

**UFG**

## SCPI

Pierre à pierre,  
tout est affaire  
de régularité



## Qu'est-ce qu'une SCPI ?

Une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) est la propriété collective de biens immobiliers exprimée en parts détenues par des personnes physiques ou morales appelées "associés". Son objet consiste exclusivement en l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

Les associés perçoivent à intervalles réguliers (le plus souvent trimestriellement) le revenu issu de la location des locaux acquis par la SCPI et bénéficient ainsi de revenus complémentaires.

### **Les avantages de cette formule de placement sont nombreux :**

accessibilité, revenus réguliers, absence de soucis de gestion, transparence de l'information... Ils expliquent le succès rencontré par les SCPI depuis plus de 30 ans auprès des particuliers, des institutionnels ou des professionnels du conseil en gestion de patrimoine.

## Les grandes dates des SCPI

### La genèse

**1964** Création de la première SCPI, Civile Foncière.

**1966** Création de la première SCPI d'entreprise, Epargne Foncière.

**1970-1972** Création d'une réglementation et placement sous la surveillance de la COB.

**1973** Les banques créent leurs SCPI.

### L'essor

**1985-1992** Forte hausse de la collecte des capitaux des SCPI ; création des SCPI fiscales ("Malraux" et "Méhaignerie").

### La professionnalisation

**1993** Création de la loi du 3 janvier 1993 :

- le prix de cession conseillé est mis en place. Il est calculé à partir d'expertises immobilières établies à la fin de chaque exercice et n'est plus fixé librement par les sociétés de gestion ;
- les sociétés de gestion doivent être agréées par la COB.

**1994-1996** Début de la concentration des sociétés de gestion et premières fusions de SCPI.

**1996** Création du premier marché "de gré à gré" par les sociétés de gestion pour favoriser le rééquilibrage du marché.

### Le renouveau

**2001** Forte reprise de la collecte. L'UFG et le Groupe Pelloux fusionnent pour devenir le premier groupe de gestion de SCPI. Loi sur le nouveau marché des parts.

**2002** L'UFG réalise près des deux tiers de la collecte des SCPI et confirme sa position de leader.

Mise en place des nouveaux marchés de parts, qui concernent essentiellement les SCPI à capital fixe.





# Les différents types de SCPI

**Après sa création, la SCPI établit**

**une note d'information visée**

**par la Commission des Opérations**

**de Bourse (COB), qui y appose**

**son visa, l'autorisant à faire**

**publiquement appel à l'épargne.**

## DEUX FORMES DE SCPI POSSIBLES

**SCPI à capital fixe :** pour atteindre le capital plafond défini dans les statuts de la société, la SCPI procède à des augmentations de capital d'un volume et d'une durée fixés par la société de gestion. Son capital progresse donc par tranches successives et, entre deux augmentations de capital ou lorsque le plafond statutaire est atteint, le capital demeure fixe.

L'acquisition de parts nouvelles est alors possible sur le marché des parts en rachetant celles d'un associé vendeur.

**SCPI à capital variable :** à tout moment, la SCPI peut émettre des parts nouvelles ou racheter des parts pour permettre à un associé de sortir. Des limites existent à la variation de son capital, à la hausse comme à la baisse. Quand un associé se retire, la SCPI rachète ses parts et elle émet de nouvelles parts pour les nouveaux souscripteurs. La particularité de ce type de SCPI est que l'associé connaît par avance le prix de souscription et de rachat de ses parts.

## La SCPI de rendement

L'objectif de la SCPI de rendement est de distribuer régulièrement des revenus aux associés (en règle générale, la distribution est trimestrielle).

Le patrimoine immobilier de ce type de SCPI est constitué de bureaux, d'entrepôts, de locaux d'activités ou de locaux commerciaux. Ces locaux sont généralement répartis en périphérie ou au cœur des grandes métropoles régionales, à Paris et en région parisienne.

Ces locaux sont loués à des entreprises, des enseignes de renom, des administrations ou des commerçants.

La durée de vie d'une SCPI de rendement est généralement supérieure à 50 ans.



