



**PRIMONIAL**  
REIM

**POURQUOI  
SOUSCRIRE  
DES PARTS  
DE SCPI ?**

## QU'EST-CE QU'UNE SCPI ?

La Société Civile de Placement Immobilier est un organisme de placement collectif qui a pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif dans le but de distribuer ses revenus nets aux associés. C'est un support d'investissement non coté en bourse.

L'investissement en SCPI apporte une solution permettant de bénéficier des avantages de l'investissement en immobilier tout en évitant les contraintes liées à une gestion « en direct » du seul investisseur.

AVANTAGES DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER	CONTRAINTES DE LA GESTION « EN DIRECT »	LES SOLUTIONS QU'APPORTE L'OFFRE SCPI
<ul style="list-style-type: none"><li>- La constitution d'un <b>patrimoine</b> (éventuellement en ayant recours au crédit).</li><li>- La <b>perception de revenus locatifs réguliers et stables</b> car protégés de l'inflation<sup>(1)</sup>.</li><li>- La possibilité de <b>céder son investissement</b> et de bénéficier de la variation de sa valorisation.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- La nécessité de réunir un important capital de départ pour investir dans un bien immobilier de qualité (prix unitaires très élevés).</li><li>- La difficulté de la gestion locative en termes de temps et de compétences (sélection, recouvrement des loyers).</li><li>- Les montants d'investissement sont élevés en immobilier de commerces ou de bureaux.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>→ L'investissement en immobilier est accessible à tous à partir de quelques centaines d'euros.</li><li>→ La société de gestion prend en charge absolument toutes les contraintes de gestion.</li></ul>

## QUEL EST L'INTÉRÊT DE SOUSCRIRE DES PARTS DE SCPI ?

### LA MUTUALISATION DES RISQUES

Contrairement à un investisseur seul, le patrimoine immobilier de la SCPI est composé de plusieurs biens. Ainsi, les risques encourus par les porteurs de parts sont mutualisés selon plusieurs aspects :

- > L'investissement en SCPI permet une **diversité géographique** dans l'acquisition du patrimoine qui lui permet d'être présente dans les environnements porteurs en termes de demande locative.
- > La SCPI peut intégrer la **diversité sectorielle** dans ses investissements, permettant ainsi d'investir dans des marchés immobiliers différents, avec des cycles décalés les uns par rapport aux autres.
- > **La répartition du risque locatif** : en cas de difficulté de gestion sur l'un des immeubles du patrimoine (absence de paiement de loyer, vacance locative, sinistre...), les revenus provenant des autres immeubles en location permettent de répartir le risque.

### L'ABSENCE DE SOUCIS DE GESTION GRÂCE À LA PRISE EN CHARGE PAR DES PROFESSIONNELS

La société de gestion intervient dans chaque étape de la vie de la SCPI : elle sélectionne puis acquiert et entretient les biens immobiliers qu'elle met en location pour le compte de la SCPI. C'est également elle qui s'assure de l'encaissement des loyers et procède à la liquidation à terme du patrimoine. La société de gestion produit auprès des associés des rapports réguliers et complets de la vie de la SCPI.

### UN PLACEMENT IMMOBILIER RELATIVEMENT LIQUIDE PAR RAPPORT À UN BIEN ACQUIS EN DIRECT

Le fonctionnement des SCPI sur le principe de la gestion collective permet à un épargnant de réaliser un investissement immobilier à partir d'un seuil d'entrée beaucoup plus faible. De la même façon, l'épargnant a la **possibilité de ne céder qu'une partie de son placement** pour faire face aux besoins de financement qui peuvent survenir.

Par ailleurs, la solution SCPI est non seulement adaptée à différents profils d'aversion au risque, mais elle répond également à de multiples objectifs patrimoniaux :

- > Les SCPI de rendement constituent généralement une **source complémentaire de revenus** grâce à la distribution régulière de revenus aux associés.
- > Les SCPI fiscales permettent aux associés de bénéficier d'un **avantage fiscal**.

