



DCI – Delta Consulting International

- Propriétaire du site www.scp-solution.com

- Propriétaire du site www.delta-consulting-international.com

115, Rue Saint Dominique - 75007 Paris

Téléphone 01 42 56 10 90

Email : franck.caldarella@delta-consulting-international.com

SARL au capital de 10 001 euros – RCS Paris B 451 292 197 – APE/NAF 672 Z

DOCUMENT D'ENTREE EN RELATION (DER)

STATUS LEGAUX ET AUTORITES DE TUTELLE

Conseiller en investissement financiers (CIF) : enregistré auprès de l'Association Nationale des Conseils Financiers-CIF sous le numéro E00033 auprès de l'Association Nationale des Conseils Financiers-CIF (association agréée par l'Autorité des Marchés Financiers ; adresse courrier : 17 Place de la Bourse 75082 Paris cedex 02 et adresse internet : www.amf-france.org)

Intermédiaire en assurance (IAS) : catégorie courtier référencé sur le registre des intermédiaires en assurance, banque, finances sous le n° ORIAS : 07 022 452 et positionné dans la catégorie « b » n'étant pas soumis à une obligation contractuelle de travailler exclusivement avec une ou plusieurs compagnies d'assurances. Sur simple demande, peuvent-vous être communiqué le nom des entreprises d'assurances avec lesquelles nous travaillons.

DCI delta consulting international dispose, conformément à la loi et au code de bonne conduite de l'ANACOFI-CIF, d'une couverture en Responsabilité Civile Professionnelle et d'une Garantie Financière suffisantes couvrant ses diverses. Ces couvertures sont notamment conformes aux exigences du code monétaire et financier et du code des assurances. Souscrites auprès de : AMLIN France - 25 rue de LIEGE - 75008 PARIS Pour des montants de :

3 048 981 € par période d'assurance Intermédiaire d'Assurance

600 000 € par période d'assurance Démarcheur Financier

150 000 € par période d'assurance Conseil en Investissement Financier

N° de Police 2006 PCA 149DCI Delta Consulting International s'est engagé à respecter intégralement le code de bonne conduite de l'ANACOFI-CIF disponible au siège de l'association ou sur

www.anacofi.fr

PARTENAIRES, ASSUREURS, MAISONS DE GESTION, BANQUES

NOM	NATURE	TYPE DE CONTRAT	REMUNERATION
SURAVENIR	ASSUREUR	COURTAGE	COMMISSION
ONE LIFE	ASSUREUR	COURTAGE	COMMISSION
FONCIA PIERRE GESTION	MAISON DE GESTION	CIF	COMMISSION
SOFIDY	MAISON DE GESTION	CIF	COMMISSION
ALLIANZ LUXEMBOURG	ASSUREUR	COURTAGE	COMMISSION
PERIAL AM	MAISON DE GESTION	CIF	COMMISSION

Sur simple demande nous vous communiquerons les noms des autres compagnies avec lesquelles DCI delta consulting international a un accord.

MODE DE FACTURATION & REMUNERATION

Dans le cadre des SCPI aucun honoraires ne vous sera facturé notre société étant rémunéré par les maisons de gestion.

Nos prestations d'expertises et de conseils sont facturées sous forme d'honoraires intégrant l'ensemble des frais nécessaires à la réalisation de la prestation.

Étude patrimoniale standard : 1 500 euros

Étude patrimoniale complexe : 5 000 euros

Taux horaire : 300 euros

En fonction de la complexité de la mission les honoraires pourront être revus et seront détaillés dans la lettre de mission.

Tarification particulière pour les contrats d'assurance vie de droit Luxembourgeois, PEA & Comptes Titres sous mandat de conseil tarifs disponibles sur demande.

DCI delta consulting international s'engage à fournir au client un devis personnalisé gratuit sous 48 heures.

D'autre part, le client est informé que pour tout acte d'intermédiation en assurance vie, PEA & compte titre le conseiller est rémunéré par la totalité des frais d'entrée, déduction faite de la part acquise à la société qui l'autorise à commercialiser le produit, auxquels s'ajoute une fraction des frais de gestion qui est au maximum de 90 % de ceux-ci. Le détail de la rémunération du conseiller par commissions, agissant en tant qu'intermédiaire, peut être obtenu par le client en s'adressant à la société qui autorise la commercialisation par le conseiller de ses produits. Le conseiller s'engage à assister le client dans l'obtention de ces informations.

