



12 mai 2020

Investir en SCPI

Méthode d'entretien clientèle

Sommaire

Préambule	2
1. Rappel de la structure globale de La Méthode d'Entretien Clientèle	3
2. Vos éléments mis à disposition	4
3. Boîte à outils	4
Maillons de la méthode de vente.....	6
Maillon 7 - Les grands principes de la solution	6
Maillon 8 – Les points clés de la solution	18
Maillon 9 – Validation de la solution.....	23
Maillon 10 – Présentation de la (les) SCPI sélectionnée(s)	24
Maillon 11 – Chronologie de l'investissement	27
Maillon 12 - Conclusion et consolidation	33

Préambule

Après avoir étudié la situation patrimoniale de vos prospects, vous avez décidé de lui recommander d'investir en ***parts de SCPI***.

Ce dispositif de méthode (script, slides, fiches techniques, etc.) a été élaboré par Prodémial, avec le concours de Stellium Placement et celui des managers expérimentés du réseau, membres du comité Formations, Outils & Méthodes. Il est à votre disposition pour vous permettre de mieux vous familiariser avec cette solution d'investissement spécifique et aussi pour vous accompagner dans la présentation que vous pourrez en faire en rendez-vous.

Prenez-en connaissance, de manière à maîtriser autant tous les arguments techniques et patrimoniaux de la solution choisie que le temps que vos investisseurs vous accordent à ce sujet.

Faites-en bon usage. Bon rendez-vous !

1. Rappel de la structure globale de La Méthode d'Entretien Clientèle

Lors d'un premier rendez-vous, vous avez déroulé les 6 premiers maillons de la méthode d'entretien clientèle qui forment **le tronc commun** et qui ont pour principaux objectifs de vous présenter auprès de votre prospect et de partir à la découverte de sa situation et de ses objectifs pour pouvoir, lors d'un deuxième rendez-vous, lui proposer la solution qui lui sera la plus adaptée.

Vous pouvez maintenant vous appuyer sur les 5 maillons suivants présentés dans ce support. Bien sûr ceci n'est qu'une recommandation, il est possible que le nombre de rendez-vous varie selon les situations.

	Maillon	Intitulé	RDV
TRONC COMMUN	1	La prise de contact	R1 (Durée 1h30 à 2h)
	2	La présentation de Stellium	
	3	Les étapes de l'entretien	
	4	Solution patrimoniale	
	5	Dynamisation du patrimoine	
	6	Connaissance client	
MODULE Investir en SCPI	7	La solution retenue	R2 (Durée 2h à 2h30)
	8	Les points clés de la solution	
	9	Validation de la solution	
	10	Présentation de la (les) SCPI sélectionnée(s)	
	11	Chronologie de l'investissement	
	12	Conclusion et consolidation	

2. Vos éléments mis à disposition

Vous disposez, avec ce support, de différents outils pour vous aider dans vos présentations chez vos investisseurs :

- un **SCRIPT**
- des **CONSEILS ET ASTUCES**
- une **BOÎTE À OUTILS**
- un **DIAPORAMA**

Ces pictogrammes vous aideront à les intégrer dans votre présentation.



SCRIPT



CONSEIL, ASTUCE,
COMPLÉMENT
D'INFORMATION



BOITE À OUTILS



UN SCHÉMA A
RÉALISER

La Boîte à outils, téléchargeable sur Cosmos, composée de différents supports, est là pour vous aider à appuyer votre propos.

Le Diaporama, téléchargeable sur Cosmos, vous accompagne dans votre présentation, si vous utilisez un ordinateur portable ou une tablette en rendez-vous.

3. Boîte à outils

Les éléments constitutifs de la Boîte à outils sont :

- [Vidéo Stellium Placement sur les SCPI](#)
- Schéma animé sur le délai de jouissance
- Graphique sur l'évolution historique du prix moyen des parts de SCPI
- Explications sur la valorisation des parts de SCPI

- Explications sur la liquidité des parts d'une SCPI
- Détail des abattements relatifs à la fiscalité des plus-values
- Historique des rendements des SCPI
- Plan d'investissements adaptés (nue-propriété et financement)
- Panorama Stellium Placement des SCPI de la gamme
- [Vidéos Stellium Placement sur chacune des SCPI de la gamme](#)
- Fiches Commerciales Stellium Placement sur chacune des SCPI de la gamme
- Chronologie de l'investissement pour les ALPSI
- Chronologie de l'investissement pour les CIF
- Procédures de souscription SCPI



BOITE A OUTILS
VIDEO SCPI

Maillons de la méthode de vente

Maillon 7 - Les grands principes de la solution

*Rappel : Vous rencontrez votre investisseur dans le cadre d'un deuxième entretien après une étude de ses objectifs et de sa situation personnelle. En fonction des informations que vous avez recueillies en R1, vous avez déterminé que la solution la plus adaptée est d' **Investir en SCPI***

Une vidéo de présentation des SCPI est à votre disposition dans Cosmos pour vous aider à en expliquer le fonctionnement et les atouts en 5 minutes



Suite aux précédents entretiens, voici la solution préconisée :
l'investissement en parts de SCPI

Je vous propose de :

- vous présenter les principes de cette solution,
- vérifier qu'elle répond à vos objectifs,
- et enfin, vous proposer un plan d'investissement adapté.

Est-ce que cela vous convient ?

1 – Qu'est-ce qu'une SCPI ?



Une SCPI est une **Société Civile de Placement Immobilier** :

- qui collecte des fonds auprès d'investisseurs
- pour acquérir des biens immobiliers professionnels → bureaux, commerce, crèches, hôpitaux, etc...
- qu'elle va ensuite louer et gérer
- Et qui va ensuite reverser les loyers et revenus associés aux investisseurs





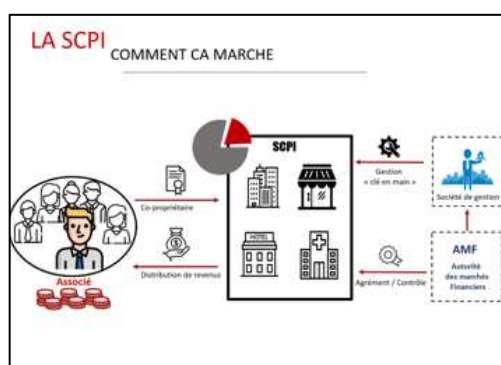
Comment ça marche ?

En souscrivant des parts de SCPI, vous **devenez associé et détenez une quote-part du patrimoine immobilier de la SCPI**.

Vous êtes donc ainsi co-propiétaire de ce patrimoine et en percevez les revenus locatifs.

