



► Démembrement temporaire de parts de SCPI

Guide pratique

Mise à jour 31 Mai 2021

*Ce document est strictement confidentiel et s'adresse exclusivement aux partenaires référencés de SOFIDY.
Il ne peut être divulgué à un tiers sans l'accord préalable et écrit de SOFIDY.*

1. Principe

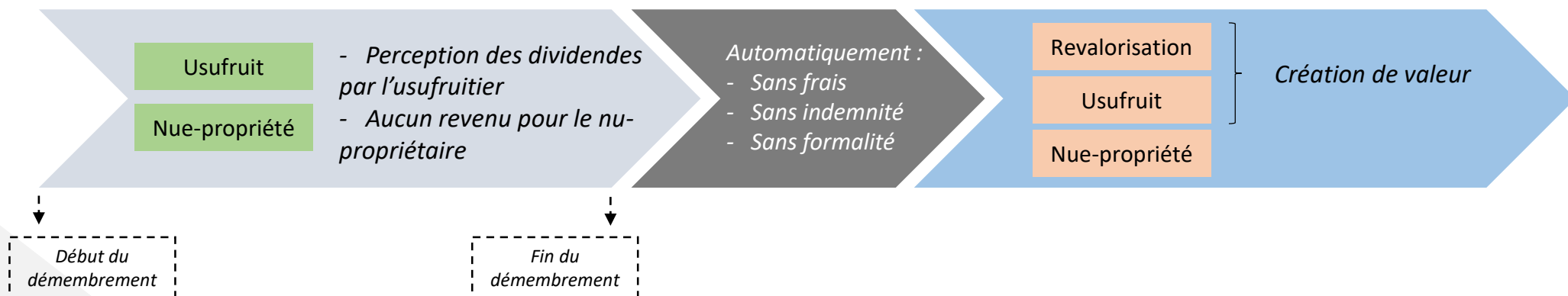
Principe général : le démembrement temporaire permet de dissocier la nue-propiété de l'usufruit.

- Les prix payés par l'usufruitier et le nu-propiétaire résultent de la clé de répartition retenue en fonction de la durée du démembrement prévue, calculée selon le barème fiscal en vigueur mais très généralement de manière économique ;
- Pendant la durée du démembrement, l'usufruitier perçoit les dividendes ;
- Au terme du démembrement, le nu-propiétaire retrouve automatiquement la pleine propriété des parts.

LE DÉMEMBREMENT TEMPORAIRE

ACQUISITION EN DÉMEMBREMENT SUR UNE DURÉE LIMITÉE

RÉCUPÉRATION DE LA PLEINE PROPRIÉTÉ PAR LE NU-PROPRIÉTAIRE



1. Principe

Achat en nue-propriété

Pour qui ?

- Personnes fortement fiscalisées à l'IRPP (Impôt sur le Revenu des Personnes Physiques) ;
- Personnes recherchant un complément de revenus à un horizon donné pour pallier par exemple une baisse de revenus (ex : départ en retraite).

Quels intérêts ?

- Différer la perception de revenus et donc l'imposition ;
- Souscrire avec une décote sur le prix des parts venant compenser l'absence de revenus pendant la durée du démembrement ;
- Les parts détenues en nue-propriété, ne générant aucun revenu, ne rentrent pas à ce jour dans l'assiette de l'IFI (pas d'IFI jusqu'à l'extinction du démembrement).

Achat en usufruit

Pour qui ?

- Personnes physiques recherchant un complément immédiat de revenus ;
- Personnes physiques cherchant à gommer un déficit foncier antérieur (*moyennant certaines précautions fiscales*) ;
- Personnes morales assujetties à l'IS recherchant un placement de trésorerie moyen long terme.

Quels intérêts ?

- Obtenir un niveau de revenu équivalent à celui généré par des parts détenues en pleine-propriété avec une mise de départ plus faible ;
- Pour les sociétés à l'IS, l'usufruit est amorti, ce qui vient diminuer la base imposable.

