



# Fonctionnement des SCPI

Sociétés Civiles de Placement Immobilier

- Janvier 2012



**PRIMONIAL**

REIM

---

# SOMMAIRE

---

## Qu'est ce qu'une SCPI ?

- Définition
- Fonctionnement
- Caractéristiques principales

An aerial photograph of a city park. In the foreground, a large, modern building with a distinctive, angular, and somewhat futuristic architectural style is visible. The building has a light-colored facade and a complex, multi-faceted roof. To the left of the building, there is a large, green lawn area with several trees and a paved path. To the right, there is a dense forest of trees. In the background, other city buildings and streets are visible. The overall scene is a mix of urban architecture and green space.

---

# QU'EST CE QU'UNE SCPI ?

---

Document réservé aux professionnels – non destiné à être distribué à la clientèle  
janvier 2012

---

---

# DÉFINITION

---

---

Les SCPI sont régies par les articles L 214-50 à L 214-84, L 231- 8 à L 231- 21 et L 732-7 du Code Monétaire et Financier (relatifs aux sociétés civiles de placement immobilier et aux placements collectifs).

Le décret N° 71-524 du 1er juillet 1971 modifié par le décret N° 94-483 du 9 juin 1994.

Le règlement COB N° 94-05 modifié par le règlement N° 2001-06 de la COB, l'instruction COB du 26 août 1994 prise en application du règlement N° 94-05 modifié par le règlement N° 2001-06.

---

---

# DÉFINITION

---

---

## QU'EST CE QU'UNE SCPI ?

- Société Civile de placement immobilier
- Offre au public de titres financiers
- Détient des biens immobiliers (bureaux, commerces, habitation), les loue et en assure la gestion
- Les opérations de marchands de biens sont interdites