TRAITEMENT DES INFORMATIONS CLIENTS

Conformément à la loi « informatique et libertés » du 6 janvier 1978 modifiée, le client dispose sur simple demande, d'un droit d'accès et de rectification des informations le concernant. Il peut également, pour des motifs légitimes, s'opposer au traitement des données. Pour en savoir davantage, consultez vos droits sur le site de la CNIL : www.cnil.fr

SECRET PROFESSIONNEL

La société DCI delta consulting international est soumise au secret professionnel. A ce titre elle assure une totale confidentialité à ses clients, concernant toutes les informations qu'elle possède.

RECLAMATIONS

Modalités de saisine de l'entreprise : En cas de litiges ou réclamation, DCI delta consulting international peut être contacté par courrier à l'adresse de son siège social : DCI delta consulting international 115, rue saint-dominique 75007 Paris. Votre conseiller s'engage à traiter votre réclamation dans les délais suivants : -Dix jours ouvrables maximum à compter la réception de la réclamation pour accuser réception, sauf si la réponse elle-même est apportée au client dans ce délai ; -deux mois maximum entre la date de réception de la réclamation et la date d'envoi de la réponse au client sauf survenance de circonstances particulières dûment justifiées.

A défaut d'arrangement à l'amiable, les parties pourront informer :

- Médiateur compétent litiges avec une entreprise :

ANACOFI Médiateur de l'Anacofi :

Médiateur de l'Anacofi 92 rue d'Amsterdam 75009 Paris

- Médiateurs compétents litiges avec un consommateur :

AMF

Mme Marielle Cohen-Branche Médiateur de l'AMF Autorité des marchés financiers 17, place de la Bourse 75 082 Paris cedex 02

Site internet : <http://www.amf-france.org/Le-mediateur-de-l-AMF/Le-mediateur-mode-d-emploi/Modesde-saisine.html>

- Médiateur de l'assurance :

La Médiation de l'Assurance TSA 50110 75441 PARIS CEDEX 09

Site internet : <http://www.mediation-assurance.org/Saisir+le+mediateur>

- Médiateur de Produits bancaires :

Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR) Direction du contrôle des pratiques commerciales 66-2793 61, rue Taitbout 75436 Paris cedex 09.

D.C.I.
DELTA CONSULTING INTERNATIONAL

QUESTIONNAIRE CLIENT

AVERTISSEMENT

Vous avez émis le souhait d'obtenir une réponse d'un professionnel contrôlé et exerçant une activité réglementée.

De la véracité et de l'exactitude de vos réponses à ce questionnaire dépendra la qualité de son travail.

Votre conseiller s'est engagé au respect de la règle de bonne conduite incluant le secret professionnel et la protection de vos données personnelles.

Vous disposerez toujours d'un droit à modification ou destruction des informations personnelles détenues par votre conseiller sauf pour celles nécessaires à l'exercice de sa profession dans le cas où il continuerait à vous assister dans un ou plusieurs domaines.

Si vous ne souhaitez pas répondre à certaines questions, faites toutefois attention à répondre aux questions minimales auxquelles tout professionnel à besoin d'avoir la réponse. Elles sont signalées par un *.

Si malgré tout vous ne souhaitez pas répondre à ces questions, vous voudrez bien fournir à votre conseiller une lettre de refus de répondre, datée et signée dans laquelle vous donnerez toutes les informations que vous estimez nécessaires pour que votre conseiller puisse émettre un avis.

