

SCPI SCELLIER

LE ROLE DE CABESTAN PATRIMOINE

- sélectionner en amont parmi les nombreuses offres des promoteurs réservées aux professionnels des SCPI de qualité
- proposer **le type d'opération d'investissement adéquat prenant en considération les différents critères patrimoniaux**
- établir une simulation chiffrée et personnalisée
- **proposer une ou plusieurs solutions correspondant précisément aux objectifs** de financement et de gestion prédéfinis.

TABLE DES MATIERES

SCPI - DEFINITION.....	1
CADRE LEGAL DE LA SCPI SCELLIER.....	2
INTERET d'une SOUSCRIPTION dans une SCPI SCELLIER	2
Eléments à prendre en compte :	3
Nos PARTENAIRES distributeurs de SCPI.....	3
Acquérir à CREDIT	3

SCPI – DEFINITION

Les Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) sont des sociétés d'investissements collectifs ayant pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif grâce à l'émission de parts dans le public.

Le capital des SCPI ne peut être inférieur à 760.000€. Il est divisé en parts nominatives d'une valeur nominale au moins égale à 150€.

Les SCPI bénéficient de l'avantage de la transparence fiscale tout en faisant profiter les associés des règles dont bénéficient les actionnaires des sociétés anonymes faisant publiquement appel à l'épargne.

Les porteurs de parts ont le droit d'être informés sur l'activité de la société, notamment avant la tenue de l'assemblée des associés (C.mon.fin. art L 214-73). Ainsi dans les 15 jours avant cette réunion, les documents suivants doivent leur être adressés :

- rapport de la société de gestion, du conseil de surveillance, commissaire aux comptes ;
- formulaires de vote par correspondance ou par procuration ;
- documents financiers s'il s'agit de l'assemblée générale ordinaire devant statuer sur les comptes

Les associés de la SCPI peuvent participer aux assemblées ou s'y faire représenter. Les statuts ne peuvent limiter cette faculté sous peine de sanctions civiles et pénales. Le quorum en assemblée générale, sur première convocation est de 25 % du capital présent ou représenté, sauf s'il s'agit de modifier les statuts auquel cas il doit être de 50 %. Sur deuxième convocation aucun quorum n'est exigé. Un procès-verbal doit être établi, sous peine de sanctions pénales, à l'issue de chaque réunion.

La répartition des bénéfices s'effectue conformément aux statuts. A défaut d'indications statutaires, la part de chaque associé dans les bénéfices est proportionnelle à sa part dans le capital social.

Chaque souscripteur doit préalablement à la souscription, rachat, ou revente de parts de SCPI recevoir un dossier complet concernant l'opération et comportant :

- les statuts de la société ;
- une note d'information comportant un visa en cours de validité ;
- un bulletin de souscription ;
- le dernier rapport annuel ;
- le dernier bulletin trimestriel.

CADRE LEGAL DE LA SCPI SCELLIER

- La loi de finances rectificative pour 2008 a mis en place une réduction d'impôt en faveur des contribuables qui acquièrent, entre le 1er janvier 2009 et le 31 décembre 2012, des logements neufs ou assimilés destinés à être loués non meublés, à titre de résidence principale des locataires, pendant une durée minimale de neuf ans en respectant les plafonds de loyers fixés par décret.
- Le taux de cette réduction, modifié par l'article 58 de la loi de finances pour 2011, s'établit ainsi qu'il suit, selon que l'investissement porte sur des logements respectant, ou non, la norme BBC « bâtiment basse consommation énergétique » :

Taux de la réduction applicable en 2011

Logements BBC	22 %
Logements non BBC	13 %

- Le bénéfice de cet avantage, qui concerne également les Associés des SCPI, est subordonné à la condition que 95 % au moins de la souscription servent exclusivement à financer des investissements éligibles. Le produit de la souscription doit être intégralement investi dans les dix-huit mois de la clôture de celle-ci. Enfin, la Société doit prendre l'engagement de louer ces logements, non meublés à usage de résidence principale des locataires, pendant une durée minimale de neuf ans en respectant les plafonds de loyers fixés par décret.

INTERET D'UNE SOUSCRIPTION DANS UNE SCPI SCELLIER

Une SCPI «SCELLIER» permet de bénéficier d'une réduction d'impôt, quel que soit le taux marginal d'imposition, en contrepartie d'un engagement de conservation des parts.

- **l'avantage fiscal est actif dès l'année de souscription** et non à la livraison du/des bien(s) (la plupart des programmes SCELLIER «en direct » sont planifiés avec des livraisons 2ème semestre de 2012 / 1er semestre de 2013).
- Pour toutes souscriptions réalisées en 2011, **une réduction d'impôt de 22% sur 9 ou 12 ans** calculée sur 100 % du montant souscrit (dans la limite de 300 000€).

