 2019.

La France fait partie des bons élèves sur le marché européen. Le taux d'occupation a continué son rebond (+2,5 points à près de 67 %), tandis que les prix ont crû de +10 % sur l'année par rapport à 2022 et +26,4 % par rapport à 2019. Au global, en 2023, le revenu par chambre (RevPar) affiche, en France, une hausse de 15 % par rapport à 2022 et de 25 % par rapport à 2019. Les établissements haut de gamme et les résidences de tourisme affichent les progressions les plus importantes, portées, pour l'un, par leur « pricing power », et, pour l'autre, par leurs tarifs adaptés aux moyens et longs séjours.

Les projections pour 2024 restent bien orientées, avec une estimation de la croissance de 2 % en moyenne mondiale par rapport aux niveaux de 2019. Cette reprise est, toutefois, conditionnée par le rythme de redressement en Asie et les facteurs économiques et géopolitiques mondiaux. Par ailleurs, ces évolutions s'inscrivent dans un contexte inflationniste qui alourdit les coûts de personnel, des matières premières et de l'énergie, ce qui pourrait venir éroder les marges des exploitants.

L'immobilier de tourisme, reflète les bonnes performances du tourisme en Europe avec 14 milliards d'euros investis en Europe, une baisse de 16 % sur un an, qui se compare très favorablement au recul de 60 % de l'investissement en immobilier d'entreprise en Europe.

LE MARCHÉ DE LA SANTÉ

Porté par une hausse ininterrompue de la consommation des soins et de biens médicaux, l'immobilier de santé a confirmé sa résilience en 2023. Alors que sur la période 2022-2023, les taux de rendement immobiliers européens ont affiché une hausse moyenne d'environ 125 pbs, les actifs de santé ont connu une hausse de seulement 60 points de base sur la période. Fin 2023, les taux prime européens atteignait 4,25 % pour les résidences Services Seniors, 4,75 % pour les maisons de santé et 5,75 % pour les cliniques. Comparés à une OAT qui s'établissait à 2,6 % fin décembre, ces actifs offrent une prime de risque très attractive pour des actifs offrant un profil défensif, décorrélié des cycles économiques.

Fin septembre 2023, le volume d'investissement sur les douze derniers mois s'élevaient à près de 9 milliards d'euros en Europe, porté notamment par la comptabilisation pour 1,4 Mds d'euros de la vente d'Icade Santé à Primonial. Si l'Allemagne, la France et le Royaume-Uni restent sur les trois premières marches du podium, l'Espagne et l'Italie ont également fait preuve d'une belle résistance.

Si le marché de l'investissement a été limité par la hausse des taux financiers, la demande pour cette classe d'actifs reste forte. Du côté de la demande, les besoins immobiliers s'annoncent pérennes que ce soit pour le court séjour comme les centres de santé de proximité, pour le moyen séjour comme les cliniques ou pour le long séjour comme les résidences seniors. L'offre, elle, reste limitée, notamment sous la contrainte budgétaire des Etats qui freinent les autorisations de nouveaux établissements.

Source : JLL, CBRE



Domaine d'Uhaina - Urrugne (64) : 8 lots

LE MARCHÉ FINANCIER EN 2023

L'année 2023 est marquée par la poursuite de la hausse des taux d'intérêt directeurs jusqu'en juillet pour la Fed, septembre pour la Banque centrale européenne. Au total le taux des Fed Funds a progressé de 525 points de base depuis mars 2022 jusqu'à atteindre un taux effectif de 5,3 % et le taux de dépôt de la Banque centrale européenne de 450 points de base depuis juillet 2022 jusqu'à atteindre 4,0 %. Fin octobre 2023, la Fed prend la décision d'arrêter le mouvement de hausse, relayée en cela par la Banque centrale européenne début janvier 2024. En revanche les deux Banques centrales affirment leur volonté de maintenir les taux à un niveau élevé tant que les anticipations d'inflation ne seront pas ancrées sur l'objectif de 2 % par an. Le marché parie sur une baisse des taux dès le mois de mars 2024 pour la Fed, juin pour la Banque centrale européenne, d'une amplitude de l'ordre de 150 points de base sur l'année.

Les Banques centrales ont également poursuivi la réduction de leurs bilans. Sans ces acheteurs dominants, les taux des emprunts d'Etat long terme ont poursuivi leur hausse jusqu'à fin octobre portant le taux à 10 ans de 3,9 % à 4,9 % aux États-Unis et de 2,8 % à 3,5 % en zone euro. Le pivotement dans l'attitude de la Fed a ensuite entraîné dans son sillage un rallye sur les obligations avec des taux terminant l'année à 3,9 % aux États-Unis et 2,6 % en zone euro, soit grosso modo leur niveau de début d'année. Les taux d'intérêt réels sur les emprunts d'États à 10 ans indexés ont évolué en parallèle et terminent l'année là où ils avaient commencé à 1,7 % aux États-Unis et 0,9 % en zone euro. De fait les taux d'intérêt à long terme sont globalement revenus dans leur zone de trading pré-crise financière globale après quinze ans de politique monétaire hétérodoxe. Mais leur forte volatilité, le double de celle observée sur long terme, tient à la difficulté du marché d'intégrer une prime d'inflation long terme consensuelle. Les inversions de courbe de structure de taux d'intérêt sur les emprunts d'État sont également un signe que les équilibres monétaires ne sont pas encore revenus à leur comportement nominal.

La liquidité des marchés a été affecté par la forte contraction de la masse monétaire. La masse monétaire M3 aux États-Unis s'est contracté avec un maximum de 4,5 % sur une base annuelle en avril 2023, le maximum de contraction de la masse monétaire M3 en zone euro a été atteint en septembre avec 1,1 % de baisse. Dans les deux cas ces niveaux sont très en dessous de la croissance du PIB nominal.

Cette évolution a facilité une forte baisse de l'inflation passée de 6,5 % sur une base annuelle aux États-Unis en début d'année à 3,4 % en fin d'année. En zone euro l'inflation est passée de 9,2 % à 2,9 %. Mais l'inflation sous-jacente en fin d'année reste élevée autour de 3,5 % dans les deux cas, soit à peine moins que la hausse des salaires enregistrée sur l'année. Celles-ci sont entretenues par un marché du travail très dynamique avec un taux de chômage proche des plus bas historiques à 3,7 % aux États-Unis et 6,5 % en Zone euro. L'objectif des Banques centrales d'une inflation de 2 % est encore loin d'être atteint.

Le marché du crédit s'est aligné sur la hausse des taux. Les spreads de crédit sont restés inchangés sur l'année pour les obligations d'entreprise Investment Grade, ils ont même un peu reculé pour les obligations High Yield. Les marchés d'actions des pays développés ont progressé de 24 % en dollars, ceux des pays émergents de 10%, essentiellement sur les deux derniers mois de l'année.

Dans cet environnement, la croissance économique a une fois de plus fait défaut en 2023. La zone euro a particulièrement souffert et l'Allemagne en tête qui a souffert d'une légère récession. L'économie aux États-Unis s'est mieux comportée avec une croissance régulièrement revue à la hausse en cours d'année. L'économie chinoise reste freinée par le virage idéologique pris au détriment de la croissance. Si l'impact de l'ajustement monétaire sur les marchés immobiliers est désormais commensurable, la crainte d'un affaiblissement des revenus locatifs par hausse de la vacance devient la principale préoccupation. Les différents indicateurs sur la santé des entreprises ne sont pour le moment pas alarmants.

Les signaux de marché en provenance des marchés immobiliers en 2023 pointent vers une perte de dynamisme de la baisse des prix. L'immobilier coté est en passe de corriger la forte décote des cours par rapport à l'actif net enregistrée dès mi-2021 et le rendement en capital des fonds immobiliers non cotés institutionnels se redresse tout en restant négatif. Mais le marché restera fébrile tant que les volumes d'investissement ne reviendront pas à la normale. Sur le plan de la confrontation entre rentabilité attendue et rentabilité exigée, le marché-phare des bureaux Prime Paris QCA est proche de l'équilibre. En revanche les SCPI investies en immobilier d'entreprise voient leur rendement en capital chuter de façon globale depuis mi-2023 avec de fortes différences entre véhicules.

4 / GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE

PROCÉDURE DE CONTRÔLE INTERNE

Au travers de l'organisation fonctionnelle du Groupe La Française, la société La Française Real Estate Managers et, par conséquent, l'ensemble des sociétés qu'elle gère, dont LF Cerenicimo +, bénéficient de la mise à disposition des directions de la « Conformité, Contrôle Interne et Risques Opérationnels » et « Risques » du Groupe.

