LF CERENICIMO +

Fonds de Placement Immobilier

Société de Gestion : La Française Real Estate Managers

128, boulevard Raspail

75006 Paris

Attestation du commissaire aux comptes sur le document d'information périodique au 30 juin 2026

Deloitte & Associés
6 place de la Pyramide
92908 Paris-La Défense Cedex
France
Téléphone : + 33 (0) 1 40 88 28 00
www.deloitte.fr

Adresse postale :
TSA 20303
92030 La Défense Cedex

LF CERENICIMO +

Fonds de Placement Immobilier

Société de Gestion : La Française Real Estate Managers

128, boulevard Raspail

75006 Paris

Attestation du Commissaire aux Comptes sur le document d'information périodique au 30 juin 2026

Au Président de la société de gestion du fonds de placement immobilier,

En notre qualité de commissaire aux comptes du fonds de placement immobilier LF CERENICIMO + et en application des dispositions de l'article L. 214-54 du code monétaire et financier relatives au contrôle de l'information périodique, nous avons établi la présente attestation sur les informations figurant dans le rapport semestriel au 30 juin 2026 ci-joint.

Il nous appartient de nous prononcer sur la cohérence des informations contenues dans le rapport semestriel avec la connaissance que nous avons du fonds acquise dans le cadre de notre mission de certification des comptes annuels.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences, qui ne constituent ni un audit ni un examen limité, ont consisté essentiellement à réaliser des procédures analytiques et des entretiens avec les personnes qui produisent et contrôlent les informations données.

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur la cohérence des informations figurant dans le document joint avec la connaissance que nous avons du fonds acquise dans le cadre de notre mission de certification des comptes annuels.

Société par actions simplifiée au capital de 2 201 424 €
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

Deloitte.

La présente attestation tient lieu de certification de l'exactitude de l'information périodique au sens de l'article L. 214-54 du code monétaire et financier.

Paris-La Défense, le 24 août 2026

Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés

GIRAUD Sylvain

Sylvain GIRAUD

Associé

LF CERENICIMO +

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

Situation au 30 juin 2026

STRATÉGIE ET OBJECTIFS D'INVESTISSEMENT

L'objectif du FPI est de proposer aux Porteurs une distribution régulière de dividendes ainsi qu'une revalorisation de la valeur des parts sur un horizon de détention à long terme. La stratégie d'investissement du FPI vise à constituer un portefeuille diversifié d'actifs Immobiliers principalement de type résidences gérées soumis à la fiscalité applicable aux locations meublées, complété par des liquidités.

CHIFFRES CLÉS

Valeur liquidative	*(1)*	1 264,03 €
Nombre de parts	*(2)*	24 511,7271
Actif net	*(1) x (2)*	30 983 668,28 €
Levier immobilier		22,0%
Actif brut global		41 300 912,04 €
Volatilité un an glissant		2,14%
Liquidité		8,84%
Valeur IFI résident français 2026		1 288,44 €
Valeur IFI non résident 2026		1 288,44 €

SOUSCRIPTIONS / RACHATS

Prix de souscription	VL + commissions
Centralisation des souscriptions	J-3
Centralisation des rachats	J-3
Délai de règlement	33 jours ouvrés maximum
Montant minimum de souscription	5 000 euros (commission de souscription incluse)
Commission de souscription non acquise au fonds	11,40% TTC (soit 9,5% HT) maximum
Commission de souscription acquise au fonds	5,80% maximum
Frais de fonctionnement et de gestion annuels	1,60% TTC de l'actif net
Frais d'exploitation immobilière annuels	1,00% TTC en moyenne sur les 3 prochaines années

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Forme juridique	Fonds de Placement Immobilier soumis au droit francais
Date d'agrément AMF	03/03/2017
N° d'agrément AMF	FPI20170001
Valorisation	Mensuelle (dernier jour de chaque mois)
Publication valorisation	J+15 (jours ouvrés)
Devise de référence	EUR
Société de gestion	La Française REM
Dépositaire	Caceis Bank
Centralisateur	La Française AM Finance Services
Experts immobiliers	Crédit Foncier Expertise - BNP Valuation
Commissaires aux comptes	Deloitte & Associés
Clientèle cible	Tous investisseurs (hors clients US)
Durée de placement recommandée	8 ans
Période de blocage	5 ans à compter de la constitution du FPI

PROFIL DE RISQUE

A risque plus faible — A risque plus élevé

1 2 **3** 4 5 6 7

- Risque de perte en capital : aucune garantie en capital ni en performance.
- Risque lié au marché immobilier : difficulté potentielle de cession des actifs immobiliers, de dépréciation, d'exploitation du patrimoine, de concentration ou liée à la société d'exploitation.
- Risque lié à la gestion discretionnaire : la performance peut être inférieure à l'objectif de gestion et la valeur liquidative du FPI peut enregistrer une performance négative.
- Risque lié à l'endettement (effet de levier).
- Risque de liquidité : Le FPI est destiné à des investisseurs qui ne requièrent pas une liquidité immédiate de leur placement.
- Risque fiscal : en cas de modification de la fiscalité applicable aux locations meublées.

