



# PRÉSENTATION DE SOLUTION

Document de travail non contractuel à destination des professionnels - contacter le cabinet pour une utilisation des informations contenues dans ce document





# LES DEUX STRATEGIES POSSIBLES

# DEUX TYPES DE SOLUTIONS POUR DES STRATÉGIES DIFFÉRENTES

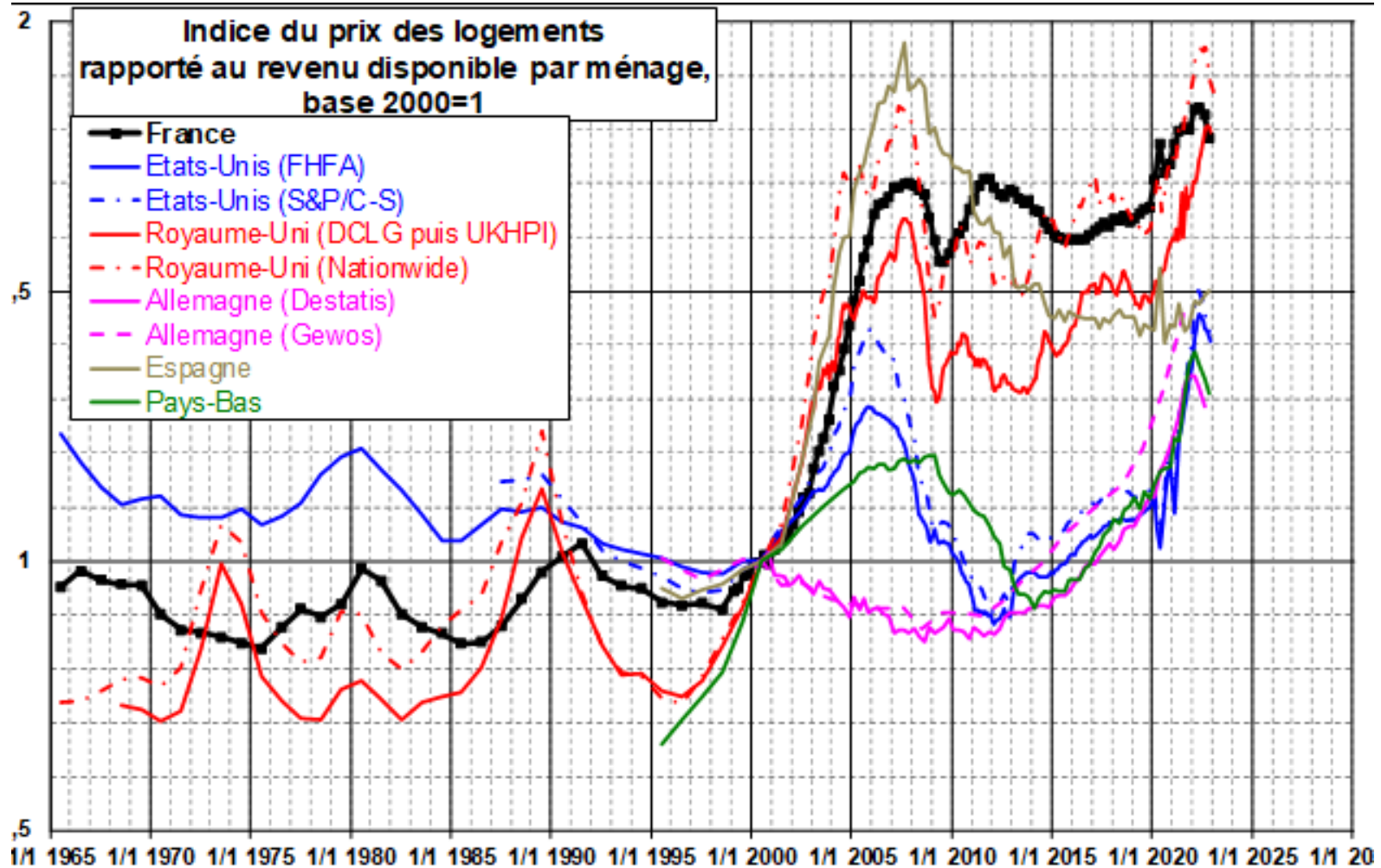






