

# Le marché des parts de la SCPI Epargne Foncière

## CONFRONTATION HEBDOMADAIRE

### Rappel des principes de la réforme

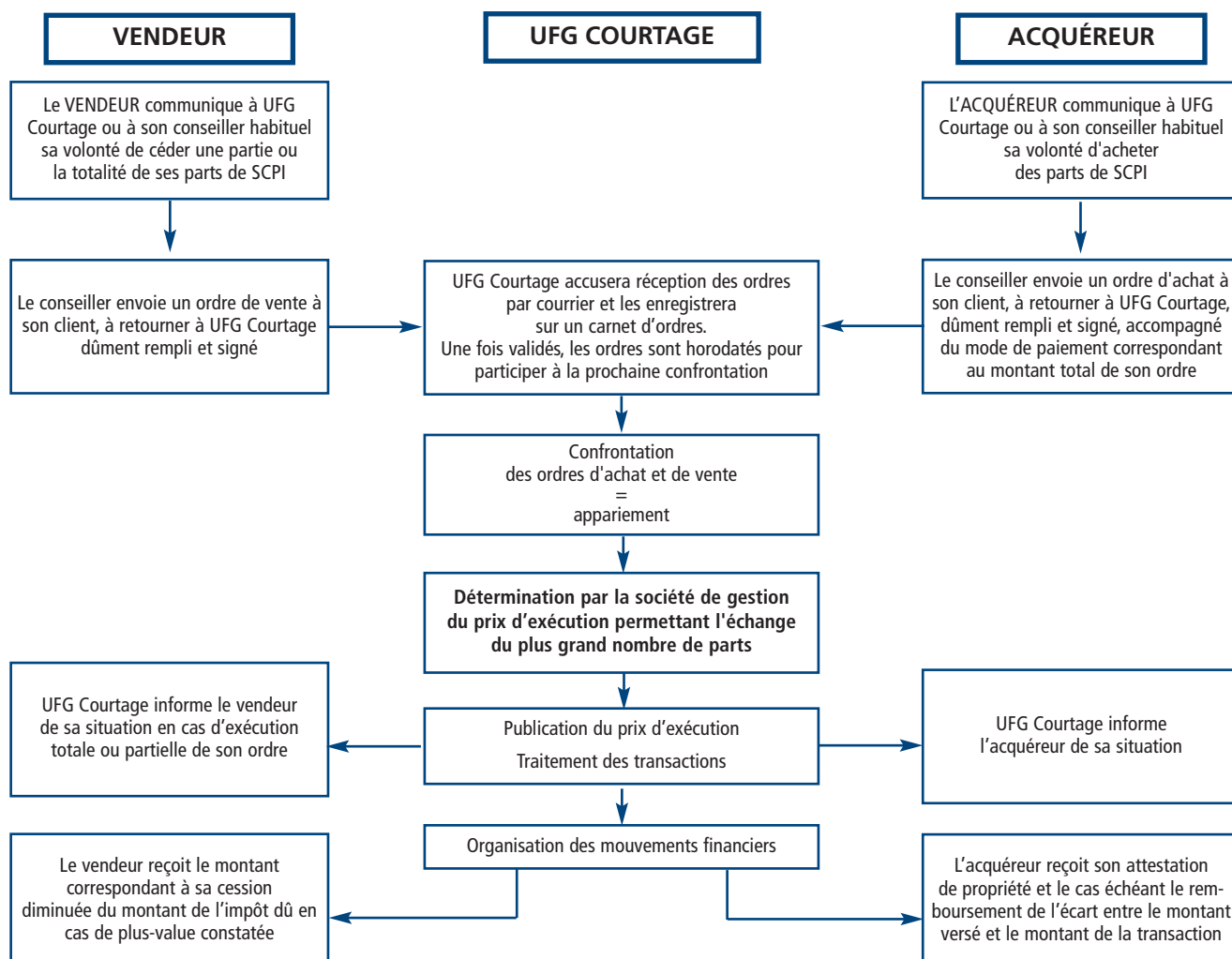
Périodiquement, à intervalles réguliers et à heure fixe, la société de gestion confronte l'ensemble des ordres d'achat et de vente préalablement centralisés, horodatés et inscrits sur un carnet d'ordres.

