



PLAN
CAŞH

INVESTIR EN SCPI

Toucher de potentiels revenus locatifs... sans gérer ni locataires, ni réparations, ni loyers impayés !

L'ÉDUCATION FINANCIÈRE À PORTÉE DE MAIN

L'ÉDUCATION FINANCIÈRE À PORTÉE DE MAIN



Les informations et formations expertes et engagées sur l'argent que vous avez toujours voulu mais que vous n'avez jamais eu. Que vous souhaitiez commencer à investir, gagner plus d'argent, apprendre à gérer un budget ou créer un revenu passif: rejoignez-nous sur www.plancash.fr

L'ÉDUCATION FINANCIÈRE À PORTÉE DE MAIN

L'ÉDUCATION FINANCIÈRE À PORTÉE DE MAIN



VOTRE FORMATRICE



Lara, Ingénieure Patrimoniale Moniwan

Expériences :

Juridique et fiscale en Ingénierie patrimoniale

- La Française Gestion privée
- HSBC Private Bank
- Meeschaert Gestion privée
- CMS Francis Lefebvre

Formation

- Certificat d'aptitude à la profession d'avocat (CRFPA)
- Master Gestion de Patrimoine de l'ESCP Paris
- DESS droit du patrimoine professionnel de l'université de Dauphine

" Maman d'un petit garçon de 4 ans, Lara adore la déco ! "



VOTRE PROGRAMME

Plan

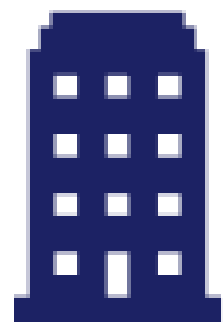
1. Les bases de l'investissement immobilier et de la SCPI
2. Les atouts et les risques
3. Acheter et vendre ses parts de SCPI
4. Comment la SCPI va répondre à vos objectifs
5. Le démembrement
6. Démonstration



LES BASES DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER ET DE LA SCPI



Investir dans l'immobilier locatif ?



L'achat immobilier en direct

L'achat d'un appartement en vu de le louer
= placement dans la durée.

=> se constituer une épargne régulière ou bien d'optimiser votre fiscalité.

Dispositifs : Loueur Meublé, Loi Pinel, Déficit Foncier, Malraux...



Investir dans des parts de SCPI

Appelée aussi « **pierre papier** », la SCPI est une société qui gère et détient un portefeuille d'immeubles à usage locatif pour le compte d'épargnants, appelés «associés».

Elle offre un **accès à la propriété à un moindre coût.**

C'est un placement à long terme, de 10 ans en moyenne.



Souscrire un OPCI

Fonds ouvert à capital variable, **l'OPCI est essentiellement composé d'actifs immobiliers.**

Il offre **un accès souple et liquide aux marchés de l'immobilier, tout en conservant les avantages et vertus de la « pierre papier » non cotée.**

Sa composition permet d'avoir plusieurs actifs gérés dans un même fonds. Il est disponible en comptes titres ou en assurance vie.



Attention ces véhicules sont des supports de placement à long terme et doivent être acquis dans une optique de diversification du patrimoine. Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques potentiels d'absence de rentabilité et perte en capital.



Qu'est ce que la SCPI ?

Une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) est une société qui gère et détient un portefeuille d'immeubles à usage locatif pour le compte d'épargnants appelés « associés ». Chacun peut y investir à hauteur de sa capacité, comptant ou à crédit, et devenir ainsi indirectement et collectivement « propriétaire » de biens immobiliers. Il s'agit d'un placement de long terme, 10 ans en moyenne.

La société de gestion se charge de tout pendant la durée de placement, en contrepartie de frais de gestion annuels, et libère ainsi les associés de tous tracass administratifs. Elle sélectionne attentivement des locataires, nationaux ou internationaux, provenant de différents secteurs d'activité pouvant ainsi atténuer le risque locatif.



Le fonctionnement des SCPI



* Distribution non garantie



Les rendements

La Société de gestion encaisse les loyers et procède trimestriellement, à la fin des mois de janvier, avril, juillet et octobre, ou semestriellement à une distribution des revenus qui auront été générés sur la période au prorata du nombre de parts détenues par les différents investisseurs.

