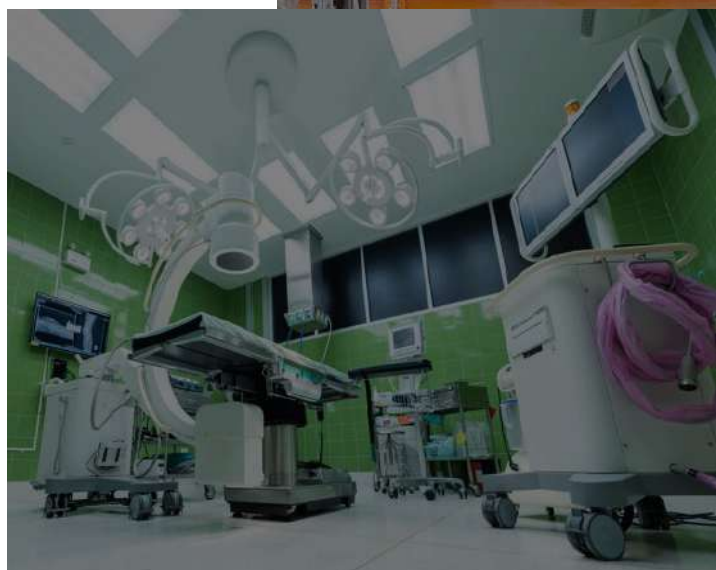


Guide du démembrement

by Baltis Patrimoine



Comprendre les SCPI

Qu'est-ce qu'une SCPI ?

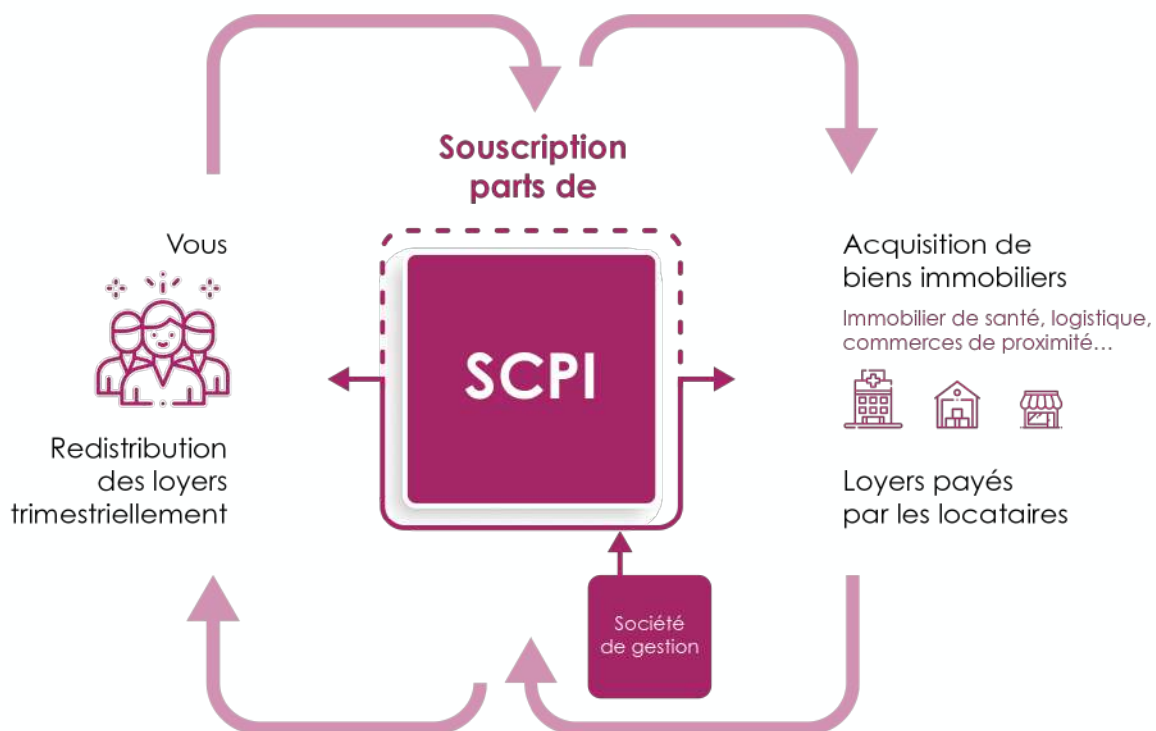
Définition :

La SCPI (Société Civile de Placement Immobilier) appelée également « pierre-papier », est une société de placements collectifs ayant pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier.