# OU EN EST L'IMMOBILIER D'HABITATION EN FRANCE ?

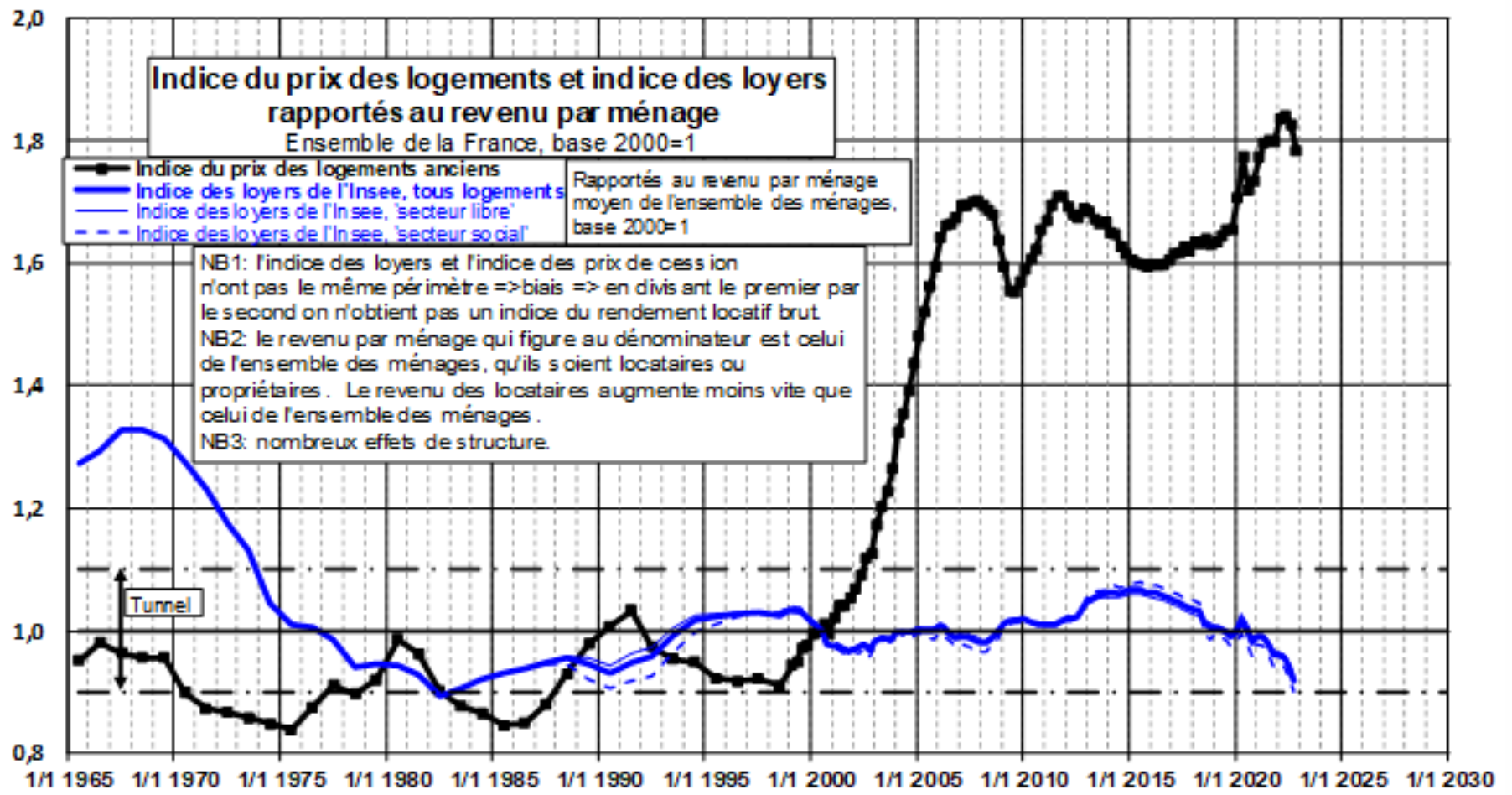
# LA FRANCE : UN DES PAYS LES PLUS CHERS EN EUROPE



Source : [IGEDD](#) d'après INSEE, bases notariales, indices Notaires-INSEE désaisonnalisés, Freddie Mac, FHFA, R. Shiller.