1. Principe

Cas pratique

Hypothèses

Vous souhaitez investir au départ 100 000 € en nue-propriété dans la SCPI Immorente (337 € / part), dont le rendement est de 4,64 % (TDVM 2019).

La clé de répartition nu-propriétaire indicative est alors de 69,75 %, ce qui signifie que vous achetez une part à 69,75 % de son prix de souscription.

Vous achetez donc 425 parts en nue-propriété (*versus 297 parts achetées en pleine propriété pour un même montant investi*).

Votre taux marginal d'imposition est de 30%.

Votre horizon de placement est de 10 ans.

Résultats au terme des 10 années d'investissements*

Vous disposez d'un capital de 132 161,56 €, soit un gain de 32,29 % par rapport à votre investissement initial. Vous percevez 5 992,50 € de dividendes annuels soit 499,38 € par mois et votre rendement sur montant investi est de 6,00 %.

* Sur la base d'une revalorisation annuelle de la part de 0,25 % et d'une variation annuelle des loyers de 0 %.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

2. Mode de fonctionnement

Il existe deux possibilités :

A. Vous disposez des deux contreparties (nu-propriétaire / usufruitier) :

Les clés de répartition sont communiquées à titre indicatif dans la mesure où elles restent librement débattues entre les parties.

Si vous disposez des contreparties nu-propriétaire et usufruitier, il est possible d'y déroger.



Cette répartition étant libre et arbitraire, elle est de la responsabilité des signataires quant à une éventuelle requalification fiscale.

B. Vous disposez d'une contrepartie nue-propriétaire et recherchez une contrepartie usufruitière :

Dans le cas où la Société de Gestion se charge d'identifier une contrepartie usufruitière, les clés de répartition indicatives communiquées par la Société de Gestion serviront de base (cf page 11).



La recherche de contrepartie implique une obligation de moyens et non une obligation de résultats.
Si à l'issue de la mission d'identification d'une contrepartie, aucune n'est trouvée, la Société de Gestion décline toute responsabilité.

2. Mode de fonctionnement

A. Le nu-propiétaire et l'usufruitier sont identifiés

Il conviendra de nous adresser les éléments suivants et de bien remplir l'encadré ci-après dans le bulletin de souscription :

- Le bulletin de souscription du nu-propiétaire dûment complété et signé accompagné de l'ensemble des pièces justificatives signées ;
- Le bulletin de souscription de l'usufruitier dûment complété et signé accompagné de l'ensemble des pièces justificatives signées ;
- La convention de démembrement temporaire complétée et signée par les deux parties.

Ces éléments doivent être adressés simultanément avec les règlements correspondants.

IMMORENTE

CADRE RÉSERVÉ À SOFIDY

Date de réception : _____ Code Conseiller : _____ Code Associé : _____

SOUSCRIPTEUR

Numéro d'Associé (si déjà Associé) : _____

Nom : _____ Prénom : _____

Nom de jeune fille : _____ Nationalité : _____

Date de naissance : _____ Lieu de naissance : _____

Profession : _____ ☐ Salarial(e) ☐ Non salarié(e) ☐ Retraité(e) ☐ Sans profession

Téléphone : _____ Portable : _____

Adresse : _____

Code postal : _____ Ville : _____ Pays : _____

E-mail (obligatoire) : _____

SITUATION FAMILIALE : ☐ Célibataire ☐ Marié(e) ☐ Divorcé(e) ☐ Pacsé(e) ☐ Veuf(ve)

RÉGIME MATRIMONIAL : ☐ Communauté réduite aux acquêts (régime légal) ☐ Communauté universelle ☐ Séparation de biens

☐ Communauté meubles et acquêts ☐ Participation aux acquêts ☐ Autres : _____

RÉGIME PACS : ☐ Séparation des patrimoines ☐ Régime de l'indivision

CAPACITÉ JURIDIQUE : ☐ Majeur(e) ☐ Majeur(e) Incapable ☐ Mineur(e) sous administr. légale ☐ Mineur(e) sous contrôle judiciaire

RÉSIDENCE FISCALE : ☐ France ☐ Union Européenne ☐ États-Unis ☐ Autre : _____

CO-SOUSCRIPTEUR (Dans le cas d'un mariage ou d'un PACS)