Les SCPI offrent ensuite à l'investisseur :

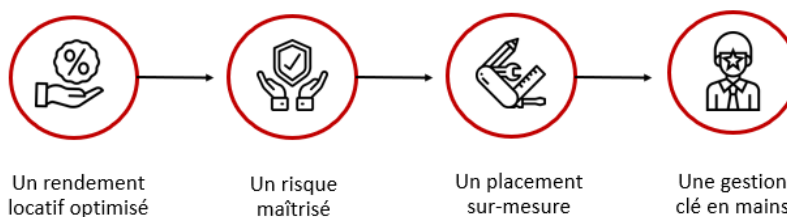
- une gestion clé en main déléguée à une société de gestion spécialisée
- un cadre régulé et contrôlé par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF)



DIAPO /
SCHEMA

2 – Les atouts de la SCPI

Une **solution d'épargne immobilière** simple et efficace qui offrent 4 atouts :



1) Un rendement pérenne, un revenu régulier

✓ **L'accès à une valeur refuge : l'immobilier**

« La pierre reste une des classes d'actifs parmi les plus rassurantes en matière d'investissement. Dans un monde qui évolue très vite et un environnement instable, la pierre constitue une valeur refuge. Elle apporte à votre investissement un caractère tangible et ancré dans l'économie réelle »

✓ **L'accès aux rendements attractifs de l'immobilier professionnel...**

« Les SCPI vous permettent d'accéder à une catégorie spécifique de biens immobiliers habituellement réservée à des investisseurs institutionnels ou des gens fortunés : **l'immobilier professionnel** composé de

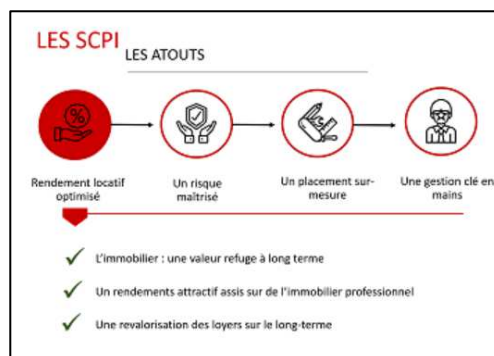
- bureaux,
- commerces,
- crèches,
- hôpitaux...

En clair, cet outil d'épargne collectif vous permet d'accéder par exemple à des bureaux à Paris La Défense, à des hôtels aux Pays Bas, à des cliniques en Allemagne...

Et c'est bien parce que vous aurez accès à ce type de biens que vous profiterez des rendements associés à ce type d'actif immobilier qui sont en général supérieurs à ceux de l'immobilier d'habitation...

✓ **La revalorisation des loyers à long terme...**

« Enfin, au-delà de l'optimisation de vos revenus locatifs et de la régularité des revenus générés, la SCPI vous assure une revalorisation régulière de ces revenus dans la durée en lien avec l'inflation »



2) Un risque maîtrisé

✓ **Une diversification du patrimoine...**

« La SCPI vous permet d'investir non pas dans un seul bien immobilier mais d'accéder à un **véritable portefeuille d'actifs immobiliers** composé de plusieurs d'immeubles, que ce soit des bureaux, des commerces ou autres (hôtels, résidences de santé, etc.). Et vous bénéficiez également de localisations géographiques variées en France et/ou à l'étranger.

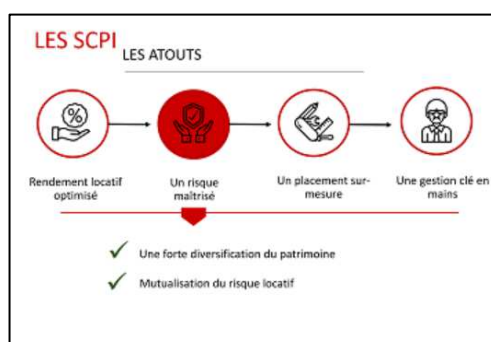


✓ Une mutualisation du risque locatif...

« C'est cette diversification des biens et des locataires qui vous assure une diminution de votre risque en tant qu'investisseur. En effet, vous ne dépendez pas d'un locataire unique et votre risque locatif est complètement dilué grâce à la diversité des locataires de la SCPI.

Cette mutualisation de votre risque est importante car c'est elle qui est garante de la stabilité et de la pérennité de vos revenus futurs. »

En d'autres termes, comme le dit l'adage, tous vos œufs ne sont pas dans le même panier !



3) Un placement sur mesure

✓ Accessible à tous :

« Par mon intermédiaire, vous pouvez acquérir des parts de SCPI et accéder à l'immobilier professionnel dès 1 000 euros ».

✓ Un montant d'investissement adaptable à vos objectifs :

« Les prix de parts sont souvent très faibles (de 200 € à 1000 €), ce qui vous permet de calibrer précisément votre montant d'investissement en fonction de vos besoins (contrairement à l'acquisition d'un bien immobilier en direct qui impose un montant d'investissement important)

✓ Une possibilité d'acquisition/cession de parts progressive :

« Vous pouvez vous constituer progressivement votre patrimoine immobilier en achetant des parts de SCPI de manière régulière (achats mensuels ou trimestriels par exemple).

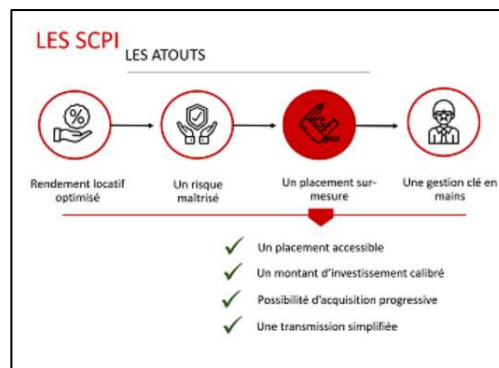
En cas de besoin, vous pouvez aussi céder le nombre de parts correspondant à votre besoin sans liquider la totalité de votre investissement (contrairement à un bien immobilier acquis en direct) »

✓ Une transmission simplifiée :

« Un patrimoine immobilier constitué au travers de parts de SCPI est beaucoup plus souple en matière de transmission ! »

Premier point important : au décès du souscripteur, chaque héritier percevra le nombre de parts qui lui revient alors que la détention d'un bien en direct peut impliquer une situation d'indivision pour les héritiers... une situation qui peut s'avérer parfois très compliquée à gérer ! »

Ensuite, en fonction de vos souhaits, vous pourrez aussi définir une stratégie de donation régulière et progressive de vos parts afin de bénéficier des abattements et ainsi optimiser la transmission de votre patrimoine immobilier.



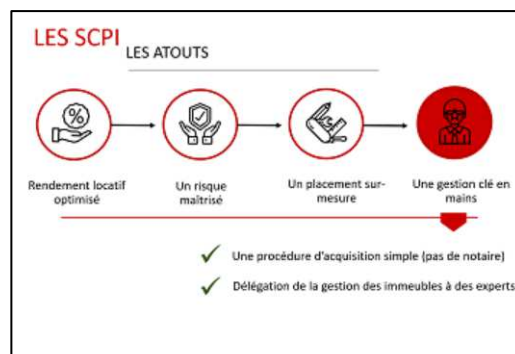
Un investissement simple et clé en mains

✓ Une procédure d'acquisition simplifiée :

« La SCPI, c'est l'immobilier simplifié ! Pas de passage chez le notaire et des formalités très simple et rapide pour l'acquisition ... »

✓ Une gestion déléguée à des expert ...

« Avec les SCPI, vous bénéficiez d'une gestion sans soucis ! Les revenus sont versés automatiquement sur votre compte bancaire chaque trimestre sans aucune action à réaliser de votre part. Une société de gestion dont c'est l'expertise réalisera toutes les tâches souvent pénibles liées à la détention d'un bien immobilier (gestion locative, entretien des immeubles, etc...) »



En synthèse :

« Vous l'avez compris, l'investissement en parts de SCPI constitue une solution pertinente : régularité des revenus, rentabilité attractive, revalorisation des revenus dans le temps... et sans aucun souci ou tracas de gestion.