LES TRAVAUX DE CONTRÔLE INTERNE, RISQUES FINANCIERS ET RISQUES OPÉRATIONNELS S'ARTICULENT AUTOUR :

- du respect de la réglementation et du programme d'activité de la société de gestion ;
- du respect de l'intérêt des porteurs ;
- de l'organisation du processus de gestion, depuis les décisions d'investissement jusqu'aux activités opérationnelles ;
- du suivi des risques opérationnels et réglementaires ; surveillance pour la protection des investisseurs et la régularité des opérations ;
- du respect des dispositions déontologiques applicables à l'ensemble des collaborateurs, prestataires ou membres des conseils de surveillance pour la protection des investisseurs et la régularité des opérations.

LE PROCESSUS S'ORGANISE EN TROIS NIVEAUX :

Les contrôles permanents de premier niveau sont réalisés par les opérationnels qui exercent des contrôles directement sur les opérations qu'ils traitent et dont ils sont responsables et leur hiérarchie qui exerce des contrôles dans le cadre de procédures opérationnelles.

Les contrôles permanents de second niveau sont placés sous la responsabilité du Contrôle Interne et Risques Opérationnels qui a pour objectif de compléter les dispositifs de contrôle de premier niveau existants dans chaque service impliqué, au vu des obligations réglementaires et de l'organisation de la société.

Les contrôles de troisième niveau sont menés périodiquement par des audits externes. Ces procédures de contrôle interne sont complétées par des contrôles externes indépendants : commissaires aux comptes et dépositaires.

ACCÈS À L'INFORMATION

Les porteurs sont informés qu'une information détaillée dans le cadre de la Directive Européenne Solvabilité 2 (2009/138/CE) peut être transmise aux investisseurs relevant du Code des Assurances afin de satisfaire uniquement à leurs obligations prudentielles.

Cet élément transmis n'est pas de nature à porter atteinte aux droits des autres porteurs ; ces investisseurs s'étant engagés à respecter les principes repris à la position AMF 2004-07.

PROVENANCE DES FONDS

Conformément à ses obligations en matière de lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme La Française Real Estate Managers reste vigilante sur la provenance et la destination des fonds tant à l'actif et au passif des véhicules qu'elle gère.

INFORMATIONS RELATIVES AU RESPECT DES RÈGLES DE BONNE CONDUITE ET DE DÉONTOLOGIE APPLICABLES À LA SOCIÉTÉ DE GESTION DE L'OPCI

La situation du FPI n'appelle pas d'observations.

Le Groupe La Française respecte et applique la réglementation, les codes de bonne conduite et codes de déontologie relatifs à la gestion financière. Plus particulièrement, La Française Real Estate Managers, société de gestion immobilière, gérant le FPI, est membre de l'AFG et de l'ASPIM et applique les codes de bonne conduite régissant la profession.

Un règlement de déontologie applicable à l'ensemble des collaborateurs de La Française Real Estate Managers précise les règles et modalités d'application des principes de bonne conduite destinées à garantir la protection des investisseurs et la régularité des opérations.

Dans le cadre de la fourniture de services d'investissement, les entités du Groupe La Française sont susceptibles de rencontrer des situations de conflits d'intérêts. Ces situations, en étant définies comme des situations pouvant porter atteinte aux intérêts d'un ou des clients des sociétés du Groupe La Française, sont identifiées et encadrées. La politique de gestion des conflits d'intérêts est disponible sur le site Internet www.la-francaise.com.

SUIVI ET GESTION DES RISQUES AUXQUELS LE FPI EST EXPOSÉ

PROFIL DE RISQUE

Les risques principaux suivants ont été identifiés :

- **Risques de perte en capital** : Le FPI n'offrant aucune garantie en capital, la Valeur Liquidative peut être inférieure au Prix de Souscription ;
- **Risques liés au marché immobilier** : les investissements réalisés par le FPI seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'Actifs Immobiliers. En particulier, le marché immobilier est exposé à une difficulté potentielle de céder les Actifs Immobiliers dans un délai court, de dépréciation, à l'exploitation du patrimoine, à la concentration, à la société d'exploitation.
- **Risques liés à l'effet de levier** : l'endettement a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement du FPI mais également les risques de perte en capital ;

- **Risques liés à la gestion discrétionnaire** : le FPI peut ne pas être investi à tout moment sur les marchés ou les immeubles les plus performants et sa Valeur Liquidative peut avoir une performance négative.
- **Risque de liquidité** : la société de gestion a la faculté de ne pas exécuter en totalité les ordres de rachats centralisés lorsqu'un ou plusieurs Porteur(s) du FPI demande(nt) le rachat d'un nombre de Parts supérieur à deux pourcents (2 %) du Nombre Total de Parts du FPI. A ce titre, il est recommandé aux Porteurs d'être vigilants sur les conditions de rachat de leurs Parts. Le FPI est destiné à des investisseurs qui ne requièrent pas une liquidité immédiate de leur placement.
- **Risque de contrepartie** : le défaut de paiement d'une contrepartie peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative,
- **Risques en matière de durabilité** : se définit comme tout événement ou toute situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir un impact négatif réel ou potentiel sur la valeur de l'investissement.

Ces profils de risque sont plus amplement décrits dans le paragraphe 3.4.2. du prospectus du FPI.

SUIVI ET ÉVALUATION DES RISQUES

Évaluation des risques par la société de gestion

La gestion des risques de La Française Real Estate Managers est une partie intégrante de la gestion de portefeuille, de ses procédures d'investissement et du cycle de vie de l'immeuble.

Les risques sont ainsi identifiés, analysés et contrôlés de façon systématique en tenant compte d'analyses, d'indicateurs ou de scénarios en fonction des profils des produits.

La Française Real Estate Managers a intégré ces exigences et est soucieuse d'améliorer sa gestion du risque de façon permanente.

Une cartographie et une politique des risques sont définies par catégorie de produit, couvrant pour l'essentiel les éléments suivants :

- Identification des risques ;
- Politique de risque ;
- Analyse et mesure des risques ;
- Surveillance et gestion des risques ;
- Contrôle des risques ;
- Documentation et communication.

Par exemple, suivi du risque de perte potentielle lié au marché locatif, comme les risques de vacance, de concentration géographique ou sectorielle ou de réversion des loyers.

SUIVI DES RISQUES AU COURS DE L'EXERCICE

Les limites réglementaires et statutaires ont été respectées sur l'exercice.

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

La Politique de rémunération des sociétés de gestion du Groupe La Française encadre la rémunération de l'ensemble des membres du personnel.

Le Groupe La Française veille au respect d'une politique de rémunération, source de valorisation et de motivation pour ses équipes et s'assure qu'à niveau de poste et de responsabilité équivalent, les rémunérations soient attribuées avec équité.

La Politique est déterminée de manière à éviter les situations de conflits d'intérêts. Elle promeut une gestion saine et efficace du risque et n'encourage pas une prise de risque qui serait incompatible avec les profils de risque, le règlement et les documents constitutifs des FIA ou OPCVM ou incompatibles avec l'intérêt des clients.

Au cours de l'exercice, le montant total des rémunérations annoncées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel (soit 240 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 13 365 038,58 euros (dont 11 720 538,58 euros de part fixe et 1 644 500,00 euros de part variable).

La rémunération variable est basée sur une enveloppe globale qui est fonction du Résultat Brut d'Exploitation consolidé du Groupe La Française. Cette enveloppe est répartie de façon discrétionnaire au sein de chaque métier en fonction des objectifs collectifs fixés puis répartie au niveau de chacun des collaborateurs en fonction de la réalisation des objectifs fixés.

La Politique est revue et validée par le conseil de surveillance du Groupe assisté par le Comité des rémunérations Groupe et par le Comité des rémunérations des Entités du Groupe.

Par ailleurs, elle a fait l'objet d'une évaluation interne centrale et indépendante dont les résultats s'avèrent satisfaisants.

De plus amples informations quant à la gouvernance et aux principes directeurs de la Politique de rémunération sont disponibles sur le site internet de La Française : www.la-francaise.com.

RPGD ET PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

Les informations recueillies sont enregistrées dans un fichier informatisé par le responsable de traitement La Française Real Estate Managers pour l'exécution de la souscription, le traitement des opérations, le respect des obligations réglementaires, légales, comptables et fiscales ainsi que le développement et la prospection commerciale. Vos données sont partagées avec La Française AM Finance service qui intervient en tant que sous-traitant pour la prestation de tenue de registre.

Veillez noter que vous disposez dans la limite des obligations légales, d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation du traitement, à la portabilité ainsi qu'un droit d'opposition notamment à l'envoi de communications marketing. Vous disposez également d'un droit de définir des directives relatives au sort de vos données personnelles après votre décès. Pour prendre connaissance de vos droits : <https://www.la-francaise.com/fr/politique-de-confidentialite-et-de-cookies/>

Dans ce cadre, vous pouvez contacter la société Groupe La Française à tout moment par courrier en écrivant à l'adresse suivante : Groupe La Française - Délégué à la Protection des données 128, boulevard Raspail - 75006 Paris, ou par mail à dpo@la-francaise.com.

