



## Associez la fiscalité attractive du statut du loueur meublé à la mutualisation du risque locatif de l'immobilier collectif

### AVERTISSEMENT A L'INVESTISSEUR

L'OPCI détient directement et/ou indirectement des immeubles dont la vente exige des délais qui dépendront de l'état du marché immobilier.

Après une période de blocage des rachats d'une durée de cinq (5) ans, en cas de demande de rachat (remboursement de vos parts), votre argent pourrait ne vous être versé que dans un délai de 12 mois.

Par ailleurs, la somme que vous récupérerez pourra être inférieure à celle que vous aviez investie, en cas de baisse de la valeur des actifs de l'OPCI, en particulier du marché immobilier, sur la durée de votre placement.

La durée de placement recommandée est de 8 ans minimum.



# Le loueur meublé en immobilier collectif



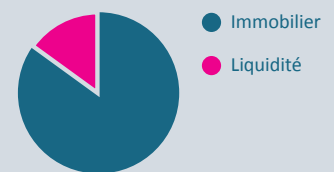
## LF CERENICIMO+

LF CERENICIMO+, OPCI FPI (Organisme de Placement Collectif Immobilier constitué sous la forme d'un Fonds de Placement Immobilier), est un support d'investissement immobilier collectif non coté. Grâce aux évolutions prévues par la loi Macron, investir dans LF CERENICIMO+ vous permet ainsi de :

- ▶ **Bénéficier des avantages d'un produit collectif** : mutualisation des risques immobiliers et absence de contraintes de gestion, en contrepartie de frais de gestion annuels et d'une prise de risque acceptée
- ▶ Accéder à un investissement immobilier à partir de 5 000 €
- ▶ Profiter de la **fiscalité attractive du régime du loueur en meublé<sup>1</sup>** et bénéficier, entre autres, de **revenus en grande partie non fiscalisés** grâce à l'amortissement, dont les principes sont détaillés dans la fiche fiscalité jointe
- ▶ **Calibrer précisément votre souscription** en fonction de votre capacité d'investissement
- ▶ S'exposer à une politique d'investissement axée sur les zones présentant, selon la société de gestion, un **potentiel de location et valorisation** (investissement principalement en zones urbaines et touristiques)
- ▶ **Investir sur toutes les thématiques de l'immobilier géré** (résidences seniors, étudiantes, tourisme, EHPAD...) pour une durée de placement recommandée de 8 ans minimum.

## ALLOCATION CIBLE

L'objectif d'allocation cible du portefeuille est d'être constitué à hauteur de 85 % maximum d'immobilier (du type résidences gérées, situés principalement en zone urbaine et touristique en France) et 15 % minimum de liquidité.



Comme tout produit immobilier, le FPI comporte un risque de perte en capital. Il inclut également un risque discrétionnaire, des risques liés au marché immobilier, à l'effet de levier, au défaut de l'exploitant, à l'exploitation, ainsi qu'un risque de crédit et de taux. Le taux de distribution n'est pas garanti et dépendra de l'évolution à la hausse comme à la baisse du marché immobilier. Par ailleurs, pendant la période de constitution du patrimoine et jusqu'à sa mise en location, les fonds en attente d'investissement seront placés en produits monétaires. En cas de demande de rachat, votre argent pourrait ne vous être versé que **dans un délai de 12 mois à l'issue de la période de blocage de 5 ans.**

## LES FORCES DU PARTENARIAT : LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS/CERENICIMO

Confiez l'ensemble de la gestion à la Française Real Estate Managers, leader en France sur la gestion de fonds immobiliers collectifs<sup>2</sup>, qui aura recours à Cerenicimo, première plateforme d'investissement en immobilier géré<sup>3</sup> en France en qualité de conseiller immobilier :



### LA FRANÇAISE

- ▶ Plus de 40 ans d'expérience dans le domaine de la gestion de produits collectifs immobiliers
- ▶ Un acteur incontournable en France sur la gestion de fonds immobiliers collectifs<sup>2</sup>
- ▶ Près de 14 milliards d'euros d'actifs sous gestion
- ▶ Un expert reconnu et une offre immobilière complète répondant aux besoins des investisseurs au travers d'un large choix de solutions d'investissements
- ▶ Plus de 20 ans d'expérience dans la sélection et le référencement de produits d'investissement en résidences services
- ▶ Plus de 7 milliards d'euros d'actifs distribués depuis la création
- ▶ Une solide connaissance des marchés de la résidence médicalisée, seniors, étudiante et de tourisme
- ▶ Une indépendance vis-à-vis des promoteurs immobiliers et des exploitants des résidences