Vous préparez ainsi votre avenir avec un complément de revenus viager et vous protégez vos proches en transmettant votre capital immobilier et les revenus associés ! »

3 – Les différents modes d'acquisition**Un outil patrimonial adaptable**

« La SCPI constitue un outil patrimonial qui s'adapte à votre situation et permet de répondre à de multiples objectifs.

2 modalités d'acquisition pour acquérir des parts de SCPI : en cash ou en financement

**En cash****Quel profil d'investisseur?**

Investisseur disposant de liquidités

Pour quels objectifs?

- ✓ Créer un revenu immédiat
- ✓ Optimiser le rendement

**En financement****Quel profil d'investisseur?**

Capacité d'emprunt
Effort d'épargne possible

Pour quels objectifs?

- ✓ Se constituer un capital
- ✓ Créer un revenu différé

2 modalités de détention : en plein-propriété ou en démembrement

**En pleine-propriété****Pour quels objectifs?**

- ✓ Créer un revenu immédiat
- ✓ Optimiser le rendement

**En démembrement****Pour quels objectifs?**

- ✓ Créer un revenu différé
- ✓ Optimiser le rendement

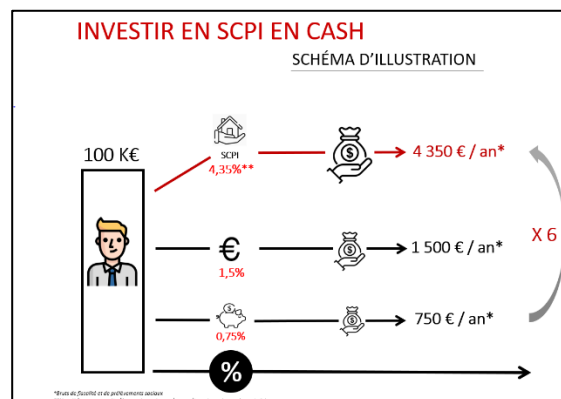


**CONSEIL, ASTUCE,
COMPLÉMENT
D'INFORMATION**

Dans le diaporama power-point, en fonction de votre proposition, vous pouvez sélectionner 1) le mode d'acquisition (cash ou financement) et 2) le mode de détention (nue-propriété ou plein propriété) pour accéder directement à l'illustration et au plan plan type.

3 – a) L'acquisition en cash

Illustration de l'investissement en cash



Présentation du plan type :

PLAN TYPE
INVESTIR EN CASH

✓ Investissement 100 000 €

Complément de revenus annuel généré

✓ Sur un livret A 750 € / an *

✓ Sur un contrat d'assurance-vie investi en fonds € 1 500 € / an *

✓ Sur des parts de SCPI 4 350 € / an *

Par rapport à un livret A, le niveau de revenu brut est 6 fois plus important en investissant sur des parts de SCPI !

 Cliquez ici

*Bruts de fiscalité et de prélèvements sociaux



Hypothèses du plan type en cash :

- Rendement actuel du livret A, à savoir 0,75%
- Rendement du fonds en euro : 1,5%
- Rendement de la SCPI : 4,35%

Attention ! Les intérêts d'un livret ne sont soumis ni à l'imposition ni aux prélèvements sociaux contrairement à l'assurance-vie ou aux SCPI. Inutile néanmoins d'aller plus en avant dans les détails à ce stade.

UN SCHEMA A
REALISER

3 – b) L'acquisition en nue-propiété temporaire



Tout d'abord, commençons par aborder certaines notions.

La pleine propriété d'un bien est composée de deux éléments :

- la nue-propiété : c'est la faculté de disposer d'un bien (c'est-à-dire de le vendre, de le donner...)
- et l'usufruit : c'est le droit d'en jouir ou d'en user (donc notamment de percevoir des loyers)

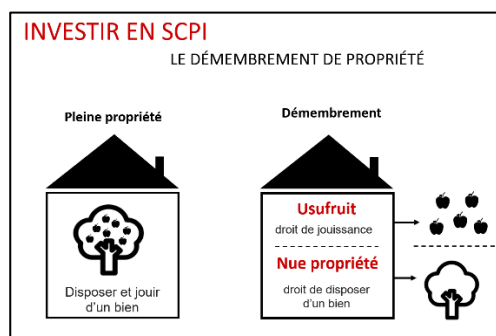
Le démembrement de propriété consiste alors à séparer la nue-propiété de l'usufruit entre deux personnes : l'une est alors le nue-propriétaire et l'autre est l'usufruitier.

Le démembrement peut s'envisager en général sur deux types de durée :

- Une durée viagère, c'est-à-dire jusqu'au décès,
- Ou bien une durée temporaire, qui est fixée contractuellement entre le nu-propriétaire et l'usufruitier dès l'origine du démembrement.

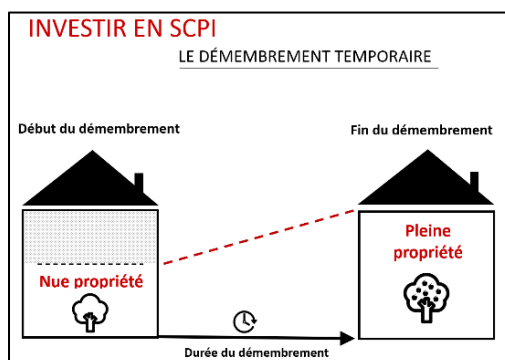


UN SCHEMA A
REALISER



Dans le cadre de votre investissement, nous exploiterons les avantages d'une souscription en nue-propiété temporaire dont le principe est le suivant :

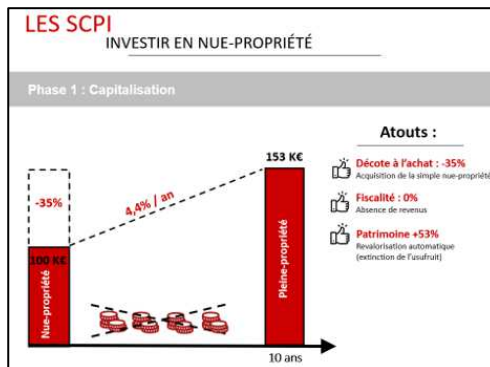
- Vous faite l'acquisition de la simple nue-propiété
- Durant la phase de démembrement, vous allez donc bénéficier d'une revalorisation de votre patrimoine mécanique liée à la simple extinction de l'usufruit
- Au terme du démembrement, vous récupérez la valeur de la pleine propriété et les revenus associés !



