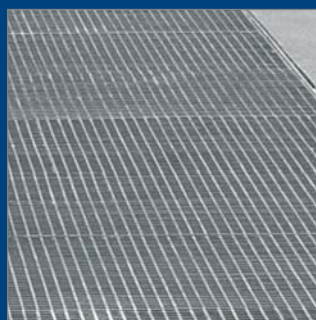


SCPI / OPCV



INVESTIR
DANS UN
PLACEMENT
IMMOBILIER
COLLECTIF



SCPI, le placement immobilier collectif



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 à l'immobilier avec des mises de fonds faibles, revenus réguliers grâce à l'étalement des échéanciers des baux, absence de soucis de gestion, mutualisation des risques locatifs grâce à une diversification typologique (bureaux, commerce...) et géographique des investissements, transparence de l'information...

Les grandes dates des SCPI

La genèse

- 1964** Création de la première SCPI « Civile Foncière ».
- 1970-1972** Création d'une réglementation et placement sous la surveillance de la COB, depuis devenue l'AMF.
- 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 et 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

- 2001-2002** L'UFG et le Groupe Pelloux fusionnent pour devenir le premier groupe de gestion de SCPI. Le système de confrontation pour les SCPI à capital fixe est créé.
- 2003-2004** L'UFG réalise la plus forte collecte du marché et confirme ainsi sa position de leader.

La prolongation

- 2005-2006** Le Groupe UFG affiche toujours la plus forte collecte du marché et s'associe à l'ensemble de la profession pour définir, en concertation avec les pouvoirs publics, un nouveau véhicule : l'OPCI.
- 2007** Date prévisionnelle du lancement officiel de l'OPCI.

OPCI,

l'avenir de l'investissement immobilier

Qu'est-ce qu'un OPCI ?

Un Organisme de Placement Collectif en Immobilier est, comme la SCPI, une propriété collective de biens immobiliers non cotée. Son objectif reste la gestion d'un patrimoine, majoritairement investi en immobilier collectif, et la distribution des produits aux associés sous forme de revenus réguliers.

Les différences les plus notoires entre la SCPI et l'OPCI sont :

- la composante financière d'une partie du patrimoine détenu qui peut être investie dans d'autres supports que l'immobilier (actions, obligations, taux...) ;
- la double typologie de l'OPCI : les FPI (Fonds de Placement Immobilier) et les SPPICAV (Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable). Deux types d'OPCI correspondant à deux fiscalités différentes (celle des revenus fonciers ou celle des valeurs mobilières) qui permettent à l'associé d'adapter l'investissement à sa stratégie patrimoniale ;
- une plus grande souplesse de gestion (pas de contraintes de travaux et revalorisation du patrimoine) ;
- une meilleure liquidité (10 % de l'actif de l'OPCI doit être constitué de liquidité permanente).



La SCPI, l'investissement 100 % immobilier

Les différents types de SCPI

- **SCPI à capital fixe** : pour atteindre le capital plafond défini dans les statuts de la société, la SCPI procède à des augmentations de capital. Son capital progresse donc par tranches successives. 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 ». Quand un associé demande le retrait de ses parts, la SCPI rachète ses parts en contrepartie de nouvelles parts émises à de nouveaux souscripteurs.
- **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). Ils sont le fruit de la location du patrimoine immobilier.
- **La SCPI spécialisée** : les SCPI dites « fiscales » ont été créées pour faire bénéficier les associés des avantages fiscaux voulus par le législateur et portent généralement le nom du ministre des Finances qui les a initiées (Malraux, Méhaignerie, Robien, Borloo, ...). Les avantages fiscaux ne sont acquis qu'au premier détenteur des parts de la SCPI concernée. Certaines SCPI recherchent en priorité la valorisation de leur patrimoine, 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-propriétaire (seul l'usufruitier est redevable de l'impôt sur la fortune puisqu'il perçoit les revenus attribués par la SCPI).