LF CERENICIMO+ un fonds géré par La Française Real Estate Managers



- ▶ Une méthodologie de sélection des produits basée sur des critères tels que l'emplacement, les perspectives de rendement ou le potentiel de valorisation, détaillée dans la fiche « stratégie d'investissement » jointe
- ▶ Une connaissance de toutes les phases clés de l'investissement (sélection, acquisition, cession) et de la gestion (entretien, travaux, relation avec les exploitants locataires) des biens immobiliers

<sup>(1)</sup> Il revient au souscripteur de s'assurer de son éligibilité au dispositif fiscal <sup>(2)</sup> Leader en gestion de SCPI (capitalisation- IEIF juin 2016).2016)

<sup>(3)</sup> Selon le classement annuel du magazine Gestion de Fortune.

# L'opportunité LF CERENICIMO+



## MÉCANISME DE LIQUIDITÉ

Un mécanisme de liquidité aménagé pour faire face à l'ensemble des spécificités du marché immobilier tout en tenant compte des potentiels accidents de la vie pouvant toucher le souscripteur.

**Durant 5 ans, à compter du lancement du fonds, les demandes de rachat des parts seront bloquées, sauf en cas de force majeure :**

- ▶ Invalidité du Porteur correspondant au classement dans la deuxième ou troisième 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
- ▶ Licenciement, divorce ou dissolution d'un PACS du porteur

**A l'issue de la période de blocage, les demandes de rachat des parts pourront être traitées.**

Un dispositif d'échelonnement des rachats pourra s'appliquer si la somme des demandes de rachats est supérieure à **2 % du nombre de parts**. La fraction de l'ordre excédant cette limite sera reportée à la prochaine valeur liquidative et l'ordre sera en totalité exécuté dans un maximum de 10 reports (soit 10 mois), portant ainsi **la durée de remboursement à 12 mois maximum à l'issue de la période de blocage**.

## CARACTÉRISTIQUES

Forme juridique	OPCI FPI (Fonds de placement immobilier)
Société de gestion	La Française Real Estate Managers
Agrément	N°FPI20170001 en date du 3 mars 2017
Objet	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. Le portefeuille du FPI sera majoritairement composé de résidences gérées, ayant vocation à être louées en meublé, et dont les revenus et plus-values seront ainsi très majoritairement soumis au régime fiscal de la location meublée non professionnelle (LMNP) applicable à ce type de biens.
Endettement	40 % maximum de la valeur des actifs immobiliers
Durée de l'OPCI	99 ans
Durée de placement recommandée	8 ans
Minimum de souscription pour tout nouvel associé	5 000 €
Fréquence valeur liquidative	Mensuelle
Fréquence de versement de revenus potentiels sur décision de la société de gestion (et sous réserve du respect des conditions réglementaires)	Trimestrielle
Date de Centralisation des Rachats	3 jours ouvrés précédant la date d'établissement de la valeur liquidative (avant 16h)
Délai de règlement des demandes des Rachats	33 jours ouvrés maximum à compter de la Date de Centralisation

## FRAIS À LA CHARGE DE L'INVESTISSEUR

Commission de souscription <sup>(1)</sup> (non acquise au FPI)	8,5 % HT maximum (soit 10,2 % TTC) de la VL x nombre de parts souscrites
Commission de souscription <sup>(2)</sup> (acquise au FPI)	7 % maximum (non assujettie à la TVA) de la VL x nombre de parts souscrites
Commission de rachat (non acquise au FPI)	Néant
Commission de rachat (acquise au FPI)	Néant
Assurance revente facultative	0,75% TTC du montant investi

## FRAIS SUPPORTÉS PAR LE FONDS

Frais de fonctionnement et de gestion Dont commission de gestion <sup>(3)</sup>	1,60 % TTC maximum de l'actif net 1,25 % TTC maximum de l'actif net
Frais d'exploitation immobilière	1 % TTC maximum de l'actif net, en moyenne sur les 3 prochaines années
Frais liés aux opérations sur actifs immobiliers hors commission de mouvement	13,33 % HT maximum (soit 16 % TTC) de la valeur d'acquisition ou de cession
Commission de mouvement liée aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers	3 % HT maximum (soit 3,6 % TTC) de la valeur d'acquisition ou de cession
Commission de surperformance	Néant

<sup>(1)</sup> Cette commission est destinée à couvrir tous les frais de recherche des capitaux.