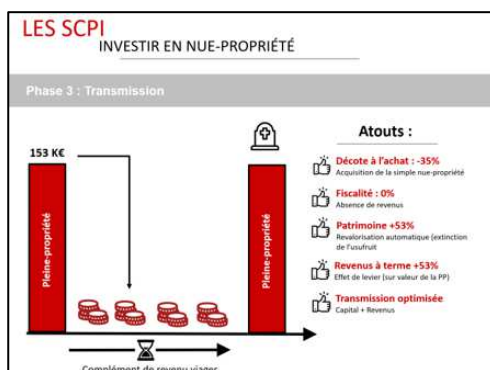
Voyons comment cela se traduit sur des parts de SCPI :

Illustration de l'investissement en cash

1) Phase de constitution du patrimoine



2) Phase de perception de revenus



Éléments de langage pour commenter le schéma

« Acquisition des parts de la SCPI avec une décote puisque vous n'achetez ici que la simple nue-propriété »

« Les revenus sont différés pour être optimisés et distribués quand vous en aurez vraiment besoin (ex: retraite) »

« Pendant toute la durée du démembrement, votre investissement sort de l'assiette taxable à l'IFI. »

« Pendant ce temps, votre investissement se revalorise de manière structurelle grâce à l'extinction progressive de l'usufruit »

« En effet, les revenus que vous ne percevrez pas pendant la phase de démembrement ne seront pas perdus puisque vous deviendrez plein-propriétaire des parts à 100% de leur valeur au terme du démembrement »

« Ainsi, plutôt que d'avoir perçu des revenus inutilement taxés pendant cette période, ces derniers auront travaillé pour vous et cela sans taxation (puisque la reconstitution de la pleine-propriété se fait sans imposition !) »

« Vos futurs revenus viagers seront optimisés car calculés sur la valeur des parts en pleine propriété (effet de levier du démembrement par rapport à votre investissement de départ !) »

Présentation du plan type :

PLAN TYPE	
INVESTIR EN NUE-PROPRIÉTÉ	
Votre investissement initial :	
✓ Investissement en nue-propriété (soit 65% de la valeur de la PP)	100 000 €
Votre Patrimoine Immobilier (à l'issue du démembrement) :	
✓ Valeur en pleine-propriété à 10 ans	153 000 €
→ Soit une revalorisation annuelle de	4,4 % / an
Vos revenus (à l'issue du démembrement) :	
✓ Vous percevrez	6 885 €/an
<i>(à partir de la 10ème année et pour une durée indéterminée)</i>	
✓ En pleine propriété vous auriez touché	4 500 €/an
<i>(immédiatement et pour une durée indéterminée)</i>	
Grâce à l'effet de levier du démembrement, double optimisation :	
 Futurs revenus complémentaires améliorés de 53%!	 Capital optimisé: + 53% !



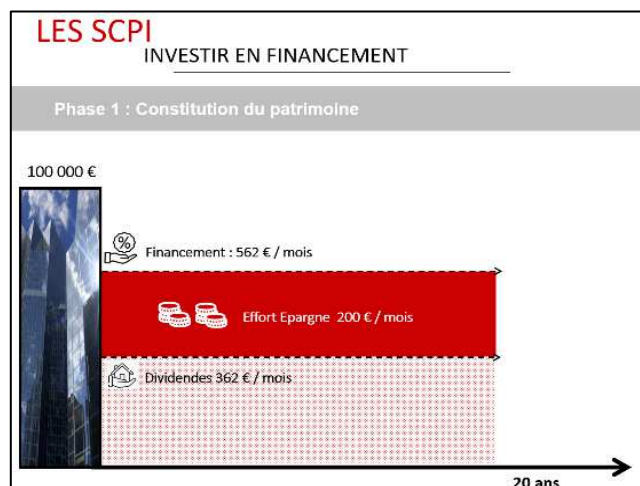
Hypothèses du plan type en nue-propriété

- Durée du démembrement : 10 ans
- Barème utilisé : SCPI Epargne Pierre, soit une décote de 35%
- Rendement de la SCPI : 4,35%
- Il n'a été tenu compte d'aucune revalorisation du prix des parts

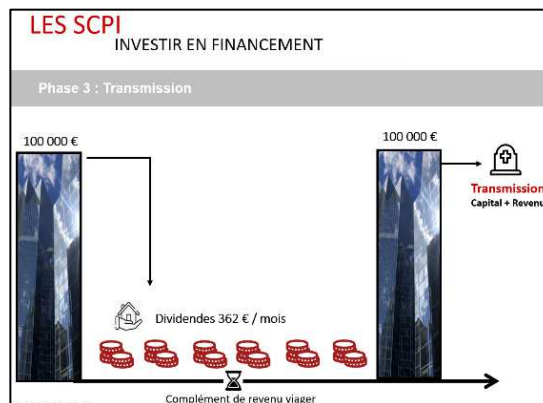
3 – c) L'acquisition en financement

Illustration de l'investissement en cash

1) Phase de constitution du patrimoine



2) Phase de perception de revenus

Éléments de langage pour commenter le schéma

« Utiliser l'effet de levier du financement est le meilleur moyen pour créer un capital »

« La SCPI est une classe d'actifs idéale pour cela compte tenu du bon niveau de rendement relatif et de la mutualisation des risques liés à l'immobilier »

« Le niveau des taux de financement est à un plancher historique : il s'agit d'une opportunité à saisir ! »

« Avec un effort d'épargne limité à 200 € par mois, vous pouvez vous créer un capital de 100 K€ en 20 ans. »

« De plus, vous assurez une sécurité accrue à votre famille pendant toute la durée de cette opération grâce à l'Assurance Décès Invalidité comprise dans ce montage. »

Présentation du plan type :

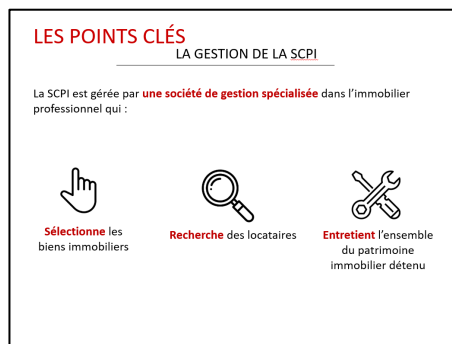
PLAN TYPE EN FINANCEMENT	
✓ Investissement au comptant	100 000 €
✓ Dividendes annuels en moyenne	4 350 €
✓ Soit environ mensuellement	362 €
<u>Utilisons maintenant le levier du financement :</u>	
✓ Montant du financement	100 000 €
✓ Apport dans l'opération	0 €
✓ Mensualités à rembourser	562 €
✓ Dividendes mensuels perçus	362 €
✓ Participation mensuelle moyenne	200 €
<u>A l'issue du financement vous vous serez constitué :</u>	
✓ Capital	100 000 €
✓ Complément de revenus mensuels	362 €

Hypothèses du plan type en financement

- *Crédit amortissable à taux fixe au taux de 2,55% par an avec une ADI de 0,42% par an du capital emprunté sur une durée de 20 ans dont un différé total de 6 mois.*
- *Rendement de la SCPI de 4,35% par an, soit un dividende annuel de 4 350 € (362,5 € par mois hors fiscalité et prélèvements sociaux)*
- *Le prix de la part est légèrement revalorisé pour gommer les frais d'acquisition (10% sur 20 ans)*
- *Les dividendes quant à eux ne sont pas revalorisés.*

Maillon 8 – Les points clés de la solution

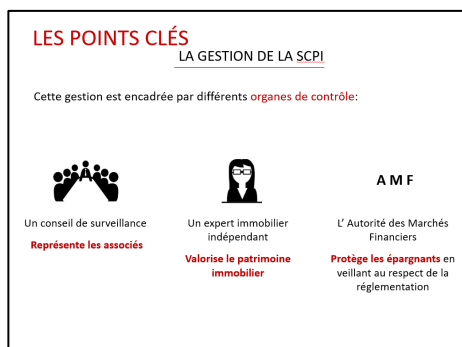
1 - La gestion de la SCPI



La SCPI est gérée par une société de gestion spécialisée dans l'immobilier professionnel qui :