COMMENTAIRE DE GESTION

Au 30 juin 2026, la valeur liquidative du FPI LF Cerenicimo+ s'établit à 1 264,03 €. La performance trimestrielle coupons réinvestis du fonds s'élève à +0,39%, soit une performance de -0,42% depuis le début de l'année.

Sur le second trimestre 2026, l'impact des expertises s'élève à -0,85%. Cette évolution est essentiellement liée à l'ajustement des taux de rendement et des valeurs métriques, en cohérence avec les dernières références de marché observées. A périmètre constant, la valeur du portefeuille diminue de 0,74 %. Par ailleurs, la situation locative demeure excellente avec un taux d'occupation financier de 100% et une durée moyenne résiduelle ferme des baux de 7,1 ans.

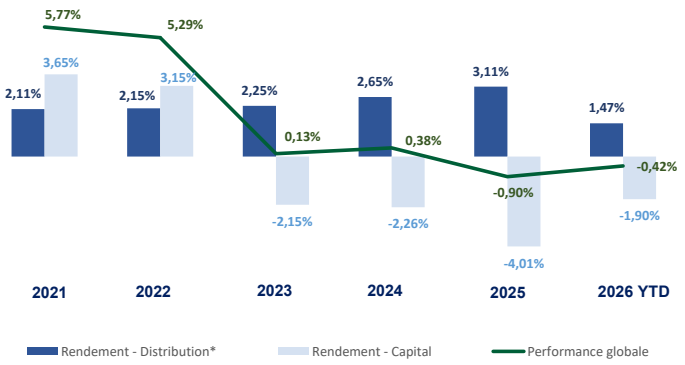
Pour rappel, le fonds est suspendu depuis le 4 mars 2026 suite à une accélération de la décollecte en début d'année. Cette suspension sera levée dès lors que le ratio de liquidité retrouvera le niveau de 10%. Il s'élève aujourd'hui à 8,84%.

Au niveau du portefeuille immobilier, aucune acquisition n'a été réalisée ce trimestre. En revanche, le second trimestre 2026 a été marqué par la cession de 7 lots pour un net vendeur total de 1,1 M€. A fin juin, 5 lots supplémentaires sont sous compromis pour un net vendeur total de 0,8 M€. Pour redynamiser le plan d'abitrage au regard de la liquidité des actifs qu'il inclut, il a été décidé de remplacer l'actif de Saint-Mandrier par celui de Varenne-lès-Narcy.

Un acompte sur dividendes s'élevant à 10,00€ par action, correspondant aux rendements immobiliers du 2ème trimestre 2026 sera distribué fin juillet 2026.

Enfin, afin d'accompagner le développement du fonds et relancer la collecte, la commission de souscription acquise au fonds de 5,80% a été abaissée temporairement à 0,00% depuis le 1er décembre 2023 dans une limite de 5 millions d'euros.□

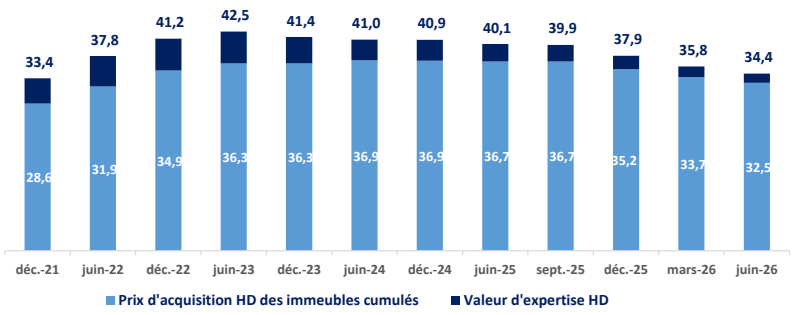
ÉVOLUTION ET DECOMPOSITION DE LA PERFORMANCE



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

	3 mois	6 mois	1 an	3 ans	5 ans	Création
Performances coupons réinvestis	0,39%	-0,42%	-0,87%	-2,06%	7,38%	50,09%

ÉVOLUTION DE LA VALEUR DES IMMEUBLES (EN M€)