Cette confrontation, nommée "appariement", permet de fixer un prix unique d'échange, appelé prix d'exécution et établi net de tous frais. Il correspond à celui auquel peut être échangé le plus grand nombre de parts. Les transactions sont inscrites sur le registre des associés. L'inscription tient lieu et place d'acte écrit de transfert de propriété. La société de gestion est responsable de la bonne fin des opérations. A ce titre, la loi prévoit la possibilité de versement des fonds par l'acquéreur avant toute confrontation.

### UFG Courtage

UFG Courtage, filiale d'UFG-LFP France, a été mandatée par la société de gestion UFG REM pour assurer l'animation et le traitement du marché des parts.

### Schéma de fonctionnement



## Confrontation des ordres

La confrontation des ordres d'achat et de vente s'effectue tous les mercredis à 12 heures. En cas de jour férié, la confrontation est reportée au jour ouvré suivant.

## Réception des ordres

Les ordres d'achat, de vente et de modification peuvent être reçus jusqu'à la veille de la confrontation avant 15 heures. Si le montant total de l'ordre d'achat est supérieur à 30 000 euros, l'ordre ainsi que le règlement par chèque qui l'accompagne doivent parvenir à UFG Courtage quinze jours avant la date de confrontation (pour plus de détails, se référer à la dernière page de ce document) ou le règlement doit être établi par chèque de banque.

## Traitement des transactions

- Le prix offert est un prix de référence, commission de cession incluse.
- Le prix établi lors de la confrontation des ordres correspond au plus grand nombre de parts échangées.
- Ce prix, dit d'exécution, correspond à la somme nette revenant au vendeur. Il s'entend net de tous frais, c'est-à-dire, commission de cession de 6,25 % déduite (due par le vendeur) et hors droits d'enregistrement de 5,00 % appliqués au prix d'exécution, (à la charge de l'acquéreur).
- La loi prévoit un ordre particulier dans le traitement des transactions. Il correspond au principe de la meilleure offre proposée à l'achat et à la vente. Les ordres sont donc enregistrés à l'achat, par ordre décroissant, et à la vente, par ordre croissant. Les transactions exécutoires sont traitées de la manière décrite ci-dessous.

### En priorité sont traités :

- Les ordres d'achat au prix offert le plus haut avec les ordres de vente au prix offert le plus bas.
- A prix égal, les ordres sont servis selon le rang fixé de manière chronologique, en fonction de la date de validation des ordres.

### Exemple :

ACHAT				VENTE			
Date	Nom	Quantité	Prix offert (€)	Prix offert (€)	Quantité	Nom	Date
15/11	A	50	621	620	40	E	01/11
04/11	B	50	620,70	620,70	50	F	03/12
03/12	C	25	620,70	620,70	50	G	10/12
04/11	D	75	620				

- **Prix offert qui permet d'échanger le plus grand nombre de parts : 620,70 €**
- **Nombre de parts échangées : 125**
- **Prix versé par l'acquéreur : 649,79 € par part (droits d'enregistrement inclus, hors incidence de l'arrondi fiscal)**
- **Prix net revenant au vendeur (prix d'exécution) : 581,91 € par part (commission de cession déduite)**

### ACHAT

- **A** - sera servi en 1<sup>er</sup> sur la totalité de son ordre, car son offre est la plus élevée. Il sera également remboursé de la différence entre fonds versés et montant de la transaction.
- **B** - sera servi en 2<sup>e</sup> également en totalité. C a bien offert le même prix que B, mais s'est inscrit plus tardivement.
- **C** - inscrit chronologiquement après B, sera servi en 3<sup>e</sup> sur l'ensemble de son offre.
- **D** - ne sera pas servi, car il a offert un prix inférieur.

### VENTE

- **E** - vendra en 1<sup>er</sup> et en totalité, car son prix offert est le plus faible.
- **F** - vendra en 2<sup>e</sup> et en totalité. G a bien offert le même prix que F, mais s'est inscrit plus tardivement.
- **G** - inscrit chronologiquement après F, vendra en dernier, et partiellement, 35 des 50 parts détenues.