En 2021, les SCPI ont délivré **un taux de distribution de 4,45%**. Ce rendement s'affiche en hausse par rapport à 2020 et 2019, (source IEIF, décembre 2021).

Comme pour tout placement immobilier, la valeur de l'investissement et les revenus distribués sont fluctuants et peuvent évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction de l'économie générale et des marchés immobiliers.

Les distributions passées ne sont pas un indicateur fiable des rendements futurs.



Les frais de souscription

Tout investissement immobilier, en SCPI comme en direct, implique des frais à l'acquisition et en gestion.

LA COMMISSION DE
SOUSCRIPTION

Incluse dans le prix de souscription (prise sur la prime d'émission), elle assure la recherche des capitaux et l'exécution des programmes d'investissement.

LA COMMISSION DE
GESTION

Calculée annuellement sur la base des recettes locatives et financières, elle est perçue par la société de gestion pour l'administration de la société.

=

LA COMMISSION
D'ACQUISITION OU DE
CESSION D'ACTIFS

Calculée sur le montant de l'opération en question, elle rémunère la société de gestion au titre de sa mission.

+

LA COMMISSION DE
PILOTAGE DE LA
RÉALISATION DES TRAVAUX

Calculée sur le montant des travaux effectués, elle rémunère la société de gestion au titre de sa mission.



LES ATOUTS ET LES RISQUES



Les atouts à investir en SCPI

La SCPI est une formule d'épargne attractive, elle permet :

- d'accéder à l'immobilier avec un effort d'épargne adapté,
- de percevoir des revenus potentiels distribués régulièrement,
- de bénéficier d'avantages fiscaux,
- d'éviter les soucis de gestion du propriétaire en direct.
- Les SCPI répondent à de nombreuses problématiques patrimoniales.
- La SCPI comporte des risques, notamment de perte en capital, de variabilité des revenus et de liquidité.

Les avantages à le faire chez Moniwan :

- Accessible dès quelques centaines d'euros
- Sélection de supports d'investissement prenant en compte les enjeux environnementaux et sociétaux
- Simulateurs et outils d'allocation pour tester et comprendre avant d'agir,
- Souscription intégralement en ligne,
- Programmes d'abonnement pour planifier ses investissements,
- Possibilité de solliciter un conseiller expert pour celles souhaitant se faire accompagner dans leur projet.



Les risques à connaître avant d'investir

Risque de perte en capital

Avant d'acquérir des parts de SCPI, il faut prendre en compte le risque de perte en capital. En effet, celui-ci n'est pas garanti.

Variation des revenus

Les performances passées des SCPI ne présagent pas des résultats futurs. De même, la variabilité des revenus, à la hausse comme à la baisse, est à prendre en compte.

Risque de liquidité

La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée à des actifs financiers. Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution, à la hausse comme à la baisse, du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI.

SCPI à crédit

Le souscripteur ne doit pas compter uniquement sur les revenus de ses parts, qui peuvent varier à la hausse ou à la baisse, pour rembourser son crédit. En cas de défaillance sur les mensualités, l'associé pourrait être amené à vendre ses parts moins chères que le prix d'achat, et il resterait redevable du reste du capital dû.



ACHETER ET VENDRE SES PARTS DE SCPI



Comment acheter de la SCPI ?



Au comptant

Investir en parts de SCPI au comptant pour les épargnants disposant de liquidité



À crédit

Grâce à notre partenaire Monabanq afin de bénéficier de l'effet de levier du crédit



Sous forme de versements programmés

Pour se constituer progressivement un capital



En démembrement

Puissant outil patrimonial dissociant la propriété entre usufruit et nue-propriété



En assurance-vie

En profitant de la fiscalité avantageuse de l'assurance vie



L'investissement sur les supports en unités de compte comporte un risque de perte en capital. La valeur est sujette à fluctuation à la hausse comme à la baisse dépendante de l'évolution des marchés financiers. L'assureur s'engage sur le nombre d'unités de compte et non sur leur valeur qu'il ne garantit pas.
texte de paragraphe