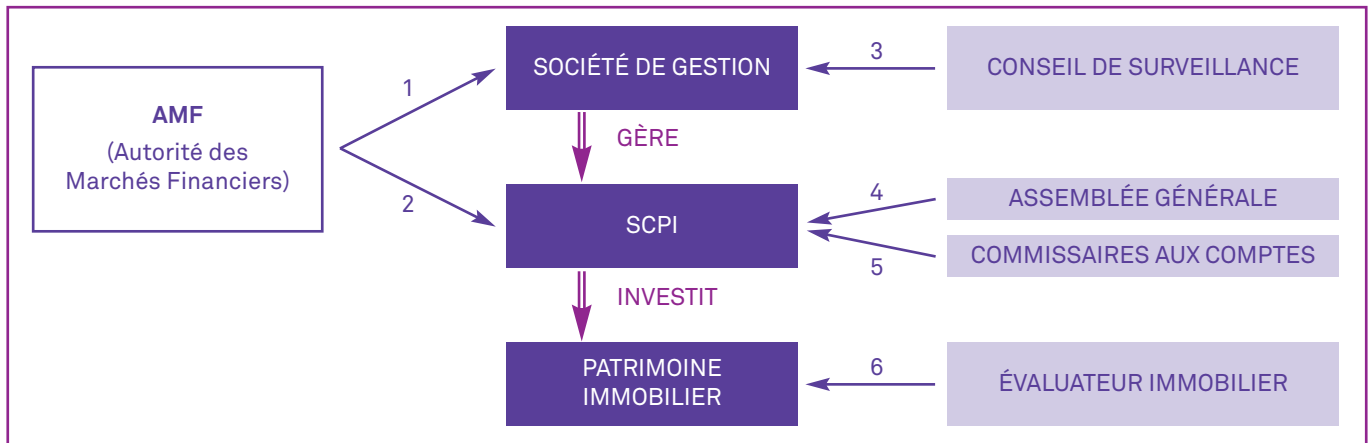
### Avantages de souscrire des parts de SCPI

- ▶ La mutualisation des risques.
- ▶ L'accès à différents secteurs selon les objectifs patrimoniaux.
- ▶ Une souplesse d'investissement grâce à la possibilité de moduler le montant investi.
- ▶ La possibilité de percevoir des revenus complémentaires.

(1) Le contrat de bail prévoit généralement une indexation annuelle des loyers qui prend en compte l'évolution du coût de la vie.

# LA TRANSPARENCE DE L'INFORMATION

## UN PRODUIT ENCADRÉ ET CONTRÔLÉ



1. La société de gestion doit préalablement obtenir l'agrément de l'AMF pour gérer et commercialiser des SCPI. L'AMF veille à la régularité des opérations et au respect des obligations professionnelles des sociétés de gestion.
2. Les SCPI doivent obtenir un visa de l'AMF sur les documents d'information à destination du public.
3. Le Conseil de Surveillance contrôle la gestion de la SCPI. Cet organe est composé d'au moins sept porteurs de parts et procède à toutes les vérifications et contrôles des actes de la société de gestion. Le Conseil de Surveillance émet un avis sur la gestion de la SCPI mais ne réalise pas lui-même les actes de gestion.
4. L'Assemblée Générale organise la vie de la SCPI.
  - > elle détermine les bénéfices à distribuer,
  - > elle vote les résolutions,
  - > elle approuve les conventions entre la SCPI et la société de gestion,
  - > elle modifie les statuts de la société.

Elle élit également les autres acteurs du contrôle de la gestion de la SCPI :

- > les membres du Conseil de Surveillance,
  - > le Commissaire aux Comptes,
  - > l'Évaluateur Immobilier.
5. Les comptes annuels de la SCPI sont soumis à la certification du Commissaire aux Comptes élu par l'AG. Il présente ses conclusions sur l'année écoulée dans un rapport général qui fait état de la situation financière et du patrimoine de la société.
  6. Les actifs immobiliers des SCPI font l'objet de l'expertise d'un évaluateur immobilier afin de déterminer les valeurs de réalisation et de reconstitution des actifs du patrimoine de la SCPI à la clôture de l'exercice. La conduite de cette expertise est mentionnée et précisée dans le Règlement Général de l'AMF.

## UNE OBLIGATION D'INFORMATIONS AUPRÈS DES ASSOCIÉS

Les associés sont informés de la vie de la SCPI grâce à plusieurs documents d'information obligatoires :

- > Les bulletins trimestriels d'information
- > Le rapport annuel
- > Les statuts de la SCPI
- > La note d'information

Les investissements en SCPI sont soumis aux variations du marché immobilier, il est donc préférable d'en acquérir les parts dans une optique de long terme. Selon les SCPI, les sociétés de gestion communiquent sur la durée de placement préconisée (la durée minimum de placement varie généralement entre 8 et 12 ans).

## COMMENT ACHETER ET VENDRE DES PARTS DE SCPI ?

Les conditions d'achat et de vente des parts de SCPI sont différentes selon le type de capital de la société.