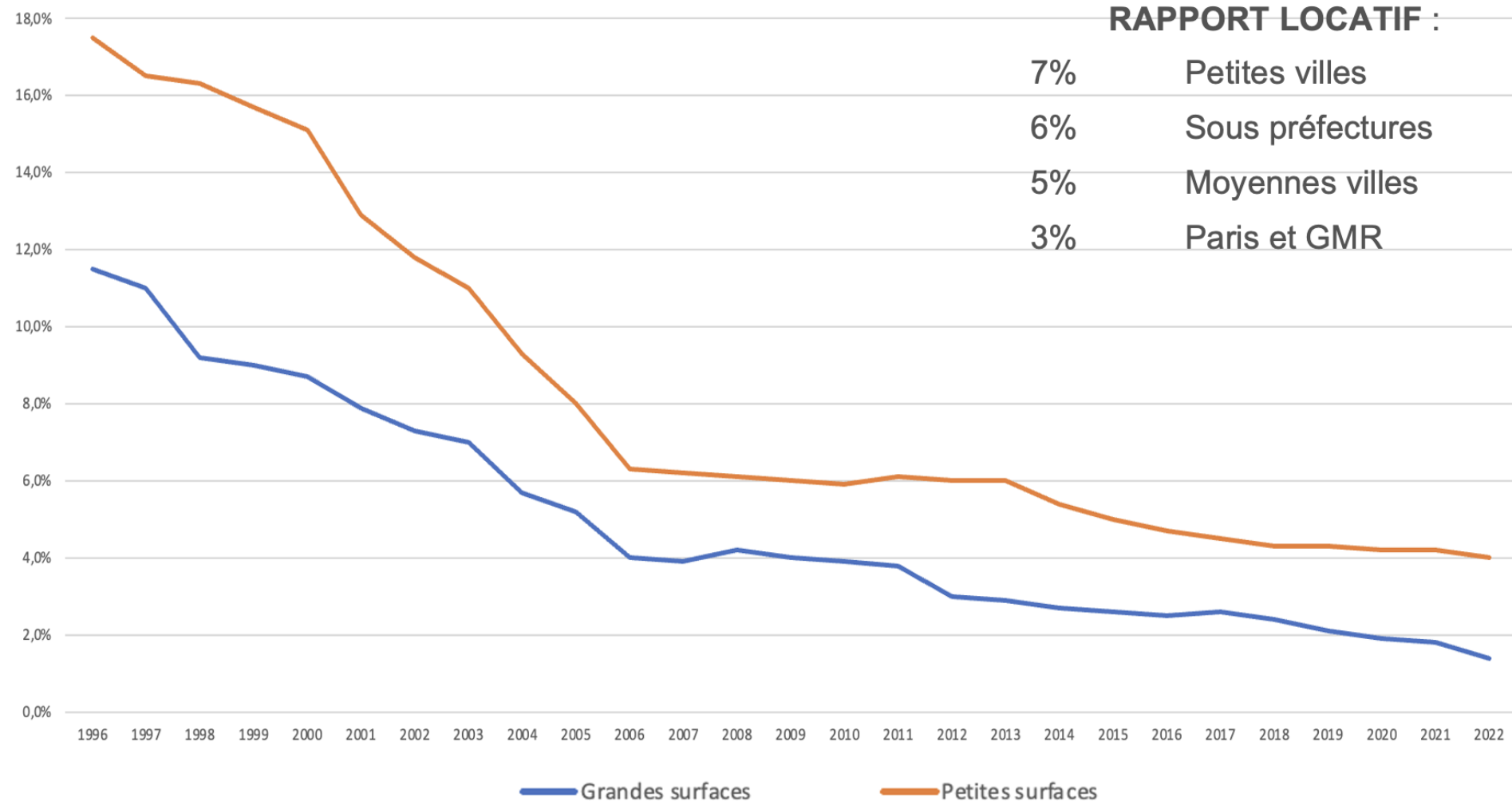


# MAIS UN LOYER QUI NE SUIT PAS



Source : [IGEDD](https://www.igedd.fr/) d'après INSEE, bases de données notariales et indices Notaires-INSEE désaisonnalisés.