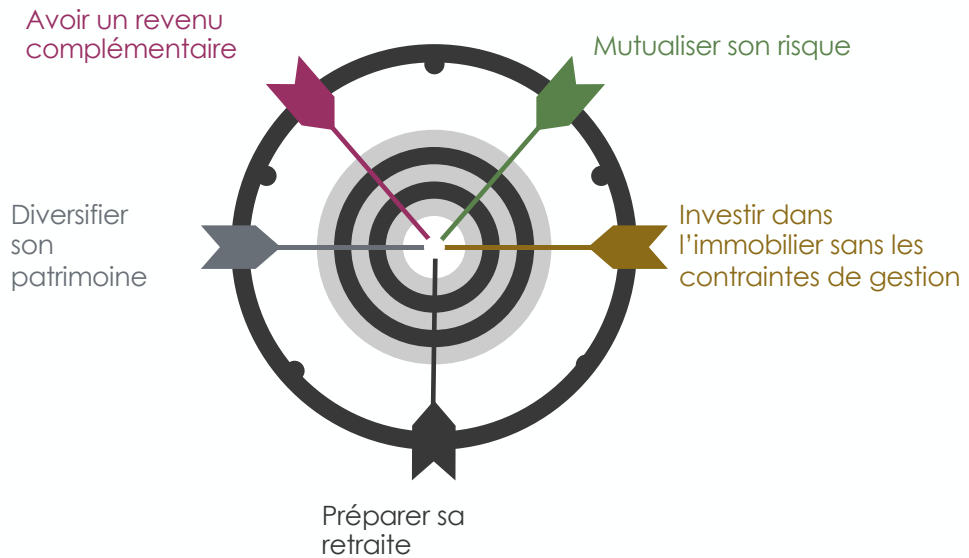
Le principe est simple, l'investisseur souscrit des parts de SCPI, ce qui va permettre d'agrandir son patrimoine immobilier ciblé et gérer les biens ainsi que les locataires.

La SCPI percevra ensuite les loyers des locataires, qui vous seront reversés sous forme de dividendes.

Le dividende est la somme d'argent que la SCPI verse à ses investisseurs. On parle également de loyer.



Les objectifs de la SCPI



Typologies :

Aujourd'hui nous distinguons deux catégories de SCPI :

- Les **SCPI de rendement** qui permettent de percevoir un revenu locatif régulier, détenant un patrimoine composé d'immeubles à usage commercial (Maison de santé, entrepôts, boutiques, etc.).
- Les **SCPI fiscales** qui génèrent une réduction d'impôt sur le revenu en fonction de la loi fiscale correspondante

Baltis Patrimoine a décidé de vous proposer uniquement les SCPI de rendement.



Comprendre les SCPI

Comment fonctionne une SCPI?

Première chose à savoir ...vous êtes débarrassés des contraintes de gestion.

Ensuite c'est très simple l'acquisition des parts sera réalisée par l'intermédiaire de Baltis Patrimoine directement auprès de la société de gestion.

Ce sont les Sociétés de gestion, comme la Foncière Magellan, Alderan ou Sogénial Immobilier qui gèrent les SCPI pour vous.

Vous n'avez donc pas besoin de vous occuper des soucis de locataires, de la vacance locative ou de la gestion des travaux.

La société de gestion est la structure qui gère la SCPI. Régulée par l'Autorité des marchés financiers (AMF), elle dispose d'un agrément pour exercer son activité.

En souscrivant des parts de SCPI, vous devenez associés et permettez à la société de gestion de collecter des fonds. Plus il y a d'associés, plus l'enveloppe à investir devient importante pour la SCPI et donc .. le parc immobilier s'agrandit et le risque se dilue.



Comprendre les SCPI

Comment fonctionne une SCPI?

Le rôle de Baltis Patrimoine ?

Baltis Patrimoine vous accompagne dans votre projet d'investissement en ayant sélectionné parmi 206 SCPI, **les 3 qui correspondent le plus à nos convictions :**

- **Expertise et solidité financière de la société de gestion**
- **Equipe réactive et dynamique**
- **SCPI spécialisées dans un secteur d'activité résilient**
- **Investissements uniquement en France,**
- **Rendement attractif**
- **Stratégie d'acquisition long terme.**

Grâce à la plateforme www.baltis-capital.fr vous pouvez investir simplement, en toute sécurité, et 100% en ligne.

Bien entendu, nous restons à votre disposition pour des conseils personnalisés et sur-mesure.

« Nous croyons à la résilience des SCPI et à l'investissement immobilier qui a du sens. »

BP

Baltis Patrimoine



Le démembrement en SCPI en 2021

Qu'est ce que le démembrement ?

