



VICTOIRES  
DE LA  
PIERRE-PAPIER

2019

VP

LF CERENICIMO +



*Diversifiez votre épargne grâce à l'immobilier d'investissement  
tout en profitant de la fiscalité attractive de la location meublée*



OPCI accessible aux clients non professionnels au sens de MIF II

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

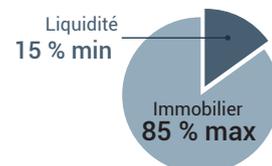
Après une période de blocage des rachats d'une durée de 5 ans à compter de la constitution du fonds, en cas de demande de rachat (remboursement de vos parts), votre argent pourrait ne vous être versé que dans un délai de 12 mois. Par ailleurs, la somme que vous récupérez pourra être inférieure à celle 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.

Les référencements à des classements et récompenses passés ne préjugent pas des classements ou des récompenses à venir.

# Les points clés de LF CERENICIMO +

## Un produit immobilier pur

Alors que les OPCV sont composés traditionnellement d'immobilier à hauteur de 60 %, **LF CERENICIMO + a pour cible une exposition immobilière physique à hauteur de 85 % maximum.**



## Des actifs rigoureusement sélectionnés

Le fonds se positionne sur des actifs immobiliers qui offrent des **potentiels de revalorisation importants.**

Pour ce faire, il intervient à des moments clés de la commercialisation d'un programme. Les critères de sélection des actifs immobiliers seront notamment :

- L'**emplacement** de l'actif immobilier.
- La **qualité intrinsèque** des actifs immobiliers.
- Le **prix d'acquisition par m<sup>2</sup>** comparé aux logements similaires en résidentiel.
- Le **rendement net** d'acquisition.



## Un investissement accessible dès 5 000 €

Investissement immobilier accessible à partir d'une mise de fonds réduite, **dès 5 000 €**, LF CERENICIMO + propose une solution d'investissement pour :

- Des clients qui ne disposent pas du budget pour accéder à l'investissement direct en **location meublée.**
- Des clients qui recherchent un investissement proposant une **mutualisation optimisée.**
- Des clients en immobilier collectif qui souhaitent **diversifier** et **compléter** leurs investissements.



## Un mécanisme de liquidité encadrée

L'OPCV organise directement, en interne, le rachat des parts des souscripteurs qui souhaitent revendre :

- Le mécanisme de liquidité permet aux souscripteurs de **recupérer leur mise en 12 mois maximum** hors période de blocage de 5 ans, à compter de la date de lancement du fonds.
- En complément, le souscripteur peut opter pour une **assurance revente exclusive** sur le marché des fonds collectifs, couvrant, en cas de force majeure, 20 % du capital investi dans la limite de 20 000 €<sup>(1)</sup> commission de souscription incluse.



<sup>(1)</sup> Pour l'ensemble des garanties et des modalités de fonctionnement, se référer expressément au prospectus

<sup>(2)</sup> Se référer au reporting trimestriel en date du 31/12/2019 - Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Photographies non contractuelles

L'OPCI Grand Public LF CERENICIMO + est un **outil de diversification innovant** qui permet aux épargnants d'investir sur des thématiques répondant à des enjeux sociétaux majeurs, tout en bénéficiant de la **fiscalité attractive** propre au régime du loueur en meublé <sup>(1)</sup>. L'OPCI constitue une solution alternative à l'immobilier physique grâce à une disponibilité des capitaux assurée par le véhicule d'investissement et une gestion déléguée offrant **une solution « clé en main » à ses investisseurs**.

L'objectif de ce fonds 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 de l'OPCI vise à constituer un portefeuille diversifié d'Actifs Immobiliers majoritairement de type résidences gérées soumis à la fiscalité applicable aux locations meublées, complétés par des Liquidités.

