

Prêt de Trésorerie Hypothécaire

Le crédit garanti par de l'immobilier

Principe :

Libérez des liquidités de votre patrimoine immobilier, sans avoir à vous en séparer, et concrétisez vos projets d'avenir.

Critères :

- Financement à partir de 50 000€
- Garanties éligibles : biens immobiliers d'habitation ou professionnels, détenus en propre ou en SCI
- Valeur unitaire du bien immobilier apporté en garanti > 200 K€ (flexible)
- Ressources financières suffisantes pour honorer les mensualités de crédit

Soupleses :

- ✓ Remboursement amortissable sur jusqu'à 25 ans. Obtenez jusqu'à 70 % de la valeur du bien (LTV)
- ✓ Remboursement « In Fine » en 5 ou 10 ans. Obtenez jusqu'à 60 % de la valeur du bien (LTV)
- ✓ Dans les deux cas, le remboursement par anticipation est possible
- ✓ Plusieurs biens immobiliers (jusqu'à 3) peuvent être apportés en garantie
- ✓ Le(s) bien(s) apporté(s) en garantie doivent être libre de crédit ou presque remboursé(s)
- ✓ Mise en place sous 5-8 semaines
- ✓ Taux : 4-6 %

Les avantages :

- ✓ Pour les seniors : date de fin de prêt jusqu'à 95 ans
- ✓ Assurance emprunteur facultative : les seniors n'ont plus à craindre un refus bancaire à cause du taux d'usure et les courageux survivants d'une maladie lourde ont accès au crédit !
- ✓ Prêt amortissable sur une durée de jusqu'à 25 ans
- ✓ Aucunes contrepartie bancaire : pas de domiciliation ni de souscription auprès du financeur
- ✓ Empruntez sans apport
- ✓ Pour les profils avec des crédits en cours et un taux d'endettement plafonné : structuration optimisée par Hypo (rachat des crédits possible) et taux d'endettement possible jusqu'à +45 %

Prêt Immobilier Sénior

Une crédit immobilier spécial sénior, sans assurance, garanti immobilière

Principe :

Un prêt immobilier jusqu'à 95 ans, assurance facultative

Critères :

- Financement à partir de 100 000€
- Garanties éligibles : biens immobiliers d'habitation ou professionnels, détenus en propre ou en SCI
- Valeur unitaire du bien immobilier apporté en garanti > 300 K€ (flexible)
- Ressources financières suffisantes pour honorer les mensualités de crédit

Soupleses :

- ✓ Remboursement amortissable sur jusqu'à 25 ans. Obtenez jusqu'à 70 % de la valeur du bien (LTV)
- ✓ Remboursement « In Fine » en 5 ou 10 ans. Obtenez jusqu'à 60 % de la valeur du bien (LTV)
- ✓ Dans les deux cas, le remboursement par anticipation est possible
- ✓ Plusieurs biens immobiliers (jusqu'à 3) peuvent être apportés en garantie
- ✓ Le(s) bien(s) apporté(s) en garantie doivent être libre de crédit ou presque remboursé(s)
- ✓ Mise en place sous 5-8 semaines
- ✓ Taux : 4-6 %

Les avantages :

- ✓ Pour les seniors : date de fin de prêt jusqu'à 95 ans
- ✓ Assurance emprunteur facultative : les seniors n'ont plus à craindre un refus bancaire à cause du taux d'usure et les courageux survivants d'une maladie lourde ont accès au crédit !
- ✓ Prêt amortissable sur une durée de jusqu'à 25 ans
- ✓ Aucune contrepartie bancaire : pas de domiciliation ni de souscription auprès du financeur
- ✓ Empruntez sans apport
- ✓ Pour les profils avec des crédits en cours et un taux d'endettement plafonné : structuration optimisée par Hypo (rachat des crédits possible) et taux d'endettement possible jusqu'à +45 %

Rachat de Crédit / & Trésorerie

Nous regroupons vos crédits et les échelonnons dans le temps

Principe :

Nous regroupons plusieurs lignes de crédits (immobilier, consommation) , les allongeons dans le temps pour faire baisser les mensualités