- Sélectionne les biens immobiliers,
- Recherche des locataires
- Entretient l'ensemble du patrimoine détenu

« La SCPI est une entité juridique bien distincte de la société de gestion et si cette dernière venait à rencontrer des difficultés de quelque nature que ce soit (financières, juridiques, mauvaise gestion...), vous pourriez, avec les autres associés de la SCPI lors d'un vote en Assemblée Générale, décider de changer de société ! »



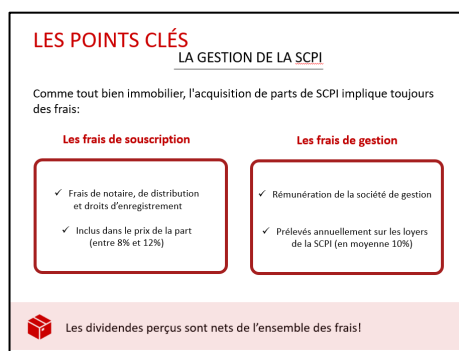
« Cette gestion est encadrée par différents organes de contrôle :

- Un conseil de surveillance qui représente les associés de la SCPI, cad tous les investisseurs comme vous
- Un expert immobilier indépendant qui est mandaté pour expertiser et valoriser le patrimoine de la SCPI.
- L'Autorité des Marchés Financiers qui encadre la gestion des SCPI et protège les épargnants »

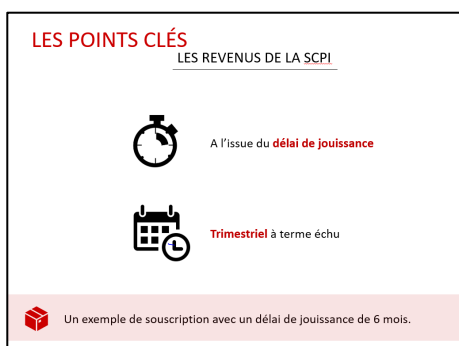


BOITE A OUTILS SCHEMA SUR LES FRAIS

2 – Les frais



3 – Les revenus de la SCPI



« Les revenus de la SCPI sont distribués aux associés de la SCPI à trimestre civil échu après une période de franchise que l'on appelle le délai de jouissance.

Ce délai de jouissance est égal au délai moyen nécessaire pour que la société de gestion investisse les capitaux et génère de nouveaux loyers.

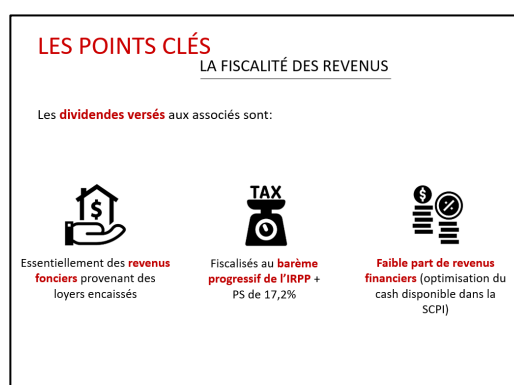
C'est donc une période au cours de laquelle vous ne percevrez pas de revenus dans un souci d'équité avec les associés déjà présents dans la SCPI.

Ce délai de jouissance est propre à chaque SCPI; Il est en général de 6 mois. »



BOITE A OUTILS DELAI DE JOUISSANCE

4 – La fiscalité des revenus





« Les dividendes qui sont versés sont composés essentiellement de revenus fonciers et donc soumis, pour les particuliers, à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux.

Une faible part des revenus composant les dividendes proviennent de l'optimisation du cash disponible dans la SCPI (collecte non encore investie, loyers perçus, vente d'immeubles non encore réinvestie...).



Pour les investisseurs en financement

En réalisant l'acquisition de parts de SCPI via un financement, votre investisseur pourra déduire de ses dividendes les intérêts d'emprunt ainsi que l'Assurance Décès Invalidité (ADI)



BOITE A OUTILS
Historique de
revalorisation des
SCPI



BOITE A OUTILS
Valorisation
d'une SCPI



5 – La revalorisation des parts

« La valeur de votre investissement sera réglementairement et mécaniquement corrélée à la valeur des immeubles de la SCPI.

En pratique, ces derniers font l'objet d'une valorisation annuelle par un expert immobilier indépendant. C'est cette expertise qui permet d'ajuster la valeur du patrimoine au fil du temps.

Votre investissement bénéficiera ainsi de l'évolution des cycles de l'immobilier dans une perspective de long terme. »

LES POINTS CLÉS

LA REVALORISATION DES PARTS



Encadrement réglementaire du prix de part en fonction de la valeur du patrimoine



Expertise indépendante des immeubles de la SCPI

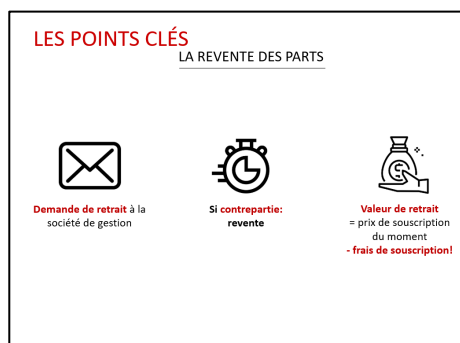


Evolution annuelle de la valorisation du patrimoine de la SCPI



Historique des revalorisations de part de SCPI.

6 – La revente des parts



« Lorsqu'au terme de votre investissement (minimum 10 ans), vous souhaitez revendre vos parts de SCPI, une simple demande de retrait adressée à la société de gestion sera suffisante pour matérialiser la vente ; Nul besoin donc de passer devant le notaire.



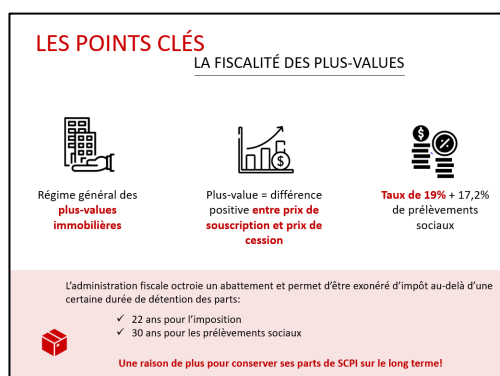
BOITE A OUTILS
Traitement des objections sur la liquidité

L'exécution de cette demande pourra ne pas être immédiate et restera soumise à l'existence de souscriptions en contrepartie.

La valeur de retrait sera égale au prix de souscription du moment diminuée des frais de souscription !

A noter qu'en cas de revente avec plus-value, l'impôt dû sera prélevé sur le produit de la vente par la société de gestion et versé au Trésor Public. »

7 – La fiscalité des plus-values



« La revente de parts de SCPI est soumise au régime général des plus-values immobilières. Le montant de la plus-value est déterminé par la différence entre le prix de souscription et le prix de cession. Il est soumis à un taux d'imposition forfaitaire de 19% auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux au taux de 17,2%.