## Une complémentarité entre deux acteurs clés sur leurs marchés respectifs

Expertise  
financière



- 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>
- 23,6 milliards d'euros d'encours immobiliers sous gestion au 31/12/2019
- Un expert reconnu et une offre immobilière complète répondant aux besoins des investisseurs au travers d'un large choix de solutions d'investissements

Expertise  
immobilière



by Consultim

- 25 ans d'expérience dans la sélection et le référencement de produits d'investissement en résidences services
- Plus de 8,8 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



- Une méthodologie de sélection des produits basée sur des critères tels que l'emplacement, les perspectives de rendement ou le potentiel de valorisation
- 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

Les référencements à des classements et récompenses passés ne préjugent pas des classements ou des récompenses à venir

<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 2019)

# Investir dans l'OPCI

## LF CERENICIMO +

### c'est bénéficiaire :

#### ► Des atouts de l'immobilier géré,

un investissement résidentiel avec les avantages d'un bail commercial :

- Des actifs à **obsolescence lente**
- Une classe d'actifs offrant une **bonne résistance** en cas de **remontée des taux d'intérêts**
- Des locataires-exploitants engagés avec des **baux de longue durée**
- Des locataires-exploitants dont la valeur des fonds de commerce est liée aux actifs loués, source de **stabilité à long terme**

#### ► Des avantages de l'immobilier collectif,

notamment la mutualisation des risques, la diversification limitant l'exposition à un secteur unique et la gestion déléguée :

- Des **secteurs multiples** (résidences seniors, étudiantes, tourisme, EHPAD...)
- Différents **segments géographiques** (Paris et en régions)
- **Différents exploitants**
- Des biens **neufs** et/ou de **seconde main**

#### ► Du cadre fiscal de la location meublée

- Les revenus distribués par un Fonds de Placement Immobilier tirés de la location meublée sont imposables dans la **catégorie des BIC**
- Possibilité de pratiquer l'amortissement (valeur communiquée annuellement par le fonds) permettant de **réduire l'assiette fiscale** et de **limiter ainsi les effets de la fiscalité sur les revenus**

#### EXEMPLE <sup>(1)</sup> :

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

Si son taux marginal d'imposition est de 30 %, il supportera 300 € d'IRPP (Imposition du Revenu sur les Personnes Physiques : 30 % x 1 000 €) ainsi que 172 € de prélèvement sociaux (1 000 € x 17,2 %) soit un total de 472 €. Ses revenus seront donc **imposés à hauteur de 13 %**.

Revenu total 3 500 €

Amortissements déductibles 2 500 €	Revenu imposable 1 000 €
Revenu net d'impôt : 3 028 €	
472 € 13 % IMPÔT	

#### Sans bénéficiaire du principe des amortissements...

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

Revenu total imposable 3 500 €

Revenu net d'impôt 1 848 €	1 652 € 47,2 % IMPÔT
-------------------------------	----------------------------

<sup>(1)</sup> Exemple non contractuel selon les dispositions légales françaises en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier et donc susceptibles d'être affectées par d'éventuelles modifications législatives ou réglementaires (assorties le cas échéant d'un effet rétroactif).

Comme tout produit immobilier, l'OPCI 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, l'argent de votre client pourrait n'être versé que dans un délai de 12 mois à l'issue de la période de blocage de 5 ans.

# Caractéristiques

## LF CERENICIMO +

LF Cerenicimo + est un OPCI FPI grand public accessible aux réseaux financiers et gestionnaires de patrimoine, permettant un investissement en immobilier collectif non coté

Code ISIN	FR0013214186
Agrément	Le FPI LF CERENICIMO + a reçu l'agrément n°FPI20170001 en date du 03/03/2017 délivré par l'AMF.
Forme juridique	OPCI FPI (Fonds de placement immobilier)
Date de création	12/04/2017
Lock-up	5 ans, à compter du lancement du fonds
Profil d'investisseur	Investisseur de base
Durée de placement recommandée	8 ans minimum
Société de gestion	La Française Real Estate Managers
Dépositaire	CACEIS Bank



### SOUSCRIPTIONS / RACHAT

Fréquence valeur liquidative	Mensuelle
Distribution	Trimestrielle (sur décision de la société de gestion)
Souscription minimale (initiale et ultérieure)	5 000 € puis 1000€
Centralisation des souscriptions / Rachats	3 jours ouvrés précédant la date d'établissement de la valeur liquidative
Délai de règlement	30 jours ouvrés maximum à compter de la date de centralisation des rachats

**Mécanisme de liquidité**

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.

