



MODULE INVESTIR DANS L'IMMOBILIER, AUTREMENT

Durée de la formation une journée (7 heures)

Ventilation des heures spécifiques : 7h IMMO

Formateur : Céline MAHINC

FOAD

Public visé et pré-requis pour suivre la formation : Professionnels de la gestion de patrimoine ; être identifié comme CIF auprès de l'ANACOFI-CIF ou travailler dans une société possédant le statut CIF.

Moyens pédagogiques et techniques : Fichiers Powerpoint, Word, PDF

Objectifs : Maîtriser les informations relatives aux **différents supports** de la pierre papier afin d'être capable de mettre en œuvre un conseil **d'investissement avisé** et de comprendre les **pré requis du sous-jacent immobilier**. Par un état des lieux et un descriptif des différents supports de la pierre papier (**SCPI, OPCI, FIA Immobilier, SIIC, OPCVM Immobilier**), cette formation a pour but de vous sensibiliser sur l'environnement de ces investissements avec sous-jacents immobiliers, à travers le **cadre légal**, les **modes de constitution** et de **fonctionnement**.

Moyens techniques :

Le stagiaire reçoit des codes de connexion à la plate-forme par mail.

Il n'est pas nécessaire d'utiliser un logiciel particulier, il suffit d'être muni d'un ordinateur avec une connexion Internet.

Il doit se connecter au portail suivant : <http://www.anacofi.mesformations.fr/cif.php>

Les modalités d'assistance auprès du stagiaire se font dès que la demande émane de lui soit par mail ou par téléphone. Il existe à sa disposition un service technique pour les problèmes spécifiques de connexion et pour les modalités pédagogiques, le service juridique avec une permanence téléphonique est disponible.

Modalités de suivi :

Codes de connexions mis à disposition suite à l'inscription ayant une durée de validité dans le temps.

Un QCM doit être réalisé à l'issue de cette formation sur le portail dédié à cet effet.

Les temps de connexion figurent sur l'attestation de réussite.

Évaluation de la formation / sanction de la formation :

Il est proposé des exercices d'entraînement pour effectués des bilans intermédiaires qui permettent des contrôles sur l'acquisition et/ou le perfectionnement acquissent au cours de la formation.

L'intégralité de la formation de la formation est évaluée par un QCM final en fin de parcours.

La formation est sanctionnée par une attestation de réussite.

1^{ère} partie : LES ACTEURS HISTORIQUES

I. SCPI

- I.1. Les SCPI sont divisées en 3 grandes catégories :
 - I.1.1. SCPI de Rendement
 - I.1.2. SCPI FISCALES
 - I.1.3. Les SCPI de plus-values
- I.2. Deux types de SCPI
 - I.2.1. Les SCPI à Capital Fixe
 - I.2.2. Les SCPI à Capital Variable
- I.3. Les atouts spécifiques d'une SCPI
 - I.3.1. La gestion est déléguée.
 - I.3.2. Mutualisation des risques
 - I.3.3. Accès aux différents marchés immobiliers
 - I.3.4. Placement calibré
- I.4. Comment choisir ?
 - I.4.1. Le Taux de rendement
 - I.4.2. Le marché des parts et l'évolution du capital
 - I.4.3. Le Report A Nouveau :
 - I.4.4. Les Provisions pour Grosses Réparations :
 - I.4.5. La Valeur de Réalisation :
 - I.4.6. Le patrimoine de la société
 - I.4.7. La gestion locative
 - I.4.8. Les Frais
- I.5. Les risques
 - I.5.1. La baisse de la valeur du placement
 - I.5.2. La diminution des revenus locatifs
 - I.5.3. La défaillance de la société de gestion
 - I.5.4. La responsabilité financière des porteurs
 - I.5.5. La liquidité
 - I.5.6. La durée de détention
- I.6. Entrée, sortie : le marché des parts
 - I.6.1. A l'achat
 - I.6.2. A la vente
- I.7. Fiscalité

- I.7.1. Associé personne physique devra déclarer 2 types de revenu.
 - a. *Les revenus fonciers*
 - b. *Les revenus financiers*
- I.7.2. La plus-value
 - a. *Associés personnes physiques*
 - b. *Associés soumis à l'IR BIC, BA, BNC ou à l'IS*
- I.7.3. Droit d'enregistrement sur cession de part
- I.7.4. ISF

II. OPCI

- II.1. Les OPCI sont divisés en 2 grandes catégories
- II.1. Le cadre juridique des OPCI
 - II.1.1. FPI (fonds de placement immobilier)
 - II.1.2. SPPICAV (sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable)
 - II.1.3. Composition
 - a. *Actif*
 - b. *Passif*
- 1.1. II.2. Fonctionnement
 - 1.2. II.2.1. Agrément
 - 1.3. II.2.2. Information et sécurisation
 - 1.4. II.2.3. Qui encadre et contrôle la gestion de l'OPCI ?
 - 1.5. II.2.4. Frais



- a. *Droits d'enregistrement*
- b. *Commission de souscription*
- c. *Commission de gestion*
- d. *Commission de rachat*

II.2.5. Durée de placement recommandée pour un OPCI

II.2.6. Valeur du placement en OPCI

II.2.7. La rentabilité

II.2.8. Achat / revente

II.3. Les avantages des OPCI

II.3.1. La gestion déléguée

II.3.2. Les risques sont mutualisés

II.3.3. Le placement peut être « calibré » à tout moment

II.3.4. Liquidité

II.3.5. Distribution

II.3.6. Choix de la fiscalité

II.4. Les risques des OPCI

II.4.1. La liquidité ...

II.4.2. La baisse de la valeur du placement

II.4.3. La diminution des revenus locatifs

II.4.4. La défaillance de la société de gestion

II.4.5. La responsabilité financière des porteurs

II.5. La fiscalité des OPCI

II.5.1. Régime fiscal des FPI

a. *Imposition des revenus - Associés personnes physiques*

b. *Imposition des revenus - Associés entreprises*

II.5.2. Régime fiscal des SPPICAV

a. *Les actionnaires personnes physiques*

b. *Pour les entreprises actionnaires*

III. SIIC

III.1. Fonctionnement

III.2. La fiscalité des associés

III.2.1. Sur les dividendes

III.2.2. Sur les plus-values

IV. OPCVM Immobiliers

IV.1. Définition

IV.2. Fonctionnement

IV.3. Fiscalité

2^{ème} partie : UN NOUVEL INTERVENANT

I. Qu'est-ce que le crowdfunding ?

- I.1. Les activités juridiques
- I.2. Le fonctionnement

II. Cadre juridique

- II.1. Le statut d'Intermédiaire en Financement Participatif (IFP)
- II.2. Les statuts de Conseiller en Investissement Participatif (CIP) et de Prestataire en Services d'investissement (PSI)

III. Avantages

- III.1. La rémunération
- III.2. Outil de diversification du patrimoine immobilier
- III.3. Investissement dans l'économie réelle

IV. Comment choisir sa plateforme et donc son investissement ?

- IV.1. Obligations légales
- IV.2. Les projets
 - IV.2.1. La plateforme
 - IV.2.2. Le porteur de projet
 - IV.2.3. Le projet
 - IV.2.4. Le support d'investissement
- IV.3. Les frais

V. Les risques

VI. La fiscalité

- VI.1. Crowdlending
- VI.2. Crowdequity par souscription de créances : emprunt obligataire

CONCLUSION