Critères :

- Financement à partir de 50 000€
- Garanties éligibles : biens immobiliers d'habitation détenue en propre
- Valeur unitaire du bien immobilier apporté en garanti > 100 K€ (flexible)
- Ressources financières suffisantes pour honorer les mensualités de crédit

Soupleses :

- ✓ Remboursement amortissable sur jusqu'à 25 ans. Obtenez jusqu'à 70 % de la valeur du bien (LTV)
- ✓ Remboursement par anticipation est possible
- ✓ Plusieurs biens immobiliers peuvent être apportés en garantie
- ✓ Le(s) bien(s) apporté(s) en garantie doivent être libre de crédit ou presque remboursé(s)
- ✓ Mise en place sous 5-8 semaines
- ✓ Taux : 4-6 %

Les avantages :

- ✓ Pour les seniors : date de fin de prêt jusqu'à 95 ans
- ✓ Assurance emprunteur facultative : les seniors n'ont plus à craindre un refus bancaire à cause du taux d'usure et les courageux survivants d'une maladie lourde ont accès au crédit !
- ✓ Prêt amortissable sur une durée de jusqu'à 25 ans
- ✓ Aucunes contrepartie bancaire : pas de domiciliation ni de souscription auprès du financeur
- ✓ Empruntez sans apport
- ✓ Pour les profils avec des crédits en cours et un taux d'endettement plafonné : structuration optimisée par Hypo (rachat des crédits possible) et taux d'endettement possible jusqu'à +45 %

Prêt de Trésorerie Hypothécaire pour les Sociétés Patrimoniales

1 Obtenir des liquidités pour les projets de votre SCI

2 Obtenir des liquidité en refinancant votre compte courant d'associé

Les biens immobiliers détenus par une société patrimoniale (SCI, SARL de Famille) peuvent être apportés en garantie pour obtenir un financement.

1 Obtenir des liquidités pour les projets de votre SCI

Principe : La SCI utilise ses actifs immobiliers comme un levier de financement.

Critères :

- Financement à partir de 100 K€
- Garanties éligibles : biens immobiliers d'habitation ou professionnels
- Valeur unitaire du bien immobilier apporté en garanti > 300 K€
- Le financement doit servir les intérêts propres de la société patrimoniale emprunteuse
- La société patrimoniale doit être en capacité d'honorer les mensualités de remboursement

Soupleses :

- ✓ Remboursement amortissable sur jusqu'à 15 ans. Obtenez jusqu'à 70 % de la valeur du bien (LTV)
- ✓ Remboursement « In Fine » en 5 ou 10 ans. Obtenez jusqu'à 60 % de la valeur du bien (LTV)
- ✓ Dans les deux cas, le remboursement par anticipation est possible
- ✓ Plusieurs biens immobiliers (jusqu'à 3) peuvent être apportés en garantie
- ✓ Le(s) bien(s) apporté(s) en garantie doivent être libre de crédit ou presque remboursé(s)
- ✓ Mise en place sous 5-8 semaines
- ✓ Taux : 4-6 %

Les avantages :

- ✓ Prêt amortissable sur **une durée de jusqu'à 15 ans**
- ✓ **Aucunes contrepartie bancaire**
- ✓ La SCI peut **emprunter sans apport initial**
- ✓ **Pour les SCI avec des crédits en cours** : structuration optimisée par Hyppo
- ✓ **Optimisez votre fiscalité** : Les intérêts d'emprunt du prêt immobilier peuvent être déduits sous certaines conditions. Ce qui constitue un atout pour les associés, qui réduisent ainsi leur imposition.

Prêt Relais Senior :

Le crédit garanti par de l'immobilier

Principe :

C'est un crédit qui vous permet de disposer de liquidités immédiates en attendant la vente d'un bien immobilier. C'est une alternative au crédit relais classique pour les seniors qui n'y sont plus éligibles en banques traditionnelles.