L'OPCI ou l'immobilier qui sait bénéficier des atouts de la gestion collective

Les différents types d'OPCI

Les nouveaux OPCI

Les sociétés de gestion créent des OPCI qui prennent la forme soit de FPI (Fonds de Placement Immobilier), soit de SPPICAV (Société de Placement à Prépondérance Immobilière) (voir « *Les OPCI et la fiscalité* »).

Le patrimoine des OPCI est composé d'immobilier pour 60 à 90 % de ses actifs (immeubles en direct, parts de sociétés civiles et de foncières cotées), d'actifs mobiliers à hauteur maximum de 30 % et d'une réserve de liquidité permanente à hauteur de 10 % assurant le remboursement des parts à tout moment sur la base de la valeur liquidative. Les plus-values, dividendes et revenus de ces actifs sont redistribués aux associés périodiquement.

Les OPCI issus de SCPI.

Les sociétés de gestion proposent aux associés de SCPI de voter la transformation de leur SCPI en OPCI. Ces OPCI conservent la politique de gestion de la SCPI dont ils seront issus ou peuvent bénéficier d'une politique d'investissement élargie afin de profiter au mieux des nouveaux avantages offerts par l'OPCI. Ils conservent leurs spécificités patrimoniales d'investissement : commerces, bureaux, habitation.

IMMOBILIER
60 À 90 %

ACTIFS MOBILIERS
0 À 30 %

LIQUIDITÉ
PERMANENTE
DE 10 %
AU MINIMUM.

Les OPCI et la fiscalité

La création de deux types d'OPCI (FPI et SPPICAV) correspondant à deux régimes fiscaux différents permet à l'associé de choisir le produit le plus adapté à ses besoins patrimoniaux.

Les FPI seront préférés par les associés qui souhaitent retrouver les modalités d'imposition similaires à celles dont relèvent les détenteurs de parts de SCPI :

- déduction des intérêts d'emprunt contractés lors de la souscription de parts à crédit ;
- imposition des revenus issus de la location d'immeubles dans la catégorie des revenus fonciers ;
- application du régime des plus-values immobilières lors de cessions de parts, etc.

Les SPPICAV permettront aux associés de bénéficier du régime fiscal applicable aux détenteurs d'actions :

- imposition sur 60 % des revenus perçus ;
- abattement fixe de 1 525 € pour les célibataires / 3 050 € pour les couples ;
- crédit d'impôt de 115 € pour les célibataires / 230 € pour les couples ;
- imposition des plus-values de cession uniquement si le seuil annuel de cession de 20 000 € est dépassé.

Pourquoi investir en SCPI et en OPCI ?

PLACEMENTS IMMOBILIERS

REVENUS LOCATIFS RÉGULIERS

DIVERSIFICATION MUTUALISATION DES RISQUES LOCATIFS

Diversifier son patrimoine et accéder au marché immobilier quelles que soient ses ressources

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 et l'OPCI permettent de diversifier ses placements vers le marché de l'immobilier, et le marché de l'immobilier d'entreprise notamment, généralement peu accessible mais rémunérateur. Le prix d'acquisition des parts de SCPI ou d'OPCI varie de quelque centaines à quelque milliers d'euros. Il est donc aisé de déterminer son investissement en fonction de ses ressources disponibles.

Obtenir des revenus réguliers et bénéficier du potentiel des plus-values

Grâce à une gestion rigoureuse et dynamique des immeubles et des actifs mobiliers confiés à des professionnels des marchés immobiliers et financiers, les SCPI et les OPCI offrent aux associés des revenus distribués périodiquement.

Constituer et transmettre son patrimoine

Avec les taux d'intérêt actuels, l'achat à crédit de parts de SCPI ou d'OPCI est une bonne solution pour se constituer un patrimoine. Les rendements offerts couvrent les coûts liés au crédit avec, dans certaines conditions, de substantielles économies d'impôts. La SCPI, tout comme l'OPCI, peuvent aussi faciliter la transmission de parts puisque le patrimoine de l'associé, divisé en parts, facilite la répartition entre les héritiers.

