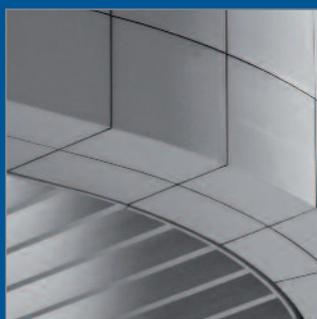
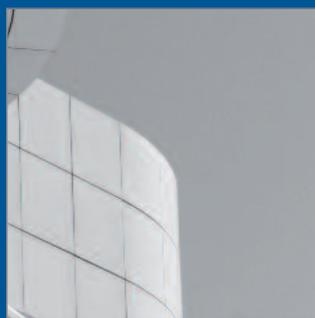


# SCPI / OPCV



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.

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

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

## Les "risques associés" à cette formule de placement sont :

- un support de placement à long terme (minimum 8 ans voire plus en fonction du produit) qui doit être acquis dans une optique de diversification du patrimoine ;
- l'absence éventuelle de rendement ou perte de valeur : risques qui peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière et locative du portefeuille de la SCPI ;
- la SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers ;
- les conditions de cession (délais, prix) peuvent varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI ;
- la SCPI ne bénéficie d'aucune garantie ou protection du capital.

# 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 actionnaires sous forme de revenus.

## 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'actionnaire de choisir son investissement en fonction de 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);
- une liquidité à fréquence rapprochée, allant de 15 jours à 6 mois.

## Les "risques associés" de l'OPCI sont :

- un support de placement à long terme (minimum 10 ans voire plus en fonction du produit) qui doit être acquis dans une optique de diversification de votre patrimoine;
- l'absence éventuelle de rendement ou perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière et locative du portefeuille de l'OPCI;
- l'OPCI peut satisfaire les demandes de rachat grâce à sa poche de 10% de liquidités. Cependant, en fonction du montant des rachats, le délai pour le règlement peut atteindre jusqu'à 6 mois et/ou des frais de rachat significatifs peuvent être appliqués;
- les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier et du marché des parts de l'OPCI;
- l'OPCI ne bénéficie d'aucune garantie ou protection du capital.



# La SCPI, l'investissement 100 % immobilier



## 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.

[L'investisseur peut optimiser la fiscalité de son placement grâce :](#)

- à l'achat à crédit de parts de SCPI, qui permet d'alléger ses charges d'impôts grâce à la déduction des intérêts du prêt de ses revenus fonciers ;
- au démembrement. En effet, le nu-propriétaire est exonéré de l'ISF, alors que l'usufruitier, qui perçoit les revenus distribués, en est soumis.

## 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 est alors possible soit à l'occasion d'une augmentation de capital, soit 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.

## Les différents objectifs des SCPI

- **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 initiés (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.

## Risques associés de la SCPI fiscale

- La SCPI fiscale s'adresse aux personnes imposables. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque investisseur et est susceptible d'être modifié ultérieurement.
- Pour bénéficier de l'avantage fiscal, vous devez conserver vos parts pendant la durée minimum recommandée dans la notice.
- Le capital investi ne bénéficie d'aucune garantie, ni protection.
- Les conditions de cession (délais, prix) peuvent varier en fonction de l'évolution du marché immobilier et de la date de la demande de cession. La revente de parts est soumise à l'existence d'une contrepartie.
- La revente partielle ou totale des parts, durant la période minimum recommandée fiscalement, entraîne la perte de l'avantage fiscal et le remboursement à l'administration fiscale des déductions effectuées.
- L'avantage fiscal n'est pas transmissible au nouvel entrant, ce qui peut être un facteur de moindre liquidité.

# 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" ci-dessous).

### *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 %;
  - d'une réserve de liquidité permanente à hauteur de 10 % assurant le remboursement des parts sur la base de la valeur liquidative.
- Les plus-values, dividendes et revenus de ces actifs sont redistribués aux actionnaires périodiquement.

### *Les OPCI issus de SCPI*

Les sociétés de gestion proposent aux associés de SCPI de voter la transformation de leur SCPI en OPCI et fixent la politique de gestion du nouveau fonds.

## Les OPCI et la fiscalité

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

Les FPI seront préférés par les actionnaires 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 actionnaires de bénéficier du régime fiscal applicable aux valeurs mobilières (Loi de finances pour 2008) :

- 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 25 000 € est dépassé.

IMMOBILIER

60 A 90 %

ACTIFS MOBILIERS

0 A 30 %

LIQUIDITE

DE 10 %

AU MINIMUM

# Pourquoi investir en SCPI et OPCI ?

PLACEMENTS  
IMMOBILIERS  
REVENUS LOCATIFS  
REGULIERS  
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 (70%, source AD VALOREM juillet 2007) 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 notamment le marché de l'immobilier d'entreprise, généralement peu accessible mais rémunérateur.