Numéro d'Associé (si déjà Associé) : _____

Nom : _____ Prénom : _____

Nom de jeune fille : _____ Nationalité : _____

Date de naissance : _____ Lieu de naissance : _____

Profession : _____ ☐ Salarial(e) ☐ Non salarié(e) ☐ Retraité(e) ☐ Sans profession

SOUSCRIPTION EN PLEINE PROPRIÉTÉ

Souscription de (Nombre de parts en chiffre et en toutes lettres) : _____

Part au prix unitaire de 327 € : _____

Soit un montant global de : _____ €

Souscription minimum : 4 parts pour les nouveaux associés ; les anciens associés de la SOFI peuvent souscrire un nombre inférieur.

MODALITÉS DE RÈGLEMENT

PAIEMENT : ☐ Paiement par le souscripteur ☐ Paiement par un tiers

Coordonnées du payeur s'il n'est pas l'acheteur (fournir une pièce justificative d'identité du payeur personne physique en cours de validité) : _____

Provenance des fonds : ☐ France ☐ Union Européenne ☐ Autre (Préciser) : _____

ORIGINE DES FONDS

Nature des fonds : _____ Montant : _____ €

☐ Epargne / Apport en crédit : _____ € → Retard de comptes

☐ Héritage / Donation : _____ € → Acte notarié

☐ Vente d'actifs immobiliers : _____ € → Acte notarié

☐ Vente d'actifs financiers : _____ € → Avis d'opéré

☐ Rémunération des fonds : _____ € → Avis d'opéré

☐ Crédit : _____ € → Offre de prêt

☐ Autres (Préciser) : _____ € → Justificatif

BULLETIN DE SOUSCRIPTION IMMORENTE | PERSONNES PHYSIQUES 2 **www.sofidy.com**

SOUSCRIPTION EN DÉMEMBREMENT

☐ NUE PROPRIÉTÉ ☐ USUFRUIT

☐ DÉMEMBREMENT VIAGER (Selon barème du CGI art. 669)

☐ DÉMEMBREMENT TEMPORAIRE (Remise obligatoire de la convention du démembrement)

Durée : _____ ans

CLÉ DE RÉPARTITION (OBLIGATOIRE)

Nu Propriétaire : _____ % Usufruitier : _____ %

Souscription de (Nombre de parts en chiffre et en toutes lettres) : _____

Parts au prix unitaire de : _____ €

Soit un montant global pour ma quote-part de : _____ €

2. Mode de fonctionnement

A. Le nu-proprétaire et l'usufruitier sont identifiés

Checklist

- ☐ Bulletin de souscription complété, daté et signé
si co-souscription, le bulletin doit être signé par les deux co-souscripteurs
- ☐ Relevé d'identité bancaire *au nom du ou des souscripteurs*
- ☐ Les trois exemplaires originaux dûment complétés et signés de la convention de démembrement - *un exemplaire retourné à chaque contrepartie post enregistrement avec l'attestation et un exemplaire pour la Société de Gestion*
- ☐ Règlement par chèque, virement (*préciser le nom du client et le nombre de parts souscrites*) ou prélèvement bancaire



Personne physique

- ☐ Copie recto/verso d'une pièce d'identité (carte nationale d'identité ou passeport) en cours de validité
joindre une copie de livret de famille si le souscripteur est mineur
- ☐ Justificatif de domicile de moins de 3 mois
- ☐ Justificatif de provenance des fonds

Personne morale

- ☐ Extrait Kbis de - de 3 mois
- ☐ Justificatif de provenance des fonds
- ☐ Copie des statuts à jour, contenant l'identité des actionnaires et le nombre de parts détenues
- ☐ Pouvoir du signataire du bulletin de souscription
sauf s'il a tous pouvoir statutairement
- ☐ Fiche d'identification des bénéficiaires effectifs
associés détenant + de 25% du capital ou des droits de vote
- ☐ Copie recto/verso d'une pièce d'identité en cours de validité du signataire et des bénéficiaires effectifs
- ☐ Questionnaire sur les pays faisant l'objet de sanctions internationales

IMPORTANT : Si le règlement est réalisé par chèque, il doit être établi à l'ordre de la SCPI, sans aucune surcharge et doit nous parvenir 3 jours ouvrés avant la fin du mois pour permettre un enregistrement sur le mois en question (sous réserve de la complétude du dossier).

