



**LA FRANÇAISE**  
investing together



Vertou, le 7 mars 2018

## **L'OPCI-FPI grand public LMNP multi-secteurs *LF Cerenicimo+* annonce ses premiers investissements\* dans des Résidences Services de Tourisme**

***Lancé en 2017 par La Française Real Estate Managers, 1<sup>re</sup> société de gestion de Société Civile de Placement Immobilier en termes de capitalisation (Source : IEIF au 31/12/2017) et CERENICIMO, acteur référent de l'immobilier d'investissement en résidences gérées, le fonds LF Cerenicimo+ annonce ses premiers investissements dans des Résidences de Tourisme.***

### **Un fonds dédié à la location meublée permettant de bénéficier du cadre fiscal allégé du statut de loueur meublé**

Cet OPCF est le premier fonds de placement immobilier (FPI) multi-secteurs entièrement dédié à la location meublée permettant aux porteurs de parts de bénéficier du cadre fiscal allégé du statut de loueur meublé, qui prévoit la déductibilité des amortissements. Cette déduction permet de réduire la part imposable des revenus versés annuellement par le fonds et limite l'imposition et les prélèvements sociaux, permettant ainsi d'améliorer le rendement net fiscal (par rapport à un investissement en immobilier classique ; il appartient au souscripteur de vérifier son éligibilité au dispositif fiscal).

### **Un portefeuille à forte prépondérance immobilière sur des secteurs porteurs**

La stratégie d'investissement du FPI vise à constituer un portefeuille d'Actifs à forte prépondérance immobilière investi progressivement sur les segments de l'immobilier géré, à savoir les résidences pour étudiants, de tourisme, médicalisées et services seniors.

L'objectif du fonds est le versement régulier de revenus et une valorisation à terme des actifs détenus par le fonds.

Les premiers investissements validés par le fonds confirment cette approche stratégique. Si certains secteurs de l'immobilier géré ne sont pas à l'abri d'un effet de mode en matière d'investissement avec pour conséquence des prix d'acquisition élevés et donc des rendements peu performants, les experts en investissements du fonds ont dans un premier temps privilégié une approche contracyclique en se positionnant sur des ensembles immobiliers présentant des qualités immobilières fortes.

### **Les premières acquisitions**

Les premières acquisitions ont ainsi été réalisées sur des résidences de tourisme en exploitation à Samoëns (74) et Carnon (34). De plus, le comité d'investissement de l'OPCI a aussi validé des prochaines acquisitions à Vélizy, Chamonix, La Clusaz et Saint Mandrier.

Le fonds LF Cerenicimo+ offre aux investisseurs l'opportunité de se constituer une épargne immobilière à long terme tout en profitant d'un cadre fiscal allégé.



**LA FRANÇAISE**  
investing together



Le Cap Azur – Saint-Mandrier-sur-Mer (83)



Mendi Alde – La Clusaz (74)



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

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
-------------------------------	----------------------------

*\*Exemple non contractuel selon les dispositions légales françaises en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2017 et donc susceptibles d'être affectées par d'éventuelles modifications législatives ou réglementaires (assorties le cas échéant d'un effet rétroactif).*

**\*Exemples d'investissements détenus dans le portefeuille. Ceux-ci ne sont pas représentatif des investissements futurs et ne sauraient refléter entièrement la composition du fonds.**



# LA FRANÇAISE

investing together



**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 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 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.**

**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, l'argent investi pourrait n'être versé que dans un délai de 12 mois à l'issue de la période de blocage de 5 ans.**

#### **A propos de Cerenicimo**

Plate-forme indépendante dédiée à l'immobilier d'investissement et filiale du groupe Consultim, 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.

Elue meilleure plate-forme immobilière au Palmarès Gestion de Fortune 2017 pour la 11ème année consécutive Cerenicimo apporte toute son expertise dans la sélection des actifs immobiliers.

Elle 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.

Les différents documents sont disponibles sur le site [www.cerenicimo-finance.fr](http://www.cerenicimo-finance.fr)

#### **Contacts Presse Cerenicimo**

Galivel & Associés - Carol Galivel - 01 41 05 02 02 | [galivel@galivel.com](mailto:galivel@galivel.com)

#### **A propos de La Française GREIM**

Les activités immobilières de La Française sont regroupées sous la marque La Française Global Real Estate Investment Managers (GREIM). Cette marque regroupe La Française REM, La Française Real Estate Partners et La Française Real Estate Partners International.

La Française REM est la première société de gestion de Société Civile de Placement immobilier en France en termes de capitalisation (au 31/12/2017, IEIF). Spécialiste de l'investissement et de la gestion pour compte de tiers, elle est présente sur l'ensemble des marchés immobiliers français. Elle développe également une offre de gestion de mandats immobiliers dédiés aux institutionnels sur des stratégies d'investissement Core/Core + mais aussi Value Added et Opportunistes au sein de La Française Real Estate Partners.

La Française Real Estate Partners International fournit des services complets de gestion d'investissement, aussi bien pour les placements immobiliers directs qu'indirects, à une vaste clientèle internationale en Europe, au Royaume-Uni et en Asie. Elle est implantée à Londres, Francfort, et Séoul. La plateforme est un spécialiste reconnu des stratégies d'investissement immobilier Core/Core + en Europe.

La Française GREIM dispose de 16 milliards d'euros d'actifs sous gestion (au 31/12/2017) et offre une gamme complète de solutions immobilières sur mesure aux investisseurs du monde entier.

Pour plus d'information : [www.la-francaise.com](http://www.la-francaise.com)



[www.twitter.com/francaisegroup](https://www.twitter.com/francaisegroup)



[www.linkedin.com/company/lafrancaise-group](https://www.linkedin.com/company/lafrancaise-group)

#### **Contacts presse**

##### **Contacts La Française**

Pascale Cheynet : + 33 1 43 12 64 25 | [pcheyne@lafrancaise-group.com](mailto:pcheyne@lafrancaise-group.com)

Caroline Babouillard : + 33 1 44 56 10 27 | [cbabouillard@lafrancaise-group.com](mailto:cbabouillard@lafrancaise-group.com)

##### **Shan pour La Française :**

Béregère Savelli : + 33 1 44 50 58 73 | [berengere.savelli@shan.fr](mailto:berengere.savelli@shan.fr)

#### **Avertissement :**

*Ceci est un document promotionnel. Les informations contenues dans ce communiqué ne constituent en aucun cas une offre ou une sollicitation d'investir, ni un conseil en investissement ou une recommandation sur des investissements spécifiques. Ce communiqué de presse est à destination des investisseurs professionnels et non professionnelle au sens de la Directive MIF, en France. La valeur des investissements et des revenus peut fluctuer (cela peut en partie être le résultat des fluctuations des taux de change) et les investisseurs peuvent ne pas récupérer le montant total des capitaux investis. Publié par CERENICIMO Finance.*