

Cible clients	Sociétés Patrimoniales : SCI à l'IR ou à l'IS, SARL, EURL, SCP, SA, SAS, SNC, SASU Dont l'objet est la gestion de patrimoine immobilier locatif
Principe du financement	<p>Possibilité de financer un bien immobilier en France ou en Europe (sous condition) : Biens neufs, (achevés ou VEFA), anciens ou constructions CMI</p> <p>Possibilité d'inclure le rachat de prêts que la société détiendrait Après opération, la société doit détenir au moins 2 biens locatifs : un financement de SCPI est considéré comme 1 bien / Un immeuble avec deux appartements est considéré comme 2 biens</p> <p>Après opération, la société doit générer un cash flow positif* (≥ 1 €) *(85 % des loyers bruts hors charges - échéances des prêts)</p> <p>Aucune notion de taux d'endettement pour la société</p>
Détail du financement	<p>De 100.000 € à 2.500.000 €</p> <p>Durée jusqu'à 25 ans avec possibilité d'inclure un différé jusqu'à 36 mois</p> <p>Garantie hypothécaire sur le bien ou les biens de la société</p> <p>Ratio hypothécaire jusqu'à 110 % des biens pris en garantie</p> <p>Aucun apport si RH \leq 110 %</p> <p>Calcul en différentiel foncier (revenus fonciers x 85 % - échéances des prêts)</p>
Taux d'intérêt (07/2022)	<p>Si durée \leq 15 ans : 2,50 % fixe</p> <p>Si durée $>$ 15 ans et \leq 25 ans : 2,85 % fixe</p>
Critères d'éligibilité	<p>L'endettement avant opération des associés doit être \leq 40 % et les associés doivent respecter des critères de reste à vivre (1.250 € personne seule, 1.900 € pour un couple, + 250 € par enfant si TE $<$ 35 % ou 400 € si TE $>$ 35 % et \leq 40 %)</p> <p>Un calcul de cautionnement sera effectué sur les associés en fonction de leur patrimoine net (patrimoine immo - CRD des prêts + patrimoine mobilier)</p> <p>Montant maxi : 3,8 fois le montant du patrimoine net (différence entre actif et passif)</p>
Critères hors normes	<p>La société ne doit pas détenir la RP d'un des associés</p> <p>Procédure collective en cours sur la société</p> <p>Présence de prêts ou dettes contentieuses</p> <p>Intervention possible uniquement pour les salariés, retraités, pensionnés ou rentiers.</p>

Contact : backoffice.plugcredit@plugimmo.fr

 **04 34 48 04 93**