Outre la réduction d'impôt, le placement immobilier collectif SCPI permet de bénéficier :

- de **l'accessibilité du placement**, dès une souscription de 10.000€ par exemple;
- de la **diversification du patrimoine** et de la **mutualisation des risques locatifs**;
- d'une **gestion immobilière et locative entièrement déléguée** à une société de gestion de portefeuille qui a une expertise avérées dans ce domaine, en contrepartie de frais annuels.

Page 2 sur 4

CABESTAN PATRIMOINE -42, rue Eugène Carrière 75 018 PARIS France • www.cabestan-patrimoine.com
Tél : +33 1 42 52 56 77 • Mobile : +33 6 12 30 82 06 • sleforestier@cabestan-patrimoine.com

ELEMENTS A PRENDRE EN COMPTE :

Avant de souscrire, vous devez vous assurer que ce produit correspond à votre situation fiscale : en effet, **la réduction d'impôt entre dans le champ d'application du plafonnement global des avantages fiscaux**, limités en 2011 par foyer fiscal, à 18 000€ plus 6% du revenu imposable ;

il s'agit d'un placement à long terme. Vous devez conserver vos parts pendant une période d'au moins 9 ans sauf à perdre l'intégralité de la réduction d'impôt accordée par la loi ; cette période pourra être plus longue puisqu'elle court à compter de la date de mise en location, par la SCPI, du dernier logement acquis au moyen de la souscription. **Le délai de détention des parts est estimé dans ces conditions à environ 13 ans à compter de la date de souscription**, sachant qu'en présence d'un marché secondaire très restreint le souscripteur ne peut espérer récupérer son argent qu'à partir de la dissolution de la Société, soit dans un délai estimé à 16 ans au total, compte tenu de la période inhérente à la vente du patrimoine ;

la liquidité du placement est très limitée pour la raison suivante : l'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut à ce jour être transmis, si bien que **les possibilités de vente devraient être réduites**, sauf à des prix très décotés. **La société de gestion de la SCPI ne garantit pas la revente des parts**.

Au-delà de l'avantage fiscal, la rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :

- **des dividendes qui vous seront versés**. Ceux-ci dépendent des conditions de location des **immeubles**, notamment de la date de mise en location des immeubles et du niveau des loyers (plafonds fixés par la loi) ; **Pendant une période de 18 mois, qui correspond à la constitution du patrimoine de la Société, la SCPI n'aura pas ou peu de recettes locatives et financières**
- **du montant de capital que vous percevrez**, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI (durée de vie statutaire fixée à 14 ans). **Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'habitation sur la durée du placement**.

La SCPI ne bénéficie d'aucune garantie ou protection du capital investi. Ainsi, la rentabilité de la SCPI ne peut être appréciée qu'à la fin des opérations et non sur la seule réduction d'impôt.

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures et la valeur d'un investissement en SCPI peut varier à la hausse comme à la baisse, tout comme les revenus qui y sont attachés.

NOS PARTENAIRES DISTRIBUTEURS DE SCPI

Nos partenaires distributeurs de SCPI s'attachent à sélectionner des villes françaises de taille satisfaisante, éligible au dispositif SCELLIER, répondant notamment à des critères tels que les zones d'emploi, l'évolution démographique et le potentiel économique. Leur expérience dans le domaine de l'investissement immobilier d'habitation et la présence permanente de leurs équipes sur le terrain leur permettent d'avoir une parfaite approche de leur marché.

Leur connaissance de toutes les phases clés de l'investissement immobilier (achat, gestion, revente) leur permet de développer un cahier des charges pertinent et une méthode de sélection efficace.

Leurs poids, en raison de la taille de leurs investissements, leur permettent de négocier avec les promoteurs les détails clés d'une "bonne opération".

Page 3 sur 4

CABESTAN PATRIMOINE -42, rue Eugène Carrière 75 018 PARIS France • www.cabestan-patrimoine.com
Tél : +33 1 42 52 56 77 • Mobile : +33 6 12 30 82 06 • sleforestier@cabestan-patrimoine.com

Leur expertise en matière de prestations techniques leur permet de faire les meilleurs choix en termes notamment de qualité des matériaux, de consommation.

ACQUERIR A CREDIT

Tout comme pour un investissement « direct », un crédit participant au financement de parts de SCPI peut permettre la **déduction des intérêts d'emprunt sur les revenus fonciers**.

Nota bene : un prêt inférieur à 21 500€ relève du prêt personnel et ne donne pas droit à la déduction des intérêts d'emprunt des revenus fonciers.