<sup>(2)</sup> Cette commission est destinée à couvrir les frais de recherche et d'acquisition (droits d'enregistrement, frais de notaire ...) des investissements.

<sup>(3)</sup> La commission de gestion sera égale à 10% maximum hors taxes (soit 12% TTC) des produits locatifs hors taxes encaissés, et plafonnée aux taux assis respectivement sur l'actif net et la valeur globale des actifs gérés figurant au tableau ci-dessus

## A propos de La Française

Depuis plus de 40 ans, le Groupe La Française développe des expertises spécifiques d'Asset Management pour compte de tiers.

Ancrée sur quatre pôles d'activité –Valeurs Mobilières, Immobilier, Solutions d'Investissements et Financement Direct de l'Économie– La Française déploie son modèle multi-affiliés auprès d'une clientèle institutionnelle et patrimoniale, tant en France qu'à l'international.

Forte de ses 559 collaborateurs, La Française gère près de 60 milliards d'euros d'actifs à travers ses implantations à Paris, Francfort, Genève, Greenwich (CT, USA), Hong Kong, Londres, Luxembourg, Madrid, Milan, Séoul et Singapour.

Les activités immobilières du Groupe La Française sont regroupées sous la marque La Française Global Real Estate Investment Managers. Cette holding héberge La Française Real Estate Managers, La Française Real Estate Partners et La Française Real Estate Partners International.

L'ensemble La Française Global REIM, dispose de près de 14,5 milliards d'euros d'actifs sous gestion et d'une couverture géographique élargie, offrant ainsi une gamme complète de solutions immobilières et sur mesure aux investisseurs du monde entier.

Le groupe La Française est notamment composé de la société de gestion de portefeuille La Française Real Estate Managers ayant reçu l'agrément AMF N° GP-07000038 du 26 juin 2007 et l'agrément AIFM du 24/06/2014 au titre de la directive 2011/61/UE ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)). La Française Real Estate Managers est le leader en France sur la gestion de fonds immobiliers collectifs avec plus de 7 milliards d'euros sous gestion<sup>1</sup>. Spécialiste de l'investissement et de la gestion pour compte de tiers, elle est présente sur l'ensemble des marchés immobiliers français.

Le groupe La Française est également composé de la société La Française AM Finance Services, entreprise d'investissement agréée par le CECEI sous le numéro 18673 X, qui assure la distribution du produit.

<sup>(1)</sup> SCPI capitalisation - IEIF décembre 2015

## A propos de Cerenicimo

Plate-forme indépendante dédiée à l'immobilier d'investissement, créée en 1995, Cerenicimo sélectionne et distribue, à destination exclusive des professionnels du patrimoine, une gamme de supports d'investissement diversifiée, principalement en immobilier géré sous bail commercial.

Avec près de 46 000 logements commercialisés depuis sa création et une expertise reconnue auprès des professionnels du patrimoine<sup>2</sup>, Cerenicimo s'impose comme la plate-forme référente en immobilier d'investissement.

Cerenicimo est une filiale de Consultim Finance (SAS au capital de 2.5 M€ détenu par IBN Gestion) et exerce pour le fonds une mission de conseil en investissement immobilier et assiste La Française Real Estate Managers dans l'exécution de certaines missions réalisées dans le cadre de la gestion des actifs détenus par le FPI.

De manière plus générale, la sélection des prestataires se fera en toute indépendance par La Française Real Estate Managers en fonction de différents critères, notamment la qualité du prestataire, de la recherche et de l'exécution ainsi que les prix pratiqués.

<sup>(2)</sup> élue meilleure plate-forme immobilière au Palmarès Gestion de Fortune depuis 9 ans et lauréate du Prix des CGPI 2014, 2015 et 2016 dans la catégorie plates-formes immobilières, par Investissement Conseils.

### AVERTISSEMENT A L'INVESTISSEUR

L'OPCI détient directement et/ou indirectement des immeubles dont la vente exige des délais qui dépendront de l'état du marché immobilier.