Critères :

- Financement à partir de 100 000€
- Garanties éligibles : biens immobiliers d'habitation, détenus en propre ou SCI
- Valeur unitaire du bien immobilier apporté en garanti > 300 000€

Soupleses :

- ✓ Prêt relais « sec » : remboursement du capital à terme sous 10 ans maximum
- ✓ Le remboursement par anticipation est possible
- ✓ LTV jusqu'à 60 %
- ✓ Le bien qui fera l'objet d'une vente doit être libre de crédit ou presque remboursé
- ✓ Mise en place sous 5-8 semaines
- ✓ Taux : 4-6 %

Les avantages :

- ✓ Pour les seniors : date de fin de prêt jusqu'à 95 ans
- ✓ Assurance emprunteur facultative
- ✓ Aucunes contrepartie bancaire
- ✓ Achetez sans apport si le financement couvre la totalité du prix d'achat du bien

Cas d'usage type :

Saisir une opportunité d'acquisition immobilière sans attendre le fruit d'une vente d'un bien en votre possession, et sans nécessairement mobiliser d'apport

M. et Mme Delabelle, septuagénaires propriétaires d'une résidence principale à Amiens (350 000 €) et d'un bien locatif à Rouen (180 000 €), souhaitent s'installer près de leur famille à Paris. Malgré une retraite confortable, leur banque refuse de financer leur projet d'achat (500 000 € à Montmartre) en raison du taux d'usure.

Ils se tournent vers Hyppo, qui structure un prêt relais hypothécaire (400 000 € sur 20 ans), garanti par leurs deux biens. Résultat : ils emménagent à Paris sans vendre précipitamment leur bien rouennais et sans mobiliser d'épargne.

Un projet réalisé avec succès et une transition sereine!

- ➔ Avec Hyppo, les profils seniors patrimoniaux accèdent à des solutions de financement que les circuits traditionnels refusent souvent, sans renoncer à leur confort de vie ni à leurs projets.
- ➔ Avec Hyppo, le patrimoine se transforme en opportunité. Et cela change tout.

Prêt Viager Hypothécaire (PVH):

Contrairement au Viager Classique, le PVH n'est pas une vente mais un prêt

Principe :

Le prêt viager hypothécaire permet d'emprunter de la trésorerie personnelle en donnant en garantie un bien immobilier, et de rembourser le capital et les intérêts au dénouement:

- o Soit par la vente du bien du vivant de l'emprunteur qui reste libre de s'en séparer.
- o Soit par la vente du bien au décès de l'emprunteur.
- o Soit par un remboursement anticipé à tout moment pendant sa vie.
- o Soit par le remboursement de l'emprunt par les héritiers: ils jouiront ensuite de la pleine propriété du bien

Critères :

L'EMPRUNTEUR:

- o Age : être âgé de 60 à 90 ans au moment de la souscription
- o Santé : aucune condition relative à votre état de santé
- o Pas de condition de revenus / retraite
- o Financement : à partir de > 50 000€

LE BIEN PROPOSE EN GARANTIE

- o Type de bien : biens immobiliers d'habitation (RP, RS, RL), en bon état
- o Endettement : le bien ne doit pas être déjà hypothéqué et libre de crédit
- o Localisation : bien immobilier situé en France
- o Valeur : la valeur marchande du bien proposé en garantie supérieure à > 300 000€
- o Pas de SCI: le bien doit être détenu en pleine propriété par l'emprunteur ou les co-emprunteurs

Soupleses :

- ✓ Le remboursement par anticipation est possible
- ✓ LTV jusqu'à 50 % et le capital est non imposable
- ✓ Mise en place sous 5-8 semaines

Les avantages :

- ✓ Assurance emprunteur facultative
- ✓ Sans condition de revenus
- ✓ Pas de mensualité à payer du vivant de l'emprunteur
- ✓ Vous restez plein-proprétaire et pouvez louer votre bien (revenus locatifs)
- ✓ Plafonnement du crédit pour protéger les héritiers

OBO / La vente à soi-même

Vendre ses biens immobiliers locatifs détenus en propre à sa propre société patrimoniale pour optimiser sa transmission et dégager de la trésorerie.