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 en investissant dans des actifs complémentaires et décorrélés entre eux, les associés diversifient leur portefeuille sereinement et s'assurent le versement de revenus réguliers.

Une disponibilité de son épargne

Revendre un bien immobilier peut parfois prendre plusieurs mois.

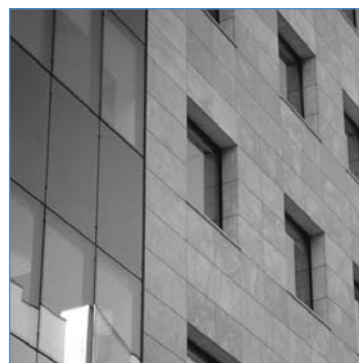
Grâce aux efforts effectués par les sociétés de gestion pour animer le marché des parts dans le cadre de la nouvelle réglementation mise en place en 2002, la revente de parts de SCPI s'avère aujourd'hui aisée. Quant aux OPCI, qui conservent une part de liquidité de 10 % de leur actif, la constitution même du produit offre aux associés une plus grande liberté de revente de leurs parts.

Un accès à une information permanente et réglementée

Le statut juridique des SCPI et des OPCI oblige à une grande transparence vis-à-vis des associés porteurs de parts. Ces produits sont soumis au contrôle de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF). Les SCPI et les OPCI disposent d'un document d'information précisant leurs caractéristiques principales, la politique d'investissement, la faculté du recours à l'endettement, etc. Toutes ces informations sont établies dans le document d'informations dénommé « prospectus » pour les OPCI et « note d'information » pour les SCPI.

Les associés reçoivent périodiquement une information claire et détaillée sur l'évolution de leur placement, les investissements réalisés, leurs performances, conformément aux directives remises par l'Autorité des Marchés Financiers.

Par ailleurs, l'OPCI est soumis au contrôle d'un dépositaire qui assure la régularité des décisions et les engagements pris par la société de gestion.



Investir, Gérer, Administrer

UFG Real Estate Managers

Créateurs de solutions immobilières



UFG REM (Real Estate Managers) est, depuis juillet 2006, la nouvelle appellation de l'entité de gestion regroupant les activités de placement immobilier du Groupe UFG.

Depuis plus de 30 ans, UFG REM s'est spécialisée dans la création et la gestion de produits de placement immobilier (collectif, individuel, de défiscalisation...) avec, entre autres, les SCPI, les SCI, l'immobilier d'habitation, les produits de diversification et les supports d'assurance-vie.

En France, UFG REM s'est notamment illustrée dans le développement et la gestion de SCPI (Société Civile de Placement Immobilier) en devenant leader (4,2 milliards d'euros soit 27 % de la capitalisation nationale). A titre d'illustration, le patrimoine géré pour le compte des SCPI représente plus de 2 millions de mètres carrés, 1 100 immeubles, 3 500 locataires et 300 millions d'euros annuels de loyers perçus. En 2006, UFG REM a investi pour le compte de ses SCPI aux environs de 700 millions d'euros et reste leader en matière de collecte, tant pour les SCPI d'entreprise que d'habitation avec sa gamme de SCPI Robien, représentant près de 40 % de part de marché.

Les placements proposés par UFG REM sont commercialisés par UFG Partenaires au travers de réseaux de prescription, de plates-formes de distribution et de réseaux bancaires.

Société de Gestion de SCPI. Agrément COB (devenue AMF), SG-SCPI 95-13 du 09/03/1995

UFG REM / 173, bd Haussmann / 75008 PARIS FRANCE

RELATIONS PARTENAIRES-UFG PARTENAIRES

tél. : +33 (0)1 44 56 10 62 / www.ufg-partenaires.com

RELATIONS INVESTISSEURS INSTITUTIONNELS

tél. : +33 (0)1 43 12 64 20 / www.groupe-ufg.com

UFG REM
real estate managers