## La SCPI spécialisée

Les SCPI dites "fiscales" ont été créées pour faire bénéficier les associés des avantages fiscaux initiés par le législateur et portent habituellement le nom du ministre des Finances qui les a mises en place (Malraux, Méhaignerie...). Les avantages fiscaux ne sont généralement acquis qu'au premier détenteur des parts de la SCPI concernée. Le patrimoine immobilier de ce type de SCPI est le plus souvent constitué d'immeubles d'habitation neufs (SCPI Besson) ou anciens (SCPI Malraux) et loués à des particuliers. Certaines autres SCPI recherchent en priorité la valorisation de leur patrimoine (notamment en centre-ville), plutôt que l'optimisation du rendement.

## Les SCPI et la fiscalité

La fiscalité des SCPI est identique à celle de l'immobilier classique. Chaque associé est imposé sur les loyers perçus à hauteur de sa quote-part. Pour que ce dernier remplisse facilement sa déclaration de revenus, la société de gestion lui adresse chaque année toutes les informations nécessaires (voir fiche "La fiscalité des SCPI").

L'investisseur peut optimiser la fiscalité de son placement grâce :

- à l'achat à crédit de parts de SCPI, qui au-delà d'un effet de levier intéressant, permet d'alléger ses charges d'impôts grâce à la déduction des intérêts du prêt de ses revenus fonciers ;
- au démembrement, qui permet de diminuer le montant de l'ISF, pour les contribuables les plus fortement imposés, grâce à la dissociation de l'usufruitier et du nu-proprétaire (seul l'usufruitier est redevable de l'impôt sur la fortune puisqu'il perçoit les revenus attribués par la SCPI).



# Pourquoi investir en SCPI ?

## > Diversifier son patrimoine

Face aux autres produits de placement, l'immobilier garde, à juste titre, une place importante dans le patrimoine des Français. A ce sujet, la SCPI permet de diversifier ses placements vers le marché de l'immobilier d'entreprise, généralement peu accessible mais rémunérateur. Grâce à une gestion déléguée, l'épargnant peut profiter de ses avantages (rendements élevés, taux d'occupation importants) sans en subir les contraintes, et équilibrer ainsi son patrimoine.

## > Obtenir des revenus réguliers élevés

Grâce à une gestion rigoureuse et dynamique des immeubles, les SCPI offrent aux associés des revenus élevés et réguliers. A titre d'exemple, les SCPI du Groupe UFG proposent en moyenne des rendements de l'ordre de 7% net de charges. Ces dernières années, la signature de baux avantageux pour le propriétaire a permis une progression des revenus distribués.

## > Constituer et transmettre son patrimoine

Avec des taux d'intérêt assez bas, l'achat à crédit de parts de SCPI est une bonne solution pour se constituer un patrimoine. Les rendements offerts comblent en effet largement les coûts liés au crédit avec, en plus, de substantielles économies d'impôts (voir fiche "La fiscalité des SCPI"). La SCPI est aussi un excellent outil de transmission puisque le patrimoine de l'associé, divisé en parts, facilite la répartition entre les héritiers.

## > Epargner sans soucis de gestion

L'investissement en SCPI libère l'associé de toutes les contraintes liées à la gestion d'un patrimoine immobilier. Sa quote-part de revenus locatifs, nets de charges, lui est directement et régulièrement versée. De plus, tous les éléments récapitulatifs nécessaires aux déclarations fiscales annuelles lui sont adressés par la société de gestion.

## > Mutualiser ses risques

Comme tout marché, l'immobilier est soumis à des variations cycliques. En constituant son patrimoine sur plusieurs années, en répartissant géographiquement ses biens, dans des secteurs d'activité diversifiés et pour des locataires variés, la SCPI atténue les variations du marché immobilier. Cette diversité assure le versement de revenus réguliers.



## Les avantages offerts par les SCPI

### > Un accès au marché immobilier quelles que soient ses ressources

Le prix d'acquisition des parts de SCPI varie de quelques centaines à quelques milliers d'euros. Il est donc aisé de déterminer son investissement en fonction de ses ressources disponibles.