2. Mode de fonctionnement

B. Votre client souhaite souscrire la nue-propriété et vous recherchez une contrepartie usufruitière

IMMORENTE

CADRE RÉSERVÉ À SOFIDY

Date de réception : _____ Code Conseiller : _____ Code Associé : _____

SOUSCRIPTEUR

Numéro d'Associé (si déjà Associé) : _____

Nom : _____ Prénom : _____

Nom de jeune fille : _____ Nationalité : _____

Date de naissance : _____ Lieu de naissance : _____

Profession : _____ ☐ Salarial ☐ Non salarié ☐ Retraité ☐ Sans profession

Téléphone : _____ Portable : _____

Adresse : _____

Code postal : _____ Ville : _____ Pays : _____

E-mail (obligatoire) : _____

SITUATION FAMILIALE ☐ Célibataire ☐ Marié ☐ Divorcé ☐ Pacsé ☐ Veuf

RÉGIME MATRIMONIAL ☐ Communauté réduite aux acquêts (régime légal) ☐ Communauté universelle ☐ Séparation de biens

☐ Communauté meubles et acquêts ☐ Participation aux acquêts ☐ Autres : _____

RÉGIME PACS ☐ Séparation des patrimoines ☐ Régime de l'indivision

CAPACITÉ JURIDIQUE ☐ Majeur ☐ Majeur/Incapable ☐ Mineur/sous administr. légale ☐ Mineur/sous contrôle judiciaire

RÉSIDENT FISCAL ☐ France ☐ Union Européenne ☐ États-Unis ☐ Autre : _____

CO-SOUSCRIPTEUR (dans le cas d'un mariage ou d'un PACS)

Numéro d'Associé (si déjà Associé) : _____

Nom : _____ Prénom : _____

Nom de jeune fille : _____ Nationalité : _____

Date de naissance : _____ Lieu de naissance : _____

Profession : _____ ☐ Salarial ☐ Non salarié ☐ Retraité ☐ Sans profession

SOUSCRIPTION EN PLEINE PROPRIÉTÉ

Souscription de (Nombre de parts en chiffre et en toutes lettres) : _____

Part au prix unitaire de 327 € : _____ €

Soit un montant global de : _____ €

Souscriptions minimum : 4 parts pour les nouveaux associés ; les anciens associés de la SCI peuvent souscrire un nombre inférieur.

SOUSCRIPTION EN DÉMEMBREMENT

☐ NUE PROPRIÉTÉ ☐ USUFRUIT

☐ DÉMEMBREMENT VIAGER (Selon barème du CGI art. 669)

☐ DÉMEMBREMENT TEMPORAIRE (Remise obligatoire de la convention du démembrement)

Durée : _____ ans

CLÉ DE RÉPARTITION OBLIGATOIRE

Nu Propriétaire : _____ % Usufruitier : _____ %

Souscription de (Nombre de parts en chiffre et en toutes lettres) : _____

Part au prix unitaire de : _____ €

Soit un montant global pour ma quote-part de : _____ €

MODALITÉS DE RÈGLEMENT

PAYEMENT ☐ Paiement par le souscripteur ☐ Paiement par un tiers

Coordonnées du payeur s'il n'est pas l'acheteur (fournir une pièce justificative d'identité du payeur personne physique en cours de validité) : _____

Préférence des fonds : ☐ France ☐ Union Européenne ☐ Autre (Préciser) : _____

RÉPARTITION DES FONDS

Nature des fonds	Montant	Joindre les justificatifs suivants :
Épargne / Apport si crédit : _____ €	→	Relatif de comptes
Héritage / Donation : _____ €	→	Acte notarié
Vente d'actifs immobiliers : _____ €	→	Acte notarié
Vente d'actifs financiers : _____ €	→	Attestation d'origine
Régime des fonds : _____ €	→	Attestation d'origine
Crédit : _____ €	→	Offre de prêt
Autres (indemnité) : _____ €	→	Justificatif