---

---

# DÉFINITION

---

---

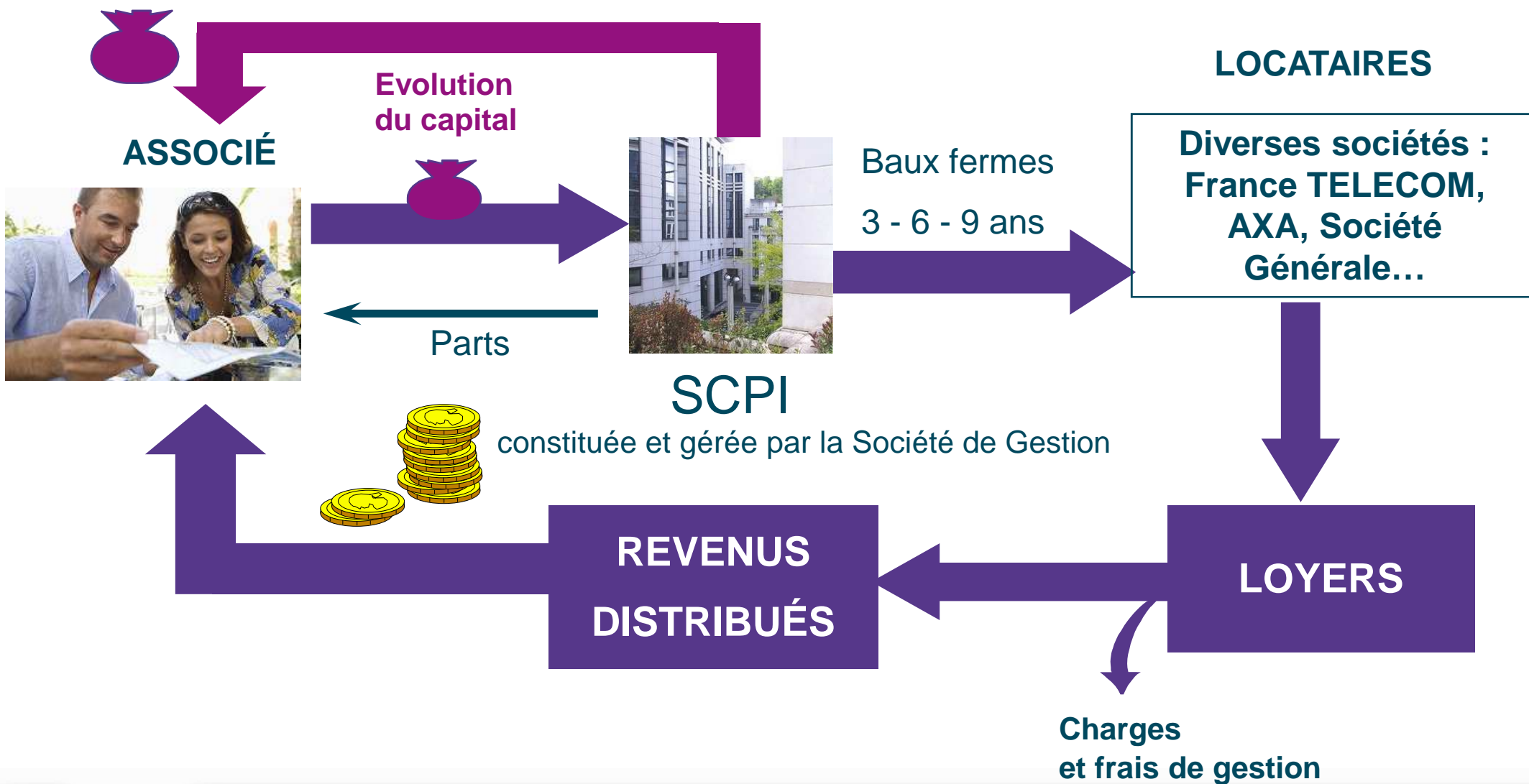
## - Les SCPI classiques de rendement

- Bureaux,
- Commerces,
- Habitation

## - Les SCPI fiscales: le dispositif SCCELLIER

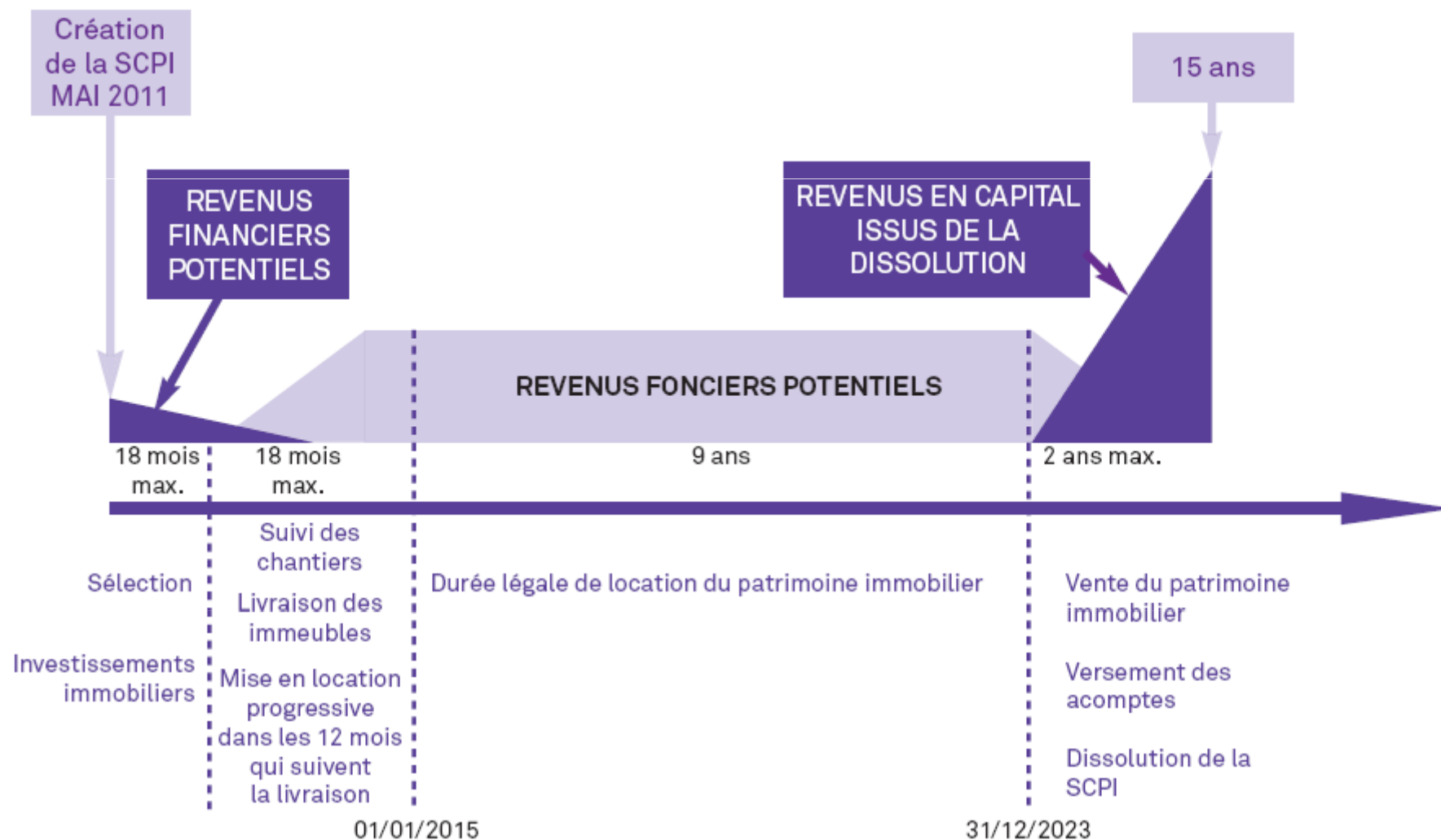
- Investissements indirects en immobilier d'habitation résidentiel neuf.