# DONC DES RAPPORTS LOCATIFS EN CHUTE



# LES CHARGES DE L'IMMOBILIER LOCATIF

## INVESTISSEMENT LOCATIF DIRECT OU INDIVIDUEL



CHARGES



LOYERS BRUTS



- › Vacances locatives
  - › Loyers impayés « raisonnables »
  - › Charges copropriété (5% des loyers)
  - › Travaux (10% des loyers)
  - › Taxes (Foncière) (10% des loyers)
  - › Frais de gestion & États des lieux (10% des loyers)
- (1 mois de loyer)

**30 - 40 %  
des loyers  
perçus**



# COMMENT SONT TAXÉS LES LOYERS DISTRIBUÉS ?



CALCUL BENEFICE FONCIER (régime classique)	
+	-
Loyers	Intérêts d'emprunt ADI Charges (taxes, assurances, travaux, gestion...)
Bénéfice	



IMPÔT SUR LE REVENU ET CS
62,2 %
58,2 %
47,2 %
28,2 %
17,2 %



# SCPI DE RENDEMENT

ACQUERIR UN TRES GRAND NOMBRE DE BIENS

INVESTIR SUR LES MEME BIENS QUE LES GRANDS  
INVESTISSEURS INSTITUTIONNELS



**Tailored Finance**  
Patrimoine sur-mesure

[www.tailored-finance.fr](http://www.tailored-finance.fr)



# DE LA SCI A LA SCPI



ACQUISITION D'UN BIEN



CREATION SCI



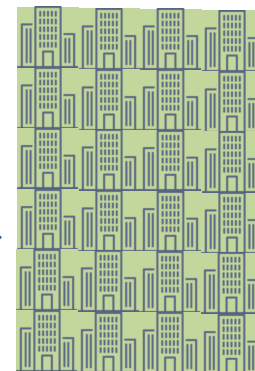
ACQUISITION DE DEUX BIENS



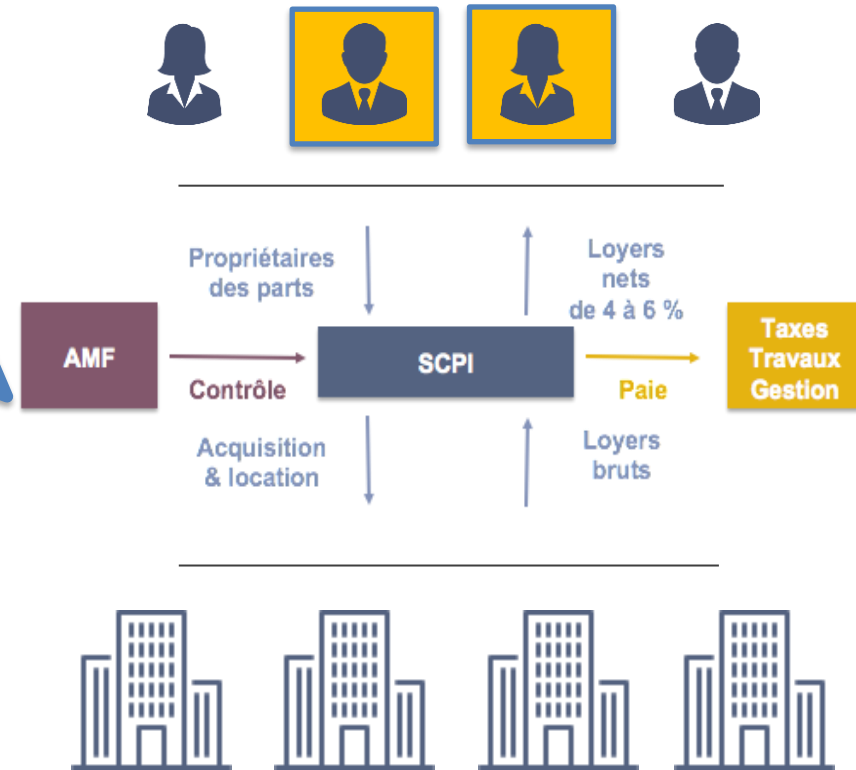
ACHAT PARTS  
SCPI



ACQUISITION DE + DEUX  
MILLIARDS D'EUROS DE BIENS



# LA SCPI DE RENDEMENT: VOUS ÊTES RÉELLEMENT PROPRIÉTAIRES DE MILLIERS DE BIENS IMMOBILIERS





# UN HISTORIQUE DE PERFORMANCE SUR DES DECENNIES

## ROLE DU COMMISSAIRE AUX COMPTES (OBLIGATION AMF)

### INDICATION ANNUELLE DU PRIX DE LA PART

- VALORISATION DES BIENS IMMOBILIERS
  - CALCUL PRIX DE LA PART  
(VALEUR PARC IMMOBILIER / NOMBRE DE PARTS)

### INDICATION ANNUELLE DU LOYER PAR PART

- ENCAISSEMENT DES LOYERS
- PAIEMENT DES CHARGES ET TRAVAUX
- VERSEMENT DES LOYERS AUX ACTIONNAIRES
  - REVENTE DES ACTIFS