La fiscalité de la SCPI Quand j'achète

**Les revenus
fonciers**

Barème de l'impôt sur le
revenu selon votre
tranche marginale
d'imposition

+

Prélèvements sociaux au
taux de 17,2 %



Comment vendre mes parts de SCPI

LA FRANÇAISE

128, boulevard Raspail 75006 Paris
Tél. : 01 53 62 40 60 - Fax : 01 44 56 11 03
Sociétés civiles de placement immobilier à capital variable

SCPI

ORDRE DE RETRAIT DE PARTS

Les raisons de votre retrait

Besoins de liquidités Raisons fiscales Nouveaux investissements financiers

Succession Fin de placement (objectif atteint) Autres (préciser) :

Je soussigné(e) M. Mme M. et Mme Indivision N° de siret Code associé

Monsieur **Madame**

Nom

Nom de jeune fille
(Pour les femmes mariées)

Prénoms
(Dans l'ordre de l'état civil)

Né(e) le
(J/mm/aaaa)

Lieu de naissance

Situation matrimoniale : Célibataire Marié(e) Divorcé(e) Veuf(ve) Pacsé(e)

Régime matrimonial : Communauté légale Séparation de biens Autre (à préciser).....

Adresse

N° Rue Ville

Code postal Tél. :

Adresse mail :

Prie la Société de gestion de procéder au retrait des parts suivantes dont je suis propriétaire

Je reconnais que le retrait, conformément aux statuts, n'est possible qu'en contrepartie d'une souscription correspondante et que sa valeur est égale au prix net des frais de souscription payés par la contrepartie. Je charge la Société de gestion de procéder aux opérations suivantes : inscription sur le registre, annulations des parts, paiement à la valeur de retrait

Nom de la SCPI Nombre de parts⁹⁹ Valeur retrait unitaire

EPARGNE FONCIERE 7 7 2 3 8 €

* Si vous avez divorcé depuis l'acquisition de ces parts, joindre une copie du jugement du divorce.
* Dans le cas du décès de l'un des conjoints depuis l'acquisition de ces parts, joindre une copie de dévolution successorale et le justificatif d'attribution de partage.

⁹⁹ Les parts, objets de cet ordre, doivent être libres de tout nantissement (joindre s'il y a lieu la main levée du nantissement)

Important : En cas de plus-value imposable constatée lors de retrait, il est rappelé que le paiement de l'impôt à acquitter demeure de la seule responsabilité du signataire du présent ordre.

Fait à le

Signature(s) obligatoire(s)

IMPORTANT :

* Cochez la case correspondante.

** Titulaire en nom propre : signature du titulaire.
Titulaire en communauté : signature obligatoire des deux époux.
Titulaire en indivision : signature de tous les indivisaires ou de leur représentant.
Titulaire en démembrement de propriété : signature du nu-propriétaire et de l'usufruitier.
Les sociétés (SCI, SA, etc.) doivent justifier des pouvoirs autorisant le signataire à effectuer ce retrait (cf. statuts et/ou délibérations ad hoc).
En cas de porte-fort, apposer le cachet de l'Etude et la signature du notaire.

Les informations contenues dans ce document sont destinées à être utilisées pour le traitement de votre demande de rachat et la gestion administrative de la relation client dont la vérification d'identité du donneur d'ordre, la mise en paiement, les contrôles réglementaires et anti-fraude. Elles pourront donner lieu à l'exercice, d'un droit d'accès, de rectification et d'oppositions tels que prévus aux articles 38 et suivants de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés telle que modifiée. Ces droits ne sont pas absolus et chacun de ces droits est soumis à certaines conditions conformément au droit français (toute législation applicable en matière bancaire et financière). Vous disposez également du droit de définir les directives relatives au sort de vos Données à Caractère Personnel après votre décès. Dans ce cadre, vous pouvez contacter la société Groupe La Française à tout moment par courrier en écrivant à l'adresse suivante : Groupe La Française - Délégué à la Protection des Données - 128, boulevard Raspail - 75006 PARIS, ou par email à dpo@la-francaise.com.