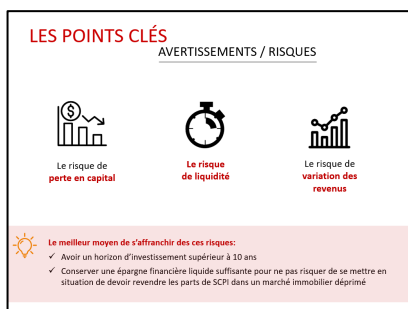


BOITE A OUTILS
ABATTEMENTS
PLUS-VALUE

L'administration fiscale octroie un abattement et permet d'être exonéré d'impôt au-delà d'une certaine durée de détention des parts : 22 ans pour l'imposition et 30 ans pour les prélèvements sociaux.

Une raison de plus pour détenir ses parts de SCPI sur du long terme ! »

8 – Avertissements / Risques



« Investir en parts de SCPI permet d'aller capter un rendement attractif dans le contexte actuel. Comme tout investissement, il y a des risques :

En synthèse vous serez soumis à trois types de risques que vous devrez accepter :

- Les revenus distribués par la SCPI pourront évoluer à la hausse ou à la baisse
- Votre capital n'est pas garanti puisqu'il évoluera en fonction de la valeur des immeubles
- La revente des parts pourra nécessiter un certain délai pour trouver une contrepartie



Les 3 risques principaux expliqués :

Le risque de variation des revenus : les dividendes qui sont versés par la SCPI sont soumis à des variations en fonction de la situation locative des immeubles qui composent la SCPI (niveau de loyer, taux d'occupation des immeubles, impayés...)

Le risque de perte en capital : si la valeur des immeubles de la SCPI vient à baisser, la valeur des parts de la SCPI finira par baisser.

Le risque de liquidité : il est possible que vous ne puissiez pas revendre vos parts de SCPI quand vous le souhaitez si la SCPI n'enregistre plus de nouvelles souscriptions. C'est ce qu'on appelle le risque de liquidité qui peut se concrétiser dans un contexte de marché immobilier « déprimé ».

En effet, la société de gestion ne rachète pas elle-même les parts et il faut qu'il y ait des acquéreurs en face pour pouvoir les vendre.

Le meilleur moyen de lisser ces risques est d'avoir un horizon d'investissement suffisamment long (minimum 10 ans) et de conserver une épargne financière disponible suffisante.

BOITE A OUTILS
Historique des
rendements des
SCPI



BOITE A OUTILS
PLANS



Le Maillon 9 a pour objectif de présenter un exemple d'investissement suivi d'une brève présentation. Vous disposez en boîte à outils d'un plan adapté pour une souscription en financement et d'un plan adapté pour une souscription en nue-propriété.

Vous disposez également d'un simulateur directement accessible dans Cosmos (Outils)



LA SCPI



VOTRE INVESTISSEMENT



« Pour que vous puissiez mieux appréhender votre investissement, je vous propose de réaliser un exemple chiffré. »

« Après avoir vu les éléments chiffrés de cet investissement, je vous propose de vous présenter la SCPI que j'ai sélectionnée pour vous. »



BOÎTE À OUTILS
PANORMA SCPI
STELLUM
PLACEMENTS

Maillon 10 – Présentation de la (les) SCPI sélectionnée(s)



Afin de vous aider à choisir la ou les SCPI que vous voudrez proposer à votre investisseur, vous disposez dans l'extranet de Stellium Placement d'un panorama complet de la gamme dans lequel vous pourrez comparer ces différents ratios d'une SCPI à l'autre.

La stratégie d'investissement

C'est le premier critère de choix : comment la SCPI entend créer de la valeur ? Sur quel marché va-t-elle intervenir ? Quelle cible d'acquisitions ? Quelle typologie de locataires...

Le taux de DVM

Il s'agit de l'indicateur officiel du dernier rendement connu de la SCPI. Il est calculé en divisant les revenus versés par la SCPI en année N-1 par le prix moyen de la part cette même année.

Le RAN

Il s'agit du Report A Nouveau. C'est une réserve de revenus que la SCPI a mis de côté pour pouvoir piocher dedans lors des années plus difficiles afin de lisser les revenus distribués.

1 – Les avantages de l'offre

INVESTIR EN SCPI
LES AVANTAGES DE L'OFFRE



L'expérience de mon partenaire Stellium qui référence des SCPI sur tous les segments de l'immobilier professionnel



Mon expertise qui me permet de sélectionner la SCPI qui vous conviendra le mieux en toute indépendance



« Pour sélectionner la SCPI qui vous correspondra le mieux, je peux m'appuyer sur l'expérience de mon partenaire Stellium Invest qui référence des SCPI sur tous les segments de l'immobilier professionnel.

C'est mon expertise qui me permet de sélectionner pour vous et en toute indépendance la ou les SCPI les plus pertinentes pour répondre à vos besoins. »

2 – Les critères de sélection d'une SCPI



La capitalisation :

C'est la taille de la SCPI. Ce critère est important car il préjuge à la fois de la diversification de la SCPI: plus elle est fortement capitalisée, plus elle détient d'immeubles loués à des locataires différents = dilution du risque... mais aussi de sa liquidité potentielle

Le taux d'occupation :

C'est un indicateur avancé qui a son importance car il permet de mesurer le taux de vacances des immeubles (TOP = taux d'occupation physique) mais aussi le taux d'impayés (TOF = taux d'occupation financier)

La décote par rapport à la valeur de reconstitution :

Ce ratio est important car il nous permet de vérifier la cherté relative des immeubles lors de l'acquisition des parts de la SCPI. En effet, le prix de souscription peut se situer réglementairement entre -10% et +10% autour de cette valeur et choisir une SCPI décotée c'est mettre toutes les chances de son côté de bénéficier d'une meilleure revalorisation à venir

3 – Une offre complète et compétitive



« Voici la gamme des SCPI mise à disposition par mon partenaire Stellium Placement. Tous les segments de l'immobilier professionnel y sont représentés : »



Dès que vous en aurez la possibilité, nous vous recommandons de diversifier la proposition que vous ferez à vos investisseurs.

En effet, le vieil adage « on ne met pas tous ses œufs dans le même panier » trouve à s'appliquer pour faire bénéficier de la décorrélation offerte par les différents secteurs de l'immobilier professionnel.

Grâce à la profondeur de gamme de Stellium Placement, vous allez pouvoir mettre en œuvre une véritable allocation de SCPI afin de lisser les variations des futurs revenus de vos investisseurs.