Vous reconnaissez avoir connaissance des tarifs de votre conseiller, de ses méthodes de travail et avoir en votre possession sa plaquette d'information légale **ANACOFI-CIF**

D.C.I.
DELTA CONSULTING INTERNATIONAL

FICHE POUR CLIENT PERSONNE PHYSIQUE / PARTICULIER

ELEMENTS GENERAUX

VOUS

Nom, Prénom *	
Date de Naissance *	
Profession *	
Adresse *	
Numéro de Téléphone	
Adresse Email	

VOTRE CONJOINT

Nom, Prénom *	
Date de Naissance *	
Profession *	
Forme légale de l'union *	
Depuis quand *	

VOS ENFANTS

Nom, Prénom	Date de Naissance *	A charge *	Remarques

AUTRES PERSONNES A CHARGE

Nom, Prénom	Date de Naissance *	Remarques

D.C.I.
DELTA CONSULTING INTERNATIONAL

CONNAISSANCES FINANCIERES
VOUS

MAUVAISES	MOYENNES	BONNES
-----------	----------	--------

VOTRE CONJOINT

MAUVAISES	MOYENNES	BONNES
-----------	----------	--------

CONNAISSANCES JURIDIQUES
VOUS

MAUVAISES	MOYENNES	BONNES
-----------	----------	--------

VOTRE CONJOINT

MAUVAISES	MOYENNES	BONNES
-----------	----------	--------

AVERSION AU RISQUE *
VOUS

FAIBLE	MOYEN	ELEVEE
--------	-------	--------

VOTRE CONJOINT

FAIBLE	MOYEN	ELEVEE
--------	-------	--------

Client : **Professionnel** **Non professionnel** (**rayez la mention inutile**)

OBJECTIFS DU CLIENT

Objectifs déclarés dans leur ordre de priorité	Terme en années
1-	
2-	
3-	
4-	
5-	

D.C.I.
DELTA CONSULTING INTERNATIONAL

REVENUS *

	Montant	Nature	Hors France	Remarques
MONSIEUR				

NOTES

	Montant	Nature	Hors France	Remarques
MADAME				

NOTES

	Montant	Nature	Hors France	Remarques
ENFANTS				

NOTES

	Montant	Nature	Hors France	Remarques
AUTRES				

NOTES

EVOLUTION PREVISIBLE

--

D.C.I.
DELTA CONSULTING INTERNATIONAL

IMPOSTION

IR FOYER

Année dernière	
Année jugée moyenne par le client *	
Evolution prévisible	

IFI

Année dernière	
Année jugée moyenne par le client *	
Evolution prévisible	

IMPOTS FONCIERS

BIEN	NATURE

AUTRES IMPOTS ACQUITES

--

REMARQUES

--

DATE

SIGNATURE DU CLIENT

D.C.I.
DELTA CONSULTING INTERNATIONAL

PATRIMOINE

Le conseiller est libre de demander plus d'informations. Il doit en revanche au moins balayer l'épargne, y compris l'assurance vie et l'immobilier. Les enfants à charge ne doivent pas être oubliés.

EPARGNE *

	Vous		Votre conjoint	
	Montant	Depuis quand	Montant	Depuis quand
Compte courant				
Livret 1				
Livret 2				
PEL				
PEA				
PEA-PME				
Assurance Vie				
Portefeuille				

IMMOBILIER *

Localisation	Vous		Votre conjoint		
	Valeur	Depuis quand	Localisation	Valeur	Depuis Quand

Résidence Principale

Locataire Montant du Loyer

Propriétaire Mensualité

Durée du crédit restante

DATE

SIGNATURE DU CLIENT



Propriété de DCI delta consulting international, 115, rue saint-dominique 75007 Paris

SARL au capital de 10 001 €, APE/NAF 672Z, RCS Paris B 451 292 197, membre de l'ANACOFI, membre fondateur de l'ANACOFI-CIF sous le N° 00033, ORIAS 07 022 452, Assurance en Responsabilité Civile Professionnelle et Garantie Financière auprès de AMLIN France, N° de Police 2006 PCA 149.

LETTRE DE MISSION

Madame, Monsieur

Vous avez bien voulu nous consulter en qualité de conseil en gestion de patrimoine indépendant et nous vous remercions de votre confiance.

