



SCPI-Le fonctionnement

Comment fonctionne une SCPI ?

Une SCPI est gérée par une Société de Gestion agréée par l'AMF (Autorité des Marchés Financiers).

Chacun de ces acteurs joue un rôle précis :

La Société de Gestion est chargée :

- de la gestion administrative, comptable et financière de la SCPI
- de la collecte des capitaux, de l'acquisition et de la gestion des immeubles (facturation et encaissement des loyers, paiement des charges locatives, recherche des locataires, surveillance de l'exécution des travaux...)
- de la gestion des associés (encaissement des souscriptions, tenue du compte des associés, calcul et versement des dividendes trimestriels, déclaration fiscale individuelle, envoi des convocations, etc...)

Le Conseil de Surveillance, organe de contrôle, est composé d'au moins 7 membres, associés de la SCPI, désignés par l'Assemblée Générale. Il assiste la Société de Gestion et assure le contrôle permanent en procédant aux vérifications et contrôles estimés nécessaires.

L'Assemblée Générale est l'organe souverain de la SCPI. Elle se réunit au moins une fois par an. Elle désigne la Société de Gestion (et peut la révoquer), élit les membres du Conseil de Surveillance, désigne les Commissaires aux Comptes et l'Expert Immobilier, détermine les bénéfices à distribuer, vote les résolutions, notamment pour fixer un plafond d'emprunt de la SCPI, approuve les conventions intervenues entre la SCPI et sa Société de Gestion et modifie les statuts de la société.

L'Autorité des Marchés Financiers (AMF). Chaque SCPI et chaque Société de Gestion est doté d'un agrément de l'AMF. Elle est chargée de veiller à la régularité des opérations effectuées sur les parts de SCPI. Elle veille au respect des obligations professionnelles auxquelles sont astreintes les SCPI et leurs Sociétés de Gestion. Sans que cela ne puisse constituer une appréciation sur l'opportunité de l'investissement proposé, elle contrôle les documents destinés à l'information du public à l'occasion des émissions de parts et y appose son visa.

Le Commissaire aux Comptes (CAC). Il est désigné par l'Assemblée Générale Ordinaire pour 6 ans. Il certifie que les comptes annuels sont réguliers et sincères et qu'ils donnent une image fidèle des opérations de l'exercice écoulé, du résultat de ces opérations ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à l'expiration de l'exercice.

L'Expert Immobilier. Il détermine annuellement la valeur vénale des immeubles. Chaque immeuble fait l'objet d'une réévaluation tous les 5 ans par des experts indépendants.