Après une période de blocage des rachats d'une durée de cinq (5) ans, en cas de demande de rachat (remboursement de vos parts), votre argent pourrait ne vous être versé que dans un délai de 12 mois.

Par ailleurs, la somme que vous récupérerez pourra être inférieure à celle que vous aviez investie, en cas de baisse de la valeur des actifs de l'OPCI, en particulier du marché immobilier, sur la durée de votre placement.

La durée de placement recommandée est de 8 ans minimum.

### Le dispositif fiscal du loueur en meublé (LMNP<sup>(1)</sup> / LMP<sup>(2)</sup>)

Le dispositif fiscal, au cœur de l'OPCI LF CERENICIMO+ permet à ses associés de bénéficier d'un cadre fiscal<sup>(3)</sup> offrant un certain nombre d'avantages, liés entre autre à la fiscalité des revenus.

En tant que loueur en meublé vous cumulerez l'amortissement des biens et donc une fiscalité faible sur les revenus locatifs avec les avantages de la plus-value des particuliers dans l'hypothèse où vous relèveriez du statut du LMNP.

#### ► La récupération de la TVA, l'un des avantages offerts par l'OPCI LF CERENICIMO+

Compte tenu des investissements qui seront réalisés par l'OPCI et la nature des baux, l'OPCI pourra récupérer la TVA ayant frappé ses différentes acquisitions (mobilier, immobilier, frais d'acquisition...) **permettant ainsi à LF CERENICIMO+ d'optimiser de manière notable les coûts de revient de celles-ci.**

#### ► Principe de l'amortissement

Afin d'aligner la situation des porteurs de parts de l'OPCI sur celles des contribuables exerçant une activité de location en meublé en direct, la loi de finances rectificative pour 2015 a prévu que l'associé de l'OPCI, en tant que titulaire de revenus BIC (issus de la location meublée) pourra chaque année imputer sur ses revenus locatifs une charge correspondant à l'amortissement annuel des immeubles. **Cette déduction fiscale réduit ainsi la part imposable des revenus locatifs du loueur en meublé, limite à la fois les impôts et les prélèvements sociaux, permettant ainsi de maximiser le rendement net par rapport à un investissement en immobilier classique.** Les fractions d'amortissement sont déterminées, pour chaque porteur de parts, sur la base des immeubles détenus par le FPI et à proportion de sa quote-part de revenus distribués. Ainsi, toute collecte en attente d'investissement immobilier pourra avoir un effet dilutif sur la quote part d'amortissement affectée à chaque porteur.

A noter qu'il n'existe pas vis à vis de l'administration fiscale de durée de détention minimum des parts de l'OPCI pour pouvoir bénéficier des avantages procurés par l'amortissement. Toutefois, la durée recommandée du placement est de 8 ans.

<sup>(1)</sup> Loueur meublé non professionnel <sup>(2)</sup> Loueur meublé professionnel <sup>(3)</sup> Il revient au souscripteur de s'assurer de son éligibilité au dispositif fiscal.



#### Exemple de mise en œuvre du mécanisme de l'amortissement\* :

LF CERENICIMO+ vous verse un revenu annuel de 3 500 € et vous informe que la part d'amortissement imputable sur votre revenu est de 2 500 €. Votre imposition ne sera calculée que sur le différentiel à savoir 1 000 € (3 500 - 2 500).

Si votre taux marginal d'imposition est de 30 % vous devrez supporter 300 € d'IRPP (Imposition du Revenu sur les Personnes Physiques – 30 % \* 1 000 €) ainsi que 172 € de prélèvement sociaux (1 000 € \* 17,2 %) soit un total de 472 €. Vos revenus seront donc imposés à hauteur de 13 %.

Sans bénéficier du principe des amortissements, votre imposition aurait été de 1 652 € (3 500 € \* 30 % + 3 500 € \* 17,2 %) soit un taux d'imposition de 47,2 %

## UN INVESTISSEMENT DIVERSIFIÉ SUR DES SECTEURS À ENJEUX SOCIÉTAUX, DÉMOGRAPHIQUES ET ÉCONOMIQUES :

- ▶ La stratégie d'investissement du portefeuille vise principalement à investir dans des actifs immobiliers ayant une destination de résidences gérées
- ▶ Investir dans un actif immobilier géré, c'est faire le choix d'un bien immobilier meublé afin de le mettre en location. Ce bien, intégré dans une résidence services sur un marché identifié (étudiants, tourisme, seniors, personnes âgées dépendantes...) sera exploité par un gestionnaire professionnel, spécialiste de son secteur d'activité.