Principe :

- Un OBO (Owner Buy-Out) est une opération patrimoniale qui consiste, pour un propriétaire d'un ou plusieurs biens immobiliers locatifs, à vendre ces derniers (qu'il possède en propre) à une société patrimoniale qu'il contrôle lui-même ou qu'il détient en famille (généralement une SCI).
- C'est précisément cette société qui va financer le rachat du/des biens, en ayant recours à un emprunt bancaire dont le remboursement sera effectué au moyen des revenus locatifs générés par le(s) bien(s).

Critères :

- Financement à partir de 800 000€
- Éligibilité : tous biens locatifs (appartement, maison, immeuble et local commercial) nets de dette
- Frais de transaction et structuration juridique
- DSCR (taux de couverture de la dette par les revenus locatifs) : 120 % des mensualités de crédit
- Mise en place sous ~4 mois
- Taux d'intérêt de 4%

Les avantages :

- ✓ **Optimiser sa transmission** : préparer sa succession en ayant ses enfants comme associés dans la société
- ✓ **Dégager de la trésorerie** : percevoir des liquidités par le fruit de la vente sans véritablement céder son patrimoine familial
- ✓ **Optimiser sa fiscalité** : diminuer son taux d'imposition personnel (IFI) en passant de l'IR à l'IS

Cas d'usage type :

Jean est propriétaire de deux biens locatifs en propre d'une valeur de 2M € qu'il souhaite transmettre à ses enfants tout en optimisant sa fiscalité. Son notaire lui recommande Hyppo pour l'accompagner dans le financement de cette opération patrimoniale.

Il crée donc une SARL de famille qui va s'endetter pour lui racheter ses deux appartements. Les loyers de ces biens rembourseront l'emprunt sur les 20 prochaines années.

Avec les liquidités dégagées par l'opération, il s'achète une résidence secondaire à San Sebastian, réduit son IFI et optimise ses futurs frais de transmission.

Crédit Lombard :

Le prêt garanti par des actifs financiers

Principe :

Libérez des liquidités de votre patrimoine financier, sans avoir à déboucler vos positions stratégiques, et concrétiser vos projets d'avenir.

Critères :

- Garanties éligibles : Assurance vie, PEA, Compte-titres
- Financement à partir de 50 000 € pour une assurance vie valorisée à > 100 000 €
- Financement à partir de 500 000 € pour les autres supports

Soupleses :

- ✓ Remboursement en amortissable ou « In Fine » de 1 à 8 ans (renouvelable)
- ✓ Obtenir jusqu'à 100 % (LTV) de la valeur des actifs nantis (en fonction des supports)
- ✓ Le remboursement par anticipation est possible
- ✓ Taux : à partir de 3 %

Les avantages :

- ✓ **Structuration flexible** : remboursement en amortissable ou In Fine (et renouvelable)
- ✓ **Pas d'affectation requise, ni de rapatriement obligatoire**
- ✓ **Valoriser ses actifs financiers** : empruntez sans apport et sans vendre d'actifs
- ✓ **Une alternative intéressante pour les emprunteurs déjà endettés** (taux d'endettement jusqu'à 70%*)
- ✓ **Simple et rapide à mettre en place** (sous 3-4 semaines)

Cas d'usage type : **Achat immobilier**

- ➔ Financer jusqu'à 100% de votre prochain achat immobilière sans mobiliser votre épargne existante.
- ➔ Financer l'apport nécessaire pour obtenir un plan de financement immobilier optimal

Cas d'usage type : **Continuer à investir et diversifier votre patrimoine** (immobilier, financier, professionnel, alternatif...) **tout en percevant les rendements des actifs nantis.**

Marc s'est rapproché de Hyppo pour structurer un crédit lombard de 350 000 € sur 7 ans en remboursement In Fine (à échéance) en nantissant son assurance vie valorisée à 600 000 €. Son objectif : augmenter sa capacité d'investissement et diversifier ses investissements. Il place son capital débloqué dans un mix de club deals (private equity, immobilier, dette privée) et achète pour 50 000 € de cryptos monnaies.