Lors de notre premier entretien, nous vous avons remis le document d'entrée en relation incluant les mentions prescrites par l'article 325-3 du règlement général de l'AMF et l'article R.520-1 du code des assurances, à savoir :

- Notre statut de conseiller en investissement financier et notre numéro d'immatriculation au registre tenu par l'orias.
- L'association professionnelle à laquelle notre société est adhérente.
- Notre qualité de démarcheur et l'identité du ou des mandants pour lesquels la société exerce une activité de démarchage.
- Notre statut de courtier en assurance, notre numéro d'immatriculation auprès de l'ORIAS et la catégorie à laquelle nous appartenons.
- L'identité des établissements promoteurs de produits avec lesquels la société entretient une relation significative de nature commerciale.
- Tous les autres statuts réglementés dont nous relevons.



Propriété de DCI delta consulting international, 115, rue saint-dominique 75007 Paris

SARL au capital de 10 001 €, APE/NAF 672Z, RCS Paris B 451 292 197, membre de l'ANACOFI, membre fondateur de l'ANACOFI-CIF sous le N° 00033, ORIAS 07 022 452, Assurance en Responsabilité Civile Professionnelle et Garantie Financière auprès de AMLIN France, N° de Police 2006 PCA 149.

1 – CADRE DE NOTRE INTERVENTION

Lors de notre entretien du.....vous nous avez fait part des axes de réflexion qui vous semblent déterminants et sur lesquels vous souhaitez que nous portions l'accent compte tenu de vos objectifs patrimoniaux et fiscaux.

Afin de répondre à vos attentes, nous vous proposons de :

- Réaliser un audit patrimonial complet de votre situation patrimoniale et fiscale actuelle sur les plans économiques et juridiques dans une optique d'optimisation
- Etudiez les moyens de valoriser votre épargne
- Préparer la transmission de votre patrimoine
- Analyser votre situation fiscale et le cas échéant les modalités pour optimiser cette dernière.
- Etudiez les moyens de préparer votre retraite
- Etudiez les moyens de protéger votre conjoint
- Etudiez les moyens de financer l'acquisition de vos investissements immobiliers.
- Evaluer votre politique de placement et d'épargne actuelle et mettre en place une stratégie de gestion à moyen/long terme intégrant vos objectifs et critères de gestion personnels
- Vous conseiller dans les allocations d'actifs de vos placements financiers / assurance vie / immobilier.
- Vous tenir informé de tous les types de placements financiers / assurance vie / immobilier qui seraient susceptibles de répondre à votre problématique patrimoniale.
- Convenir d'un rendez-vous chaque fois que vous le jugerez nécessaire, pour faire le point sur votre situation patrimoniale.



Propriété de DCI delta consulting international, 115, rue saint-dominique 75007 Paris

SARL au capital de 10 001 €, APE/NAF 672Z, RCS Paris B 451 292 197, membre de l'ANACOFI, membre fondateur de l'ANACOFI-CIF sous le N° 00033, ORIAS 07 022 452, Assurance en Responsabilité Civile Professionnelle et Garantie Financière auprès de AMLIN France, N° de Police 2006 PCA 149.

2 – MODALITES D'INTERVENTION

Notre mission débutera à réception de la présente lettre de mission signée par vos soins. Nous collecterons l'ensemble des éléments patrimoniaux qui nous permettront d'avoir connaissance de votre situation financière, de votre expérience et de vos objectifs en matière d'investissements.

A réception complète des documents d'informations nécessaires à notre mission, nous conviendrons dans un délai de.....jours, d'un rendez vous de présentation de nos préconisations.

Vous pourrez alors choisir de mettre en œuvre la stratégie que vous aurez retenue avec le ou les professionnels de votre choix.

3 – HONORAIRES

Concernant le budget relatif à cette mission globale et au regard du degré de complexité de votre dossier que nous avons pu définir dans ses principales caractéristiques lors de notre entretien, nous estimons que cette mission pourra être justement rémunérée par des rétrocessions de commissions par les établissements promoteurs de produits liés aux investissements que vous réaliserez. Le cas échéant la prestation de conseil s'élèvera à **0,00 euros HT**.

Nous sommes convenus d'un règlement d'un montant de **0,00 €** à l'acceptation de la lettre de mission et le solde lors du rendez-vous de synthèse de la mission.

Le paiement sera effectué obligatoirement par chèque à l'ordre de la société.