Vendre ses parts > 1 an

Vendre ses parts < 1 an

**=> Jusqu'à plusieurs semaines pour réceptionner mes fonds.
La valeur de mes parts ont potentiellement augmenté et la commission de souscription est prélevée**



La fiscalité de la SCPI Quand je vends

**Les plus-values
immobilières**

Taux de 19 %
+
Prélèvements sociaux au
taux de 17,2 %
après abattement pour
durée de détention
Exonération totale au
bout de 30 ans



COMMENT LA SCPI VA RÉPONDRE À VOS OBJECTIFS



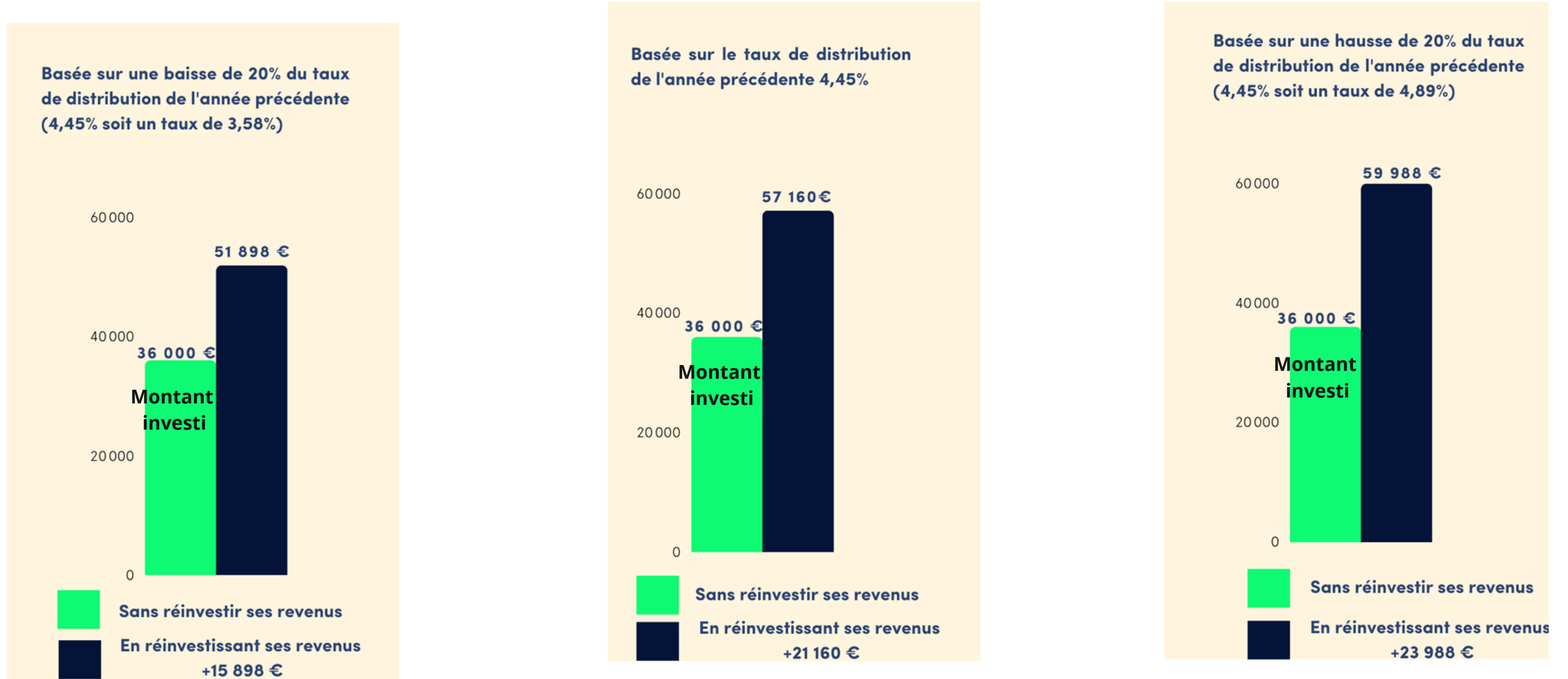
La SCPI, une réponse à de nombreux projets

- **Percevoir des revenus complémentaires, par exemple, pour préparer sa retraite**
- **Réaliser un projet de vie**
- **Financer les études de ses enfants**
- **Se constituer un patrimoine à moyen/long terme grâce au mécanisme du crédit**
- **Alléger sa fiscalité sur le revenu, voire son IFI**
- **Protéger sa famille, le conjoint survivant...**
- **Transmettre un patrimoine par le démembrement de propriété**
- **Les SCPI regorgent de solutions patrimoniales efficaces, adaptées à un très grand nombre de situations de la vie.**