Les porteurs sont informés qu'une information détaillée dans le cadre de la Directive Européenne Solvabilité 2 (2009/138/ CE) peut être transmise aux investisseurs relevant du Code des Assurances afin de satisfaire uniquement à leurs obligations prudentielles. Cet élément transmis n'est pas de nature à porter atteinte aux droits des autres porteurs, ces investisseurs s'étant engagés à respecter les principes repris à la position AMF 2004-07.

5 / RAPPORT DE GESTION

OBJECTIF DE GESTION ET STRATÉGIE 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, complétés par des liquidités.

Le FPI a pour objectif de se constituer un portefeuille d'actifs composé d' :

- une poche immobilière représentant 85 % maximum de la valeur globale des actifs gérés, investie principalement dans des immeubles de type résidences gérées (notamment résidences seniors, résidences de tourisme, résidences étudiantes, EHPAD...), situées principalement en France en zone urbaine ou touristique. Le FPI détiendra également des meubles meublants, biens d'équipement ou biens meubles affectés aux actifs et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers par un tiers ;
- une poche de liquidité de 15 % minimum de la valeur globale des actifs gérés.

Un écart temporaire par rapport aux ratios cibles mentionnés ci-dessus pourra être constaté du fait des acquisitions, de forte collecte ou décollecte.

Le FPI peut avoir recours à l'endettement direct et indirect dans la limite de 40 % maximum de la valeur des Actifs Immobiliers. Des emprunts d'espèces, limités à 10 % de la valeur des actifs autres que des Actifs Immobiliers, peuvent être effectués. L'effet de levier maximal au sens de la directive AIFM qui en découle est de 1,666.

Le FPI n'a pas vocation à investir dans des instruments financiers à terme à l'exception des instruments à terme simples utilisés à titre de couverture de taux.

Conformément à la réglementation applicable, l'ensemble des règles de répartition des actifs, et notamment les limites exprimées en pourcentages sont devenues impératives à l'échéance des trois premières années à compter de l'agrément du FPI intervenu le 3 mars 2017.

GESTION DE LA LIQUIDITÉ

Conformément au prospectus, la liquidité des parts du FPI est notamment régie par les mécanismes ci-après :

- Pendant les 5 premières années du FPI, les rachats sont interdits sauf Cas de Force Majeure : licenciement, divorce ou dissolution d'un PACS ; invalidité du porteur correspondant au classement dans la 2^e ou 3^e catégorie prévue à l'article L.341-4 du Code de la sécurité sociale ou transmission des Parts à la suite du décès du Porteur initial (« Cas de Force Majeure de Catégorie »). Aucune commission de rachat acquise FPI sera prélevée à l'occasion du rachat par un Porteur d'une ou plusieurs Parts qu'il détient dans le FPI.
- À l'issue de la période de blocage de 5 ans : limitation des rachats lorsque les demandes cumulées de rachat de parts sont supérieures à 2 % du nombre total de parts du FPI lors de chaque Valeur Liquidative.

Nonobstant le mécanisme de limitation des rachats décrit ci-dessus appliqué à l'issue de la période de blocage de 5 ans, toute demande de rachat sera intégralement désintéressée dans un délai de 12 mois suivant la Date de Centralisation des Rachats.

Pour plus d'informations sur les mécanismes de liquidité du FPI, veuillez-vous référer à l'article 4.6.2 du prospectus.

ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

SOUSCRIPTION ET RACHAT DE PARTS DU FPI AU COURS DE L'EXERCICE

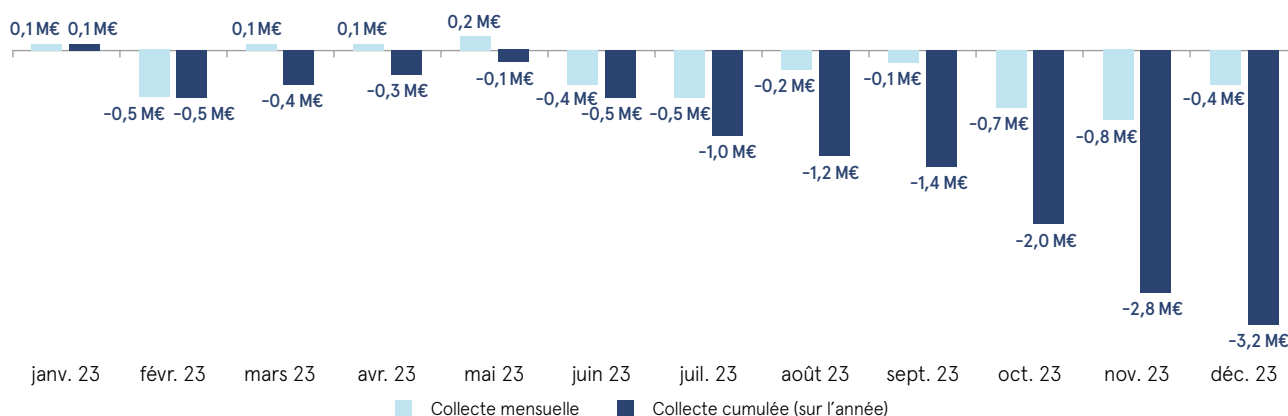
Sur la période, LF Cérénicimo+ a enregistré une collecte nette centralisée de -3 199 516,61 euros, représentant 7 % de l'actif net du FPI au 31 décembre 2022 et correspond à :

- 1 225 675,04 euros de souscriptions ;
- 4 425 191,65 euros de retraits.

Le mécanisme de limitation des rachats a été activé sur les centralisations d'octobre et novembre 2023 permettant de reporter sur la valeur liquidative suivante, les ordres de rachat supérieurs à 2 % du nombre de parts.

Au 31 décembre 2023, le ratio de liquidité s'élève à 12,09 % contre 15,04 % au 31 décembre 2022, du fait de la forte décollecte sur l'année.

Évolution de la collecte annuelle 2023 (date de centralisation)



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 % du 1^{er} décembre 2023 au 31 mars 2024 dans la limite d'une enveloppe de 10 millions d'euros, puis prorogée dans une limite de 5 millions d'euros.

INVESTISSEMENT DE LA POCHE IMMOBILIÈRE

Malgré un contexte difficile, LF Cerenicimo + a poursuivi ses investissements en 2023 par l'acquisition de 2 lots complémentaires sur la Résidence Etudiante Paris Héloïse située à Villejuif (94) pour 229 303,71 euros HD.

L'exercice 2023 a également été marqué par la livraison de l'actif en VEFA à Saint-André-Lez-Lille (59) au premier trimestre. Cette acquisition a été réalisée en 2020 pour 5 544 397,27 € HT et génère un taux de rendement de 4,29 %. Ces lots sont intégralement loués au gestionnaire API Seniors via un bail de 20 ans ferme.

Au 31 décembre 2023, les travaux sont toujours en cours pour les VEFA situées à Roissy-en-France (95) et Villeneuve d'Ascq (59). Leur livraison est prévue pour le premier trimestre 2024.

Compte tenu du non-respect du ratio minimum de 15 % de liquidité prévu dans les statuts et du manque de visibilité sur les mois à venir, la stratégie de rotation des actifs a été accélérée. Ainsi, un plan d'arbitrage a été mis en place et concerne 27 lots sur 4 résidences de tourisme valorisés au 31 décembre 2023 à 4 396 000 euros.

INVESTISSEMENT DE LA POCHE DE LIQUIDITÉ

Conformément à la stratégie définie, la trésorerie du FPI a été investie en actifs liquides correspondant aux catégories 8) et 9) du I. de l'article 214-36 du Code monétaire et financier.

- Information sur la sélection des intermédiaires / best execution.
Non applicable ;
- Information sur la Sélection des intermédiaires pour l'aide à la décision d'investissement et d'exécution des ordres (analyse financière).
Non applicable ;
- Compte rendu relatif aux frais d'Intermédiation : services d'aide à la décision d'investissement (dits « SADIE ») / commission Sharing.
Non applicable ;
- Transparence des opérations de financement sur titres et de la réutilisation
Non applicable ;
- Données sur les revenus et les coûts de chaque type d'opération de financement sur titres et de contrat d'échange sur rendement global.
Non applicable.

