

# LF CERENICIMO +

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

Situation au 31 mars 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)	1 269,08 €
Nombre de parts (2)	24 503,9464
Actif net (1) x (2)	31 097 475,92 €
Levier immobilier	21,2%
Actif brut global	41 372 756,09 €
Volatilité un an glissant	2,15%
Liquidité	6,32%
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 français
Date d'agrément AMF	03/03/2017
N° d'agrément AMF	FPI20170001
Valorisation	Mensuelle (dernier jour de chaque mois)
Publication valorisation	J+15 (jours ouvrés)
Devise de référence	EUR
Société de gestion	La Française REM
Dépositaire	Caceis Bank
Centralisateur	La Française AM Finance Services
Experts immobiliers	Crédit Foncier Expertise - BNP Valuation
Commissaires aux comptes	Deloitte & Associés
Cible clientèle	Tous investisseurs (hors clients US)
Durée de placement recommandée	8 ans
Période de blocage	5 ans à compter de la constitution du FPI

## PROFIL DE RISQUE

A risque plus faible A risque plus élevé

1 2 **3** 4 5 6 7

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

## COMMENTAIRE DE GESTION

Au 31 mars 2026, la valeur liquidative du FPI LF Cerenicimo+ s'établit à 1 269,08 €. La performance trimestrielle coupons réinvestis du fonds s'élève à -0,81%.

Sur le premier trimestre 2026, l'impact des expertises s'élève à -1,5%. Cette évolution reflète la revue des paramètres de valorisation menée par l'expert sur certains actifs, sur la base des dernières références de marché, des niveaux de prix constatés dans le cadre du plan d'arbitrage, ainsi que des performances d'exploitation des résidences. Ces ajustements se traduisent par des hausses de taux comprises entre 15 et 25 points de base. À périmètre constant, la valeur du portefeuille recule ainsi de 1,43 %. Par ailleurs, la situation locative demeure excellente avec un taux d'occupation financier de 100% et une durée moyenne résiduelle ferme des baux de 7,4 ans.

Pour rappel, les rachats centralisés depuis le début d'année 2025 ont entraîné une forte baisse du niveau de liquidité du FPI. Ainsi, afin de préserver les intérêts des porteurs, les ordres de rachat étaient plafonnés depuis mai 2025.

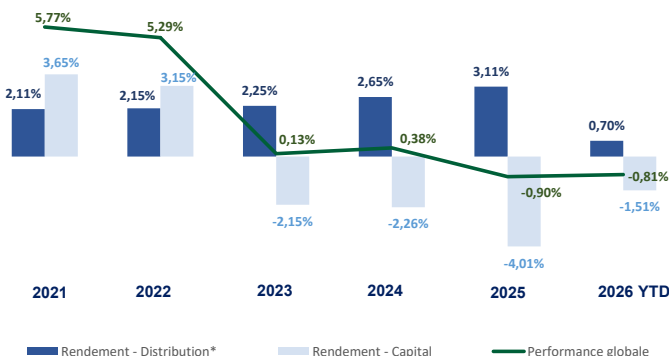
Grace aux cessions réalisées ces derniers mois, l'ensemble des demandes de rachat en attente de règlement a pu être apuré à hauteur de 2,6 M€ en février 2026. Toutefois, l'intensification des demandes de retrait en ce début d'année a conduit le ratio de liquidité du FPI sous le seuil réglementaire de 5% début mars. Dans ce contexte, la décision a été prise de suspendre temporairement les ordres de rachat à compter du 4 mars 2026, afin de protéger les porteurs restant investis dans le fonds. Cette suspension sera levée dès lors qu'un niveau de liquidité suffisant aura été reconstitué.

Au niveau du portefeuille immobilier, aucune acquisition n'a été réalisée ce trimestre. En revanche, le premier trimestre 2026 a été marqué par la cession de 9 lots pour un net vendeur total de 1,6 M€. A fin mars, 9 lots supplémentaires étaient sous compromis pour un net vendeur total de 1,4 M€. Afin de reconstituer une poche de liquidité, un plan d'arbitrage demeure par ailleurs en cours sur les actifs de Manguio (34), La Clusaz (74), Saint-Mandrier (83) et Rueil (92).

