

INVESTISSEMENT

QUI ? Philippe Wernert Conseil Assurance

POUR ? Tout investisseur potentiel
Any potential investor

AVANTAGES

▶ Aucune contrainte de gestion
No management constraints.

▶ Meilleure maîtrise des risques : la SCPI est répartie sur un grand nombre de locataires et d'immeubles

Improved risk control: the SCPI is spread over a large number of tenants and buildings.

▶ Accessible à partir de quelques centaines d'euros seulement

Starting with an investment of a few hundred euros only.



Investir dans l'immobilier... sans les contraintes !

Investing in real estate... without the constraints!

En souscrivant des parts de SCPI (société civile de placement immobilier), un investisseur acquiert une quote part d'un parc immobilier (bureaux, commerces, logement) en vue de percevoir des revenus. Une société agréée assure la gestion de la SCPI : acquisition et location des immeubles, travaux...

By buying into SCPI (real estate investment trust) shares, an investor acquires a stake in a property portfolio (offices, shops, housing) from which he or she is able to collect an in-come. A certified company manages the SCPIs: acquisition and rental of buildings, maintenance work...

Les SCPI ont rapporté en moyenne 4,8% par an*. Les revenus délivrés sont nets de frais et nets de charges (mais avant impôts)

Quelle est la fiscalité d'une SCPI ? Les revenus fonciers sont soumis au barème de l'impôt sur le revenu + les prélèvements sociaux. Les plus-values immobilières suivent le régime classique. Les SCPI dites fiscales suivent des régimes spécifiques : Malraux, Pinel,...

Quels sont les frais ? La commission de souscription représente en moyenne 8 à 10 % de l'investissement, et la commission de gestion annuelle près de 10 % des recettes locatives.

Comment acheter des SCPI ? En direct pour investir une partie de votre épargne, à crédit pour utiliser une capacité d'épargne régulière et dans l'assurance-vie pour optimiser sa fiscalité.

Quels sont les risques ? Il n'y a pas de garantie sur le capital et les revenus.

Quelles SCPI choisir ? Tout est fonction du profil de l'investisseur : **Philippe Wernert** est votre conseiller dédié pour vous accompagner sans engagement et vous guider dans la réalisation de votre investissement.



4.8 %

*Par an : taux de rendement moyen constaté des SCPI en France en 2015 par l'IEIF



SCPIS have reported average profits of 4.8% annually*. These pre-tax earnings are net of management fees and charges.

How is a SCPI taxed? Property incomes are calculated according to the income tax scale + social contributions. Income on real estate is subject to normal taxation. "Fiscal" SCPIs are taxed according to specific rules: Malraux, Pinel,

What fees are applied? The subscription fee is on average of 8 to 10% of the investment amount, and the yearly management fee represents approximately 10% of the rental income.

How to buy SCPIs? To invest part of your savings: direct acquisition. To use a regular savings capacity: buying on credit to optimise taxation: buying into life insurance.

What are the risks? the SCPIs offer no guarantee as to capital or income. What SCPIs should one choose? The selection requires specific expertise depending on the investor profile: **Philippe Wernert** is your dedicated advisor and will provide you with non-binding assistance for all your investment operations.



Courtier en Assurances n° ORIAS 14002114 - Conseil en Investissement Financier Membre n° E008221 de l'ANACOFI-CIF
35, rue Pastorelli - NICE +33 (0) 4 93 13 17 44 phw.conseil@gmail.com