### Les résidences pour étudiants

Destinées aux jeunes étudiants quittant le foyer familial pour poursuivre leurs études de façon plus autonome

- ▶ Nombre d'étudiants multiplié par 2 en 30 ans
- ▶ 2 étudiants sur 3 sont logés hors du domicile familial
- ▶ L'offre des logements étudiants couvre seulement 15 % des besoins

Source : Observatoire national de la vie étudiante- Enquête nationale- Conditions de vie des étudiants 2013

Source : Rapport Jean-Paul Ancaux

### Les résidences de tourisme

Conçues pour accueillir des touristes ou touristes d'affaires de courts séjours, offrent une véritable alternative à l'hôtellerie classique. Ces logements ont la particularité de bénéficier de caractéristiques intrinsèques équivalentes à celles de l'immobilier résidentiel.

- ▶ La France est le pays qui accueille le plus de touristes au monde
- ▶ La consommation touristique intérieure représentait en 2014 près de 160 milliards d'euros, soit plus de 7,4% du produit intérieur brut (PIB) de la France

Source : Mémento du tourisme 2015 et enquête « EVE » de la direction générale des Entreprises (DGE)

### Les résidences services seniors

Destinées aux personnes âgées souhaitant conserver leur autonomie tout en bénéficiant de services et de loisirs adaptés à l'évolution de leurs besoins. Ces résidences ont des caractéristiques proches de celles de l'immobilier résidentiel traditionnel.

- ▶ La France dénombre à ce jour, plus de 15 millions de personnes âgées de plus de 60 ans, et atteindra à horizon 2040 près de 25 millions de seniors

Source : Insee Première – février 2014

### Les résidences médicalisées (EHPAD\*)

Pensées pour les personnes âgées dépendantes nécessitant un accompagnement quotidien ainsi que des aménagements et des services adaptés à leurs besoins spécifiques.

- ▶ Vieillesse de la population française et augmentation de l'espérance de vie à 85 ans pour les hommes et 91 ans pour les femmes
- ▶ En 2060, les plus de 85 ans représenteront 5,4 millions de personnes soit 7,3% de la population totale; un quadruplement de cette population en une soixantaine d'années

Source : hypothèse médiane- Insee Projections de la population 2007-2060, publication oct. 2010

\* Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes

## AVERTISSEMENT A L'INVESTISSEUR

L'OPCI détient directement et/ou indirectement des immeubles dont la vente exige des délais qui dépendront de l'état du marché immobilier.

Après une période de blocage des rachats d'une durée de cinq (5) ans, en cas de demande de rachat (remboursement de vos parts), votre argent pourrait ne vous être versé que dans un délai de 12 mois.

Par ailleurs, la somme que vous récupérerez pourra être inférieure à celle que vous aviez investie, en cas de baisse de la valeur des actifs de l'OPCI, en particulier du marché immobilier, sur la durée de votre placement.

La durée de placement recommandée est de 8 ans minimum.

# La stratégie d'investissement

## LES CRITÈRES DE SÉLECTION

Les critères de sélection des actifs immobiliers seront notamment :

- ▶ l'emplacement de l'actif immobilier et son adéquation à la destination des biens recherchés ;
- ▶ la qualité et la solidité financière de la société d'exploitation ;
- ▶ la qualité intrinsèque des actifs immobiliers au regard de la réglementation ;
- ▶ l'analyse du plan d'affaires (Business Plan) de la société d'exploitation ;
- ▶ l'analyse de marché réalisée par la société d'exploitation ;
- ▶ le prix d'acquisition par m<sup>2</sup> comparé aux logements comparables en résidentiel ;
- ▶ le rendement net d'acquisition.