BULLETIN DE SOUSCRIPTION IMMORENTE | PERSONNES PHYSIQUES 2 www.sofidy.com

Il conviendra de nous adresser les éléments suivants et de bien remplir l'encadré ci-après dans le bulletin de souscription :

- Le bulletin de souscription du nu-propiétaire dûment complété et signé accompagné de l'ensemble des pièces justificatives signées ;
- La convention de démembrement temporaire complétée et signée par le nu-propiétaire.

N.B. : La mise en relation avec la contrepartie usufruitière ne peut s'effectuer qu'après contrôle du dossier et de l'exhaustivité des pièces et après règlement / encaissement des fonds par SOFIDY.

SOUSCRIPTION EN DÉMEMBREMENT

☐ NUE PROPRIÉTÉ ☐ USUFRUIT

☐ DÉMEMBREMENT VIAGER (Selon barème du CGI art. 669)

☐ DÉMEMBREMENT TEMPORAIRE (Remise obligatoire de la convention du démembrement)

Durée : _____ ans

CLÉ DE RÉPARTITION (OBLIGATOIRE)

Nu Propriétaire : _____ % Usufruitier : _____ %

Souscription de (Nombre de parts en chiffre et en toutes lettres) : _____

Part au prix unitaire de : _____ €

Soit un montant global pour ma quote-part de : _____ €

2. Mode de fonctionnement

B. Votre client souhaite souscrire la nue-propriété et vous recherchez une contrepartie usufruitière



Checklist

- ☐ Bulletin de souscription complété, daté et signé
si co-souscription, le bulletin doit être signé par les deux co-souscripteurs
- ☐ Relevé d'identité bancaire *au nom du ou des souscripteurs*
- ☐ Règlement par chèque, virement (*préciser le nom du client et le nombre de parts souscrites*) ou prélèvement bancaire
- ☐ Convention de démembrement complétée par la partie nue-proprétaire



Personne physique

- ☐ Copie recto/verso d'une pièce d'identité (carte nationale d'identité ou passeport) en cours de validité
joindre une copie de livret de famille si le souscripteur est mineur
- ☐ Justificatif de domicile de moins de 3 mois

Personne morale

- ☐ Extrait Kbis de - de 3 mois
- ☐ Copie des statuts *à jour, contenant l'identité des actionnaires et le nombre de parts détenues*
- ☐ Pouvoir du signataire du bulletin de souscription
sauf s'il a tous pouvoirs statutairement
- ☐ Fiche d'identification des bénéficiaires effectifs
associés détenant + de 25% du capital ou des droits de vote
- ☐ Copie recto/verso d'une pièce d'identité en cours de validité du signataire et des bénéficiaires effectifs
- ☐ Questionnaire sur les pays faisant l'objet de sanctions internationales

IMPORTANT : Si le règlement est réalisé par chèque, il doit être établi à l'ordre de la SCPI, sans aucune surcharge et doit nous parvenir 7 jours ouvrés avant la fin du mois pour permettre d'initier la recherche de la contrepartie (sous réserve de la complétude du dossier).

2. Mode de fonctionnement

Clés de répartition des SCPI IMMORENTE et EFIMMO 1

SCPI	Nature de propriété	5 ans	6 ans	7 ans	8 ans	9 ans	10 ans	11 ans	12 ans	13 ans	14 ans	15 ans
 IMMORENTE	Nue-Pro	81,50%	78,50%	75,50%	73,00%	70,50%	68,00%	66,50%	65,00%	63,00%	61,50%	60,00%
	Usufruit	18,50%	21,50%	24,50%	27,00%	29,50%	32,00%	33,50%	35,00%	37,00%	38,50%	40,00%
 EFIMMO 1	Nue-Pro	80,00%	77,00%	74,00%	71,00%	68,50%	66,50%	64,50%	63,00%	61,50%	60,00%	59,00%
	Usufruit	20,00%	23,00%	26,00%	29,00%	31,50%	33,50%	35,50%	37,00%	38,50%	40,00%	41,00%

Date de dernière mise à jour : 31 mai 2021

IMPORTANT :

- Les clés de répartition sont indiquées à titre indicatif. Si vous avez les deux contreparties, vous avez toute la liberté d'y déroger. Les clés ont été déterminées au regard de barèmes fiscaux, économiques et des pratiques de marché.
- Les clés de répartition sont susceptibles d'évoluer dans le temps en fonction du niveau de dividende versé et de la valorisation du patrimoine.