« La propriété est le droit de jouir et de disposer de la manière la plus absolue. » (Article 544 du Code civil)

Le **démembrement de propriété** a pour action de séparer l'abusus, du fructus et de l'usus

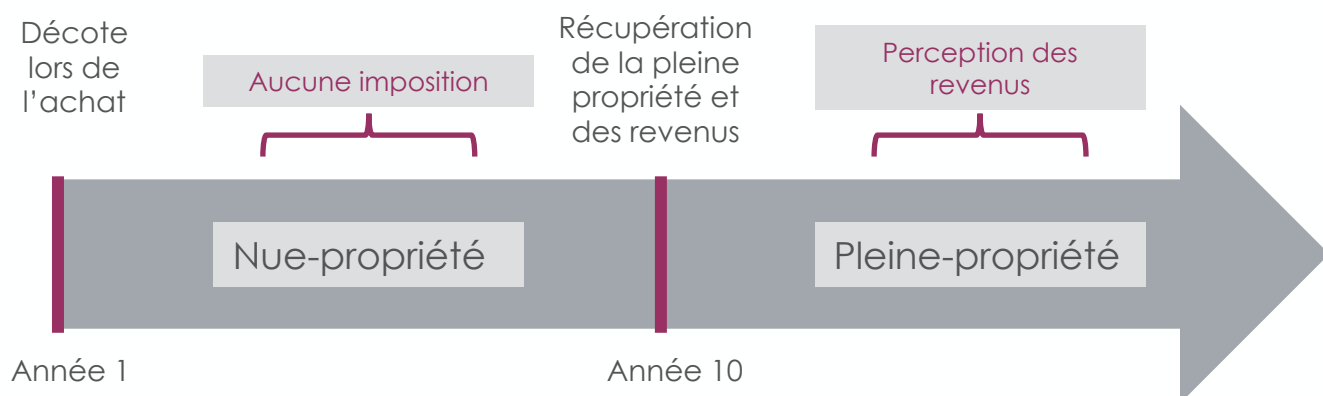
La **nue-propriété** (abusus) correspond au droit de disposer du bien

« **L'usufruit** (usus et fructus) est le droit de jouir des choses dont un autre à la propriété, comme le propriétaire lui-même, mais à la charge d'en conserver la substance. » (Article 578 du Code civil)

L'acquisition des parts de SCPI peut se faire en pleine propriété ou en démembrement.

Investir en démembrement consiste à devenir propriétaire **soit de la nue -propriété** (abusus) des parts de SCPI et donc de se séparer de l'usufruit (usus) **soit de l'usufruit** et donc de se séparer de la nue-propriété pendant une durée déterminée (démembrement temporaire) ou jusqu'au décès de l'usufruitier (démembrement viager).

Plus la durée souhaitée du démembrement sera importante, plus la décote appliquée au prix de la part le sera aussi (le démembrement temporaire s'effectue sur une durée entre 3 et 20 ans).



Le démembrement en SCPI en 2021

Comment fonctionne le démembrement ?

L'achat de parts en SCPI en nue-propiété :

L'acquisition de la nue-propiété s'adresse particulièrement aux investisseurs voulant profiter d'une **décote** de la part et **n'ayant pas besoin de revenus complémentaires à court terme**.

L'achat de parts en **nue-propiété** en SCPI se fait au comptant, c'est une **stratégie d'investissement** qui vous permet de vous constituer un patrimoine immobilier **sans payer d'impôt** pendant la durée du démembrement.

En effet vous ne payez pas d'impôt sachant que vous ne percevez **pas de loyers**. Néanmoins vous bénéficiez d'une **décote** des parts de SCPI.

Vous pourrez donc envisager des **revenus réguliers futurs** ou de viser **d'importantes plus-values** lors de cessions de parts.

Les **spécificités** de l'achat de parts de SCPI en **nue-propiété** :

Pendant le démembrement :

- Pas de perception de revenus
- Aucunes charges
- Aucune fiscalité (IR; IFI)

Au terme du démembrement

- Récupération de la pleine propriété sans fiscalité
- Valeur des parts à 100 %
- Perception des revenus à 100 %

A qui cela s'adresse ?