### > Une gestion de son épargne confiée à des professionnels de l'immobilier

Les professionnels qui gèrent les SCPI ont pour mission de sélectionner les biens composant le patrimoine et d'assurer la location des immeubles aux meilleures conditions. Ils procèdent également aux éventuels arbitrages nécessaires à la préservation d'un patrimoine de qualité. De même, la politique de travaux et d'entretien suivie par les spécialistes permet l'adaptation constante des locaux à l'usage de leurs occupants. Enfin, le quittancement et le recouvrement des créances contentieuses contribuent à l'optimisation des recettes encaissées.

### > Le poids d'un investisseur institutionnel

La puissance d'investissement que représente la SCPI lui permet de négocier ses acquisitions aux meilleurs prix. Les investissements s'opèrent le plus souvent sur le marché de l'immobilier d'entreprise, attractif par ses rendements mais difficile d'accès pour un particulier souhaitant investir en direct.

### > Une disponibilité de son épargne

Revendre un bien immobilier peut parfois prendre plusieurs mois. Grâce aux efforts effectués par les sociétés de gestion pour animer le marché des parts et grâce à la nouvelle réglementation mise en place en 2002, la revente de parts de SCPI s'avère aujourd'hui plus aisée.

### > Un accès à une information permanente et réglementée

Le statut juridique des SCPI oblige à une grande transparence vis-à-vis des associés porteurs de parts. Les SCPI sont ainsi contrôlées et soumises au contrôle de la Commission des Opérations de Bourse (COB). Les associés reçoivent tous les trois mois une information très détaillée sur l'évolution de leur placement, ainsi qu'un bilan annuel à l'occasion des Assemblées Générales. Enfin, un Conseil de Surveillance, composé d'associés, est chargé de contrôler les principales orientations de la SCPI.