Les bons réflexes



- ❑ Bien vérifier le calcul du montant de souscription (arrondir à deux décimales) ;
Ex : 1/ Prix de part x nombre de part = Prix pleine pro
2/ Prix pleine pro x Pourcentage retenu dans les clés de répartition pour l'usufruit = Valeur de l'usufruit temporaire
3/ Prix pleine pro x Pourcentage retenu dans les clés de répartition pour la nue-propiété = Valeur de la nue-propiété temporaire
 - ❑ Bien vérifier les chèques : montant en chiffres et en lettres (attention aux arrondis - 2 décimales maximum), libellé (à l'ordre de la SCPI, daté, signé) ;
 - ❑ Les **souscriptions restent limitées** pour le nu-propiétaire :
 - à **1 500 parts** pour **IMMORENTE**
 - à **2 100 parts** pour **EFIMMO 1**
- Pour un investissement supérieur à ces plafonds, veuillez vous rapprocher de votre interlocuteur commercial.*
- ❑ Un **minimum de souscription** en nue-propiété d'environ **10 K€** est nécessaire pour trouver une contrepartie usufruitière.

La prise en compte de la demande est conditionnée à la complétude du dossier et à la réception des fonds.

Thème : Aider ses enfants

Objectifs

M. et Mme X souhaitent **aider leurs enfants** pour financer la fin de leurs études et leur installation dans la vie active.

Modalités*

- M. et Mme X souscrivent pour **100 000 €** de parts de SCPI Efimmo 1 en pleine propriété et effectuent une **donation temporaire de l'usufruit** à leurs enfants pour **5 ans**.
- Selon les clés de répartition indicative actuelle de la SCPI Efimmo 1, la valeur de l'usufruit est évaluée à **19,75 %** de la valeur de la pleine propriété, soit à **19 750 €**.
- Les enfants perçoivent ainsi les revenus de la SCPI pendant toute la durée du démembrement.
- Ils bénéficient d'un rendement de **5,78 %** sur la valeur des parts de Efimmo 1, donc ils perçoivent **5 786 €** par an au terme du démembrement.
- Au terme du démembrement, M. et Mme X récupéreront la pleine propriété des parts de la SCPI.

Avantages

- Les parents récupèrent **l'usufruit sans fiscalité** à son extinction (au bout des 5 ans).
- Les parents économisent **5 000 € par an** pendant le démembrement d'**Impôts Sur la Fortune** sur la tranche à 1 %*.

* Sur la base d'une variation annuelle des parts de 0,25 % et des loyers de 0 %.

Thème : Préparer sa retraite

Objectifs

A 10 ans de la retraite, Monsieur Y possède un capital de 100 000 € qu'il souhaite consacrer à la constitution d'un revenu complémentaire.

Modalités*

- Monsieur Y fait une souscription en démembrement temporaire sur 10 ans et fait l'acquisition de 100 000 € de parts de la SCPI Immorente (pour 337 € chacune) en nue-propriété.
- Le système de clés de répartition lui permet d'acheter des parts à 69,75 % de leur valeur de souscription. Son investissement de 100 000 € lui permet ainsi d'acheter 425 parts (contre 297 s'il les avait achetées en pleine propriété).
- A l'issue du démembrement, Monsieur Y récupèrera la pleine propriété des parts de SCPI, percevra 5 992,50 € de dividende par an au terme du démembrement soit 499,38 € par mois, soit un rendement sur montant investi de 6,00 %.