5 / RAPPORT DE GESTION

TABLEAU DES CINQ DERNIERS EXERCICES INCLUANT LES DISTRIBUTIONS EFFECTUÉES

	2023	2022	2021	2020	2019
I. Situation financière en fin d'exercice					
Capital	40 328 795,16	44 289 899,62	42 371 532,57	34 839 236,11	23 543 849,25
Nombre d'actions émises	29 621,8483	31 681,4900	31 252,5868	26 512,8126	18 619,7808
II. Résultat global des opérations effectives					
Chiffre d'affaires hors taxe	1 748 833,08	1 486 962,09	1 254 909,08	835 193,86	466 174,80
Bénéfice avant impôt, amortissement et provisions	1 136 954,02	925 889,45	789 136,62	598 213,08	379 426,09
Impôts sur les bénéfices					
Bénéfice après impôts, amortissements et provisions	1 136 954,02	925 889,45	789 136,62	598 213,08	379 426,09
Montant des bénéfices distribués	787 943,45	764 906,97	867 259,28	394 562,05	257 592,16
III. Résultat des opérations réduit à une seule action					
Bénéfice après impôts, amortissements et provisions	38,38	29,22	25,25	22,56	20,38
Dividende versé à chaque action	26,60	24,14	27,75	14,88	13,83

GESTION ET ÉVALUATION DES ACTIFS IMMOBILIERS

VARIATION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE

	31/12/2023	30/09/2023	30/06/2023	31/03/2023	31/12/2022
Nombre d'actions en circulation	29 621,8483	30 769,3700	31 559,1400	31 306,1800	31 681,4922
Valeur Liquidative (VL) (en €)	1 373,33	1 404,49	1 407,46	1 411,97	1 403,07
Actif net (en €)	40 680 848,64	43 215 572,37	44 418 526,38	44 203 616,84	44 451 580,57
Dividende par action	10,20	9,30	9,15	8,15	5,00
Variation de la VL en % depuis le début d'exercice	-2,12 %	0,10 %	0,31 %	0,63 %	3,09 %

GESTION ET ÉVALUATION DES ACTIFS IMMOBILIERS

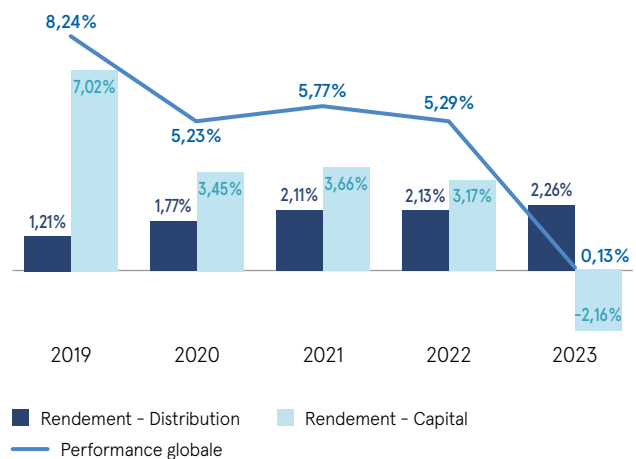
Au 31 décembre 2023, l'actif net du fonds est de 40 680 848,64 €, soit 1 373,33 € par part. La performance annuelle coupons réinvestis en 2023 s'établit à 0,13 % et à 51,52 % depuis la création du fonds en septembre 2017.

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, impactant la performance du fonds de -2,60 % sur l'exercice.

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 4^e trimestre 2023, a été distribué fin janvier 2024.

Au cours de l'exercice, aucune activité locative significative n'a eu lieu durant l'exercice. En fin d'année, l'ensemble des actifs présentent un taux d'occupation physique de 99,5 %.

Au 31 décembre 2023, le patrimoine immobilier du FPI est composé de 304 lots au sein de 21 actifs et la performance annuelle s'établit à 5,0 % en supposant le portefeuille achevé. La valeur à l'avancement du portefeuille immobilier ressort à 41 440 300,00 € et à 42 114 000,00 € à l'achèvement.



Ville	Département	Actif	Nombre de lots	Rendement brut à l'acquisition	Valeur d'acquisition/décassements VEFA HD ⁽¹⁾	Valeur expertise HD ⁽²⁾	Poids ⁽³⁾	Variation ⁽²⁻¹⁾
Samoëns	74	Le Grand Tetras	2	6,6 %	0,1 M€	0,2 M€	0 %	59 %
Carnon	34	Résidence Aguyllène	4	7,0 %	0,3 M€	0,3 M€	1 %	13 %
Chamonix	74	Isatis	4	5,7 %	0,6 M€	0,7 M€	2 %	17 %
La Clusaz	74	Résidence Mendi Alde	10	5,9 %	1,1 M€	1,6 M€	4 %	42 %
Saint-Mandrier	83	Cap Azur	11	5,5 %	1,8 M€	2,3 M€	6 %	30 %
Vélizy-Villacoublay	78	Europea	10	5,7 %	1,1 M€	1,2 M€	3 %	8 %
Bailly-Romainvilliers	77	Les Villas du Golf	1	5,6 %	0,5 M€	0,5 M€	1 %	13 %
Rueil-Malmaison	92	La Bruyère	21	6,0 %	3,8 M€	4,0 M€	10 %	4 %
Paradou	13	Le Mas des Alpilles	12	6,7 %	1,3 M€	2,0 M€	5 %	53 %
Varennes-lès-Narcy	58	Le Champ de la Dame	15	5,4 %	1,8 M€	1,6 M€	4 %	-10 %
Les Deux Alpes	38	Le Hameau	10	5,7 %	1,5 M€	1,8 M€	4 %	19 %
Urrugne	64	Domaine d'Uhaina	8	5,2 %	1,2 M€	1,5 M€	4 %	27 %
Saint-Raphaël	83	Résidence La Plage	21	5,3 %	1,4 M€	2,3 M€	5 %	59 %
Saint-Martory	31	Les Genévriers	11	5,0 %	1,8 M€	1,7 M€	4 %	-8 %
Drap	06	Emera	25	4,4 %	3,4 M€	3,1 M€	7 %	-8 %
Dax	40	Les Sénioriales	20	5,6 %	2,7 M€	3,0 M€	7 %	14 %
Montpellier	34	Millénaire	2	7,0 %	0,1 M€	0,2 M€	0 %	9 %
Villejuif	94	Paris Héloïse	9	4,1 %	1,0 M€	0,9 M€	2 %	-8 %
Saint-André-lez-Lille	59	Quai 22	50	5,0 %	5,5 M€	6,6 M€	16 %	19 %
Total livré			246	5,4 %	31,0 M€	35,4 M€	85 %	14 %
Roissy-en-France	95	L'Envol	35	5,8 %	3,1 M€	3,5 M€	9 %	15 %
Villeneuve d'Ascq	59	Le Wax	24	4,9 %	2,2 M€	2,5 M€	6 %	13 %
Total VEFA			59	5,4 %	5,3 M€	6,1 M€	15 %	14 %
Total portefeuille actuel			305	5,4 %	36,3 M€	41,4 M€	100 %	14 %

⁽¹⁾ Meubles inclus, hors droits et frais.

⁽²⁾ Basées sur les valeurs d'expertises du 4^e trimestre 2023.

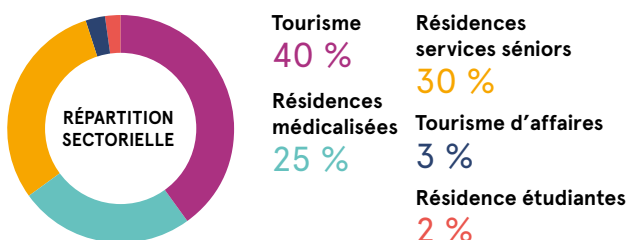
⁽³⁾ Poids basé sur la valeur actualisée des actifs.

À noter que le rendement actuel brut 2023 des deux VEFA Roissy-en-France (95) et Villeneuve d'Ascq (59) correspond uniquement au rendement des préloyers (rémunération de fonds).

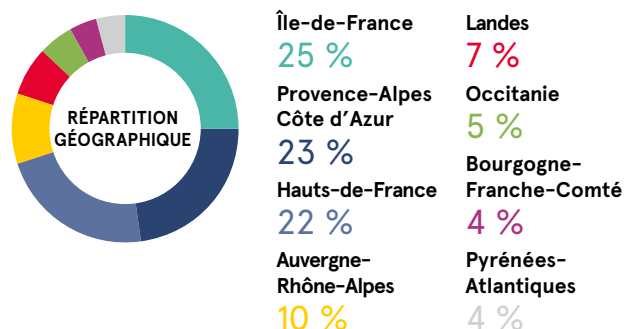
RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN SURFACE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2023

La répartition sectorielle et géographique en valeur, sur la base valorisations hors droits des immeubles et des meubles au 31 décembre 2023 est la suivante :

Répartition par nature de locaux



Répartition géographique



5 / RAPPORT DE GESTION

SITUATION D'ENDETTEMENT ET DE LIQUIDITÉ DE L'OPCI

SITUATION D'ENDETTEMENT DE L'OPCI ET EFFET DE LEVIER

Conformément au prospectus et à la réglementation, le FPI peut avoir recours à l'endettement direct et indirect dans la limite de 40 % maximum de la valeur des Actifs Immobiliers. Des emprunts d'espèces, limités à 10 % de la valeur des actifs autres que des Actifs Immobiliers, peuvent être effectués. L'effet de levier maximal au sens de la directive AIFM qui en découle est de 1,666.