# Le Groupe UFG, leader français de la SCPI

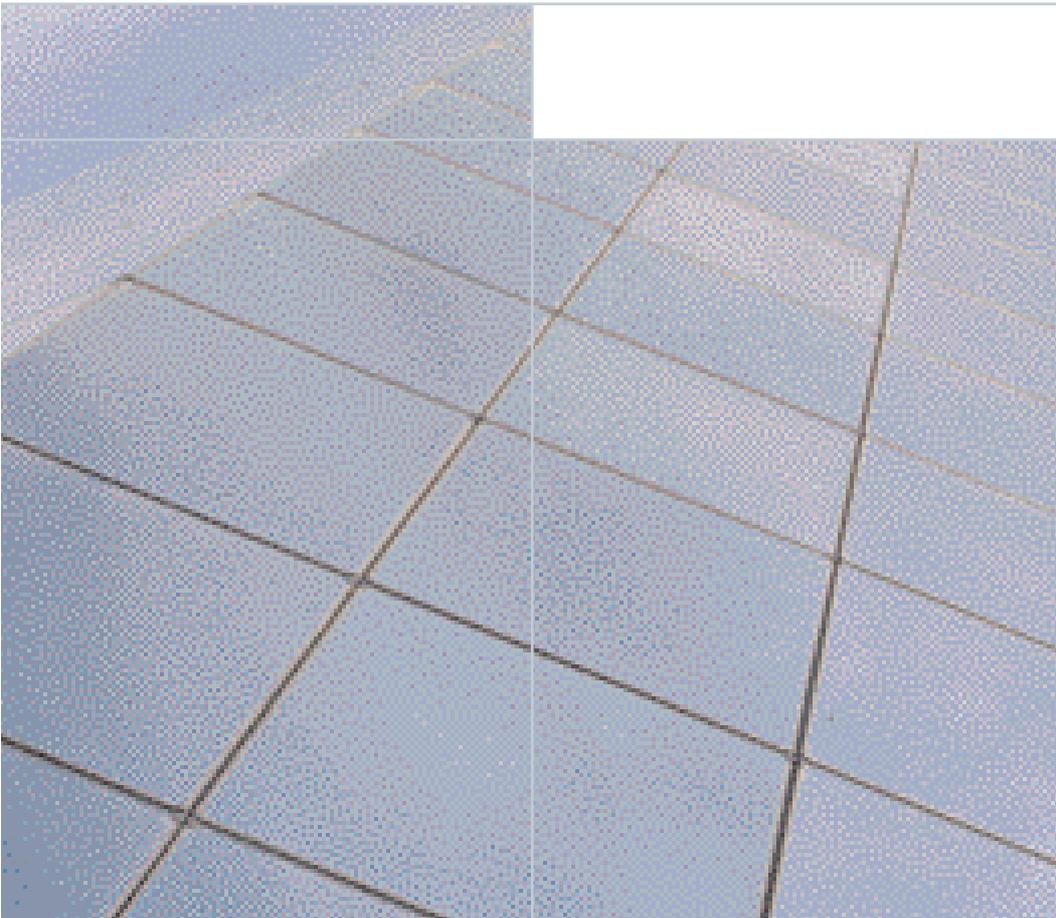
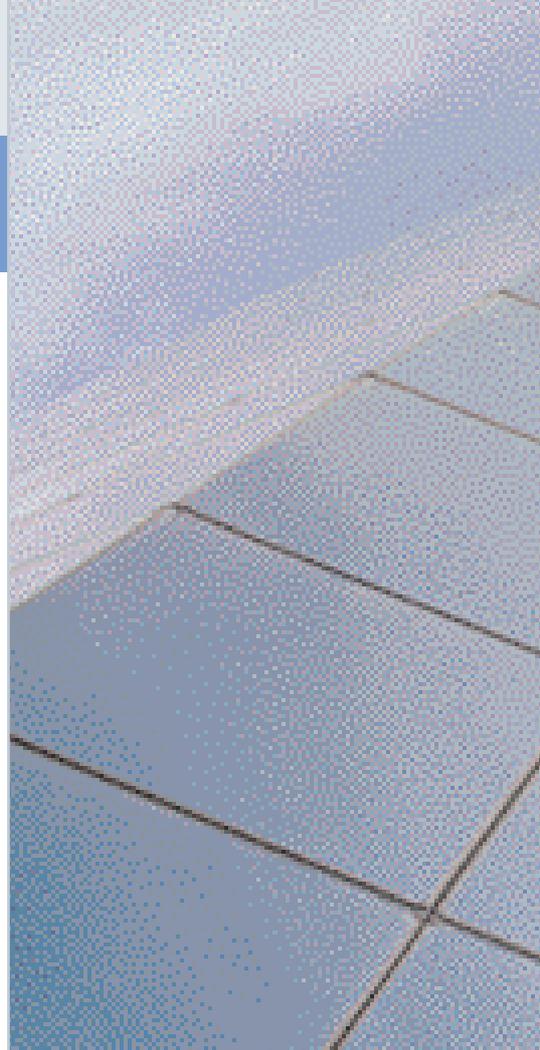
Depuis sa création, en 1975, le Groupe UFG a fait de la gestion de SCPI son activité maîtresse.

Son expérience, la qualité de ses produits et le professionnalisme de ses équipes l'ont conduit à occuper aujourd'hui la place de leader incontesté sur ce type d'investissement.

Le Groupe UFG possède une expertise reconnue et une maîtrise dans tous les domaines auxquels font appel la création, la gestion et la distribution des parts de SCPI : investissements et arbitrages, gestion locative, gestion comptable, locations-relocations, vie sociale et communication, animation commerciale des réseaux de distribution...

Au total, plus de 200 personnes sont affectées à la gestion et au développement des SCPI gérées par le Groupe UFG.

La société gère ainsi aujourd'hui plus de 2 millions de mètres carrés (quelque 1300 immeubles) pour le compte d'environ 80 000 associés et offre la palette la plus étendue de produits d'épargne immobilière collective destinés tant aux particuliers qu'aux institutionnels.



L'ensemble de ces avantages est assorti de différentes conditions, votre conseiller habituel est à votre disposition pour vous les détailler :



Code 190015 - Janvier 03 - Document non contractuel