## EXEMPLES D'ACTIFS CORRESPONDANT À LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

Les exemples ci-dessous ne sont donnés qu'à titre indicatif et ne constituent en aucun cas un engagement de position de la part de LF Cerenicimo +



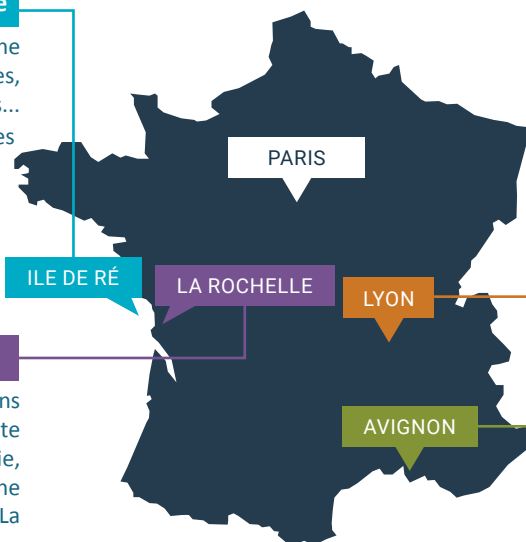
### Résidence de Tourisme : Rêve d'île

Résidence de tourisme\*\*\*\* avec piscine extérieure chauffée, salle de séminaires, accueil, service bagagerie, sauna, fitness... Et à proximité (moins d'1 km) de 2 plages



### Résidence Etudiante à Lyon Villeurbanne

Résidence disposant d'équipements adaptés aux étudiants : salle de fitness, espace petit-déjeuner, laverie équipée, local à vélos, parking... Située au cœur des principaux pôles universitaires lyonnais et à 2 stations de la gare Lyon-Part-Dieu.



### Résidence seniors: La Rochelle

Résidence services seniors aux prestations de grand standing. A proximité immédiate des commerces et services : boulangerie, traiteur, banque, marché, bus... Une situation idéale en centre-ville de La Rochelle, en lisière du centre historique

### Résidence Médicalisée : Orpéa Avignon

Résidence au cœur d'un cadre verdoyant et à seulement 10 minutes à pied de la gare TGV et à proximité immédiate de la clinique du Lavarin. De nombreux espaces dédiés aux soins et à la convivialité. de la gare Lyon-Part-Dieu.





3 allée Alphonse Fillion - BP 82405  
44120 Vertou CEDEX

➤ [Cerenicimo-finance.fr](http://Cerenicimo-finance.fr)

02 49 62 09 67



#### AVERTISSEMENT A L'INVESTISSEUR

L'OPCI détient directement et/ou indirectement des immeubles dont la vente exige des délais qui dépendront de l'état du marché immobilier.

Après une période de blocage des rachats d'une durée de cinq (5) ans, en cas de demande de rachat (remboursement de vos parts), votre argent pourrait ne vous être versé que dans un délai de 12 mois.

Par ailleurs, la somme que vous récupérerez pourra être inférieure à celle que vous aviez investie, en cas de baisse de la valeur des actifs de l'OPCI, en particulier du marché immobilier, sur la durée de votre placement.

La durée de placement recommandée est de 8 ans minimum.

Toute représentation ou reproduction intégrale ou partielle est interdite.

SAS au capital de 40.000 euros, RCS Nantes n°824 311 641 Société immatriculée à l'ORIAS ([www.orias.fr](http://www.orias.fr)) sous le n°17004390 au titre des activités de (i) Conseiller en Investissements Financiers, enregistrée sous le n°E008701 auprès de l'ANACOFI-CIF, association agréée par l'AMF [www.amf-france.org](http://www.amf-france.org) ; (ii) Mandataire d'intermédiaire d'assurance, sous le contrôle de l'ACPR, dans le cadre d'un mandat d'intermédiaire d'assurances sans exclusivité conclu avec la société de courtage ASSURWEST, SARL au capital de 20 000 euros, sise 23 Boulevard Einstein CS 82368 44323 Nantes cedex 3, RCS Nantes n°443 375 407. Assurance de Responsabilité Civile et Professionnelle n°2.400.231 souscrite auprès de la compagnie AIG EUROPE LIMITED sise Tour CB21, 16, Place de l'Iris, 92400 COURBEVOIE

Les informations ou photographies figurant dans ce document vous sont communiquées à titre indicatif et n'ont aucune valeur contractuelle. La société Cerenicimo Finance ne peut certifier l'exactitude des données qu'elle a fidèlement reproduites par extrait et ne saurait être tenue responsable en cas de données qui s'avèreraient erronées.

Photographies et illustrations non-contractuelles - Crédits Photographies : Shutterstock © - Fotolia © - Images Créations © - Octobre 2017