SCPI À CAPITAL FIXE		SCPI À CAPITAL VARIABLE	
Le capital maximal est fixé dans les statuts. La société de gestion peut procéder à des augmentations de capital successives. En dehors de ces périodes, la souscription est fermée et les parts sont disponibles uniquement sur le marché secondaire.		Le capital maximal est fixé dans les statuts. La souscription de nouvelles parts est possible à tout moment et le capital varie selon les souscriptions et les retraits de parts. Il n'y a pas de marché secondaire.	
<b>SOUSCRIPTION</b>	<b>SOUSCRIPTION / VENTE</b>	<b>SOUSCRIPTION</b>	<b>VENTE</b>
<b>Période d'augmentation de capital</b> : les parts sont souscrites sur le marché primaire au prix d'émission.	<b>Période de fermeture de la SCPI</b> : les parts sont souscrites sur le marché secondaire. La confrontation périodique de l'offre et de la demande détermine le prix d'exécution.	<b>A tout moment</b>	
		Les parts sont souscrites directement auprès de la société de gestion.	La société de gestion rembourse les parts du cédant à la valeur de retrait (déterminée en fonction du prix de souscription en vigueur).

## QUELS SONT LES FRAIS ?

La rémunération que le porteur de parts de SCPI verse à la société de gestion est encadrée par la réglementation. Elle figure dans les statuts et/ou la note d'information de la SCPI avec une précision concernant l'assiette et le taux des commissions.

La rémunération se compose :

- ▶ D'une commission de souscription : calculée sur les sommes recueillies lors des augmentations de capital.
- ▶ D'une commission de gestion : assise sur les produits locatifs hors taxes encaissés. L'assiette de cette commission peut être étendue aux produits financiers nets, sous condition d'information préalable au public.
- ▶ Egalement d'une commission de cession : forfaitaire ou calculée sur le montant de la transaction lorsqu'il y a un marché secondaire.

## QUELS SONT LES RISQUES EFFECTIFS DE L'INVESTISSEMENT EN SCPI ?

**RISQUE LOCATIF :** dans un contexte économique peu favorable, l'augmentation éventuelle de la vacance locative entraîne mécaniquement une diminution des revenus locatifs. Cette baisse des revenus peut être amortie grâce à la répartition des risques locatifs ou à la distribution de sommes mises en réserves lors d'exercices précédents. A noter qu'elle peut se répercuter par une diminution du prix des parts sur le marché secondaire, mais qu'elle génère aussi de nouvelles opportunités de souscription.

**RISQUE ÉCONOMIQUE :** la société de gestion ne garantit pas le capital investi en SCPI. La valeur économique du placement immobilier évolue dans le temps, en corrélation avec la conjoncture immobilière, qui connaît des cycles haussiers comme baissiers. Cependant, l'investissement en SCPI doit être conçu comme un placement de long terme, notamment dans le cadre de la perception de revenus complémentaires lors de la retraite. Il existe donc des associés qui conservent les parts sans intention a priori de les revendre. Par ailleurs, il est rappelé que tant que les parts ne sont pas vendues, la moins-value n'est que latente et n'engendre pas de perte réelle.

**RISQUE DE LIQUIDITÉ :** par sa nature même, l'investissement immobilier ne fait pas partie de la classe d'actifs la plus liquide. Bien que la société de gestion ne garantisse pas la liquidité des parts, il existe des dispositifs qui favorisent la récupération du capital investi avant la dissolution de la SCPI.

- ▶ Concernant les SCPI à capital variable, les associés peuvent à tout moment céder leurs parts aux nouveaux souscripteurs.
- ▶ Le marché secondaire des SCPI à capital fixe est le lieu d'échange des parts. La confrontation de l'offre et de la demande permet la formation d'un prix d'équilibre.

La liquidité de la SCPI se mesure donc par l'évolution de long terme des marchés secondaires et par les ratios de parts en attente de retrait.

**RISQUE FINANCIER :** il se caractérise par une défaillance de la société de gestion, mais la loi prévoit le transfert des SCPI d'une société de gestion connaissant des difficultés à une autre société de gestion dès lors que cette dernière a obtenu l'agrément de l'AMF.

**RISQUE JURIDIQUE :** la responsabilité des associés de SCPI est limitée au montant de leur participation dans le capital social de la société.



15/19 avenue de Suffren 75007 Paris

T 01 44 21 71 09 - F 01 44 21 71 23

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

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. La Note d'information est remise à tout souscripteur préalablement à toute souscription, avec le dossier de souscription, le dernier bulletin trimestriel et rapport annuel disponibles. Elles sont également disponibles gratuitement auprès de la société de gestion et du distributeur. Le droit de rétractation prévu par l'article L.341-16 du Code Monétaire et Financier relatif au démarchage ne s'applique pas aux souscriptions de parts de SCPI. La valeur d'un investissement en SCPI peut varier à la hausse comme à la baisse, tout comme les revenus qui y sont attachés. Les opérations de souscription, rachat, ou revente de SCPI ne peuvent être effectuées que sur la base de la note d'information du dernier bulletin trimestriel d'information, des statuts en vigueur et du dernier rapport annuel, disponibles gratuitement et sur simple demande auprès de Primonial REIM. Crédit Photos : Fotolia

janvier 2012