SITUATION DE LIQUIDITÉ DU FPI

La trésorerie disponible du FPI, estimée à sa valeur boursière au 31 décembre 2023, s'élève à 6 053 195,21 euros.

Au 31 décembre 2023, le ratio de liquidité s'élève à 12,09 % contre 15,04 % au 31 décembre 2022, du fait de la forte décollecte sur l'année.

PERSPECTIVES SUR LA PÉRIODE À VENIR

L'exercice 2024 s'est ouvert dans un contexte de tensions géopolitiques et macro-économiques dans la continuité de 2023 avec une incertitude sur leurs conséquences. Cependant, l'inflation en zone euro est en diminution en ce début d'année, et s'élève à 2,4 % en mars sur un an, contre 2,6 % en février. Ce ralentissement devrait pousser la BCE à diminuer ses taux dans les prochains mois.

Au niveau des valeurs d'expertise des actifs immobiliers, leur évolution reste incertaine en ce début d'année. Une nouvelle compression des taux de capitalisation immobilier utilisés par les experts n'interviendra qu'après une baisse confirmée des taux bancaires.

Enfin, le suivi de la liquidité sera un des éléments clefs de la gestion pour l'année 2024. Nous viserons à conserver une poche de liquidité d'environ 15 % de l'actif net du fonds. Ainsi, nous continuerons à réaliser des arbitrages en fonction du niveau de décollecte, et resterons attentifs à la saisie des opportunités d'investissement pour diversifier le portefeuille.

ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE

Aucun événement n'est intervenu depuis la fin de l'exercice.

RÈGLEMENTATION TAXONOMIE

Nous vous informons qu'en tenant compte du processus de gestion actuellement mis en œuvre dans la société LF CERENICIMO +, la classification applicable et telle qu'arrêtée par la société de gestion, est la suivante : classification de l'article 6 du règlement Disclosure.

Les investissements sous-jacents à LF CERENICIMO + ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS

Aucun changement substantiel n'est intervenu au cours de l'exercice.

MODALITÉS D'ORGANISATION ET DE FONCTIONNEMENT DES ORGANES DE GESTION, D'ADMINISTRATION ET DE SURVEILLANCE DE L'ORGANISME

Les informations relatives aux modalités d'organisation et de fonctionnement du FPI sont décrites dans le prospectus du FPI.

LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La gestion du FPI est assurée par la société de gestion conformément à l'orientation définie dans le Prospectus.

La société de gestion agit en toutes circonstances au mieux des intérêts du FPI et des Porteurs. Elle peut seule exercer les droits de vote attachés aux titres, parts et actions détenus par le FPI.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

RÔLE ET FONCTIONNEMENT GÉNÉRAL DU CONSEIL

Le conseil de surveillance est chargé du suivi de la gestion du FPI. Il ne peut pas s'immiscer dans la gestion du FPI. Ses membres sont tenus à la discrétion sur les informations présentant un caractère confidentiel et données comme telles par le président du conseil de surveillance.

Le conseil de surveillance est plus particulièrement chargé de contrôler la société de gestion dans ses tâches de gestion, de présenter chaque année un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission, de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par les porteurs de parts, cependant, il s'abstient de tout acte de gestion. Le conseil de surveillance se réunit deux fois par an.

Les règles applicables au conseil de surveillance sont détaillées dans le Règlement du FPI.

COMPOSITION

Les membres du conseil de surveillance sont élus par les Porteurs. Seuls des Porteurs peuvent être membres du conseil de surveillance. Le conseil de surveillance est composé de deux (2) membres au moins et de neuf (9) membres au plus, dont un président élu par les membres.

L'exercice d'un mandat de membre du conseil de surveillance est incompatible avec toute autre fonction susceptible de créer un conflit d'intérêts.

À l'issue de l'appel à candidature lancé en date du 1^{er} octobre 2023 :

- Monsieur Gérard BAUDIFFIER ;
- Monsieur Olivier BLICQ ;
- Monsieur Jean-Luc BRONSART ;
- Monsieur Philippe CABANIER ;
- Monsieur Philippe Georges DESCHAMPS ;
- Monsieur Aurélien ROL.

ont été nommés⁽¹⁾ en qualité de membres du conseil de surveillance de LF Cerenicimo + pour une durée de trois ans, soit jusqu'au 31 décembre 2026.

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Il vous est rappelé la poursuite du mandat de la société Deloitte & Associés en qualité de commissaire aux comptes.

Son mandat a été renouvelé par la société de gestion pour une période de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'exercice 2028.

EXPERT IMMOBILIER

Conformément à l'article L.214-24-15 du Code monétaire et financier, et dans les conditions de ce même article, la société de gestion, la société La Française Real Estate Managers, exerce la fonction d'évaluation des actifs de la FPI, en se fondant sur les travaux réalisés par les experts immobiliers de la FPI.

Il vous est rappelé que les mandats des experts immobiliers, BPCE Expertises Immobilières et BNP Paribas Real Estate Valuation France, arriveront à échéance à la fin du premier trimestre 2025.

Conformément à l'article L.214-55-1 du Code monétaire et financier, nous vous précisons que les experts susmentionnés ont conclu un contrat d'assurance couvrant les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile professionnelle à hauteur de 25 000 000 euros par période d'assurance.

CHANGEMENT DE MÉTHODE COMPTABLE

Il est à noter qu'aucun changement de méthode n'est intervenu au cours de l'exercice.

⁽¹⁾ Compte tenu du nombre de candidatures reçues, l'ensemble des candidats ont été nommés sans qu'il soit nécessaire d'organiser de vote.

6 / RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice du FPI LF Cerenicimo + qui s'est clôturé le 31 décembre 2023.

Au cours de nos réunions, nous avons consacré nos travaux à l'examen de l'évolution de la collecte et des acquisitions, ainsi qu'à celui des comptes. Nous avons reçu à cet effet toutes les informations et les explications de la part de la société de gestion et du commissaire aux comptes et sommes donc en mesure de faire les observations et commentaires suivants.

Pour mémoire, la constitution de notre FPI est intervenue en avril 2017. La collecte centralisée, pour l'exercice 2023, s'élève à un montant de -2,9 M€ (hors commissions acquises et non acquises), portant le montant de la collecte totale à 35,5 M€.

Compte tenu du contexte de marché actuel et de la décollecte sur l'année 2023, le fonds n'a pas pris d'engagement sur de nouveau projet. Néanmoins, l'année a été marquée par l'acquisition de 2 lots complémentaire sur la Résidence Étudiante 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 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.

En ce qui concerne les valeurs d'expertises des immeubles, ces dernières ont diminué sur l'exercice 2023 due à la décompression des taux de capitalisation retenus par les experts (impact -2,30 % sur le trimestre et -2,60 % sur l'année). Toutefois, les valorisations des actifs restent en hausse depuis la création du fonds (+14,10 % par rapport au prix d'acquisition).

Lors de la réunion du 4 mars 2024, à laquelle avait été convié le commissaire aux comptes, nous avons procédé à l'examen détaillé des produits et des charges de l'exercice 2023 et à la mise au point du rapport que nous vous présentons. Les chiffres principaux des comptes figurent dans le rapport de la Société de gestion, auquel nous vous demandons de bien vouloir vous reporter. Nous ne ferons ici que quelques commentaires sur les points qui nous paraissent importants.

Au 31 décembre 2023, le bilan fait apparaître des actifs à caractère immobilier d'un montant de 42 489 235,10 €. L'exercice social du FPI se solde par un résultat comptable de 1 136 954,02 €. Le dividende versé en 2023 a été de 31,60 € par action.

La société de gestion nous a également exposé ses axes stratégiques pour l'année 2024 notamment la gestion de la liquidité, le relancement de la collecte (par la diminution temporaire de la commission de souscription acquise au FPI), l'arbitrage de plusieurs actifs et selon les ressources disponibles saisir des opportunités d'investissement.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2023 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance. Avant de clore notre rapport, nous tenons, à remercier la société de gestion, l'ensemble de ses collaborateurs et le commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission.

**Pour le conseil de surveillance,
Jean-Luc BRONSART,
Président du conseil de surveillance**



A series of horizontal dotted lines spanning the width of the page, providing a template for writing.