Avantages

- Monsieur Y ne paye aucun impôt sur le revenu, puisqu'il ne perçoit aucun revenu.
- Monsieur Y n'augmente pas son IR et diminue son ISF.
- Monsieur Y récupère l'usufruit au bout de 10 ans, sans fiscalité, lui permettant d'obtenir un complément de revenu pour sa retraite.

* Sur la base de la variation annuelle des parts de 0,25 % et de la variation annuelle des loyers de 0 %.



Définition de l'usufruit (article 578 du Code Civil) :

« L'usufruit est le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété, comme le propriétaire lui-même, mais à la charge d'en conserver la substance ».

Définition du droit de propriété (article 587 du Code Civil) :

« La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements ».



Causes d'extinction (article 617 du Code Civil) :

«L'usufruit s'éteint :

- Par la mort de l'usufruitier ;
- Par l'expiration du temps pour lequel il a été accordé ;
- Par la consolidation ou la réunion sur la même tête, des deux qualités d'usufruitier et de propriétaire ;
- Par le non-usage du droit pendant trente ans ;
- Par la perte totale de la chose sur laquelle l'usufruit est établi».

Présomption fiscale (article 751 du Code Général des Impôts) :

Est réputé, au point de vue fiscal, faire partie, jusqu'à preuve contraire, de la succession de l'usufruitier, toute valeur mobilière, tout bien meuble ou immeuble appartenant, pour l'usufruit, au défunt et, pour la nue-propriété, à l'un de ses présomptifs héritiers ou descendants d'eux, [...], à moins qu'il y ait eu donation régulière et que cette donation, [...] ait été consentie plus de trois mois avant le décès [...]

La preuve contraire peut notamment résulter d'une donation des deniers constatée par un acte ayant date certaine, quel qu'en soit l'auteur, en vue de financer, plus de trois mois avant le décès, l'acquisition de tout ou partie de la nue-propriété d'un bien, sous réserve de justifier de l'origine des deniers dans l'acte en constatant l'emploi [...]

Risques / Avertissement

- La souscription en démembrement concerne un public averti ;
- Comme tout investissement, la souscription de parts de SCPI en démembrement présente des risques : absence de rendement ou perte de valeur ;
- La SCPI ne bénéficie d'aucune garantie en capital et présente donc un risque de perte en capital ;
- La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre ;
- La nue-propriété et/ou l'usufruit de parts présente une liquidité encore plus limitée. Il est donc important de ne pas devoir vendre ses parts avant le terme du démembrement ;
- Dans le cadre d'une souscription à crédit de nue-propriété de parts, les intérêts d'emprunts sont non déductibles. En outre, le crédit ne représente pas un passif déductible de l'assiette IFI.

Risques / Avertissement

Les fonds versés par les investisseurs seront principalement investis dans des actifs sélectionnés par la société de gestion. Ces instruments connaîtront les évolutions et aléas des marchés. Le profil de risque de la Société correspond à des investisseurs qui souhaitent investir à long terme dans un portefeuille d'actifs à vocation principalement immobilière et financière. Les principaux risques auxquels la Société peut être exposée sont :

