

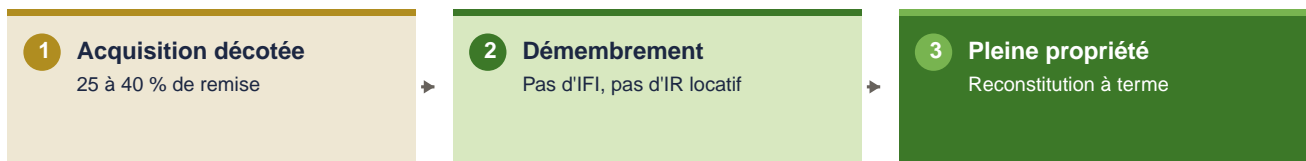
SCPI en Nue-Propriété

Décote 25-40 % + pas d'IFI ni d'IR sur la durée du démembrement

PRÉSENTATION

Achat de la nue-propiété de parts SCPI pour 5 à 20 ans. L'usufruit (et donc les revenus) revient à un autre investisseur. Au terme, vous récupérez automatiquement la pleine propriété, valeur reconstituée.

MÉCANISME EN 3 ÉTAPES



AVANTAGES & POINTS DE VIGILANCE

AVANTAGES

- Décote significative (CGI 669 : 23 % sur 10 ans, 40 % sur 20 ans)
- Pas d'IR sur les revenus pendant le démembrement (les revenus reviennent à l'usufruitier)
- Sortie d'IFI sur la nue-propiété
- Constitution de patrimoine à coût réduit

POINTS DE VIGILANCE

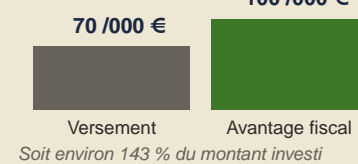
- Aucun revenu pendant la durée
- Liquidité quasi-nulle sur le marché secondaire
- Choix de SCPI limité

CAS D'USAGE TYPE

EXEMPLE

Cadre 45 ans achète NP SCPI 10 ans à 70 000 € (valeur PP 100 000 €) : à 55 ans, recouvre 100 000 €.

IMPACT ESTIMÉ (EXEMPLE)



Avertissements réglementaires

Mentions exigées par la réglementation applicable (Règlement Général AMF, Livre III ; DOC-2014-22 — recommandation marketing CIF). À lire attentivement avant toute décision.

Nature du document

Cette fiche est un support général d'information à caractère commercial. Elle ne constitue ni un conseil en investissement personnalisé, ni une recommandation d'investissement, ni une sollicitation d'achat ou de vente. Elle n'est pas un Document d'Informations Clés (DIC PRIIPs / UCITS).

Risques et limites — à connaître avant d'investir

- Ce document est un support général d'information. Il ne constitue ni un conseil en investissement personnalisé, ni une recommandation d'investissement, ni une sollicitation d'achat ou de vente. Il n'est pas un Document d'Informations Clés (DIC PRIIPs/UCITS).
- Toute décision d'investissement doit faire l'objet d'une analyse personnalisée de votre situation patrimoniale, fiscale et familiale avec un professionnel habilité (CIF).
- Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.
- La fiscalité dépend de la situation individuelle de chaque investisseur et est susceptible d'évoluer en fonction de la législation.
- Risque de perte en capital : la valeur des parts ou du bien peut baisser. Les loyers peuvent fluctuer ou être interrompus (vacance, impayés).
- Liquidité limitée : revente possible mais non immédiate, dépend du marché secondaire ou de la conjoncture immobilière.
- Horizon de placement long (8-15 ans minimum). Frais d'entrée souvent significatifs (souscription, notaire).
- Aucune garantie de rendement ni de revente au prix d'achat.

Réclamations et médiation

Toute réclamation peut être adressée à : ASTERALE — 4 Allée Django Reinhardt, 94110 Arcueil — sebastien.bailly@asterale.fr. À défaut de réponse satisfaisante sous 2 mois, vous pouvez saisir le Médiateur de l'AMF (17 place de la Bourse, 75082 Paris Cedex 02 — www.amf-france.org/Le-mediateur-de-l-AMF) ou le médiateur de la consommation compétent.

Cette solution vous intéresse ?

Sébastien Bailly, conseiller en gestion de patrimoine, examine avec vous si le dispositif « SCPI en Nue-Propriété » est réellement adapté à votre situation patrimoniale, fiscale et familiale.

Premier entretien offert — 1 heure

Pour étudier « SCPI en Nue-Propriété » avec vous

Confidentiel et sans engagement. Présentiel à Arcueil ou visioconférence.

Réservez sur www.asterale.fr · 06 28 54 13 74