« A l'issue du premier entretien que nous avons déjà eu et d'une analyse des différentes SCPI, voici la (les) SCPI que je vous propose de souscrire »



BOITE A OUTILS
VIDEOS SCPI

BOITE A OUTILS
FICHES
COMMERCIALES
SCPI



Vous disposez de deux types d'outils complémentaires pour présenter la ou les SCPI que vous souhaitez faire souscrire à votre investisseur :

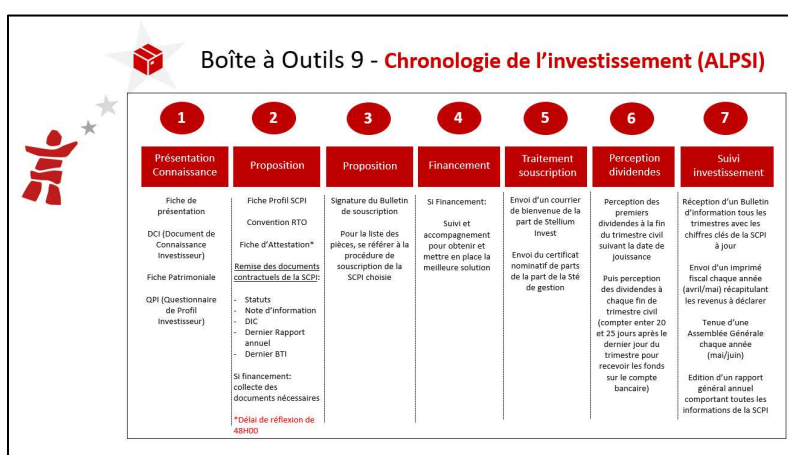
- *Une vidéo d'1'30 qui montre en images la stratégie d'investissement et les leviers mis en œuvre par la société de gestion pour créer de la valeur dans la durée*
- *Une fiche commerciale qui synthétise ces éléments en s'appuyant sur les derniers chiffres clés à jour de la SCPI*

Maillon 11 – Chronologie de l'investissement



Nous vous présentons maintenant la chronologie que nous vous invitons à suivre en fonction de votre statut de consultant : « Agent Lié » OU « CIF »

1 – Chronologie pour les agents liés :



« À partir de maintenant, comment cela se passe-t-il ? Par rapport à cette chronologie de l'investissement, nous en sommes aujourd'hui à l'étape n°2. En effet, lors de notre premier rendez-vous nous avons déjà complété et signé, la fiche de présentation, le Document Connaissance client complet ainsi qu'un questionnaire profil de risque ce qui m'a conduit à vous préconiser cet investissement en parts de SCPI. »



Étape 2 :

« Dans un souci de respect de la réglementation nous allons maintenant compléter ensemble une fiche profil SCPI permettant de formaliser ma recommandation*. Nous allons également signer une convention de Réception Transmission d'Ordre afin de formaliser les modalités pratiques selon lesquelles Stellium Invest pourra ensuite traiter votre souscription, souscription qui ne pourra intervenir qu'après un délai de réflexion de 48h. Ce délai démarrera aujourd'hui par la signature d'une Attestation confirmant que je vous ai bien remis les documents réglementaires de la SCPI. »



BOITE A OUTILS
PROCEDURES DE
SOUSCRIPTION



S'il s'agit d'une souscription en financement, c'est le moment de récupérer les pièces nécessaires au montage du dossier.

Dans la plupart des régions les SCPI sont finançables par l'intermédiaire de Stellium Financement à partir de 75K€. (Attention toutefois, les SCPI Eurovalys et Vendôme Régions ne sont pas finançables.)

Étape 3 :



« Une fois ce délai écoulé nous pourrons donc signer le bulletin de souscription. Pour cela il me faudra une copie de votre Carte Nationale d'Identité ou de votre passeport en cours de validité, un justificatif de domicile de moins de 3 mois, un RIB et enfin le chèque ou un justificatif de virement ou votre demande de financement. Je vous laisserai le double du bulletin de souscription et je me chargerai d'adresser à Stellium Invest tous les documents nécessaires. »



La pièce d'identité, le justificatif de domicile et le RIB sont les pièces minimum qu'une société de gestion demande pour la souscription de parts de SCPI. En réalité dans la plupart des cas, en fonction de la situation de votre investisseur (âge, situation matrimoniale, mode d'acquisition, résidence fiscale...) il est probable que la liste des pièces à fournir soit en réalité plus importante. Il est indispensable de bien vous référer à la procédure de souscription correspondant à la SCPI souscrite dans Cosmos (onglet « comment souscrire »)

**Un délai de rétractation de 14 jours est applicable à la fourniture de service de conseil en investissement par voie de démarchage mais le client peut renoncer à ce délai dans la mesure où celui-ci souhaite bénéficier de la prestation de conseil immédiatement (voir case à cocher dans la fiche Profil SCPI).*



Étape 4 : [en cas de financement]

« Ayant obtenu un accord définitif, la banque vous adressera l'offre de prêt qui arrivera directement par courrier chez vous. Dès réception, je serai à votre disposition pour examiner et commenter tous les détails de cette offre sachant que vous bénéficiez alors d'un délai légal de rétractation de 14 jours. Une fois l'offre de prêt émise et signée par vous les fonds pourront être débloqués auprès de la maison de gestion »



Étape 5 :

« Une fois votre souscription enregistrée, vous recevrez un courrier de bienvenue de la part de Stellium Invest, et la maison de gestion vous fera parvenir directement un certificat nominatif de parts.



Étape 6 :

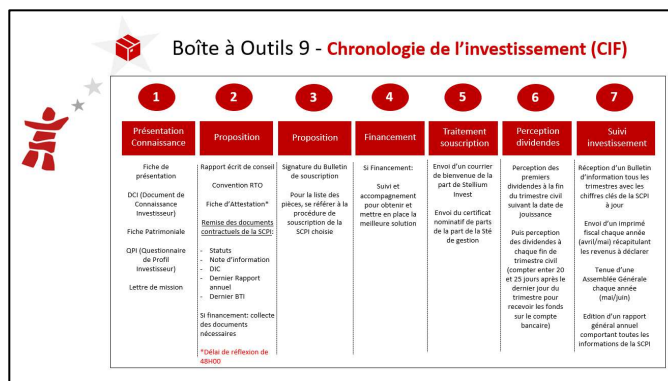
« Vous percevrez vos premiers dividendes à la fin du trimestre civil qui suit la date de jouissance [comme expliqué précédemment] et par la suite ces dividendes seront virés de manière régulière à la fin de chaque trimestre (entre le 20 et le 25 du mois suivant, le temps que la société de gestion décide du montant d'acompte sur dividende qu'elle va verser pour le trimestre écoulé et que le virement soit effectif sur votre compte bancaire) »



Étape 7 :

« Tous les trimestres, vous serez également informé de l'évolution de votre SCPI. En effet, la société de gestion vous communiquera au travers d'un BTI (bulletin trimestriel d'information) les informations essentielles relatives au trimestre écoulé (montant du dividende versé, collecte réalisée, demandes de retraits, acquisition de nouveaux immeubles, départs éventuels de locataires...). De plus, chaque année, une Assemblée Générale est organisée. En tant qu'associé de la SCPI, vous aurez des droits de vote pour participer aux décisions qui seront prises (vous pourrez aussi donner vos pouvoirs le cas échéant). Enfin, avant la période de déclaration des revenus vous recevrez chaque année un imprimé fiscal de la part de la société de gestion qui vous permettra de déclarer correctement les revenus issus de la SCPI. Bien entendu, je serai toujours disponible au cours de ces différentes étapes pour vous accompagner et répondre à toutes vos questions. »

2 – Chronologie pour les CIF:



« À partir de maintenant comment cela se passe-t-il ? Par rapport à cette chronologie de l'investissement, nous en sommes aujourd'hui à l'étape n°2. En effet, nous avons déjà lors de notre 1er rendez-vous complété et signé ensemble une fiche de présentation, un Document connaissance client complet ainsi qu'un questionnaire profil de risque ce qui m'a permis de réaliser une analyse de votre situation, prestation formalisée dans la lettre de mission* que nous avons également d'ores et déjà signée. »