### ORGANISATION DU MARCHE DE REVENTE

# UNE COLLECTE ESSENTIELLEMENT GÉNÉRÉE PAR LE CONSEIL EN GESTION PRIVÉE & GESTION DE FORTUNE

Collecte en Mds€





# SCPI DE RENDEMENT AVANTAGES ET INCONVÉNIENTS



LOYERS NETS ET RÉGULIERS  
(TRIMESTRIELS)



PAS D'IMPLICATION



TRANSPARENCE DU PARC IMMOBILIER



LIQUIDITÉ GRÂCE AU MARCHÉ DE  
REVENTE



FLEXIBILITÉ AVEC VENTE PART PAR PART



DÉLAI DE JOUISSANCE (4-9 MOIS)



COMMISSION DE SOUSCRIPTION À  
LA REVENTE ENTRE 9 ET 12%

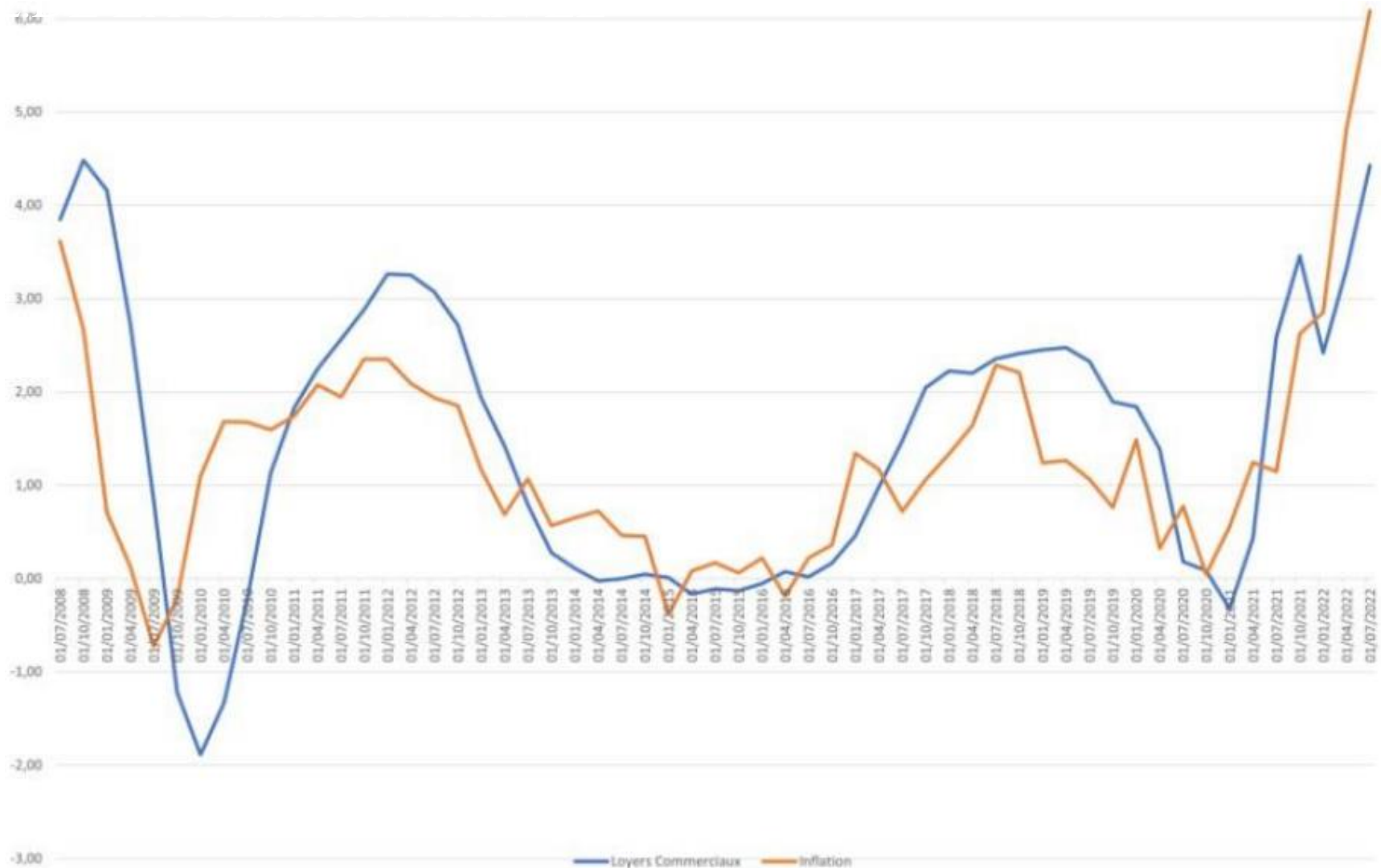


FINANCEMENT OPTIMAL DIFFICILE  
SEULES CERTAINES SCPI SONT  
FINANÇABLES

GRACE A NOS PARTENAIRES  
PRÊT SUR 25 ANS, SANS APPORT ET  
NON HYPOTHÉCAIRES

POSSIBILITE D'ENDETTEMENT  
JUSQU'À 50%

# DES LOYERS QUI SUIVENT L'INFLATION





# LE PRIX D'UN PARC EN IMMOBILIER PROFESSIONNEL

**EMPLACEMENT**

**RARETE**

**RENTABILITE**

COMPARAISON

**RENTABILITE  
OBLIGATION D'ETAT**

# LE PRIX D'UN PARC EN IMMOBILIER DE BUREAUX



# BANQUES CENTRALES: DERNIÈRES ANNONCES 2023

**Christine Lagarde (BCE)** a annoncé:

- une dernière hausse possible de +0,25%
- Les taux sont assez élevés pour stopper la hausse des taux



**Jerome Powell (FED)** a dit :

- une dernière hausse des taux possible
- une baisse des taux commencerait fin 2025, 2026





# LES DIFFÉRENTS TYPES DE SCPI

## ULTRA PRIME

**DES EMPLACEMENTS ET  
LOCATAIRES PREMIUM**

**SIÈGES SOCIAUX DES  
PLUS GROSSES  
ENTREPRISES  
MONDIALES**

**PARIS INTRA  
&  