Un acompte sur dividendes s'élevant à 10,00€ par action, correspondant aux rendements immobiliers du 1er trimestre 2026 a été distribué fin avril 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

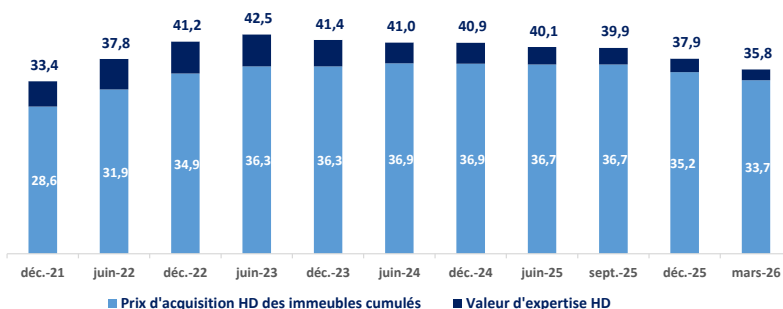
## ÉVOLUTION ET DECOMPOSITION DE LA PERFORMANCE



\*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	-0,81%	-1,62%	-1,65%	-2,19%	10,60%	49,51%

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



# LF CERENICIMO +

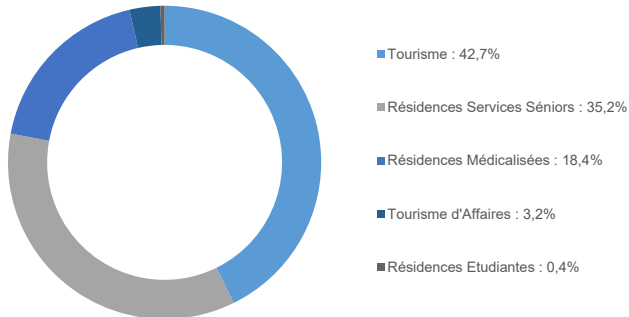
OPCI constitué sous forme de Fonds de Placement Immobilier (FPI) soumis au Droit Français

Situation au 31 mars 2026

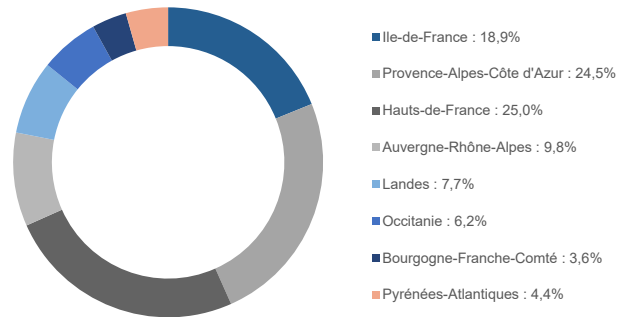
## POCHE IMMOBILIERE : LOCATIONS MEUBLEES

89% de l'actif brut

### Répartition sectorielle



### Répartition géographique



## LIGNES DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Ville	Nom	Stade d'avancement	Typologie	Nombre de lots	Surface	Exploitant
Bailly-Romainvilliers (77)	Domaine du Golf	Livré	Résidence de Tourisme	1	178 m <sup>2</sup>	Stay City
Chamonix (74)	Isatis	Livré	Résidence de Tourisme	4	140 m <sup>2</sup>	Odalys
Dax (40)	Le Dax	Livré	Résidence Services Séniors	20	939 m <sup>2</sup>	Les Sénioriales
Drap (06)	L'Eau Vive	Livré	Résidence Médicalisée	25	445 m <sup>2</sup>	Emera
La Clusaz (74)*	Mendi Alde	Livré	Résidence de Tourisme	8	194 m <sup>2</sup>	Odalys
Les Deux Alpes (38)	Le Hameau	Livré	Résidence de Tourisme	9	463 m <sup>2</sup>	Néméa
Mauguio (34)*	Aguylene	Livré	Résidence de Tourisme	1	25 m <sup>2</sup>	Goélia
Montpellier (34)	Le Millénaire	Livré	Résidence de Tourisme d'Affaires	2	50 m <sup>2</sup>	Appartcity
Paradou (13)	Le Mas des Alpilles	Livré	Résidence de Tourisme	12	541 m <sup>2</sup>	Odalys
Roissy-en-France (95)	L'Envol	Livré	Résidence de Tourisme	35	902 m <sup>2</sup>	Groupe Staycity
Rueil Malmaison (92)*	La Bruyère	Livré	Résidence Médicalisée	6	123 m <sup>2</sup>	Groupe Almage
Saint-André-lez-Lille (59)	Quai 22	Livré	Résidence Services Séniors	50	1 658 m <sup>2</sup>	API Résidence
Saint Mandrier (31)*	Cap Azur	Livré	Résidence de Tourisme	11	419 m <sup>2</sup>	Néméa
Saint-Martory (31)	Les Genevriers	Livré	Résidence Médicalisée	11	230 m <sup>2</sup>	Edenis
Saint-Raphaël (83)	La Plage	Livré	Résidence de Tourisme	21	445 m <sup>2</sup>	Soleil Vacances
Urrugne (64)	Le Domaine d'Uhaina	Livré	Résidence de Tourisme	8	366 m <sup>2</sup>	Néméa
Varennes-Les-Narcy (58)	Le Champs de la Dame	Livré	Résidence Médicalisée	15	322 m <sup>2</sup>	Domidep
Vélizy-Villacoublay	Europea	Livré	Résidence de Tourisme	10	269 m <sup>2</sup>	Néméa
Villejuif (94)	Paris Heloise	Livré	Résidence Etudiante	9	172 m <sup>2</sup>	Twenty Campus
Villeneuve d'Ascq (59)	Le Wax	Livré	Résidence de Tourisme d'Affaires	24	548 m <sup>2</sup>	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)