Étape 2 :

« Aujourd'hui, en tant que CIF, après avoir analysé votre situation et vos objectifs, je vous recommande donc d'investir dans des parts de SCPI XX. Cette analyse, mes préconisations ainsi que la présentation des avantages et risques liés à l'acquisition de parts de SCPI de rendement figurent dans mon rapport écrit de conseil dont je vais conserver un exemplaire signé. Nous allons également signer un mandat de Réception Transmission d'Ordre afin de formaliser les modalités pratiques de notre relation. Afin de respecter la réglementation en vigueur, il sera nécessaire de signer une Attestation portant sur la remise de ces documents et la souscription de vos parts pourra alors intervenir après un délai de réflexion de 48h. Ce délai démarrera aujourd'hui par la signature d'une Attestation confirmant que je vous ai bien remis les documents réglementaires de la SCPI. »



S'il s'agit d'une souscription en financement, c'est le moment de récupérer les pièces nécessaires au montage du dossier.

Dans la plupart des régions les SCPI sont finançables par l'intermédiaire de Stellium Financement à partir de 75K€. (Attention toutefois, les SCPI Eurovalys et Vendôme Régions ne sont pas finançables.)



BOITE A OUTILS
PROCEDURES DE
SOUSCRIPTION



Étape 3 :

« Une fois ce délai écoulé nous pourrons donc signer le bulletin de souscription. Pour cela il me faudra une copie de votre Carte Nationale d'Identité ou de votre passeport en cours de validité, un justificatif de domicile de moins de 3 mois, un RIB et enfin le chèque ou un justificatif de virement ou votre demande de financement. Je vous laisserai le double du bulletin de souscription et je me chargerai d'adresser à Stellium Invest tous les documents nécessaires. »



La pièce d'identité, le justificatif de domicile et le RIB sont les pièces minimum qu'une société de gestion demande pour la souscription de parts de SCPI. En réalité dans la plupart des cas, en fonction de la situation de votre investisseur (âge, situation matrimoniale, mode d'acquisition, résidence fiscale...) il est probable que la liste des pièces à fournir soit en réalité plus importante. Il est indispensable de bien vous référer à la procédure de souscription correspondant à la SCPI souscrite dans Cosmos (onglet « comment souscrire »)

**Un délai de rétractation de 14 jours est applicable à la fourniture de service de conseil en investissement par voie de démarchage mais le client peut renoncer à ce délai dans la mesure où celui-ci souhaite bénéficier de la prestation de conseil immédiatement (voir case à cocher dans la fiche Profil SCPI).*



Étape 4 : [en cas de financement]

« Ayant obtenu un accord définitif, la banque vous adressera l'offre de prêt qui arrivera directement par courrier chez vous. Dès réception, je serai à votre disposition pour examiner et commenter tous les détails de cette offre sachant que vous bénéficiez alors d'un délai légal de rétractation de 14 jours. Une fois l'offre de prêt émise et signée par vous les fonds pourront être débloqués auprès de la maison de gestion »



Étape 5 :

« Une fois votre souscription enregistrée, vous recevrez un courrier de bienvenue de la part de Stellium Invest, et la maison de gestion vous fera parvenir directement un certificat nominatif de parts.



Étape 6 :

« Vous percevrez vos premiers dividendes à la fin du trimestre civil qui suit la date de jouissance [comme expliqué précédemment] et par la suite ces dividendes seront virés de manière régulière à la fin de chaque trimestre (entre le 20 et le 25 du mois suivant, le temps que la société de gestion décide du montant d'acompte sur

dividende qu'elle va verser pour le trimestre écoulé et que le virement soit effectif sur votre compte bancaire) »



Étape 7 :

« Tous les trimestres, vous serez également informé de l'évolution de votre SCPI. En effet, la société de gestion vous communiquera au travers d'un BTI (bulletin trimestriel d'information) les informations essentielles relatives au trimestre écoulé (montant du dividende versé, collecte réalisée, demandes de retraits, acquisition de nouveaux immeubles, départs éventuels de locataires...). De plus, chaque année, une Assemblée Générale est organisée. En tant qu'associé de la SCPI, vous aurez des droits de vote pour participer aux décisions qui seront prises (vous pourrez aussi donner vos pouvoirs le cas échéant). Enfin, avant la période de déclaration des revenus vous recevrez chaque année un imprimé fiscal de la part de la société de gestion qui vous permettra de déclarer correctement les revenus issus de la SCPI. Bien entendu, je serai toujours disponible au cours de ces différentes étapes pour vous accompagner et répondre à toutes vos questions. »

Maillon 12 - Conclusion et consolidation



« Est-ce que cette SCPI vous convient ?
Parfait. »



Pour la souscription, vous pouvez vous référer à la procédure de la SCPI concernée dans Cosmos (ALPSI ou CIF selon votre statut)

Les points d'attention :

Vous devez respecter un délai de 48H minimum entre la date de signature du bulletin de souscription et celle de l'ensemble des documents de connaissance client (fiche de présentation, DCI, fiche patrimoniale, attestation...)

Vous devez remettre à votre investisseur l'ensemble des documents contractuels suivants (disponibles dans Cosmos) :

- *Le Document d'Informations Clé*
- *Les statuts de la SCPI*
- *La note d'information*
- *Le dernier Bulletin Trimestriel d'Information*
- *Le dernier rapport annuel*



« Vous avez pris la bonne décision et vous pouvez vous en féliciter.

Je suis disponible bien sûr si vous souhaitez échanger d'ici notre prochain rendez-vous.

D'ici là, comme je l'avais évoqué lors de notre 1^{er} RDV, vous allez recevoir une enquête de satisfaction, par e-mail.

Cette enquête, diligentée par Opinionway, organisme indépendant que vous connaissez certainement, vous permettra d'évaluer ma prestation, de manière anonyme ou non.

Cette enquête est importante pour moi car comme vous l'avez compris, mon principal objectif est la satisfaction de mes investisseurs. En effet, c'est uniquement par leur recommandation que j'assure le développement et la pérennité de mon activité. De plus, une partie de ma rémunération peut dépendre du résultat de ces enquêtes, aussi je vous serai très reconnaissant d'y prêter attention et de prendre les quelques minutes nécessaires pour y répondre en toute franchise.

Je vous remercie pour votre accueil et vous souhaite une excellente (fin de) journée. »

Prodémial, SAS Société au capital social de 50 000 euros
RCS Toulouse 810 852 129 – N°TVA : FR 02 810852129
11, avenue Parmentier - CS 70117 - 31201 Toulouse cedex 2
Tél. 05 67 73 33 00 - Fax 05 67 73 30 01

Document non contractuel édité par Prodémial et à destination exclusive de ses consultants, contenant des informations en vigueur au moment de sa parution en novembre 2019
Le présent support est la propriété exclusive de la société Prodémial. Il est protégé par le droit d'auteur en vertu des dispositions du livre I du code de la propriété intellectuelle et des conventions internationales régissant la protection des droits d'auteur. En conséquence, toute reproduction, représentation même partielle et effectuée sans l'autorisation préalable de la société Prodémial est strictement interdite