# FONCTIONNEMENT



# FONCTIONNEMENT : LE CAS PARTICULIER D'UNE SCPI FISCALE SCCELLIER

Exemple :



---

---

# FONCTIONNEMENT

---

---

## Les SCPI à capital fixe sont

- dites "ouvertes", lorsqu'elles procèdent à des augmentations de capital successives, dont les montants et les durées sont fixés par la Société de Gestion (marché primaire),
- ou dites "fermées" lorsqu'elles n'augmentent plus leur capital.

## Les SCPI à capital variable

- peuvent, sans autres limites que celles fixées par leurs statuts (capital maximum, conditions de la variabilité), émettre sans formalité particulière des parts nouvelles ou rembourser les parts des Associés qui souhaitent se retirer (si contreparties).

---

---

# FONCTIONNEMENT : ACHAT ET VENTE DE PARTS DE SCPI

---

---

**Prix de souscription** : prix auquel l'associé peut souscrire à l'augmentation de capital après le retrait d'un associé. Fixée par la société de gestion de manière discrétionnaire, elle doit fluctuer dans une fourchette de +/- 10% par rapport à la valeur de reconstitution.

**Valeur de retrait** : dans une SCPI à capital variable, c'est la valeur nette perçue par le cédant et fixée par la société de gestion.

**Commission de souscription** : commission perçue à l'émission de la part, et elle est destinée à rémunérer la société de gestion pour la commercialisation de la SCPI et également pour les recherches liés aux investissements. Entre 6 % et 10 % du prix de la part en fonction des SCPI.



Exemple: SCPI PRIMOPIERRE à février 2011	Prix de part	191 euros
	Commission de souscription HT	9 %
	Soit en euros	17.19 euros
	Valeur de retrait	173.81 euros

---

# FONCTIONNEMENT : ACHAT ET VENTE DE PARTS DE SCPI

---

## Conditions de cession :

-  valeur de retrait pour les SCPI à capital variable: cette valeur est fixée par la société de gestion et représente la somme revenant à l'associé souhaitant se retirer. Elle correspond au prix de souscription diminué de la commission de souscription.
-  Prix d'exécution net vendeur pour les SCPI à capital fixe (appariement<sup>1</sup>): le prix d'exécution est le prix auquel s'échange le plus grand nombre de parts.

<sup>1</sup> Appariement : confrontation de l'ensemble des ordres d'achat et de vente inscrits sur le carnet d'ordres.

---

---

# FONCTIONNEMENT : LES REVENUS

---

---

- 📄 **Délai de jouissance** : date effective pour le calcul des revenus. Varie en fonction des SCPI :

Exemple :

- 📄 Souscription le 28 mars 2011
- 📄 Délai de jouissance : le 1<sup>er</sup> jour du 3<sup>ème</sup> mois suivant le mois au cours duquel à lieu la souscription
- 📄 Date d'entrée en jouissance 1<sup>er</sup> juin 2011
- 📄 Date de perception des premiers revenus : le 20 juillet, l'associé percevra un acompte trimestriel au titre du 2<sup>ème</sup> trimestre 2011 correspondant à une jouissance de 1 mois.
- 📄 **Frais de gestion** : frais de fonctionnement de la Société de Gestion prélevés sur les loyers. Ces frais oscillent entre 8 et 10 % HT des recettes locatives nettes selon les SCPI.
- 📄 **Revenus** : correspondent à la distribution aux associés des loyers (nets de charges) issus de la location du patrimoine (et accessoirement revenus de valeurs mobilières liés aux placements de la trésorerie de la société).