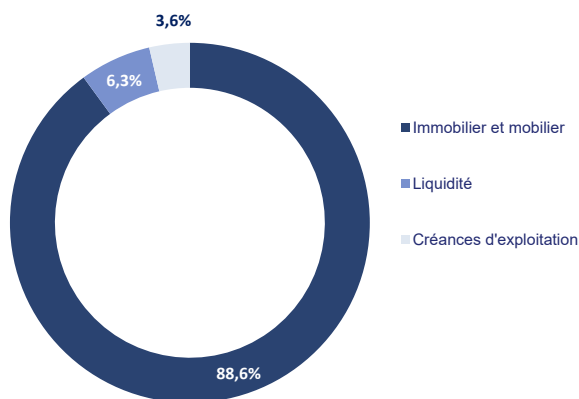
Actif inclus dans le plan d'arbitrage : 8 lots cédés en 2026

# LF CERENICIMO +

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

Situation au 31 mars 2026

SITUATION AU 31/03/2026 (en % de l'actif brut)



VALEURS LIQUIDATIVES (€/ action)

VL Trimestrielles	1 <sup>er</sup> Trimestre	2 <sup>e</sup> Trimestre	3 <sup>e</sup> Trimestre	4 <sup>e</sup> Trimestre	Perf. YTD *
2026	1 269,08				-0,81%
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 *	1 <sup>er</sup> Trimestre	2 <sup>e</sup> Trimestre	3 <sup>e</sup> Trimestre	4 <sup>e</sup> 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
<b>Instruments financiers mentionnés au R214-160 du code monétaire et financier</b>	<b>36 554</b>	-	-
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	36 554	-	1 778
Autres actifs à caractère immobilier	-	-	-
<b>Avoirs bancaires</b>	<b>2 615</b>	-	-
<b>Autres actifs détenus par l'OPCI</b>	<b>1 480</b>	-	-
Parts ou actions d'OPC	-	-	-
Créances	1 480	-	-
<b>Total des actifs de l'OPCI</b>	<b>40 649</b>	-	-
<b>Dettes</b>	<b>9 551</b>	-	-
<b>Total des passifs de l'OPCI</b>	<b>9 551</b>	-	-
<b>Valeur nette d'inventaire</b>	<b>31 097</b>	-	-

FRAIS SUPPORTES EN 2026 (hors frais d'entrée)

	Sur la période		Taux annuel max du prospectus en %
	En k€	En %*	
<b>Frais de fonctionnement et de gestion</b>	<b>70</b>	<b>0,9%</b>	<b>1,60% TTC de l'actif net</b>
Commission de gestion perçue par la société de gestion	30	0,4%	1,25% TTC de l'actif net
Autres frais de fonctionnement et de gestion	40	0,5%	
<b>Frais d'exploitation immobilière</b>	<b>40</b>	<b>0,5%</b>	<b>1,00% TTC de l'actif net en moyenne sur les 3 prochaines années</b>
<b>Frais liés aux opérations immobilières</b>	<b>320</b>	<b>18,0%</b>	
Frais liés aux opérations sur actifs immobiliers hors commissions de mouvement	256	14,4%	16,00% TTC maximum
Commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage	64	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](http://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](http://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](http://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