77 COMPTES ANNUELS

BILAN ACTIF

	31/12/2023	31/12/2022
Actifs à caractère immobilier	42 489 235,10	42 243 524,64
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	42 489 235,10	42 243 524,64
Contrat de Crédit-Bail		
Avance preneur sur Crédit-Bail		
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 2°		
Parts et actions des sociétés article L.214-36 3°		
Actions négociées sur un marché réglementé L.214-36 4°		
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents L.214-36 5°		
Autres actifs à caractère immobilier		
Dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Dépôts		
Actions et valeurs assimilées		
Obligations et valeurs assimilées		
Titres de créances		
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières		
Opérations temporaires sur titres		
Contrats financiers		
Autres instruments financiers		
Créances locataires	470 650,18	324 852,87
Autres créances	685 693,00	610 027,82
Dépôts à vue	6 053 195,21	7 691 914,83
Total de l'actif	49 698 773,49	50 870 320,16

BILAN PASSIF

	31/12/2023	31/12/2022
Capitaux propres	40 680 866,64	44 451 580,57
Capital	40 328 795,16	44 289 899,62
Report des plus-values nettes		
Report des résultats nets antérieurs ⁽¹⁾	3 060,91	698,47
Résultat de l'exercice ⁽¹⁾	1 136 954,02	925 889,45
Acomptes versés au cours de l'exercice	(787 943,45)	(764 906,97)
Provisions		
Instruments financiers		
Opérations de cession		
Opérations temporaires sur titres		
Contrats financiers		
Dettes	9 017 906,85	6 418 739,59
Dettes envers les établissements de crédit	7 900 000,00	5 400 000,00
Dettes financières diverses		
Dépôts de garantie reçus		
Autres dettes d'exploitation	1 117 906,85	1 018 739,59
Total du passif	49 698 773,49	50 870 320,16

⁽¹⁾ Y compris compte de régularisations.

COMpte DE Résultat

	31/12/2023	31/12/2022
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers	1 748 833,08	1 486 962,09
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier		
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	98 164,96	35 711,42
Total I	1 846 998,04	1 522 673,51
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières	304 667,74	274 415,79
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier		
Autres charges sur actifs à caractère immobilier		
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	215 573,00	
Total II	520 240,74	274 415,79
Résultat de l'activité immobilière (I-II)	1 326 757,30	1 248 257,72
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Autres produits financiers	144 152,43	
Total III	144 152,43	
Charges sur opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Autres charges financières		
Total IV		
Résultat sur opérations financières (III-IV)	144 152,43	
Autres produits (V)	16,42	13,62
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	282 704,12	327 424,69
Autres charges (VII)	314,55	2,02
Résultat net (I-II+III-IV+V-VI-VII)	1 187 907,48	920 844,63
Produits sur cession d'actifs		
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier		
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Total VIII		
Charges sur cession d'actifs		
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier		
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Total IX		
Résultat sur cessions d'actifs (VIII-IX)		
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation (I-II+III-IV+V-VI-VII+VIII-IX)	1 187 907,48	920 844,63
Comptes de régularisation (X)	(50 953,46)	5 044,82
Résultat de l'exercice (I-II+III-IV+V-VI-VII+VIII-IX +/- X)	1 136 954,02	925 889,45

8

ANNEXE / INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions prévues par le comité de la réglementation comptable dans son règlement n°2014-06 du 2 octobre 2014 modifié par le règlement n°2016-06 du 14 octobre 2016 relatif aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif immobilier.

Les principes généraux de la comptabilité s'appliquent :

- Image fidèle, comparabilité, continuité de l'activité ;
- Régularité, sincérité ;
- Prudence ;
- Permanence des méthodes d'un exercice à l'autre.

Le mode de comptabilisation retenu pour l'enregistrement des produits des titres à revenu fixe est celui des intérêts courus.

Les loyers sont enregistrés en produits sur la base des loyers courus et sur la base des termes du bail.

Les entrées et les cessions de titres sont comptabilisées frais inclus.

Les entrées d'actifs immobiliers directs et indirects sont comptabilisées frais inclus.

La devise de référence de la comptabilité du portefeuille est en euros.

RÈGLES D'ÉVALUATION DES ACTIFS

Les actifs sont enregistrés en comptabilité selon la méthode des coûts historiques et inscrits au bilan à leur valeur actuelle qui est déterminée par la dernière valeur de marché connue ou à défaut d'existence de marché par tous moyens externes ou par recours à des modèles financiers.

Les différences entre les valeurs actuelles utilisées lors du calcul de la valeur liquidative et les coûts historiques des actifs à leur entrée en portefeuille sont enregistrées dans des comptes « différences d'estimation ».

Les valeurs qui ne sont pas dans la devise du portefeuille sont évaluées conformément au principe énoncé ci-dessous, puis converties dans la devise du portefeuille suivant le cours des devises au jour de l'évaluation.

A) ACTIFS IMMOBILIERS

Les actifs immobiliers sont évalués à leur valeur de marché sur la base de valeurs déterminées par la société de gestion. Cette évaluation est comparée à celles arrêtées par les évaluateurs du FPI. La société de gestion fixe trimestriellement, sous sa responsabilité, la valeur de chacun des actifs immobiliers détenus.

L'évaluation de ces actifs se fait à la valeur du marché, hors taxes et hors droits.

a) S'agissant des immeubles et droits réels détenus directement par l'OPCI ou par les sociétés dans lesquelles le FPI détient une participation directe ou indirecte

Valorisation des participations détenues par l'OPCI :

Les filiales détenues par l'OPCI sont valorisées selon leur actif net comptable réévalué des éventuelles plus-values et diminué des droits d'enregistrements. Cet actif net comptable tient déjà compte, le cas échéant, des éventuelles pertes de valeur.

Valorisation des immeubles :

Le FPI désigne un évaluateur immobilier dont le mandat a une durée de 4 ans. Dans son expertise, cet évaluateur est tenu de préciser la valeur retenue, l'intégralité des calculs effectués ainsi que les éléments ayant servi de base à son expertise.

À chaque établissement de la valeur liquidative, la valeur de ces actifs retenue pour l'évaluation de l'actif net du FPI correspond à la dernière valeur ayant fait l'objet d'un examen critique par l'évaluateur immobilier.

La valorisation des actifs immobiliers en portefeuille a été établie conformément aux méthodes décrites dans le prospectus du FPI, dans un contexte évolutif de crise liée au Covid-19. Elle peut ne pas refléter dans un sens ou dans l'autre le potentiel de ces actifs sur la durée de vie du FPI et l'évolution possible de leur valeur, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transaction et le contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par la société de gestion et les experts sont rendues plus difficiles dans le contexte, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées les cessions si une part de ces actifs en portefeuille devait être liquidée. La valeur liquidative résulte de la répartition de l'Actif Net comptable à la date d'arrêt des comptes. Elle est établie selon les dispositions du règlement du prospectus.

b) S'agissant des immeubles et droits réels détenus indirectement par les sociétés dans lesquelles le FPI détient une participation

La société de gestion établit la valeur de la participation et l'évaluateur immobilier procède à l'examen critique des méthodes de valorisation utilisées et de la pertinence de la valeur retenue pour les actifs immobiliers. Cette évaluation est établie au moins quatre fois par an, à trois mois d'intervalle au maximum.

À chaque établissement de la valeur liquidative, la valeur de ces actifs retenue pour l'évaluation de l'actif net du FPI correspondra à la dernière valeur ayant fait l'objet d'un examen critique par l'évaluateur immobilier.

c) Immeubles en cours de construction

L'OPCI valorise les immeubles en cours de construction à la valeur actuelle déterminée par la valeur de marché en leur état au jour de l'évaluation. En cas d'utilisation de modèles financiers prospectifs, celle-ci est déterminée en prenant en compte les risques et incertitudes subsistant jusqu'à la date de livraison. En cas d'impossibilité de déterminer la valeur actuelle de façon fiable, l'immeuble est maintenu à son coût de revient.

Lorsque la différence d'estimation calculée par comparaison entre le coût d'acquisition et la valeur actuelle correspond à une moins-value latente, elle est inscrite directement dans un compte de capital pour un montant qui ne peut excéder le coût de l'immeuble en construction inscrit au bilan.

B) ACTIFS FINANCIERS

Les dépôts d'une durée de vie résiduelle inférieure ou égale à 3 mois sont valorisés selon la méthode linéaire.

Les Actions, obligations et autres valeurs négociées sur un marché réglementé ou assimilé sont évaluées sur la base du dernier cours du jour.

Les valeurs non négociées sur un marché réglementé sont évaluées sous la responsabilité de la société de gestion en utilisant des méthodes fondées sur la valeur patrimoniale et le rendement, en prenant en considération les prix retenus lors de transactions significatives récentes.

