LF CERENICIMO +

DIVERSIFIEZ VOTRE ÉPARGNE GRÂCE À L'IMMOBILIER D'INVESTISSEMENT TOUT EN PROFITANT DE LA FISCALITÉ ATTRACTIVE DE LA LOCATION MEUBLÉE

CERENICIMO FINANCE by Consultim

VICTOIRES DE LA PIERRE-PAPIER 2021

LF CERENICIMO +

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 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.

LES RISQUES

RISQUE DE PERTE EN CAPITAL

- Le FPI n'offrant aucune garantie en capital, la Valeur Liquidative peut être inférieure au Prix de Souscription. Ni le capital investi, ni le niveau de performance ne font l'objet de garantie ou de protection. De plus, les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

RISQUES LIÉS AU MARCHÉ DE L'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 DICRÉTIONNAIRE

- 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.

RISQUES DE LIQUIDITÉ

- La Société de Gestion a la faculté de ne pas exécuter en totalité les ordres de rachats centralisés lorsqu'un ou plusieurs Porteur(s) du FPI demande(nt) le rachat d'un nombre de Parts supérieur à deux pourcents (2%) du Nombre Total de Parts du FPI. A ce titre, il est recommandé aux Porteurs d'être vigilants sur les conditions de rachat de leurs Parts. Le FPI est destiné à des investisseurs qui ne requièrent pas une liquidité immédiate de leur placement.

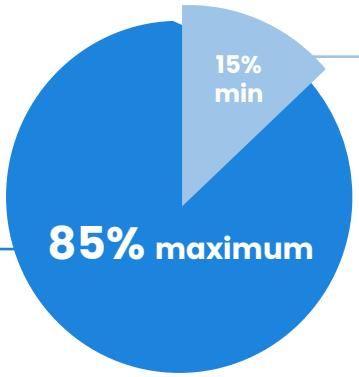
RISQUES DE CONTREPARTIE

- Le défaut de paiement d'une contrepartie peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative.

- **Pour plus d'information sur les risques, veuillez-vous référer à l'article 3.4.2 du prospectus du FPI, disponible sur le site internet www.la-francaise.com.**

LE FONCTIONNEMENT de l'OPCI

UN PRODUIT IMMOBILIER PUR



Liquidités
Les liquidités permettent d'obtenir un rachat sous 30 jours ouvrés maximum à compter de la date de centralisation des rachats.

Immobilier
Les actifs immobiliers relèvent du secteur des résidences gérées (résidences seniors, de tourisme, étudiantes, EHPAD, ….).

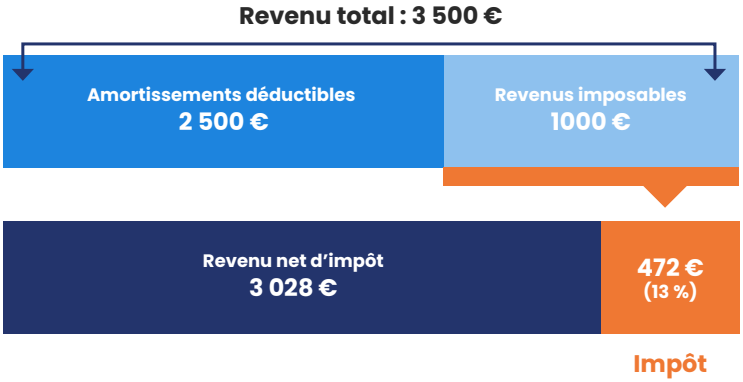
BÉNÉFICIER DU CADRE FISCAL DE LA LOCATION MEUBLÉE

- 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**.

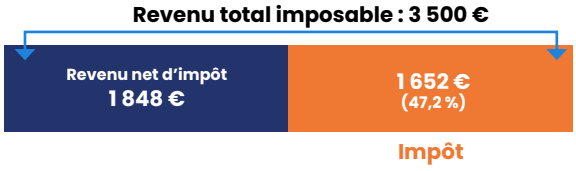
EXEMPLE DE MISE EN OEUVRE DU MÉCANISME DE L'AMORTISSEMENT [1]

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 %.**



Sans bénéficier du principe des amortissements…
Sans bénéficier 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 %**.