LF CERENICIMO +

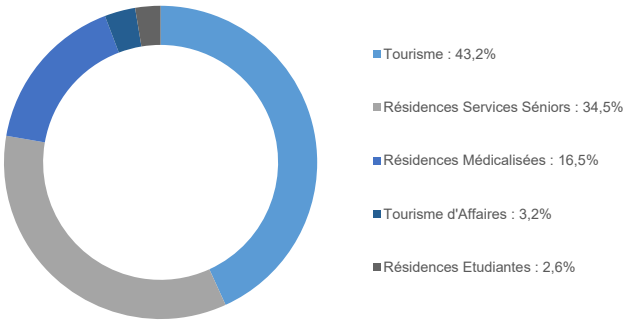
OPCI constitué sous forme de Fonds de Placement Immobilier (FPI) soumis au Droit Français

Situation au 30 juin 2026

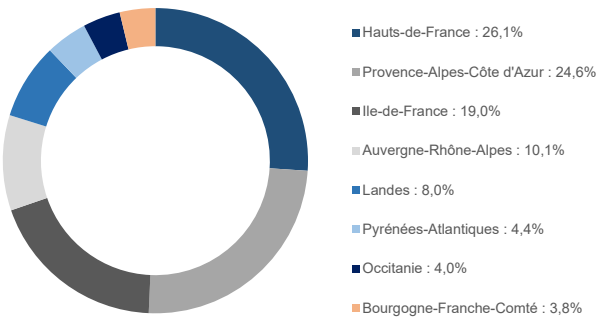
POCHE IMMOBILIERE : LOCATIONS MEUBLEES

87% de l'actif brut

Répartition sectorielle



Répartition géographique



LIGNES DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Ville	Nom	Stade d'avancement	Typologie	Nombre de lots	Surface	Exploitant
Bailly-Romainvilliers (77)	Domaine du Golf	Livré	Résidence de Tourisme	1	178 m²	Stay City
Chamonix (74)	Isatis	Livré	Résidence de Tourisme	4	140 m²	Odalys
Dax (40)	Le Dax	Livré	Résidence Services Séniors	20	939 m²	Les Sénioriales
Drap (06)	L'Eau Vive	Livré	Résidence Médicalisée	25	445 m²	Emera
La Clusaz (74)*	Mendi Alde	Livré	Résidence de Tourisme	8	194 m²	Odalys
Les Deux Alpes (38)	Le Hameau	Livré	Résidence de Tourisme	9	463 m²	Néméa
Montpellier (34)	Le Millénaire	Livré	Résidence de Tourisme d'Affaires	2	50 m²	Appartcity
Paradou (13)	Le Mas des Alpilles	Livré	Résidence de Tourisme	12	541 m²	Odalys
Roissy-en-France (95)	L'Envol	Livré	Résidence de Tourisme	35	902 m²	Groupe Staycity
Rueil Malmaison (92)*	La Bruyère	Livré	Résidence Médicalisée	1	20 m²	Groupe Almage
Saint-André-lez-Lille (59)	Quai 22	Livré	Résidence Services Séniors	50	1 658 m²	API Résidence
Saint Mandrier (31)	Cap Azur	Livré	Résidence de Tourisme	10	385 m²	Néméa
Saint-Martory (31)	Les Genevriers	Livré	Résidence Médicalisée	11	230 m²	Edenis
Saint-Raphaël (83)	La Plage	Livré	Résidence de Tourisme	21	445 m²	Soleil Vacances
Urrugne (64)	Le Domaine d'Uhaina	Livré	Résidence de Tourisme	8	366 m²	Néméa
Varennes-Les-Narcy (58)*	Le Champs de la Dame	Livré	Résidence Médicalisée	15	322 m²	Domidep
Vélizy-Villacoublay	Europea	Livré	Résidence de Tourisme	10	269 m²	Néméa
Villejuif (94)	Paris Heloise	Livré	Résidence Etudiante	9	172 m²	Twenty Campus
Villeneuve d'Ascq (59)	Le Wax	Livré	Résidence de Tourisme d'Affaires	24	548 m²	Sergic

**Actifs inclus dans le plan d'arbitrage*

Résidence Mendi Alde - La Clusaz (74)



Actif inclus dans le plan d'arbitrage : 1 lot cédé en 2026

Résidence La Bruyère - Rueil Malmaison (92)