## Vous êtes acquéreur ou vendeur, les questions que vous vous posez :

### Quels sont les documents dont j'ai besoin pour participer à ce marché ?

Selon la nature de votre offre (achat ou vente), vous avez besoin d'un ordre d'achat ou d'un ordre de vente. Si vous souhaitez modifier ou annuler ultérieurement cet ordre, un ordre de modification ou annulation est également prévu à cet effet. Si vous n'avez pas en votre possession la documentation légale relative à la SCPI Epargne Foncière, vous devez en faire la demande avant l'envoi de votre ordre d'achat.

### Quels sont les documents à joindre à mon ordre ?

Le détail des conditions de validité est indiqué au verso de l'ordre. La réception par UFG Courtage de la totalité des documents est nécessaire pour que l'ordre participe aux confrontations.

### Où puis-je me procurer ces documents ?

- directement auprès de UFG Courtage ;
- auprès de votre conseiller habituel ;
- sur le site Internet [www.ufg-direct.com](http://www.ufg-direct.com).

### Quelles sont les informations mises à ma disposition ?

Conformément à la loi, les carnets d'ordres sur lesquels sont enregistrés les ordres ne sont pas publics. Cependant, vous pouvez avoir accès à tout moment, auprès de la société de gestion ou sur le site Internet [www.ufg-direct.com](http://www.ufg-direct.com) :

- aux cinq prix offerts à l'achat les plus hauts et aux cinq prix offerts à la vente les plus bas, avec les quantités correspondantes ;
- au dernier prix d'exécution et quantité de parts échangées ;
- à la prochaine date de confrontation.

### Les ordres ont-ils une durée de validité particulière ?

La durée de **validité des ordres de vente est illimitée**. En revanche, **les ordres d'achat ont une durée de validité** équivalant à quatre périodes de confrontation hebdomadaire.

### Quelles sont les conséquences lorsque je modifie mon ordre ?

A tout moment, vous pouvez modifier ou annuler votre ordre à l'aide du document prévu à cet effet.

Cependant, conformément à la loi, vous perdrez votre rang d'inscription si :

- vous augmentez votre prix offert à la vente ;
- vous diminuez votre prix offert à l'achat ;
- vous augmentez la quantité de parts ;
- vous modifiez la nature de votre ordre (vente en achat ou achat en vente).

### Comment savoir si mon ordre a été exécuté ?

Dans l'éventualité où votre ordre est exécuté, UFG Courtage vous adressera par courrier les informations suivantes : date de votre transaction, base du prix auquel votre transaction a été réalisée, nombre de parts échangées.

## Vous êtes vendeur : ce qui vous concerne plus particulièrement

### Quelles sont mes obligations déclaratives en cas de cession de parts ?

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2004, la réforme des plus-values immobilières applicable aux SCPI entraîne certaines obligations déclaratives pour les associés-personnes physiques assujettis au régime de l'impôt sur le revenu et souhaitant céder leur parts.

Ces obligations concernent :

- leur résidence fiscale ;
- la date d'acquisition des parts à céder ;
- le prix payé au moment de l'acquisition de ces parts ;

Ces informations devront être obligatoirement renseignées sur l'ordre de vente dans le cadre prévu à cet effet.

Sans ces informations, votre ordre ne pourra ni être enregistré ni participer aux confrontations.

### En cas de plus-value constatée lors de la cession de parts, comment sera déclaré et payé l'impôt dû ?

Dans le cas des SCPI à capital fixe et lors de la cession de parts sur le marché par confrontation, la société de gestion est tenue d'effectuer au nom et pour le compte de l'associé vendeur, la déclaration et le paiement de l'impôt dû au titre de la plus value constatée. Pour autant, l'associé reste personnellement responsable de l'impôt, et notamment des suppléments de droits et pénalités qui pourraient être réclamés à la suite d'un contrôle (CGI, ann.II, art 74SH-II). Il est donc nécessaire de compléter sur votre ordre de vente et avec beaucoup d'attention, la date et le prix payé au moment de l'acquisition.