---

---

# FONCTIONNEMENT : LES REVENUS

---

---

## 🏠 Taux d'occupation financier :

- 🏠 montant des loyers facturés rapporté au montant de l'ensemble des loyers qui pourraient être facturés

## 🏠 Taux d'occupation physique:

- 🏠 surface du patrimoine louée rapportée à la superficie totale du patrimoine à un instant donné

---

---

# FONCTIONNEMENT : VALORISATION DES PARTS DE SCPI

---

---

- 📄 **Valorisation** : plus ou moins value constatée en fonction des évolutions du marché de l'immobilier et des expertises réalisées sur le patrimoine.
- 📄 **Valeur de réalisation** : valeur du patrimoine immobilier de la SCPI à dire d'expert indépendant (évaluation annuelle et quinquennale).
- 📄 **Conditions d'évolution du prix des parts** : décision de la Société de Gestion dans une fourchette de + ou - 10% de la valeur de reconstitution pour les SCPI à capital variable. En fonction du carnet d'ordre pour les SCPI à capital fixe.

---

---

# FONCTIONNEMENT : APPLICATION

---

---

## 📄 Calcul du rendement:

### 📄 Revenus distribués / Prix de souscription

Exemple:

📄 revenu distribué	10.89 euros
📄 Prix de souscription	191 euros
📄 Rendement	5.70%

## 📄 Calcul de la performance globale :

### 📄 Performance globale = rendement + évolution du prix de la part.

📄 Rendement	5.70%
📄 Evolution du prix de la part	2.50%
📄 Performance globale	8.20%

---

# FONCTIONNEMENT : LE RÔLE DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

---

- 🏠 Acquisitions des immeubles
- 🏠 Collecte des loyers
- 🏠 Entretien du patrimoine
- 🏠 Travaux de rénovation
- 🏠 Gestion des associés (assemblées, rapport annuel, bulletin trimestriel, versements des revenus, imprimés fiscaux...)
- 🏠 Gestion des contentieux locatifs
- 🏠 Cessions des immeubles et traitements de la fiscalité

➔ Ces missions sont effectuées pour le compte de la SCPI.

---

---

# FONCTIONNEMENT : LE RÔLE DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

---

---

- Fixer le prix des parts
- Faire expertiser annuellement le patrimoine immobilier de la SCPI
- Animer le marché des parts
- Verser les revenus nets trimestriellement ou semestriellement
- Assurer les informations légales
  - Statuts
  - Note d'information
  - Rapport annuel (juin)
  - Bulletins trimestriels (fin du trimestre civil)
- Autres informations
  - Attestation de propriété des parts (dans le mois qui suit la souscription)
  - Décomptes des revenus distribués (avril, juillet, octobre, janvier, si trimestriels)
  - Déclaration annuelle des revenus fiscaux (au cours du 1<sup>er</sup> trimestre)

---

---

# AVERTISSEMENT

---

---

Ce document à vocation informative n'est pas contractuel. Les simulations présentées sur ce document sont le résultat d'estimations à un moment donné, sur la base de paramètres sélectionnés, de conditions de marché à ce moment donné et de données historiques qui ne préjugent en rien de résultats futurs. En conséquence, les chiffres et les prix indiqués dans ce document n'ont qu'une valeur indicative et ne sauraient constituer en aucune manière une offre ferme et définitive de la part de PRIMONIAL REIM.

Les informations d'ordre juridique et fiscal contenues dans ce document sont à jour au moment de sa parution et sont susceptibles d'être modifiées ultérieurement.

Les opérations de souscription, rachat, ou revente de SCPI ou d'OPCI ne peuvent être effectuées que sur la base des derniers prospectus, statuts ou notice d'information en vigueur disponible gratuitement et sur simple demande auprès de PRIMONIAL REIM. Il est rappelé par ailleurs que la performance passée n'est pas une garantie de la performance future, et que la valeur d'un investissement en SCPI ou valeur mobilière peut varier à la hausse comme à la baisse selon l'évolution des marchés et des cours de change tout comme les revenus qui sont rattachés.

**Primonial Real Estate Investment Management** - Société Anonyme à Conseil d'Administration au capital social de 750 000 euros.

Siège social : 15/19 avenue de Suffren - 75007 Paris. 531 231 124 R.C.S Paris.

Agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille le 16 décembre 2011 sous le numéro GP 11 000043.

[www.primonialreim.com](http://www.primonialreim.com).

Droits photos : Fotolia.