Simulation de vos gains :

150 euros par mois pendant 20 ans



*Rendement moyen des SCPI selon l'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière (IEIF) en 2021

Les prévisions ne constituent pas un indicateur fiable quant aux performances futures



Acheter des SCPI en versement programmé

Etude de cas pour démarrer en SCPI avec 500 euros et 50 € / mois

CAS	DÉFAVORABLE (3,58%)	NEUTRE (4,45%)	FAVORABLE (4,89%)
Versement initial	500 €		
Versements programmés	50 € / mois		
Réinvestissement de la distribution	0% (sans)		
AU BOUT DE 5 ANS			
Constitution de :	11 parts = 3 410 €	11 parts = 3 410 €	11 parts = 3 410 €
Solde du compte	113,11 €	119,66 €	122,95 €
Distribution perçue	283,67 €	354,59 €	390,04 €
Total :	3 806,78 €	3 884,25 €	3 922,99 €
ANNÉE 6 À 10			
Versements programmés	100 € / mois		
Réinvestissement de la distribution	50%		
AU BOUT DE 10 ANS			
Constitution de :	32 parts = 9 920 €	32 parts = 9 920 €	32 parts = 9 920 €
Solde du compte	153,90 €	304,54 €	368,64 €
Distribution perçue	812,39 €	1 021,34 €	1 115,42 €
Total :	10 886,29 €	11 245,88 €	11 403,76 €

Pour 9 500 € investis

Je peux ajuster le montant de mon versement programmé à la hausse si j'ai une évolution professionnelle !



Acheter des SCPI en versement programmé

Etude de cas pour démarrer en SCPI avec 3 500 euros et 500€ / mois

CAS	DÉFAVORABLE 3,58%	NEUTRE 4,45%	FAVORABLE 4,89%
Versement initial	3 500 €		
Versements programmés	500 € / mois		
Réinvestissement de la distribution	100%		
AU BOUT DE 10 ANS			
Constitution de :	91 parts = 75 985 €	95 parts = 79 325 €	96 parts = 80 160 €
Solde du compte	352,02 €	432,92 €	537,43 €
Distribution perçue	0 €	0 €	0 €
Total :	76 337,02 €	79 757,92 €	80 697,43 €
ANNÉE 11 À 15			
Versements programmés	200 € / mois		
Réinvestissement de la distribution	0% (sans)		
AU BOUT DE 15 ANS			
Constitution de :	104 parts = 86 840 €	108 parts = 90 180 €	112 parts = 93 520 €
Solde du compte	725,15 €	820,22 €	99,73 €
Distribution perçue	13 457,86 €	17 532,63 €	19 499,76 €
Total :	101 023,01 €	108 532,85 €	113 119,48 €
Pour 75 500 € investis			

Je peux ajuster le montant de mon versement programmé à tout moment et le réduire si besoin



LE DEMEMBREMMENT



La nue-propriété, c'est :

- Un prix décoté
- Pas d'impôts sur le revenu

Vous payez vos parts moins chers, et pendant X années, les revenus sont perçus par l'usufruitier.

Au bout de ces X années, vous récupérez la pleine propriété de vos parts.



L'usufruit, c'est :

- Pour les sociétés, la possibilité d'amortissement de l'investissement

Principalement conçu pour les personnes morales, l'usufruit permet de toucher les revenus potentiels de la SCPI, tout en offrant des possibilités d'investissement.



DÉMONSTRATION



Démo outil de simulation

MONIWAN

J'investis

Je découvre

Pourquoi Moniwan ?

Nos services

Nous contacter

Blog

01 44 56 11 11

Se connecter

Simulateur SCPI

Déterminez votre allocation d'investissement

1. Saisissez le montant que vous souhaitez investir
2. Indiquez votre horizon de placement
3. Sélectionnez jusqu'à 5 produits et ajustez la répartition

Je veux investir Montant * € sur une durée de Durée * ans



QUESTIONS & RÉPONSES



"Celui qui n'a pas d'objectifs ne risque pas de les atteindre. »

Sun Tzu

**Pour suivre Moniwan :
https://www.instagram.com/moniwana_fr/**



Merci !

Plan Cash, l'éducation financière à portée de main

www.plancash.fr