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

CERENICIMO FINANCE by Consultim

LA DIVERSIFICATION des actifs



RÉSIDENCES POUR ÉTUDIANTS

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

- Le nombre d'étudiants en France s'élevait à 2,7 millions en 2020.
- 2 étudiants sur 3 sont logés hors du domicile familial.
- L'offre des logements étudiants couvre seulement 15 % des besoins.

L'enseignement supérieur en France - Statistat 2021



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 compte à ce jour 14 millions de seniors . D'ici à 2030, on estime leur nombre à 17 millions, et d'après l'Insee, un français sur 3 aura alors plus de 60 ans. A horizon 2040, la France comptera 20 millions de seniors.



RÉSIDENCES DE TOURISME

Conçues pour accueillir des touristes ou touristes d'affaires de courts séjours, elles 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 la première destination touristique mondiale avec 89,7 millions de touristes en 2018.
- En 2018, le tourisme représentait 8 % du PIB, soit 56,2 milliards de chiffre d'affaires, et 2 millions d'emplois.



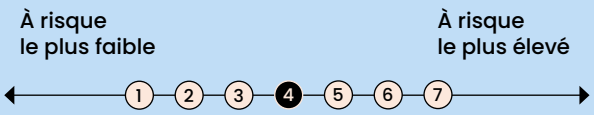
RÉSIDENCES MÉDICALISÉES (EHPAD*)

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

- Vieillissement de la population française et augmentation de l'espérance de vie à 85 ans pour les hommes et 91 ans pour les femmes.
- Aujourd'hui les plus de 80 ans représentent 4 millions de personnes en France. Ils seront près de 7 millions en 2040 !

* Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes

CARACTÉRISTIQUES LF CERENICIMO+

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
Période de blocage des parts	Avril 2022
Profil d'investisseur	Investisseur de base
Durée de placement recommandée	8 ans minimum
Société de gestion	La Française Real Estate Managers
Dépositaire	CACEIS Bank
SRRI	

SOUSCRIPTIONS / RACHAT

Fréquence valeur liquidative	Mensuelle
Distribution	Trimestrielle (sur décision de la société de gestion)
Souscription minimale (initiale et ultérieure)	5 000 € puis 1 000 €
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 : 5,8 % maximum Non acquise : 11,4 % TTC (9,5 % HT) 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 superformance	Néant

L'EXPERTISE de deux groupes référents

LA FRANÇAISE
investing together

- 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 [2]
- 26,7 milliards d'euros d'encours immobiliers sous gestion au 31/12/2020
- Un expert reconnu et une offre immobilière complète répondant aux besoins des investisseurs au travers d'un large choix de solutions d'investissements
- La société de gestion de portefeuille La Française Real Estate Managers a reçu l'agrément AMF n° GP-07000038 du 26 juin 2007 et l'agrément AIFM au titre de la directive 2011/61/UE, du 24/06/2014 (www.amf-france.org)

CONSULTIM GROUPE
L'INVESTISSEMENT EN MOUVEMENT

- 25 ans d'expérience dans la sélection et le référencement de produits d'investissement en résidences services
- Plus de 10,5 milliards d'euros d'actifs distribués depuis la création
- Une solide connaissance des marchés de la résidence médicalisée, séniors, étudiante et de tourisme
- Une indépendance vis-à-vis des promoteurs immobiliers et des exploitants des résidences

LF CERENICIMO +

- 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
- LF Cerenicimo + a été agréé par l'AMF le 3 mars 2017 sous le numéro FPI20170001

[1] Il revient au souscripteur de s'assurer de son éligibilité au dispositif fiscal
[2] Leader en gestion de SCPI (capitalisation - IEIF 31/12/20)

CERENICIMO FINANCE by Consultim