Les Titres de Créances Négociables et assimilés qui ne font pas l'objet de transactions significatives sont évalués de façon actuarielle sur la base d'un taux de référence défini ci-dessous, majoré le cas échéant d'un écart représentatif des caractéristiques intrinsèques de l'émetteur :

- TCN dont l'échéance est inférieure ou égale à 1 an : Taux interbancaire offert en euros (Euribor) ;
- TCN dont l'échéance est supérieure à 1 an : Taux des Bons du Trésor à intérêts Annuels Normalisés (BTAN) ou taux de l'OAT (Obligations Assimilables du Trésor) de maturité proche pour les durées les plus longues.

Les Titres de Créances Négociables d'une durée de vie résiduelle inférieure ou égale à 3 mois pourront être évalués selon la méthode linéaire.

Les Bons du Trésor sont valorisés au taux du marché communiqué quotidiennement par la Banque de France.

Les parts ou actions d'OPC sont évaluées sur la base de la dernière valeur liquidative connue au jour de l'évaluation.

Les opérations portant sur des instruments financiers à terme, fermes ou conditionnels, négociées sur des marchés organisés français ou étrangers sont valorisées à la valeur de marché selon les modalités arrêtées par la société de Gestion (au cours de clôture).

Les contrats sur marchés à terme sont valorisés au cours de clôture.

Les opérations à terme, fermes ou conditionnelles ou les opérations d'échange conclues sur les marchés de gré à gré, autorisées par la réglementation applicable aux OPC, sont valorisées à leur valeur de marché ou à une valeur estimée selon les modalités arrêtées par la société de gestion.

Les contrats d'échanges de taux d'intérêt et/ou de devises sont valorisés à leur valeur de marché, en fonction du prix calculé par actualisation des flux de trésorerie futurs (principal et intérêt), aux taux d'intérêt et/ou de devises de marché. Ce prix est corrigé du risque de signature.

ENDETTEMENT

L'OPCI valorise les emprunts à la valeur contractuelle (de remboursement) c'est à dire le capital restant dû augmenté des intérêts courus.

Lorsqu'il est hautement probable que l'emprunt soit remboursé avant l'échéance, la valeur contractuelle est déterminée en prenant en compte les conditions fixées contractuellement en cas de remboursement anticipé.

MODE DE COMPTABILISATION DES COÛTS ET DÉPENSES ULTÉRIEURES

Les dépenses significatives de remplacement ou de renouvellement, les dépenses de gros entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels, sont enregistrées en charges lorsqu'elles sont encourues.

LES COMMISSIONS**A) LES COMMISSIONS DE SOUSCRIPTION**

Les commissions de souscription sont inscrites dans les capitaux propres dès leur constatation.

Conformément au prospectus du FPI, le montant de la commission de souscription non acquise au FPI sera égal à 10,20 % maximum du prix de souscription des parts.

B) LES COMMISSIONS ACQUISES VARIABLES

Les commissions payées par le souscripteur et destinées à couvrir, les frais d'acquisitions des actifs immobiliers sont comptabilisés en dettes et portées en comptes de capitaux lors de la réalisation des opérations que ces frais couvrent. Le taux de cette commission, applicable à toutes les parts, ne peut dépasser un plafond fixé à 7 % maximum du prix de souscription des parts souscrites, étant précisé que cette commission étant exonérée de TVA en application de la réglementation applicable.

DÉPRÉCIATIONS SUR CRÉANCES LOCATIVES

Les créances locatives sont comptabilisées pour leur nominale puis dépréciées en fonction de leur ancienneté et de la situation des locataires et sous déduction du dépôt de garantie.

Les autres créances sont comptabilisées à leur valeur nominale. Elles font l'objet d'une appréciation au cas par cas. Les créances dont le recouvrement est certain sont provisionnées en fonction du risque d'irrecouvrable connu à la clôture de l'exercice.

PROVISIONS POUR RISQUES

Ces provisions sont destinées à faire face à des litiges ne portant pas sur des créances locatives. Elles peuvent couvrir des passifs dont l'échéance ou le montant est incertain. Ces passifs trouvent leur origine dans des obligations de la société qui résultent d'événement passés et dont l'extinction devrait se traduire pour le FPI par une sortie de ressources.

Au cours de l'exercice, aucune provision pour risques n'a été comptabilisée.

8 / ANNEXE / HORS BILAN

SUIVI DES ENGAGEMENTS VEFA

Actifs	Prix HT (hors meubles)	Total payé HT au 31/12/2023	Reste à décaisser au 31/12/2023
Roissy-en-France	3 405 610,00	3 065 049,09	340 560,91
Villeneuve d'Ascq	2 493 292,00	2 243 962,80	249 329,20

ÉVOLUTION DE L'ACTIF NET

	31/12/2023	31/12/2022
Actif net en début d'exercice	44 451 580,57	42 533 468,24
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI)	1 287 873,38	4 504 415,54
Capital non libéré		
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI)	(4 174 156,05)	(3 920 628,25)
Différences de change		
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	(1 112 227,95)	1 215 198,66
- différence d'estimation exercice N	1 348 624,26	2 460 852,21
- différence d'estimation exercice N-1	2 460 852,21	1 245 653,55
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers		
- différence d'estimation exercice N		
- différence d'estimation exercice N-1		
Distribution de l'exercice précédent		
Résultat de l'exercice avant compte de régularisation	1 187 907,48	920 844,63
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	(50 953,46)	5 044,82
Acomptes versés au cours de l'exercice	(985 610,97)	(919 070,81)
- sur résultat net	(985 610,97)	(919 070,81)
- sur cessions d'actifs		
Autres éléments	76 453,64	112 307,74
- remontée des commissions de souscriptions	25 499,11	
- régularisation sur souscriptions et acomptes	50 954,53	112 307,74
Actif net en fin d'exercice	40 680 866,64	44 451 580,57

VENTILATION DES IMMEUBLES EN COURS, CONSTRUITS OU ACQUIS ET DROITS RÉELS

Ventilation par nature	01/01/2023	Cessions	Acquisitions	Transfert de compte à compte	Variation des différences d'estimation	31/12/2023
Terrains nus						
Terrains et construction	31 332 019,03		784 481,25	4 989 957,55	(418 770,37)	36 687 687,46
Entrepôts logistiques et locaux d'activité						
Autres droits réels						
Immeubles en cours de construction	10 911 505,61		573 457,16	(4 989 957,55)	(693 457,58)	5 801 547,64
Autres						
Total	42 243 524,64		1 357 938,41		(1 112 227,95)	42 489 235,10

ÉVOLUTION DE LA VALEUR ACTUELLE DES PARTS DE SOCIÉTÉS DE PERSONNES ET DES PARTS ET ACTIONS DE SOCIÉTÉS NON NÉGOCIÉES SUR UN MARCHÉ RÉGLEMENTÉ

Non concerné.

VENTILATION DES PARTS DE SOCIÉTÉS DE PERSONNES ET DES PARTS ET ACTIONS DE SOCIÉTÉS NON NÉGOCIÉES SUR UN MARCHÉ RÉGLEMENTÉ

Non concerné.

CONTRATS DE CRÉDIT-BAIL

Non concerné.

AUTRES ACTIFS À CARACTÈRE IMMOBILIER

Non concerné.

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES AUTRES ACTIFS À CARACTÈRE IMMOBILIER, DÉPÔTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS (AUTRES QUE LES ACTIFS IMMOBILIERS DIRECTS ET PARTS OU ACTIONS IMMOBILIÈRES NON ADMIS SUR UN MARCHÉ RÉGLEMENTÉ)

Néant

DÉCOMPOSITION DES CRÉANCES ET DETTES

CRÉANCES

Décomposition des postes du bilan	31/12/2023	31/12/2022
Créances locataires		
Créances locataires	470 641,93	318 189,20
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	90,73	71 729,10
Dépréciations des créances locataires	(82,48)	(65 065,43)
Total	470 650,18	324 852,87
Autres créances		
Intérêts ou dividendes à recevoir		
État et autres collectivités	641 819,27	566 032,38
Syndics		
Autres débiteurs	34 678,05	36 715,58
Charges constatées d'avance	9 195,68	7 289,86
Total	685 693,00	610 037,82
Total créances	1 156 343,18	934 890,69

DETTES

Décomposition des postes du bilan	31/12/2023	31/12/2022
Dettes envers les établissements de crédit		
Emprunts	7 900 000,00	5 400 000,00
Concours bancaires courants		
Dépôts de garantie reçus		
Dettes financières diverses		
Total	7 900 000,00	5 400 000,00
Autres dettes d'exploitation		
Locataires créditeurs		
Fournisseurs et comptes rattachés	18 478,05	60 345,80
État et autres collectivités	24 665,98	10 319,46
Autres créditeurs	1 074 762,82	948 074,33
Produits constatés d'avance		
Total	1 117 906,85	1 018 739,59
Total dettes	9 017 906,85	6 418 739,59

8 / ANNEXE / HORS BILAN

DÉCOMPOSITION DES CAPITAUX PROPRES

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées	916,66	1 287 873,38	74 696,64
Rachats réalisés	2 976,31	4 174 156,05	
Montants nets	(2 059,64)	(2 886 282,67)	74 696,64
Capital souscrit restant à appeler			

Décomposition du poste au bilan	31/12/2023	31/12/2022
Capital	40 328 795,16	44 289 899,62
Report des plus-values nettes		
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes		
Report des résultats nets antérieurs	3 060,91	698,47
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs		36 407,30
Résultat net de l'exercice	1 187 907,48	920 844,63
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	(50 953,46)	5 044,82
Acomptes versés au cours de l'exercice	(787 943,45)	(764 906,97)
Compte de régularisation sur les acomptes versés		
Total des capitaux propres	40 680 866,64	44 451 580,57

EMPRUNTS

Pour rappel, en 2022, un financement hypothécaire de 5,4 M€ a été mis en place.