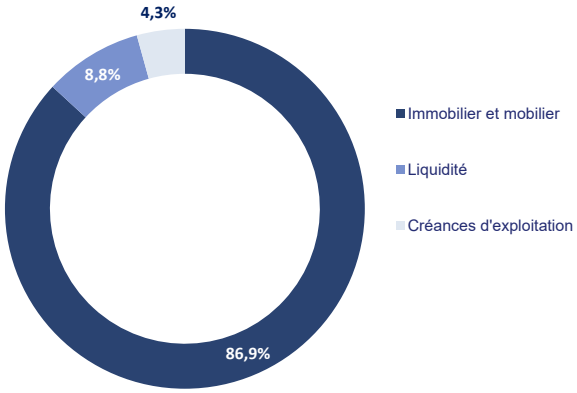
Actif inclus dans le plan d'arbitrage : 13 lots cédés en 2026

LF CERENICIMO +

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

Situation au 30 juin 2026

SITUATION AU 30/06/2026 (en % de l'actif brut)



VALEURS LIQUIDATIVES (€/ action)

VL Trimestrielles	1er Trimestre	2e Trimestre	3e Trimestre	4e Trimestre	Perf. YTD *
2026	1 269,08	1 264,03			-0,42%
2025	1 330,64	1 315,03	1 308,97	1 288,44	-0,90%
2024	1 337,07	1 335,80	1 333,43	1 288,44	0,38%
2023	1 411,97	1 407,46	1 404,49	1 373,33	0,13%
2022	1 375,75	1 394,06	1 397,72	1 403,07	5,29%
2021	1 299,99	1 336,66	1 347,27	1 360,95	5,77%

* Performance coupons réinvestis

DISTRIBUTION (€/ action)

Distribution *	1er Trimestre	2e Trimestre	3e Trimestre	4e Trimestre	TOTAL
2026	9,00	10,00			19,00
2025	10,50	10,35	10,89	10,00	41,74
2024	10,20	7,50	9,15	9,50	36,35
2023	5,00	8,15	9,15	9,30	31,60
2022	5,15	7,25	8,40	8,40	29,20
2021	7,00	7,25	6,75	6,75	27,75

* Correspond à la date de détachement

ETAT DU PATRIMOINE (en K€)

		Encours	Acquisitions période YTD	Cessions période YTD
Instruments financiers mentionnés au R214-160 du code monétaire et financier		**35 107**	-	-
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	*Actifs immobiliers*	35 107	-	2 339
Autres actifs à caractère immobilier	*Actifs meubles*	-	-	-
Avoirs bancaires		**3 652**	-	-
Autres actifs détenus par l'OPCI		**1 779**	-	-
Parts ou actions d'OPC	*Actifs financiers*	-	-	-
Créances		1 779	-	-
Total des actifs de l'OPCI		**40 538**	-	-
Dettes		**9 554**	-	-
Total des passifs de l'OPCI		**9 554**	-	-
Valeur nette d'inventaire		**30 984**	-	-

FRAIS SUPPORTES EN 2026 (hors frais d'entrée)

	Sur la période		Taux annuel max du prospectus en %
	En k€	En %*	
Frais de fonctionnement et de gestion	**162**	**1,0%**	**1,60% TTC de l'actif net**
Commission de gestion perçue par la société de gestion	92	0,6%	1,25% TTC de l'actif net
Autres frais de fonctionnement et de gestion	70	0,5%	
Frais d'exploitation immobilière	**66**	**0,4%**	**1,00% TTC de l'actif net en moyenne sur les 3 prochaines années**
Frais liés aux opérations immobilières	**413**	**17,7%**	
Frais liés aux opérations sur actifs immobiliers hors commissions de mouvement	329	14,1%	16,00% TTC maximum
Commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage	84	3,6%	3,60% TTC maximum

* taux annualisé

Avertissement

Document simplifié non contractuel. destiné à être remis exclusivement aux porteurs de parts. Les caractéristiques principales du fonds ainsi que les risques associés sont mentionnées dans sa documentation juridique.

Avant toute souscription, prenez connaissance des statuts, rapports annuels et caractéristiques principales disponibles sur internet : www.la-francaise.com

ou sur simple demande : La Française AM Finance Services - Service relations clientèle -

Sources : données internes, La Française REM

Une société du Groupe La Française - www.la-francaise.com
La Française Real Estate Managers - Société par actions simplifiée au capital de 1 220 384 € - 399 922 699 RCS Paris
Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le n° GP 07000038 du 26/06/2007
et l'agrément AIFM au titre de la directive 2011/61/UE, du 24/06/2014 (www.amf-france.org)
Adresse : 128, boulevard Raspail - 75006 Paris - France
Tél. : +33 (0)1 44 56 10 00 - Fax : +33 (0)1 44 56 11 00

LA FRANÇAISE REM