



LES SCPI

Qu'est-ce qu'une SCPI ?

SCPI : Société Civile de Placement Immobilier

La SCPI présente trois caractéristiques principales

1 - Elle offre la possibilité pour le particulier d'accéder à travers l'acquisition de parts de faibles montants, à un portefeuille d'actifs immobiliers diversifiés acquis sur le marché de l'immobilier.

2 - La gestion de ce portefeuille est confiée à un professionnel dénommé "Société de Gestion", désignée par les statuts et qui a pour mission de :

- collecter des capitaux par appel public à l'épargne
- acheter les immeubles et trouver des locataires
- effectuer les travaux nécessaires
- vendre, à titre accessoire, les immeubles,
- gérer les immeubles,
- distribuer les revenus aux associés,
- informer le public des opérations réalisées par la SCPI,
- enregistrer les souscriptions, ventes ou rachats et attribuer les parts,
- tenir le registre des associés,
- informer les associés de manière permanente,
- calculer, prélever et payer le montant de l'impôt sur la plus values sur cession de parts,
- convoquer les assemblées générales,
- tenir la comptabilité,
- placer la trésorerie.

3 - Elle est soumise au régime de la transparence fiscale.



Il existe deux types juridiques de SCPI

Les SCPI à capital fixe

Les augmentations de capital sont décidées par la société de gestion.

Elles ne peuvent être initiées que si :

- les $\frac{3}{4}$ des souscriptions de la précédente augmentation de capital ont été investies ou engagées,
- les offres de cession de parts anciennes ne sont pas réalisées à un prix inférieur au prix des nouvelles parts.

En dehors de ces périodes d'augmentation de capital, la souscription est fermée et les parts ne sont disponibles que sur le marché secondaire.

Les SCPI à capital variable

Dans ce type de SCPI, un capital "maximum" est prévu statutairement.

Dans cette limite, la société de gestion, émet de nouvelles parts à la demande des souscripteurs et rachète les anciennes parts aux vendeurs.

Il n'y a pas de marché secondaire.