



AVERTISSEMENT : Le Simulateur d'achat de SCPI à crédit amortissable est non contractuel, n'a aucune valeur juridique et ne pourraient en aucun cas engager la responsabilité de la SARL GV Finances. Il vous permet simplement de vous donner un ordre d'idée sur l'achat éventuel de parts de SCPI proposées par GV Finances. De plus, l'investissement en parts de SCPI ne comporte ni garantie de capital ni garantie de rendement. Les performances passées ne préjugent en rien des performances futures.

Accéder à l'immobilier d'entreprise grâce aux SCPI

Un patrimoine équilibré comprend en général, l'ensemble des classes d'actifs. L'immobilier est l'une d'elle. C'est un actif tangible qui offre de nombreux avantages:

- des revenus réguliers,
- une protection contre l'inflation,
- un traitement favorable puisque c'est le seul actif qui peut être financé à crédit avec une prise en charge fiscale des intérêts d'emprunt.

L'acquisition d'immobilier au travers de SCPI y ajoute de nouveaux atouts: simplicité, sécurité et souplesse.

SIMPLICITE

Les SCPI offrent aux épargnants la possibilité d'accéder au marché de l'immobilier avec des mises de fonds souples, pouvant aller de quelques centaines à plusieurs millions d'euros. De plus, il n'y a aucun souci de gestion, celle-ci étant totalement déléguée à un professionnel. Les associés reçoivent tous les trimestres un dividende. Ils bénéficient aussi d'une information précise sur l'évolution de leur placement grâce à l'envoi de bulletins trimestriels et d'un rapport annuel à l'occasion des Assemblées Générales.

SECURITE

Les sommes investies dans la SCPI permettent de diversifier les investissements et ainsi mutualiser les risques géographiques, locatifs et sectoriels.

Les SCPI de rendement assurent cette diversification tout en apportant aux investisseurs un complément de revenus durable et de bon niveau par le biais de locataires stables grâce à la durée des baux commerciaux (3, 6, 9 ans).

Les SCPI sont gérées par des professionnels soumis au contrôle de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers).

SOUPLESSE

Les transactions sont simplifiées, il n'y a pas de signature notaire, et la revente est facilitée grâce à l'organisation d'un marché secondaire des parts qui assure actuellement à l'investisseur une bonne liquidité du placement.





AVERTISSEMENT : Le Simulateur d'achat de SCPI à crédit amortissable est non contractuel, n'a aucune valeur juridique et ne pourraient en aucun cas engager la responsabilité de la SARL GV Finances. Il vous permet simplement de vous donner un ordre d'idée sur l'achat éventuel de parts de SCPI proposées par GV Finances. De plus, l'investissement en parts de SCPI ne comporte ni garantie de capital ni garantie de rendement. Les performances passées ne préjugent en rien des performances futures.

Financement :

Montant emprunté : 50160 Euros
 Durée du prêt : 15 ans
 Intérêts annuels : 1.37%
 Coût total du prêt : Euros
 Montant de l'échéance : Euros

Données SCPI :

Montant SCPI : 50160 Euros
 Rentabilité : 4.5 %
 Valorisation des parts : 1%
 Valorisation des loyers : 1%
 Frais de souscription : 10%

Récapitulatif :

Revenu total de la SCPI : Euros
 Capital acquis au bout de 15 ans : Euros
 Effort d'épargne : Euros
 Effort moyen Annuelle : Euros
 Imposition totale:(Impôts + P.S.) : Euros

Vous :

Votre TMI : 30%

Période	Capital	Intérêts	Prêt restant à payer	Revenus Fonciers	Revenus à déclarer	Montant de l'imposition	Prélèvements Sociaux	Effort d'épargne	Valeur de vos parts SCPI	Valeur en cas de vente





AVERTISSEMENT : Le Simulateur d'achat de SCPI à crédit amortissable est non contractuel, n'a aucune valeur juridique et ne pourraient en aucun cas engager la responsabilité de la SARL GV Finances. Il vous permet simplement de vous donner un ordre d'idée sur l'achat éventuel de parts de SCPI proposées par GV Finances. De plus, l'investissement en parts de SCPI ne comporte ni garantie de capital ni garantie de rendement. Les performances passées ne préjugent en rien des performances futures.