- Vous êtes fortement taxé (IR et/ou IFI)
- Vous n'avez pas besoin de revenus
- Vous souhaitez préparer sa retraite
- Vous souhaitez vous constituer un capital à terme
- Vous souhaitez effectuer une transmission

Avantages

- Pas d'aléas locatifs
- Remise sur le prix de vente (décote)
- Pas d'impôt sur le revenu
- Valeur de la NP sort de l'assiette IFI
- La récupération de l'usufruit n'est pas considérée comme une rémunération et ne constitue pas une plus-value fiscale

Inconvénients

- Renoncer à la perception de revenus
- Pas de garantie de capital

Le démembrement en SCPI en 2021

L'achat de parts de SCPI en usufruit :

Tout comme la nue-propriété, l'usufruit peut être viager ou temporaire.

A l'inverse du nu-propiétaire, l'usufruitier perçoit les loyers et est ainsi fiscalisé. À la fin du démembrement, le nu propriétaire devient plein propriétaire de la ou les parts de SCPI. L'usufruitier perd ainsi la totalité de ses parts. Il est donc primordial que l'investisseur.

Néanmoins ce démembrement est plus souvent utilisé pour les personnes morales.

*L'usufruit des SCPI est une **pépite** pour les chefs d'entreprise!*

Pourquoi ?

C'est **simple**, quel dirigeant d'entreprise n'a jamais souhaité placer sa trésorerie sur un placement rémunérateur ? Plus qu'une SICAV monétaire ..

Pendant le démembrement :

- Perception de revenus
- Fiscalité des revenus fonciers

Au terme du démembrement

- Perte des parts de SCPI

A qui cela s'adresse ?

- Vous souhaitez placer la trésorerie à moyen ou long terme d'une entreprise.
- Vous êtes faiblement imposé
- Vous êtes détenteur d'un déficit foncier à utiliser
- Vous avez besoin de revenus complémentaires pour une durée déterminée

Avantages

- Pas d'aléas locatifs
- Remise sur le prix de vente (décote)
- Taux de rendement annuel élevé

Inconvénients

- Perte des parts de SCPI
- Fiscalisé sur la durée du démembrement
- Pas de garantie de capital

Le démembrement en SCPI en 2021

L'achat de parts de SCPI en usufruit pour une personne morale :

- Les SCI soumises à l'IR sont traitées fiscalement comme les personnes physiques.
- Quel est l'intérêt à souscrire l'usufruit pour les SCI soumises à l'IS et les sociétés commerciales ?

La société achète l'usufruit sur une durée convenue à l'avance : Elle perçoit alors des revenus fonciers importants durant toute la période de détention de l'usufruit, sans avoir à immobiliser la trésorerie nécessaire pour l'acquisition des parts en pleine propriété

- Quel est l'intérêt fiscal de l'usufruitier personne morale soumise à l'IS ?

L'achat d'usufruit peut être amorti comptablement et donc venir diminuer le résultat net imposable, et générer un flux de revenus élevé.

- Comment acheter l'usufruit ?

Tout d'abord il faut trouver un acquéreur pour la nue propriété.

La souscription doit porter sur un nombre entier de parts, ce qui implique de trouver de trouver simultanément un acheteur de la nue propriété pour chaque part achetée en usufruit.

- Vous pouvez souscrire des parts de SCPI en démembrement de propriété avec des personnes de votre entourage

Par exemple :

- Les parents qui achètent l'usufruit des parts de SCPI et leurs enfants en acquièrent la nue propriété
- Le gérant d'une société achète la nue propriété des parts et sa société commerciale à l'IS achète l'usufruit temporaire.
- Vous pouvez également faire ce montage avec votre SCI. Vous décidez d'acquérir la nue propriété via votre SCI et l'usufruit en nom propre, ou inversement d'acquérir la nue propriété en nom propre et l'usufruit via une SCI.

Avantages

- Pas d'aléas locatifs
- Remise sur le prix de vente (décote)
- Taux de rendement annuel élevé
- Revenus amortissables

Inconvénients

- Perte des parts de SCPI
- Pas de garantie de capital

Le démembrement en SCPI en 2021

Exemple de placement de trésorerie :

Durée d'investissement : 5 ans

Contexte : La société Baltos a une trésorerie de 50 000 euros à placer sur 5 ans.

Projet : Acquisition de l'usufruit d'une SCPI ayant un rendement 2020 de 5,30%* pour une durée de 5 ans.

Démembrement : Le prix de la part en usufruit est de 20% du prix en pleine propriété soit 41,2 euros.

Investissement : Le montant de ce placement sera donc équivalent à celui d'un investissement en pleine propriété (50000/20% soit 250 000) soit 250 000 euros.

L'amortissement de la part est linéaire soit 1/5 de la valeur chaque année.

La société est soumise à l'impôt sur les sociétés.