Propriété de DCI delta consulting international, 115, rue saint-dominique 75007 Paris

SARL au capital de 10 001 €, APE/NAF 672Z, RCS Paris B 451 292 197, membre de l'ANACOFI, membre fondateur de l'ANACOFI-CIF sous le N° 00033, ORIAS 07 022 452, Assurance en Responsabilité Civile Professionnelle et Garantie Financière auprès de AMLIN France, N° de Police 2006 PCA 149.

4 – CONFIDENTIALITE

Tous les documents et éléments qui nous seront transmis seront traités avec la plus grande confidentialité, en application de l'article 325-9 du règlement général de l'AMF, la société s'abstient, sauf accord exprès, de communiquer et d'exploiter, en dehors de sa mission, les informations concernant ses clients. Cette disposition ne pourra être opposée à l'ANACOFI CIF dans le cadre de ses missions de contrôle.

Conformément aux articles 39 et 40 de la loi N° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, vous pourrez exercer un droit d'accès et de rectification de ces informations au siège social de notre société.

5 – DROITS ET OBLIGATIONS DE PARTIES

Il est précisé que la présente mission implique une obligation de moyens et nullement une obligation de résultats. Dans la mesure de votre acceptation de cette mission, nous ne manquerons pas de demander à vos conseils habituels, avec votre accord, de bien vouloir nous communiquer les renseignements utiles.

En outre, vous vous engagez par la signature de ce document à un devoir d'information et de coopération sincère et exhaustive.

Par la présente vous autorisez les établissements dépositaires ou compagnies d'assurance à communiquer à la société DCI delta consulting international, l'ensemble des informations concernant vos investissements et vos données personnelles d'ordres civiles, patrimonial, financier ou autres.

Cette communication facilitant le respect de nos obligations en matière de suivi et d'archivage issues de la Directive relative aux marchés d'instruments financiers dite « MIF » et de notre statut de conseil en investissements financiers.



Propriété de DCI delta consulting international, 115, rue saint-dominique 75007 Paris

SARL au capital de 10 001 €, APE/NAF 672Z, RCS Paris B 451 292 197, membre de l'ANACOFI, membre fondateur de l'ANACOFI-CIF sous le N° 00033, ORIAS 07 022 452, Assurance en Responsabilité Civile Professionnelle et Garantie Financière auprès de AMLIN France, N° de Police 2006 PCA 149.

6 – LITIGES

En cas de litige ou de réclamation du client, les parties contractantes s'engagent à rechercher en premier lieu un arrangement amiable. Le client pourra présenter sa réclamation à l'adresse du cabinet, à son conseiller ou gestionnaire habituel qui disposera de 10 jours pour en accusé réception

Puis de 2 mois à compter de la réception de la réclamation pour y répondre.

A défaut d'arrangement amiable, les parties pourront informer en second lieu :

L'ANACOFI CIF service Médiation 92, rue d'Amsterdam 75009 Paris

Le médiateur de l'Autorité des Marchés Financiers, 17, place de la bourse 75082 Paris cedex 02

L'autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution, 61, rue Taitbout 75436 Paris cedex 09

En cas d'échec, le litige pourrait être porté devant les tribunaux compétents.

7 – SUIVI PATRIMONIAL

Votre patrimoine dans sa globalité tout comme vos objectifs de placements sont amenés à évoluer dans le temps.

Pour cette raison nous vous proposons de :

- Actualiser votre situation patrimoniale
- Evaluer votre politique de placement et d'épargne et mettre en place une stratégie de gestion à moyen et long terme vos objectifs et critères de gestion personnels.
- Vous conseiller dans les allocations d'actifs de vos placements financiers / assurance vie / immobilier.
- Vous tenir informé de tout type de placements financiers / assurance vie / immobilier qui répondraient à votre problématique patrimoniale.

-



Propriété de DCI delta consulting international, 115, rue saint-dominique 75007 Paris

SARL au capital de 10 001 €, APE/NAF 672Z, RCS Paris B 451 292 197, membre de l'ANACOFI, membre fondateur de l'ANACOFI-CIF sous le N° 00033, ORIAS 07 022 452, Assurance en Responsabilité Civile Professionnelle et Garantie Financière auprès de AMLIN France, N° de Police 2006 PCA 149.

