

# SCPI

Parts de Société Civile de Placement Immobilier (dit Pierre-Papier).

Nous proposons un certain nombre de SCPI différentes, des plus renommées du marché, avec des critères variés, et avec des rentabilités espérées de plus de 5%/an voir certaines à plus de 6%.

Nous sommes à votre disposition pour vous expliquer les différentes SCPI de Rendement, SCPI de défiscalisation...

Un investissement dans l'immobilier d'entreprise et/ou logements qui permet de :


- Générer un complément de revenus
- Profiter de perspectives de rendement attractives

## Points clés


- Un accès simplifié à l'immobilier d'entreprise
- Une mutualisation des risques
- Une diversification des actifs immobiliers au sein de l'enveloppe
- Un accès au plus grand nombre des investisseurs grâce à des tickets d'entrée réduits
- L'expertise de professionnels dans la sélection et la gestion des actifs dans la durée
- En phase de retraite, la sécurisation de revenus complémentaires


## OBJECTIFS

Constituer un capital 

Constituer un complément de revenus / de retraite 

Diversifier son portefeuille 

Transmettre son patrimoine 

Valoriser un capital 

## L'INVESTISSEUR

Caractéristiques de l'investisseur : Personne physique ou morale

Stratégie(s) d'investissement : Dynamique

## ENTREE

Co-souscription possible : oui

Indivision : oui

Démembrement : oui

Finançable : Oui

Frais d'entrée : Oui, variable suivant la SCPI choisie

## VIE DU CONTRAT

Distribution des revenus : Mensuelle ou Trimestrielle

Versements complémentaires : non

RACHATS / RETRAITS : oui

Conditions à respecter : Possibilité de rachat des parts par la société de gestion ou cession directe entre les associés (sous réserve d'un accord sur le prix)

NANTISSABLE : oui

## FISCALITE

Dividendes soumis à l'IR dans la catégorie des revenus fonciers (déductibilité des intérêts  
Sur les intérêts/ dividendes : d'emprunt) ou revenus mobiliers selon leur nature.

Fiscalité ISF : Valeur nette du contrat au 1er janvier assujettie à l'ISF

Fiscalité des plus-values immobilières : 19% + prélèvements sociaux après un abattement

Fiscalité sur la plus-value : pour une durée de détention.

## SORTIE

Sortie en capital à tout moment sous réserve d'un acquéreur

## TRANSMISSION

Au niveau civil : Parts transmises dans la masse successorale

Au niveau fiscal : Application des droits de succession

## Avertissements

Lorsque les investisseurs souscrivent dans une SCPI (Société Civile de Placement Immobilier), ils doivent tenir compte des éléments et risques suivants :

- Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans une SCPI dépend de leur patrimoine personnel, de leur horizon d'investissement et de leur souhait de prendre les risques spécifiques à un investissement immobilier,
- Il s'agit d'un placement à long terme, la durée de conservation des parts recommandée étant comprise entre 8 et 12 ans,
- Cet investissement comporte un risque de perte en capital,
- La SCPI ne garantit pas la revente des parts, ni le retrait des parts, la sortie n'étant possible que s'il existe une contrepartie,

La rentabilité d'un placement en parts de SCPI de rendement est de manière générale fonction :

- Des dividendes potentiels qui seront versés. Le versement des dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse en raison de la variation des marchés immobiliers et des conditions de location des immeubles (notamment niveau des loyers, taux de vacance),
  - Du montant du capital que vous percevrez lors de la vente de vos parts ou le cas échéant lors de la liquidation de la SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier sur la durée du placement.
- De plus, si l'acquisition des parts est réalisée en financement, les investisseurs devront avoir conscience que :
- En l'absence de revenus les premiers mois (délai de jouissance), ils pourront être amenés à puiser dans leur épargne personnelle afin d'honorer le remboursement des intérêts d'emprunt pendant cette période, sauf à bénéficier d'un différé
  - En cas de retournement du marché immobilier et/ou du rendement de la SCPI choisie, ils pourront être amenés à devoir payer la différence avec le montant de la mensualité du prêt affecté à l'acquisition des parts.
  - La déductibilité des intérêts d'emprunt des revenus fonciers ne sera possible qu'en cas de recours à un prêt immobilier ou un prêt affecté à l'acquisition des parts de SCPI.