1<sup>ÈRE</sup> COURONNE**

**IMMOBILIER DE  
BUREAUX  
REFAITS À NEUFS  
(OBJECTIF HQE)**

**RENTABILITÉ NETTE  
4,3%-4,8%**

## SANTÉ & ÉDUCATION

**CLINIQUES,  
RESIDENCES 4<sup>ÈME</sup>  
AGE, EDUCATION**

**FORTE PRÉSENCE EN  
EUROPE DU NORD**

**DÉCORRÉLÉE DE LA  
CONJONCTURE  
ÉCONOMIQUE**

**SECTEUR EN  
CROISSANCE DÛ AU  
VIEILLISSEMENT DE LA  
POPULATION**

**RENTABILITÉ NETTE DE  
4,50%**

## NOUVELLE SCPI

**EQUIPE DE GESTION  
EXPÉRIMENTÉE**

**MARGE DE  
NÉGOCIATION PLUS  
IMPORTANTE**

**DIVERSIFICATION DU  
PARC EN EUROPE**

**EMPLACEMENT PRIME  
DANS DES GRANDES  
MÉTROPOLES  
REGIONALES**

**DURÉE RÉSIDUELLE DES  
BAUX PLUS IMPORTANTES**

**RENTABILITÉ NETTE  
SUPÉRIEURE À 5%**

# L'UNIVERS DES SCPI AVEC EFFET DE LEVIER DU CREDIT RATIO RENDEMENT / RISQUE







# **UN COFFRE FORT POUR VOTRE EPARGNE POUR UNE MEILLEUR STRATEGIE FISCALE ET SUCCESORALE**

## **La SCI à l'IS**

Document de travail non contractuel à destination des professionnels - contacter le cabinet pour une utilisation des informations contenues dans ce document





# NOS COMPÉTENCES EN FISCALITÉ

## *La société civile*

.....

- › Une société créée par un ménage avec ou sans les enfants
- › Cette société civile a pour objet la détention de toutes valeurs mobilières ou tout actifs immobiliers.
- › Elle n'a pas d'activité commerciale.
- › Elle peut choisir son régime d'imposition :  
Imposition sur le revenu ou imposition sur les sociétés

