

Fiche SCPI

La première chose à savoir sur les investissements financiers, c'est que la viabilité et l'adéquation du projet à la situation de l'investisseur sera contrôlée par un expert agréé par les autorités de tutelle afin d'assurer la protection des épargnants.

Les Sociétés Civiles de Placements Immobiliers (SCPI) sont plébiscitées par les français – prudents avec leur épargne – depuis des années déjà.

- La particularité des SCPI ou « pierre papier » est qu'il s'agit d'un placement financier composé d'une très large majorité d'immobilier (>90%) ce qui permet la souscription partiellement ou totalement à crédit.
- Vis-à-vis de l'immobilier en direct les SCPI permettent d'avoir accès pour de petits montants investis (dès 10 000€) à un immobilier d'une qualité hors normes puisque les SCPI achètent des bâtiments d'exception à plusieurs dizaines de millions d'euros. Le choix des emplacements, le profil sécurisé des locataires et la totale absence de gestion font le succès des SCPI.
- Les avantages et inconvénients du produit en font une alternative aux livrets d'épargne, Plan Epargne Logement, Assurance vie, Immobilier en direct... En 2019, les livrets bancaires (livret A, LDD, livret jeune...) rapportent 0.75%, le Plan d'Epargne Logement 0.7% net d'impôts, le fond euro (ancien placement sans risque le plus rémunérateur) est en baisse à un rendement moyen de 1.5%.

Pour 2018, la rentabilité moyenne des SCPI était de 4.5%. Les revenus de ce placement sont assimilés à des revenus fonciers, ils subissent donc la fiscalité en vigueur (Tranche Marginale d'Imposition du client plus les prélèvements sociaux après abattements)

Ainsi, au minimum, pour la TMI à 45% (qui ne concerne que les très hauts revenus), le rendement net de frais et d'impôts est de 2.25% par an. C'est 3.1% pour une TMI, plus commune, de 14%. Le rendement augmentera souvent si le produit est utilisé à crédit.

Le fonctionnement des SCPI est simple : les loyers perçus pour la location du parc immobilier détenu forment le revenu annuel du placement (souvent stable, il varie peu d'une année à l'autre). Tandis que la valeur du parc immobilier monte ou baisse selon la qualité de biens qui le compose.

Les SCPI sont un placement de long terme (détention de 10 ans conseillée) car il faut payer les frais classiques de l'immobilier (frais de notaire...) à la revente des parts, soit une moyenne de 10 pourcents.

Une centaine de SCPI sont disponibles, certaines sont dites fiscales et permettent de réduire les impôts sur le revenu, les autres sont appelées de rendement. Pour ces dernières, plusieurs tendances

se dégagent : les investissements dans des secteurs tels que la santé, l'éducation, les boutiques, les bureaux... en France et en Europe.

Nous proposons de mettre en valeur une SCPI dont le parc immobilier évalué à plus de deux milliards d'euros est composé à 85% de bureaux sur de prestigieux sites en Ile de France + 15% dans les métropoles françaises. Cette implantation géographique apporte de la sécurité aux loyers puisque les locataires sont beaucoup de grandes entreprises.

Aussi, le Brexit en cours a renforcé le rôle de la capitale française à international. Il y a quelques années les grands groupes asiatiques ou américains privilégiaient Londres pour une implantation européenne, l'Allemagne ne possédant pas de ville dominante. Aujourd'hui ils se tournent vers Paris. Les professionnels du secteur soulignent ce phénomène qui a pour effet de renchérir les loyers des bureaux et la valeur de l'immobilier parisien.

D'autres SCPI proposent des rendements plus attractifs (>6%) mais investissent en Europe de l'Est dans des biens immobiliers de valeur moindre.

Toutefois, si grâce à votre présentation l'investisseur souscrit n'importe quelle SCPI vous toucherez la commission prévue, qu'il paye comptant ou utilise un crédit.

Les jeunes couples qui souhaitent préparer l'avenir, les quadras qui pensent à la retraite et les retraités qui songent à transmettre leur patrimoine... Ils sont des cibles.

Votre but est d'identifier des investisseurs potentiels, puis de valider avec eux un intérêt pour le produit. Enfin, nous transmettre cette opportunité d'affaire pour le déclenchement d'un cycle de vente.

La souscription minimum est de : 10 000€, pour une commission de 50€ pour l'apporteur. Le multiple de calcul de la commission est identique pour 50 000€ investis : commission de 250€, et 200 000€ investis pour une commission de 1000€. Il n'y a pas de limite au montant investi et la commission est identique que le client paye son investissement comptant ou prenne un crédit.

Si la vente est conclue dès le premier entretien et que le client paye comptant la commission est versé dans un délai de 30 jours. Auquel il faut ajouter 15 jours en moyenne si le client souscrit un crédit.

Modalités de l'Indication d'affaire

L'indicateur d'affaire remettra à Aldacie les coordonnées de personnes qui lui feront part d'un projet similaire à ceux proposés par les partenaires de Aldacie et présentés sur le site internet de Aldacie.

Chaque indication de clientèle sera formalisée par le remplissage d'un formulaire sur le site de Aldacie et une signature. L'indicateur ne pourra prétendre à aucune rémunération pour une indication d'affaire n'ayant pas fait l'objet de cette formalisation.

L'intervention de l'Indicateur ne préjugera en aucun cas de la suite qui sera donnée par Aldacie et ses partenaires lesquels demeurent seuls juges de ces décisions en ce qui concerne la vente de Produits SCPI.

Aldacie informera l'Indicateur dès qu'un Client aura souscrit un contrat portant sur un Produit de type SCPI.

Rémunération

La rémunération versée par Aldacie à l'Indicateur est fixée à 1.5% du montant de la souscription pour les montants compris entre 10 000€ et 1 000 000€.

Pour pouvoir être pris en compte dans le cadre de cette convention, les Produits SCPI devront avoir fait l'objet de contrats de vente signés par les Clients. La rémunération sera versée au plus tard quarante jours après le paiement effectif de la commission par le partenaire à Aldacie. La perception de cette commission est par elle-même suspendue à la régularisation par acte authentique de la vente.

L'Indicateur s'interdit de prendre contact et de traiter directement avec l'un des partenaires participant à la promotion de SCPI avec Aldacie, notamment, les assureurs et sociétés de gestion de portefeuille, les courtiers... dans le cadre des opérations concernées portant sur les SCPI.

Durée et validité

La présente convention prend effet à compter de la signature. Elle est conclue pour une durée indéterminée. Elle pourra être dénoncée à tout moment par l'une ou l'autre des parties. Il est expressément convenu que la dénonciation n'ouvrira droit au versement à l'autre partie d'aucune indemnité ou somme de quelque nature que ce soit.

Responsabilité

L'Indicateur entend développer son partenariat avec Aldacie dans le strict respect des réglementations en vigueur, y compris les obligations prescrites par les dispositions du Code monétaire et financier.

Modification du contrat

Les dispositions du présent contrat pourront être modifiées par voie de courriel à l'adresse fournie par l'indicateur et soumis à son approbation par une nouvelle signature.

Cependant, Aldacie pourra à tout moment modifier les conditions de rémunération telles que prévues ici.

La présente convention est soumise à la loi française