Montant Investi	50 000 €
Revenus annuels	13 250 €
Total revenu sur 5 ans	66 250 €
Gains nets constatés	10 833,9 €
Taux d'imposition IS	33,33%

Amortissement : 50 000 / 5 pendant 5 années soit 10 000 € par an

Revenu Annuel = 13 250 € (250 000 * 5,30%*)

- **Amortissement annuel** = 10 000 €
= 3 250 €

Imposition annuelle (IS) = 3 250 * 33,33% = 1 083,22

Chaque année le **gain net** sera donc de : 13 250 – 1 083,22 = **12 166,78 €** par an pendant 5 ans.

Au bout de 5 ans votre gain net sera donc :

5 * 13 250 = 66 250 €
- Imposition 5 416,1€ (5 * 1 083,22) = 60 833,9 €
- Votre investissement initial (50 000 €) = 10 833,9 €

GAIN TOTAL DE L'OPÉRATION = 10 833,9 €

BP

Sélectionner des SCPI - by Baltis Patrimoine

Nos 3 SCPI à fortes convictions



SCPI Foncière des Praticiens

Foncière
Magellan

La Foncière des Praticiens a vocation à investir dans des locaux destinés à des activités médicales ou dans des immeubles à usage de bureaux ou de commerces liés au secteur de la santé.

TYPE
SPECIALISATION
LOCALISATION
CAPITALISATION
TICKET D'ENTREE
RENDEMENT 2020

SCPI DE RENDEMENT
IMMOBILIER DE SANTÉ
FRANCE
40,5 M€
1 100€
5,10%*



SCPI Activimmo

Alderan

Activimmo a pour objectif de constituer un patrimoine immobilier locatif spécialisé dans l'immobilier tertiaire à dominante de locaux d'activités, d'entrepôts, de messagerie et de logistique, et accessoirement bureaux ou commerces

TYPE
SPECIALISATION
LOCALISATION
CAPITALISATION
TICKET D'ENTREE
RENDEMENT 2020

SCPI DE RENDEMENT
IMMOBILIER DE LOGISTIQUE
FRANCE
253 M€
6 100€
6 .05%*



SCPI Cœur de Ville

Sogénial
Immobilier

La SCPI a pour objectif d'investir en France, très majoritairement dans des murs de commerces et accessoirement dans d'autres types d'actifs dont des bureaux, en privilégiant Paris, et le centre-ville des grandes métropoles régionales, des villes de Province

TYPE
SPECIALISATION
LOCALISATION
CAPITALISATION
TICKET D'ENTREE
RENDEMENT 2020

SCPI DE RENDEMENT
COMMERCE DE PROXIMITÉ
FRANCE
16,9 M€
2 060€
5,30%*

BP

Agissons pour un avenir durable

Soucieuse de la santé des générations futures, **Baltis Patrimoine** participe à la construction d'un avenir durable.

Ensemble, investissons dans nos villes, et prenons soin de nos terres et de nos mers.

Après chaque souscription, un lien cliquable vous sera envoyé et vous pourrez choisir la cause pour laquelle vous souhaitez agir : retirer 100 grammes de plastique des océans ou planter un arbre.

 allcolibri

Chez Baltis Patrimoine

1 souscription

=

1 action pour l'environnement



BP

Baltis Patrimoine

AVERTISSEMENTS

Avant d'investir dans une Société Civile de Placement Immobilier vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

L'investissement dans une SCPI est un placement à long terme. Il est recommandé de conserver vos parts pendant une durée minimum de 10 ans.

Risque de perte en capital

Le capital que vous investissez dans le Fonds n'est ni garanti, ni protégé. Vous pourriez ainsi perdre votre capital.

Votre responsabilité en tant qu'associé à l'égard des tiers est limitée au montant de votre investissement.

Risque de liquidité

En cas de demande de rachat, la SCPI procède au rachat de vos parts dès lors qu'une contrepartie acheteuse existe, et ce au prix de retrait. En cas d'absence de contreparties à l'achat, vous ne pourrez pas céder vos parts ou pourriez devoir accepter un prix inférieur au prix de retrait.

Risque de marché

Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché (absence de rendement ou perte de valeur d'un immeuble), vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.



BP

DES INVESTISSEMENTS FINANCIERS ET IMMOBILIERS QUI ONT DU SENS.



Baltis Patrimoine

VOTRE CONTACT

JEAN-VICTOR LE BUFFE



Adresse

15 Place du General Catroux
75017 Paris



Téléphone

07.50.70.20.93



Email

jeanvictor.lebuffe@baltis-patrimoine.fr