



EN DIRECT OU À CRÉDIT, ACCÉDEZ À L'IMMOBILIER POUR UN MONTANT D'INVESTISSEMENT RÉDUIT !

CONSTITUEZ-VOUS UN CAPITAL AVEC L'INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER COLLECTIF

L'acquisition de parts de SCPI à crédit peut constituer une solution intéressante pour vous. Avec des taux d'intérêts historiquement bas⁽¹⁾, elle vous permet de développer votre patrimoine à moindre coût tout en générant des revenus potentiels complémentaires.

LES POINTS FORT DE LA SCPI À CRÉDIT

- Pas besoin de capital de départ.
- Possibilité d'adapter le montant de votre crédit et de votre investissement à vos capacités financières.
- Distribution de revenus réguliers potentiels : les loyers éventuellement perçus par les SCPI permettent de réduire d'autant votre effort d'épargne en couvrant partiellement ou intégralement les échéances du prêt. En 2017, les 177 SCPI faisant partie de l'Association française des sociétés de placement immobilier ont offert un taux de distribution moyen de 4.44 %⁽²⁾.
- Intérêts fiscal grâce à la déduction des intérêts d'emprunt de vos revenus fonciers.

EXEMPLES D'ACQUISITIONS DE PARTS DE SCPI À CRÉDIT

Effort d'épargne mensuel	100 euros		200 euros			300 euros	
	20 ans	25 ans	10 ans	20 ans	25 ans	10 ans	20 ans
Crédit amortissable sur							
Montant du crédit	51 838	96 652	34 180	13 706	200 635	51 848	172 484
Patrimoine constitué à terme**	50 538	95 352	32 840	112 406	199 335	50 548	171 184

Simulations* avec un effort d'épargne mensuel de 100,200 et 300 €, et un crédit amortissable de 10, 20 et 25 ans.

Développer son patrimoine peut s'envisager à tous les moments de la vie. Trouvons ensemble les solutions les plus adaptées à votre situation

CONTACTEZ-NOUS

**Emmanuel SONNTAG • 06 14 23 96 07 •
es@egregoreconseil.com**

SCPI : Les Sociétés Civiles de Placement Immobilier sont des organismes de placements collectifs dont l'objet est l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier diversifié pour le compte d'investisseurs particuliers ou institutionnels.

A SAVOIR :

La SCPI détient directement et/ou indirectement des immeubles dont la vente implique des délais qui dépendront de l'état du marché immobilier. La liquidité des parts de SCPI n'est pas garantie par la société de gestion. Ce placement étant investi en immobilier, il est considéré comme peu liquide et doit être envisagé dans une optique de long terme. Les revenus potentiels de la SCPI ainsi que la valeur des parts et leur liquidité peuvent varier à la hausse ou à la baisse en fonction de la conjoncture économique et immobilière. La durée du placement recommandée est de dix ans. Préalablement à toute souscription de SCPI, la note d'information, les statuts, le DIC, le bulletin de souscription, le dernier bulletin trimestriel d'information et le dernier rapport annuel doivent être remis à l'investisseur. Ces documents sont disponibles auprès de la société de gestion. Le souscripteur ne doit pas tenir compte exclusivement des revenus provenant de la SCPI, compte tenu de leur caractère aléatoire, pour faire face à ses obligations de remboursement. La durée d'un crédit in fine destiné au financement de parts de SCPI « fiscales » (le cas échéant), peut ne pas être compatible avec les délais prévisibles de la liquidation de celle-ci, qui peut s'étaler sur plusieurs années. Il convient de s'informer au délai maximum dans lequel la SCPI peut être liquidée. En cas de défaillance au remboursement du prêt consenti, les parts de la SCPI pourraient devoir être vendues, pouvant entraîner une perte de capital et/ou, s'il s'agit d'un SCPI « fiscales », du bénéfice de l'avantage fiscal accordé. En cas de vente des parts de la SCPI à un prix décoté, l'associé devra compenser la différence éventuelle existant entre le capital restant dû (en vue de rembourser le solde du prêt) et le montant issu de la vente de ses parts.

(1) Fin 2018, le taux directeur de la Banque centrale européenne s'établissait à 0 %, le taux de prêt marginal à 0.25 % et le taux de dépôt à -0.4 %. L'institution monétaire a indiqué qu'elle les maintiendrait à ces niveaux au moins jusqu'à l'été 2019.

(2) Selon le rapport d'activité 2018 de l'association. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

* La simulation a été réalisée avec les hypothèses suivantes : des taux d'intérêt de 2.1 % sur dix ans et de 2.75 % sur vingt ans, une assurance de 016 % avec une garantie Perte Totale et Irréversible d'Autonomie (PTIA) contractée par une personne de 35 ans et un remboursement du prêt dès les premières mensualités. La fiscalité n'a pas été prise en compte.

** Le patrimoine constitué à terme n'est pas garanti. La valeur des parts de SCPI dépend des conditions du marché immobilier et de la conjoncture économique. Elle peut varier à la hausse ou à la baisse.