Courant 2023, un crédit corporate a été mis en place, pour un montant maximum de 2,5 M€, avec une durée maximum de 24 mois, soit jusqu'au 31/03/2025.

GARANTIES

Néant.

ENGAGEMENTS STATUTAIRES

Conformément aux prospectus, le niveau de dettes du FPI est limité à 40%.

Au 31 décembre 2023, ce ratio est respecté et représente 18,43 %.

VENTILATION DES EMPRUNTS PAR MATURITÉ RÉSIDUELLE

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	(1 à 5 ans)	> 5 ans	Total
Emprunts à taux fixes				
Emprunts amortissables				
Emprunts « in fine »			5 400 000,00	5 400 000,00
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables				
Emprunts « in fine »		2 500 000,00		2 500 000,00
Total		2 500 000,00	5 400 000,00	7 900 000,00

Ventilation par nature d'actifs	31/12/2023	31/12/2022
Emprunts immobiliers	5 400 000,00	5 400 000,00
Autres emprunts	2 500 000,00	
Total	7 900 000,00	5 400 000,00

DÉTAIL DES PROVISIONS POUR RISQUE

Non concerné.

DÉTAIL DES POSTES DU COMPTE DE RÉSULTAT

PRODUITS ET CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

	31/12/2023	31/12/2022
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers	1 748 833,08	1 486 962,09
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier		
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	98 164,96	35 711,42
Total I	1 846 998,04	1 522 673,51
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières	304 667,74	274 415,79
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier		
Autres charges sur actifs à caractère immobilier		
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	215 573,00	
Total II	520 240,74	274 415,79
Résultat de l'activité immobilière (I - II)	1 326 757,30	1 248 257,72

PRODUITS ET CHARGES SUR OPÉRATIONS FINANCIÈRES

Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Autres produits financiers	144 152,43	
Total III	144 152,43	
Charges sur opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Autres charges financières		
Total IV		
Résultat sur opérations financières (III-IV)	144 152,43	

8 / ANNEXE / HORS BILAN

AUTRES PRODUITS ET CHARGES

	31/12/2023	31/12/2022
Autres produits (V)	16,42	13,62
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	282 704,12	327 424,69
Autres charges (VII)	314,55	2,02
Résultat net (I-II+III-IV+V-VI-VII)	1 187 907,48	920 844,63
Produits sur cession d'actifs		
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier		
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Total VIII		
Charges sur cession d'actifs		
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier		
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Total IX		
Résultat sur cessions d'actifs (VIII-IX)		
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation (I-II+III-IV+V-VI-VII+VIII-IX)	1 187 907,48	920 844,63
Comptes de régularisation (X)	(50 953,46)	5 044,82
Résultat de l'exercice (I-II+III-IV+V-VI-VII+VIII-IX +/- X)	1 136 954,02	925 889,45

AFFECTATION DU RÉSULTAT

	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net	1 187 907,48	920 844,63
Régularisation du résultat net	(50 953,46)	5 044,82
Résultat sur cession d'actifs		
Régularisation des cessions d'actifs		
Acomptes versés au titre de l'exercice	(827 390,39)	(758 119,99)
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	39 446,94	(6 786,98)
I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice	349 010,57	160 982,48
Report des résultats nets	3 460,60	984,85
Report des plus-values nettes		
Régularisation sur les comptes de report	(399,69)	(286,38)
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	3 060,91	698,47
Total des sommes à affecter (I + II)	352 071,48	161 680,95
Distribution	299 426,39	158 407,46
Report des résultats nets antérieurs	52 645,09	3 273,49
Report des plus-values nettes		
Incorporation au capital		
Total des sommes affectées	352 071,48	161 680,95

FRAIS DE GESTION

LES FRAIS DE FONCTIONNEMENT

Les frais de gestion sont calculés à chaque valorisation sur l'actif net.

Ces frais sont imputés au compte de résultat de l'OPCI.

	Sur la période		Base en €	Assiette	Limite du prospectus en %
	En €	En %			
1 - Frais de fonctionnement et de gestion					
1.1 Commission de gestion perçue par la société de gestion	203 133,54	0,50	40 680 848,64	Actif Net	1,25 % TTC maximum
1.2 Autres frais de fonctionnement et de gestion	132 926,58	0,33	40 680 848,64	Actif Net	0,35 % TTC
Total des frais de fonctionnement et de gestion	336 060,12	0,83	40 680 848,64	Actif Net	1,60 % TTC maximum
2 - Frais d'exploitation immobilière	285 826,45	0,70	40 680 848,64	Actif Net	1 % TTC maximum sur les 3 prochaines années (2021)
3 - Frais liés aux opérations sur actifs immobiliers hors commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers	34 998,40	0,02	1 489 961,15	Prix de revient ou Prix de cession des actifs	16 % TTC maximum
4 - Commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers	41 998,08	0,03	1 489 961,15	Prix de revient ou Prix de cession des actifs	3,60 % TTC maximum

Les frais de gestion récurrents supportés par l'OPCI qui représentent au maximum 20,00% de l'actif couvrent notamment la rémunération de la société de gestion, les frais de commissariat aux comptes, les honoraires du dépositaire, du valorisateur et des évaluateurs, les honoraires d'administration de biens.

LES FRAIS DE GESTION VARIABLES

Non concerné.

ENGAGEMENTS REÇUS ET DONNÉS

Non concerné.

RÉSULTAT SUR CESSION D'ACTIFS

Non concerné.

TABLEAU DES FILIALES ET DES PARTICIPATIONS

Le FPI ne détient ni filiale, ni participation.



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

LF CERENICIMO +

Fond de placement immobilier

Société de Gestion :

La Française Real Estate Managers

128, boulevard Raspail

75006 Paris

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023

LF CERENICIMO +

Fond de placement immobilier

Société de Gestion :

La Française Real Estate Managers

128, boulevard Raspail

75006 Paris

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023

Aux porteurs de parts du fond de placement immobilier LF CERENICIMO +

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par la société de gestion, nous avons effectué l'audit des comptes annuels du fond de placement immobilier LF CERENICIMO+ relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine du fond de placement immobilier à la fin de cet exercice.

Société par actions simplifiée au capital de 2 188 160 €
Société d'Expertise Comptable inscrite au Tableau de l'Ordre d'Ile-de-France
Société de Commissariat aux Comptes inscrite à la Compagnie Régionale de Versailles et du Centre
572 028 041 RCS Nanterre
TVA : FR 02 572 028 041

Une entité du réseau Deloitte

9/ RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Evaluation des actifs immobiliers

La note « 1-1 Actifs Immobiliers » du paragraphe « Règles d'évaluation des actifs » de l'annexe précise que les actifs immobiliers sont évalués à leur valeur de marché sous la responsabilité de la société de gestion, sur la base de valeurs d'expertises déterminées les évaluateurs immobiliers indépendants. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures définies par la société, à revoir les informations et les hypothèses retenues pour l'évaluation des immeubles détenus directement ou indirectement par votre société et à apprécier le caractère raisonnable des estimations retenues.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels.

Responsabilités de la société de gestion et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la SPPICAV à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la SPPICAV ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre SPPICAV.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui

9/ RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la SPPICAV à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris-La Défense, le 30 mai 2024

Le commissaire aux comptes

Deloitte & Associés

Sylvain GIRAUD



A series of horizontal dotted lines spanning the width of the page, providing a template for writing.



LA FRANÇAISE

INVESTING TOGETHER

La Française Real Estate Managers

128 boulevard Raspail 75006 Paris
Tél. +33 (0)1 53 62 40 60
serviceclient@la-francaise.com

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