### FRAIS\*

Frais d'entrée	Acquise : 7 % maximum - Non acquise : 10,2 % maximum
Commission de rachat	Néant
Frais de fonctionnement et de gestion	1,60% TTC maximum de l'actif net
Frais d'exploitation immobilière supportés par l'OPCI	1 % TTC de l'actif net
Commission de surperformance	Néant

## Bon à savoir

### A quoi correspondent les frais d'entrée acquis à l'OPCI ?

Lorsque l'investisseur souscrit des parts d'OPCI, il peut avoir accès à un patrimoine déjà constitué. La constitution de ce patrimoine a engendré des frais et taxes supportés par le fonds et les investisseurs historiques. Ces frais sont fixés par la Société de Gestion et ont vocation à harmoniser les conditions d'entrée entre les investisseurs historiques et les nouveaux investisseurs.

### A quoi correspondent les frais de fonctionnement et de gestion ?

Ces frais recouvrent l'ensemble des frais supportés de manière récurrente par l'OPCI afin d'en assurer le fonctionnement. Ils incluent notamment la rémunération de la Société de Gestion au titre de ses prestations, les frais et charges liés à l'administration de l'OPCI et à sa vie sociale, les frais liés à la valorisation des actifs (évaluateurs immobiliers)...

### A quoi correspondent les frais d'exploitation immobilière ?

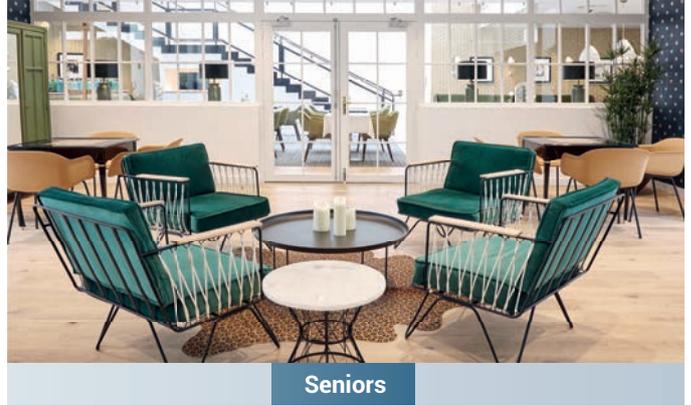
LF Cerenicimo + supporte, de la même manière que lors de l'exploitation d'un immeuble en direct, des frais et des charges notamment liés à la gestion de son patrimoine immobilier (charges d'entretien, taxes et impôts immobiliers...).

\* Pour le détail des autres frais, merci de vous référer au prospectus

Depuis sa création, **CONSULTIM GROUPE** \* a commercialisé,  
par l'intermédiaire de son réseau de professionnels du patrimoine,  
60 000 logements pour un volume de près de 9 milliards d'euros



Bord de mer



Seniors



Tourisme d'affaire



Etudiant

Ces illustrations ne constituent pas des promesses d'investissement et ne figurent ici qu'à titre d'exemples



by Consultim

3 allée Alphonse Fillion - BP 82405 - 44120 Vertou CEDEX

02 49 62 09 67

www.cerenicimo-finance.fr

Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans un FPI dépend de la situation personnelle de l'investisseur. Pour le déterminer, le Conseiller en Investissement Financier doit tenir compte du patrimoine personnel de son client, de ses besoins actuels et de la durée recommandée de placement mais également de son souhait de prendre des risques ou de privilégier un investissement prudent. Il est également fortement recommandé de diversifier suffisamment ses investissements afin de ne pas s'exposer uniquement aux risques de cet OPCV. Par ailleurs, la somme récupérée pourra être inférieure à celle investie, en cas de baisse de la valeur des actifs de l'OPCV, en particulier du marché immobilier, sur la durée du placement. La durée de placement recommandée est de 8 ans.

\* CERENICIMO et CERENICIMO FINANCE sont des filiales de CONSULTIM GROUPE

CERENICIMO FINANCE exerce pour le fonds LFC+ 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.

SAS au capital de 40.000 euros, RCS Nantes n°824 311 641. Société immatriculée à l'ORIAS (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 ; (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

La Française Real Estate Managers, 128 boulevard Raspail – 75006 Paris – France, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) sous le N°GP 07000038 le 26 juin 2007 (AMF) et l'agrément AIFM au titre de la directive 2011/61/UE, du 24/06/2014. Carte professionnelle transaction sur immeubles et fonds de commerce et gestion immobilière délivrée par la CCI de Paris sous le numéro CPI 7501 2016 000 006 443

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 Photographiques : Shutterstock © - Gettyimages © - Steva © - Images Créations © - Janvier 2020