Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

Document d'informations clés

Produit

Produit : LF CERENICIMO +
LEI : 9695005COIUKW66P4D80
Code ISIN : FR0013214186
Initiateur : La Française Real Estate Managers, agréée par son autorité de tutelle, l'Autorité des Marchés Financiers, sous le numéro GP-07000038 en date du 26 juin 2007 en qualité de société de gestion de portefeuille et le 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE.
www.la-francaise.com. Appeler le +33 (0)1 53 62 40 60 pour de plus amples informations.
Date de production du document d'informations clés : 02/07/2026
Avertissement : Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.

En quoi consiste ce produit ?

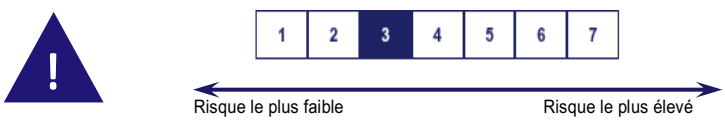
Type de produit : Fonds de Placement Immobilier (FPI)
Objectifs et moyens employés pour les atteindre : L'objectif du FPI est de proposer aux Porteurs une distribution régulière de dividendes ainsi qu'une revalorisation de la valeur des Parts sur un horizon de détention à long terme. La stratégie d'investissement 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 de :

• 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. La société de gestion considère qu'en raison de l'objectif et de la stratégie d'investissement du FPI, aucun indicateur de référence pertinent ne peut être retenu. Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Le FPI est géré discrétionnairement sans benchmark.
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.
Distribution : le FPI a pour objectif de distribuer à ses porteurs au minimum 85 % des revenus perçus et 85 % des plus-values immobilières réalisées au cours de l'exercice précédent, conformément aux dispositions légales. Des acomptes pourront être versés trimestriellement.
Rachats : La valeur liquidative est mensuelle. Elle est établie le dernier jour calendaire de chaque mois. Les demandes de rachat sont centralisées par La Française AM Finances Services au plus tard à 16 h, trois jours ouvrés avant la date d'établissement de la valeur liquidative. Les demandes de rachat sont formulées en nombre de Parts (entier ou décimalisé en dix-millième), et exécutées sur la base de la première valeur liquidative établie après la Date de Centralisation (soit à cours inconnu). Le délai maximum de règlement des rachats sera de 33 jours ouvrés à compter de la Date de Centralisation des Rachats.
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 2ème ou 3ème 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 au FPI sera prélevée à l'occasion du rachat par un Porteur d'une ou plusieurs Parts qu'il détient dans le FPI.
A l'issue de la période de blocage : 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. Les demandes de rachat des parts du FPI pourront ne pas être exécutées pour la fraction des ordres de rachat qui excède au total 2 % du nombre total de parts du FPI calculé sur la base de la Valeur Liquidative précédant celle sur laquelle l'ordre devrait être exécuté. La fraction de l'ordre de rachat non exécutée sera reportée à la prochaine valeur liquidative et représentée dans les mêmes conditions que précédemment. Chaque demande de rachat des porteurs sera traitée proportionnellement au nombre de parts dont le rachat est demandé. Il est en tout état de cause précisé que le reliquat d'un ordre de rachat qui aurait fait l'objet de 10 reports partiels consécutifs sera totalement exécuté sur la base de la valeur liquidative suivante. Nonobstant le mécanisme de limitation des rachats décrit ci-dessus, toute demande de rachat sera ainsi intégralement désintéressée dans un délai de 12 mois suivant la Date de Centralisation des Rachats.
Dépositaire : Cacéis Bank
Informations complémentaires : Lieu et modalités d'obtention d'information sur le FPI: Le prospectus complet du FPI et les derniers documents annuels et périodiques en langue française sont disponibles sur le site internet www.la-francaise.com ou adressés gratuitement sur simple demande de l'actionnaire auprès de La Française Real Estate Managers - 128 boulevard Raspail – 75006 Paris. La Valeur Liquidative et le nombre d'Actions composant le capital social du FPI sont rendus publics par la Société de Gestion, sur le site internet www.la-francaise.com.
Date échéance du produit : 12/04/2216

Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

Indicateur de risque



L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit 8 ans. Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance et vous pourriez obtenir moins en retour.
L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer. Ce produit a été catégorisé dans la classe de risque 3 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne. Les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

Risques importants non pris en compte dans l'indicateur :
Risque de liquidité matériellement pertinent: La liquidité se trouve restreinte dans certaines conditions liées au marché immobilier ou aux marchés financiers. Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché ni de garantie en capital, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement ou de devoir vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous recevrez en retour.
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 contrepartie : Le défaut de paiement d'une contrepartie peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative
Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

Scénarios de performances

Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision.
Les scénarios défavorable, intermédiaire et favorable présentés représentent des exemples utilisant les meilleure et pire performances, ainsi que la performance moyenne de l'indice approprié au cours des 13 dernières années. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir. Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