### Quel est le montant de cet impôt ?

Pour les revenus et gains réalisés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2008, le régime d'imposition des plus values constatées est soumis au taux forfaitaire de 16 % auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux (excepté résident étranger et TOM). Pour les résidents hors Union Européenne, le taux applicable est de 33 <sup>1</sup>/<sub>3</sub>.

### A quel moment vais-je recevoir le montant de ma cession ?

Dans un délai d'environ quinze jours après la transaction, vous recevrez par chèque ou par virement le montant de votre cession diminué, le cas échéant, du montant de l'impôt dû au titre de l'éventuelle plus-value réalisée lors de cette cession. Le calcul de la plus-value et de l'impôt dû est établi par UFG Courtage sur la base des informations que vous aurez communiquées sur votre ordre. La déclaration fiscale et le paiement de l'impôt seront effectués pour votre compte par UFG Courtage.

### Quelle est la date de fin de jouissance des parts cédées ?

La date de fin de jouissance des parts cédées est fixée à la fin du mois au cours duquel est effectuée la transaction.

## Vous êtes acquéreur : ce qui vous concerne plus particulièrement

### Si je souhaite acheter des parts sur ce marché, dois-je adresser obligatoirement mon règlement avec mon ordre d'achat ?

**Oui.** La loi prévoit la couverture des ordres d'achat afin de faciliter les transactions. C'est pourquoi il vous est demandé de joindre le règlement du montant total de votre ordre d'achat. L'inscription sur le carnet d'ordres et la participation à la confrontation en dépendent.

### Quand mon chèque sera-t-il encaissé ?

- Si le montant total à verser figurant sur votre ordre est **inférieur à 30 000 €**, votre chèque sera encaissé uniquement en cas de transaction.
- Si le montant total à verser figurant sur votre ordre est **supérieur à 30 000 €**, vous avez la possibilité de joindre à votre ordre :
  - soit un chèque de banque qui sera encaissé uniquement en cas de transaction,
  - soit un chèque qui sera encaissé quinze jours avant la première date de confrontation. A ce titre, votre ordre ne sera validé et ne participera à une première confrontation qu'une fois l'encaissement de votre chèque effectué. Ainsi, si vous souhaitez être inscrit sur le carnet d'ordres et participer à une date de confrontation précise, votre ordre et votre règlement doivent parvenir à UFG Courtage quinze jours avant cette date.

Exemple : vous souhaitez commencer à faire courir votre ordre afin de participer à la confrontation du 15 juillet 2009. Pour cela, UFG Courtage doit avoir reçu votre ordre et votre chèque avant le 1<sup>er</sup> juillet 2009.

### Puis-je émettre plusieurs ordres à des prix différents ?

**Oui.** Le nombre d'ordres émis par un même acquéreur est par contre limité à trois. La totalité des montants engagés doivent être couverts par le règlement joint.

### Si mon ordre est exécuté partiellement, mes fonds seront-ils conservés jusqu'à la fin de la validité de mon ordre ?

**Oui.** Sauf annulation de votre ordre, les fonds restants et non encore engagés resteront bloqués sur le compte non rémunéré de UFG Courtage, et ce, jusqu'à la fin de la validité de votre ordre. Bien entendu, à la fin de cette période et si aucune autre transaction n'a été réalisée, la somme restante vous sera intégralement reversée dans un délai maximum de quinze jours après la dernière date de confrontation.

### Quel est la date d'entrée en jouissance des parts de SCPI concernées par ce nouveau marché ?

Le délai d'entrée en jouissance pour un acquéreur est fixé au 1<sup>er</sup> jour du mois suivant la transaction.

### A quel moment dois-je informer la société de gestion du compte bancaire sur lequel je souhaite recevoir l'ensemble de mes revenus ?

Au moment de l'envoi de votre ordre d'achat, en y joignant un RIB ou un RIP du compte que vous avez choisi.

#### Vos ordres sont à renvoyer à l'adresse suivante :

UFG Courtage  
173, boulevard Haussmann 75008 Paris  
ou par fax 01 53 62 40 81  
Contact téléphonique 01 53 62 40 60



173, boulevard Haussmann 75008 Paris