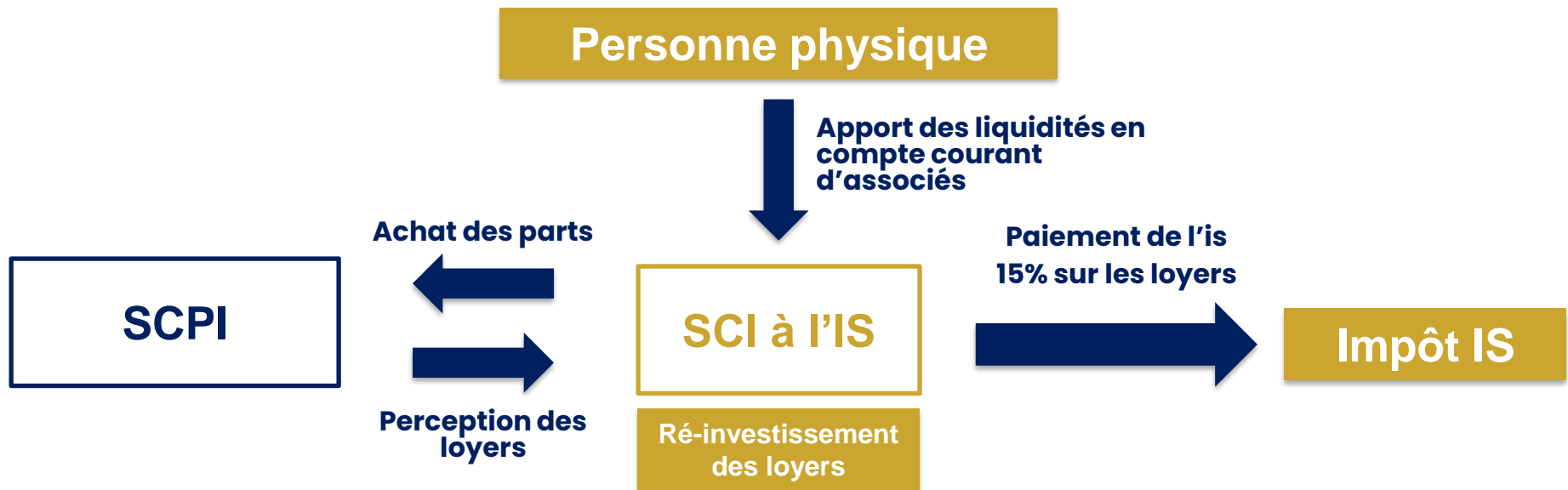
PERSONNE  
PHYSIQUE

SCI

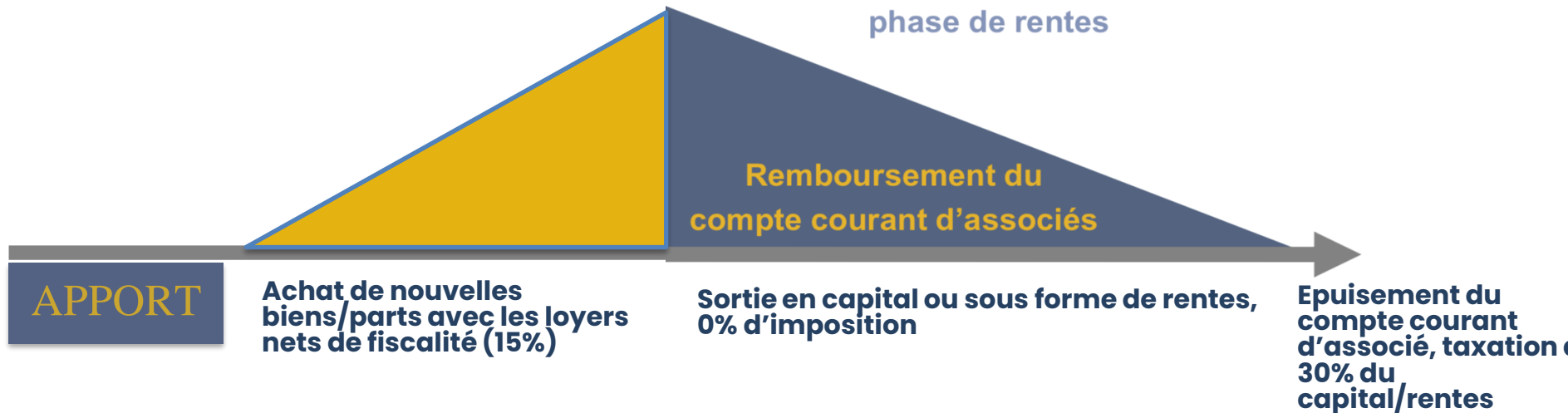
INVESTISSEMENTS

# UNE FISCALITÉ AVANTAGEUSE DES REVENUS FONCIERS

## MONTAGE VIA UNE SCI À L'IS



# UNE FISCALITÉ AVANTAGEUSE PAR LA SUITE





# EN OPTION : UN AVANTAGE SUCCESSORAL

## PLEINE PROPRIÉTÉ



### USUFRUIT

(Droit de jouissance, perçoit toutes les recettes et paie toutes les charges et taxes)