Période d'investissement recommandée : 8 ans Exemple d'investissement : 10 000 €		**Si vous sortez après 1 an**	**Si vous sortez après 8 ans**
Scénarios			
Minimum	Il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.		
Scénario de tensions	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des couts**	**7 980 €**	**7 670 €**
	Rendement annuel moyen	**-20,2 %**	**-3,3 %**
Scénario défavorable	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des couts**	**8 390 €**	**8 080 €**
	Rendement annuel moyen	**-16,1 %**	**-2,6 %**
Scénario intermédiaire	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des couts**	**9 160 €**	**11 760 €**
	Rendement annuel moyen	**-8,4 %**	**2,1 %**
Scénario favorable	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des couts**	**9 700 €**	**12 600 €**
	Rendement annuel moyen	**-3,0 %**	**2,9 %**

Ce type de scénario défavorable s'est produit pour un investissement entre: 03/2023 et 12/2025.
Ce type de scénario intermédiaire s'est produit pour un investissement entre: 09/2015 et 09/2023.
Ce type de scénario favorable s'est produit pour un investissement entre: 01/2013 et 01/2021.

Que se passe-t-il si La Française Real Estate Managers n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Le produit est une copropriété d'instruments financiers et de dépôts distincte de la société de gestion de portefeuille. En cas de défaillance de cette dernière, les actifs du produit conservés par le dépositaire ne seront pas affectés. En cas de défaillance du dépositaire, le risque de perte financière du produit est atténué en raison de la ségrégation légale des actifs du dépositaire de ceux du produit.

Que va me coûter cet investissement ?

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de l'ensemble des coûts sur votre investissement au fil du temps.

Coûts au fil du temps

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé :

- qu'au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0 %). Que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire ;
- 10 000 EUR sont investis.

Investissement : 10 000 €	**Si vous sortez après 1 an**	**Si vous sortez après 8 ans**
Coût total	**1 285 €**	**2 769 €**
Incidence des coûts annuels*	**13,0 %**	**3,2 %**

(*) Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 5,3 % avant déduction des coûts et de 2,1 % après cette déduction.

Composition des coûts

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		**Si vous sortez après 1 an**
Coûts d'entrée	**11,40 % du montant que vous payez au moment de l'entrée dans l'investissement. La personne qui vous vend le produit vous informera des coûts réels.**	**1 140 €**
Coûts de sortie	**Nous ne facturons pas de coût de sortie pour ce produit.**	**0 €**
Coûts récurrents [prélevés chaque année]		
Frais de gestion et autres frais administratif et d'exploitation	**1,44 % de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière. Ces frais incluent les charges d'exploitation inhérentes à l'exploitation immobilière des actifs sous-jacents (entretien et réparation, assurances, taxes foncières et ordures ménagères…). Ces coûts peuvent différer des coûts réels que l'investisseur de détail peut devoir supporter.**	**128 €**

Coûts de transaction	**0,19 % de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons.**	**17 €**
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
Commissions liées aux résultats	**Aucune commission liée aux résultats n'existe pour ce produit.**	**0 €**

Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

Durée de placement minimale recommandée : 8 ans.
L'investissement en immobilier étant un investissement à long terme, en raison de sa nature illiquide, la durée de placement recommandée est de 8 ans au minimum à compter de l'achat des actions/parts du FPI. Les demandes de rachat sont centralisées par La Française AM Finances Services au plus tard à 16h, trois jours ouvrés avant la date d'établissement de la valeur liquidative. Elles sont exécutées sur la base de la première valeur liquidative établie après la Date de Centralisation (soit à cours inconnu). Le délai de règlement des rachats des Parts, soit le délai entre, d'une part, la Date de Centralisation des Rachats, et d'autre part, la date de règlement des rachats par le Dépositaire, est de 33 jours ouvrés maximum. L'ensemble des conditions et modalités de cette demande de rachat sont prévues dans le prospectus du FPI, accessible sur le site internet www.la-francaise.com, ainsi que sa valeur liquidative. Veuillez noter que le prix de rachat pourrait être inférieur au prix de souscription, surtout dans le cas d'un retrait avant la fin de la durée de placement recommandée.

Comment puis-je formuler une réclamation ?

La réclamation peut être formulée auprès de la Société de gestion et du distributeur. Pour toute réclamation, vous pouvez contacter le service clientèle du Groupe La Française au 128 boulevard Raspail 75006 PARIS (reclamations.clients@la-francaise.com), par téléphone au +33 (0)1 53 62 40 60.

Autres informations pertinentes

Le Prospectus, le document d'information périodique et le dernier rapport annuel peuvent être obtenus gratuitement sur le site www.la-francaise.com ou sur simple demande de auprès de La Française Real Estate Managers 128 boulevard Raspail 75006 Paris.
Les informations relatives aux performances passées du FPI sur 13 années sont disponibles sur le site https://www.la-francaise.com dans la section "Documents" des produits.
Le FPI a été classifié article 6 au sens de SFDR. Pour plus d'information, se reporter au paragraphe 3.3.1 du prospectus publié sur le site www.la-francaise.com.
Le rachat par le FPI de ses Parts peut être suspendu, à titre provisoire, par la Société de Gestion, quand des circonstances exceptionnelles l'exigent et si l'intérêt de l'ensemble des Porteurs le commande.