Contribution au financement des parts de SCPI sur ans

-  Effort
-  Apport
-  Impôts
-  Loyers

LES RESULTATS DE VOTRE INVESTISSEMENT :

Pendant la période d'exploitation l'effort d'épargne mensuel sera de Euros.

Pendant la période de jouissance (au terme de la simulation), vous toucherez Euros de revenus complémentaires par mois.

Au terme de votre emprunt (15 ans), vous vous serez constitué un capital de Euros.





AVERTISSEMENT : Le Simulateur d'achat de SCPI à crédit amortissable est non contractuel, n'a aucune valeur juridique et ne pourraient en aucun cas engager la responsabilité de la SARL GV Finances. Il vous permet simplement de vous donner un ordre d'idée sur l'achat éventuel de parts de SCPI proposées par GV Finances. De plus, l'investissement en parts de SCPI ne comporte ni garantie de capital ni garantie de rendement. Les performances passées ne préjugent en rien des performances futures.

La fiscalité des SCPI

LA TRANSPARENCE FISCALE

Les SCPI sont transparentes fiscalement, elles ne sont pas soumises à l'impôt sur les sociétés.
Chaque porteur de parts (associé), à hauteur de ses droits dans la SCPI sera imposé suivant sa fiscalité propre, à l'impôt sur le revenu ou à l'impôt sur les sociétés.

LE REGIME FISCAL DES REVENUS

Les revenus de parts de SCPI sont constitués :

- des revenus fonciers provenant du résultat net foncier (loyers encaissés - travaux, charges de propriété et de copropriété, commissions et honoraires de gestion, taxes, documents d'information, frais des AG).
- des revenus financiers provenant du placement de la Trésorerie des SCPI (capitaux en attente d'investissement, dépôts de garantie, dividendes en instance de versement, etc ...).

LE REGIME DES PLUS-VALUES

C'est le régime des plus-values immobilières qui s'applique.

La plus-value résultant de la cession des parts est déterminée par la différence entre le prix de cession net vendeur et le prix de souscription.
Cette plus-value bénéficie d'un abattement de :

- 2 % par an pour chaque année de détention entre les 6ème et 17ème années,
- 4 % par an entre les 18ème et 24ème années,
- 8 % par an au-delà de la 24ème année.

Soit, au final, une exonération d'impôt sur les plus-values au bout de 30 ans de détention.

La plus-value finale est imposée à 19% + 17.2% de prélèvements sociaux soit 34,50% à ce jour et déclarée et prélevée par la société de gestion directement sur le prix de vente des parts.

Les cessions de parts de SCPI < 15.000 Euros sont imposables.



AVERTISSEMENT : Le Simulateur d'achat de SCPI à crédit amortissable est non contractuel, n'a aucune valeur juridique et ne pourraient en aucun cas engager la responsabilité de la SARL GV Finances. Il vous permet simplement de vous donner un ordre d'idée sur l'achat éventuel de parts de SCPI proposées par GV Finances. De plus, l'investissement en parts de SCPI ne comporte ni garantie de capital ni garantie de rendement. Les performances passées ne préjugent en rien des performances futures.

Avec GV Finances bénéficiez de tous les avantages de l'immobilier sans les inconvénients.

Sans aucun frais supplémentaires (0 Euros !), vous bénéficiez :



Un conseiller dédié et disponible 6j / 7j.

Dès que vous prenez contact avec nos services, un conseiller vous répondra et vous suivra tout au long de votre investissement. Ainsi, vous n'avez qu'un seul interlocuteur.



Bilan annuel de vos SCPI.

Chaque fin d'année nous vous envoyons un bilan patrimonial de vos SCPI. (Valeur de parts, répartition patrimoniale, loyers versées, graphiques, . . .)

Contactez-nous :

02 85 37 51 25

Prix d'un appel local



Envoi d'informations supplémentaires.

Vous recevrez régulièrement les informations concernant la ou les SCPI que vous avez acquis par le bulletin trimestriels, le rapport de gestion annuel, les déclarations fiscales imprimés et un guide fiscal pour vous aider à remplir votre déclaration.

Nous vous envoyons, en plus, le bilan de gestion de vos SCPI et le bilan de l'immobilier en général ainsi que les perspectives de l'année suivante.

Contactez notre Cabinet GV Finances par mail: gvfinances@gvfinances.fr ou rendez-vous sur notre site <https://gvfinances.fr>

Document non contractuel généré automatiquement avec vos propres données et ne serait engager la responsabilité du Cabinet GV FINANCES