### NUE-PROPRIÉTÉ

(Titre de propriété dénué de son droit de jouissance)

Âge de l'usufruitier	% Valeur totale		% Valeur totale
<21 ans	90%	→	10%
<31 ans	80%	→	20%
<41 ans	70%	→	30%
<51 ans	60%	→	40%
<61 ans	50%	→	50%
<71 ans	40%	→	60%
<81 ans	30%	→	70%
<91 ans	20%	→	80%
>91 ans	10%	→	90%

# DISCLAIMER

Cette communication commerciale et les opinions qu'elle contient ne constituent en aucun cas une prévision exacte de l'avenir des investissements. Toute décision fondée sur la base des informations contenues dans ce document sera prise à l'entière discrétion du lecteur. Les analyses présentées dans ce document sont le fruit des recherches menées par Tailored Finance, qui a pu les utiliser à ses propres fins. Les résultats de ces recherches sont mis à disposition en tant qu'informations complémentaires et ne reflètent pas nécessairement les opinions de Tailored Finance.

Sauf mention contraire, toutes les données chiffrées, prévisions, opinions, informations sur les tendances des marchés financiers ou techniques et stratégies d'investissement mentionnées dans le présent document sont celles des fonds présentés à la date de publication du présent document. Elles sont réputées fiables à la date de rédaction. Elles peuvent être modifiées sans que vous n'en soyez avisé. Il est à noter que la valeur d'un investissement et les revenus qui en découlent peuvent évoluer en fonction des conditions de marché et des conventions fiscales et les investisseurs ne sont pas assurés de recouvrer l'intégralité du montant investi. L'évolution des taux de change peut avoir un effet négatif sur la valeur, le prix ou les revenus des produits ou des investissements étrangers sous-jacents. La performance et les rendements passés ne constituent pas une indication fiable des résultats futurs. Aucune certitude n'existe quant à la réalisation des prévisions.

Bien que l'intention soit d'atteindre les objectifs d'investissement des produits choisis, il ne peut être garanti que ces objectifs seront effectivement atteints. Tailored Finance est le nom commercial de la société TAILORED FINANCE FRANCE.

Les données personnelles seront collectées, stockées et traitées par Tailored Finance dans le respect de la politique de confidentialité. En application de l'article 325-9 du Règlement général de l'AMF, le cabinet s'abstient, sauf accord exprès, de communiquer et d'exploiter, en dehors de sa mission, les informations concernant ses clients. Tous les documents et éléments que vous transmettez seront traités avec la plus extrême confidentialité et dans le cadre strict de la mission définie. Conformément à la Loi Informatique et Libertés, vous disposez d'un droit d'accès et de rectification des données personnelles vous concernant en écrivant à TAILORED FINANCE FRANCE, 122 Avenue Charles de Gaulle, 92200 Neuilly sur Seine.

Avant toute décision d'investissement, il incombe aux investisseurs de s'informer des conséquences potentielles d'un investissement dans les produits concernés sur le plan juridique, réglementaire et fiscal. Les actions ou autres intérêts ne peuvent être, directement ou indirectement, offerts à ou achetés par un ressortissant américain. Toutes les transactions doivent être fondées sur le document d'information clé (DICI) pour l'investisseur et le plus récent prospectus complet.

Émis en France par TAILORED FINANCE France – Siège social : 122 Avenue Charles de Gaulle, 92200 Neuilly sur Seine, EURL au capital de 1 000 euros R.C.S Nanterre 789 252 590 00037 – APE 7022Z – TVA FR04789252590, Enregistrée à l'Orias sous le numéro 13006174 ([www.orias.fr](http://www.orias.fr)) en qualité de Courtier en assurance et Conseiller en Investissements Financiers adhérent de l'ANACOFI, association agréée par l'Autorité des Marchés Financiers. Activité de transaction sur immeubles et fonds de commerce, carte professionnelle n° CPI 9201 2021 000 000 067 délivré par la CCI. Garantie Financière de la compagnie par MMA IARD – 14 boulevard Marie et Alexandre Oyon – 72030 LE MANS Cedex 9. Ne peut recevoir aucun fonds, effets ou valeur / activité de démarchage financier.