- **Risque de perte en capital** : La société n'offre aucune garantie de performance ou de capital. De ce fait, le capital initialement investi peut ne pas être totalement restitué à l'investisseur. A l'égard des tiers, l'investisseur pourrait par ailleurs être appelé à couvrir indéfiniment les dettes de la Société à due proportion de sa part dans le capital social.
- **Risque immobilier** : Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques (absence de rendement ou perte de valeur) qui peuvent toutefois être atténués sans garantie par la diversification immobilière et locative du portefeuille de la SCPI.
- **Risque de liquidité** : Conformément aux dispositions relatives aux sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la société dans les limites des clauses de variabilité fixées par les statuts. La société ne garantit pas la revente des parts, ni le retrait, la sortie n'étant possible que dans le cas de l'existence d'une contrepartie.
- **Risque de change** : Le risque de change est le risque de baisse des devises d'investissement par rapport à la devise de référence de la société, soit l'Euro. La fluctuation des monnaies par rapport à l'Euro peut avoir une influence positive ou négative sur la valeur de ces actifs. Le risque de change n'est pas systématiquement couvert pour la part des investissements effectués hors de la zone Euro.
- **Risques liés à l'endettement (financement bancaire)** : L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que dans la limite de l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale, la SCPI peut avoir recours au financement bancaire. En effet, la société pourra financer le prix d'acquisition des immeubles par recours à l'emprunt afin de profiter de l'effet de levier que procure cette technique. Aussi, la société pourra consentir tout droit réel notamment sûreté réelle, inscription hypothécaire en garantie des prêts. Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la société mais également ses risques de perte. La modification du montant maximal de recours au financement bancaire pourra être étudiée par la société de gestion en fonction principalement : • de l'évolution des conditions des marchés financiers, • du montant des capitaux collectés et, • des volumes d'investissements envisagés. L'Assemblée Générale des associés fixe le montant total des emprunts que la SCPI peut contracter, de telle sorte qu'il soit compatible avec les capacités de remboursement de la société sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme. Le compte rendu de la dette bancaire est communiqué dans le bulletin trimestriel d'information et dans le rapport annuel. Cette opération présente un caractère risqué : le montant du capital qui sera perçu par les associés lors de la liquidation de la société sera subordonné au remboursement intégral préalable des emprunts contractés par la société.
- **Risque lié à l'achat à crédit de parts de SCPI** : Si le revenu des parts achetées à crédit par l'associé n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse des prix lors de la vente des parts, le souscripteur devra payer la différence.

Les risques sont décrits dans la note d'Information dont il convient de prendre connaissance préalablement à la souscription.



À PROPOS DE SOFIDY

Depuis 1987, SOFIDY conçoit et développe des produits d'investissement et d'épargne (SCPI, OPCI, SCI, SIIC, OPCVM Immobilier, Fonds dédiés) orientés principalement vers l'immobilier de commerces, et de bureaux. Gestionnaire de référence dans le paysage de la gestion d'actifs immobiliers en France et en Europe, SOFIDY est régulièrement distingué pour la qualité et la régularité des performances de ses fonds. SOFIDY gère pour le compte de plus de 55 000 épargnants, et un grand nombre d'institutionnels, un patrimoine immobilier d'une valeur de près de 6,2 milliards d'euros ; constitué de plus de 4 200 actifs commerciaux et de bureaux.

SOFIDY est une filiale de Tikehau Capital.

Ce document d'information est strictement confidentiel et s'adresse exclusivement aux partenaires de distribution SOFIDY. Il ne peut être divulgué à un tiers sans l'accord préalable et écrit de SOFIDY.

Disclaimer

- Ce document est communiqué à titre d'information, à usage personnel et exclusif à qui il a été remis. Il ne constitue donc en aucun cas une sollicitation de vente ou une proposition d'achat. Il ne peut pas être distribué à des clients de détail, tels que définis par la directive de l'Union européenne concernant les marchés d'instruments financiers (2004/39/CE). Il ne peut être ni utilisé dans un but autre que celui pour lequel il a été conçu, ni reproduit, diffusé ou communiqué à une personne tiers en tout ou partie sans l'autorisation de Sofidy.
- Ce document a été réalisé par Sofidy à partir de sources qu'elle estime fiables. Sofidy se réserve le droit de modifier les informations présentées dans ce document, à tout moment et sans préavis. En aucun cas ces informations constituent un engagement de la part de Sofidy. Par conséquent, les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les références à un classement, un prix ou une notation d'un fonds ne préjugent pas des résultats futurs de ce dernier. Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques : absence de rendement ou perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués sans garantie par la diversification immobilière et locative du portefeuille.
- Ces produits ne bénéficient d'aucune garantie ou protection en capital et présente un risque de perte en capital. Les produits cités dans ce document ont reçu l'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers, ou sont autorisés à la commercialisation en France. Les caractéristiques, le profil de risque et de rendement, ainsi que les frais relatifs à ces investissements sont indiqués dans la note d'information de chaque fonds. Elles sont disponibles auprès de Sofidy sur simple demande écrite ou téléphonique.