Le prix unitaire d'acquisition des parts de SCPI ou des actions d'OPCI varie de quelques centaines à quelques 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**

L'achat à crédit de parts de SCPI ou d'actions de FPI peut s'avérer une bonne solution pour se constituer un patrimoine. En fonction des taux d'intérêts pratiqués, les rendements offerts peuvent couvrir les coûts liés au crédit. De plus, les intérêts peuvent être déduits des revenus fonciers. La SCPI et l'OPCI sont des produits immobiliers divisibles en parts ce qui facilite la transmission et donc 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 investissant dans des SCPI/OPCI avec des orientations (immobilier d'entreprise versus immobilier murs de magasins) et des répartitions géographiques différentes, en sélectionnant un placement dont le cycle est peu corrélé à celui des marchés financiers, les associés et actionnaires diversifient leur portefeuille. De plus, ils bénéficient de la perspective de revenus, distribués régulièrement.

## **Risques associés**

- La SCPI et l'OPCI sont des placements à long terme, 8 et 10 ans respectivement.
- La SCPI et l'OPCI présentent des risques : absence de rendement ou perte de valeur.
- La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers.
- L'OPCI peut satisfaire les demandes de rachat grâce à sa poche de 10% de liquidités. Cependant, en fonction du montant des rachats, le délai pour le règlement peut atteindre jusqu'à 6 mois et/ou des frais de rachat significatifs peuvent être appliqués.
- Les conditions de cession (délai et prix) de parts peuvent varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier et du marché des parts de la SCPI ou de l'OPCI.
- La SCPI et l'OPCI ne bénéficient d'aucune garantie ou protection du capital.

## Une disponibilité de son épargne

Revendre un bien immobilier peut parfois prendre plusieurs mois. L'animation d'un marché des parts par confrontation d'une offre et d'une demande facilite la revente des parts de SCPI. Toutefois, la revente des parts n'est pas garantie et le délai peut varier dans le temps.

Quant aux OPCI, qui conservent une part de liquidité de 10 % de leur actif, la constitution même du produit offre aux actionnaires une liquidité des parts plus importante. Toutefois, en cas de demande de rachat important, les mouvements de portefeuille nécessaires pour satisfaire le besoin de liquidité peuvent entraîner un délai de règlement allant jusqu'à 6 mois et/ou l'application de frais de rachat significatifs.

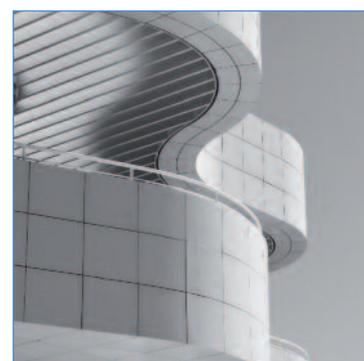
## Un accès à une information permanente et réglementée

Le statut juridique des SCPI et des OPCI impose une transparence vis-à-vis des associés porteurs de parts et des actionnaires. La notice d'information de la SCPI et le prospectus de l'OPCI sont soumis à l'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF). Ces documents précisent les caractéristiques principales des produits, leurs politiques d'investissement, leur faculté de recours à l'endettement, etc.

Les associés et actionnaires reçoivent périodiquement une information claire et détaillée sur l'évolution de leur placement, les investissements réalisés, leurs performances.

Par ailleurs, l'OPCI est soumis au contrôle d'un dépositaire et d'un Commissaire aux comptes qui s'assurent de la régularité des décisions et des engagements pris par la société de gestion et dont elle est responsable.

Nota : Avant toute souscription, vous devez prendre connaissance des statuts et des conditions de souscription de la SCPI ou de l'OPCI, de la note d'information ou du prospectus visé par l'Autorité des Marchés Financiers, des derniers rapports annuels et reportings périodiques et des "Risques Associés" à chacun des produits.



Investir, Gérer, Administrer

# UFG Real Estate Managers

Créateurs de solutions immobilières



UFG REM (Real Estate Managers), dirigée par Jean-Marc Coly et Marc Bertrand, est 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 en devenant leader du marché (plus de 5,5 milliards\* d'euros soit environ 28 % de la capitalisation nationale). En 2007, UFG REM a investi pour le compte de ses SCPI aux environs de 700 millions d'euros et reste ainsi leader en matière de collecte, tant pour les SCPI d'entreprise que d'habitation avec sa gamme de SCPI Robien et Borloo, représentant près de 40 % de parts de marché.

Groupe d'Asset Management multispécialiste, multicible, le Groupe UFG est composé de quatre sociétés de gestion spécialisées disposant de quatre expertises complémentaires : la multigestion alternative avec UFG Alteram, la gestion d'actifs avec UFG IM, le capital-investissement avec UFG Private Equity et le placement immobilier avec UFG REM. Par la complémentarité de ces différents métiers, le Groupe UFG propose à ses clients (investisseurs institutionnels, prescripteurs et particuliers) des solutions d'investissements sur l'ensemble des classes d'actifs traditionnelles ainsi qu'une gamme complète de placements dits alternatifs. Dirigé par Xavier Lépine, le Groupe UFG gère à ce jour plus de 20 milliards\* d'euros d'actifs.

\* au 30/06/08

La société de gestion de portefeuilles UFG REM a reçu l'agrément de l'AMF N° GP-07000038 du 26/06/2007.

UFG REM / 173, bd Haussmann / 75008 PARIS FRANCE

RELATIONS PARTENAIRES-UFG PARTENAIRES

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

RELATIONS INVESTISSEURS INSTITUTIONNELS

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

**UFG REM**  
real estate managers