Vous vous engagez à nous faire part de toutes opérations d'ores et déjà réalisée ou à venir qui affecterait votre situation patrimoniale, afin que nous puissions exercer notre devoir de conseil.

Dans le cas où une nouvelle mission donnerait lieu à l'intermédiation, la société pourra être rémunéré par les établissements promoteurs de produits.

Nous vous rappelons que vous restez maître de toute décision d'investissement, d'arbitrage ou de désinvestissement.

Le montant de nos honoraires sera réindexé chaque année sur la variation de l'indice.

Notre mission fera l'objet d'un renouvellement par tacite reconduction tous les ans. Chacune des parties pourra y renoncer avec un délai de préavis d'un mois.

Fait à

Le

Signature du Conseil

franck caldarella

Fait à

Le

Signature du Client



Propriété de DCI delta consulting international, 115, rue saint-dominique 75007 Paris

SARL au capital de 10 001 €, APE/NAF 672Z, RCS Paris B 451 292 197, membre de l'ANACOFI, membre fondateur de l'ANACOFI-CIF sous le N° 00033, ORIAS 07 022 452, Assurance en Responsabilité Civile Professionnelle et Garantie Financière auprès de AMLIN France, N° de Police 2006 PCA 149.

RAPPORT DE MISSION

Préambule :

Vous reconnaissez que nous vous avons remis notre document d'entrée en première relation comportant les mentions prescrites par l'article 325-3 du Règlement général de l'AMF et par les articles L.520-1 et R.520-1 du Code des assurances. Par ailleurs, nous avons pu recueillir vos informations patrimoniales via la fiche de connaissance de renseignements et le profil de risque. Votre situation financière, votre niveau de connaissance et d'expérience en matière financière, votre objectif d'investissement, votre horizon d'investissement ainsi que le degré de risque toléré, se sont révélés compatibles avec un investissement en Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) de rendement pour lequel vous avez sollicité nos conseils. Nous vous présentons donc ci-dessous les caractéristiques de ce type de placement, avec ses avantages et ses risques. Vous reconnaissez par ailleurs avoir pris connaissance de la note d'information, des statuts, du dernier bulletin trimestriel et du dernier rapport annuel du ou des SCPI sélectionnés.

PRESENTATION

La Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) est une forme particulière de Société Civile Immobilière (SCI). A la différence de cette dernière, la SCPI est en effet autorisée à faire appel public à l'épargne, ce qui la place de fait sous la surveillance de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), et accroît donc la protection des investisseurs. En contrepartie de l'argent apporté, avec lequel la SCPI procède à l'acquisition et à la gestion d'immeubles, l'investisseur reçoit des parts de cette société, et perçoit des revenus fonciers, provenant des loyers perçus minorés de différentes charges (impôts locaux, frais de gestion...). Le capital d'une SCPI, qui s'élève généralement à plusieurs millions, voire milliards, peut être fixe ou variable. Dans les SCPI à capital fixe, l'émission de nouvelles parts ne peut être réalisée que par augmentation du capital, sous certaines réserves. Dans les SCPI à capital variable, les souscriptions de nouvelles parts sont toujours possibles, dans la limite du capital plafond fixé. L'investisseur pourra donc, à tout moment, revendre ses parts à la société qui s'engage,



dans certaines limites, à les lui racheter. Les SCPI dites « de rendement » recherchent une rentabilité sur le long terme.

OBJECTIFS & AVANTAGES

Les SCPI ont pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. Toutefois, pour les besoins de cette gestion, elles peuvent procéder à des travaux d'amélioration et, à titre accessoire, à des travaux d'agrandissement et de reconstruction. En outre, elles sont autorisées à céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elles ne les ont pas achetés en vue de les revendre, et que ces cessions ne présentent pas un caractère habituel. Cet investissement présente les avantages suivants :

- Diversification et valorisation du patrimoine, au travers d'un investissement dans des biens immobiliers en principe peu accessibles, du fait de leur prix, de leur prestige, ou de leur nature
- Mutualisation du risque, l'investissement collectif portant sur un grand nombre d'immeubles avec une diversification sectorielle et géographique, et une vaste typologie de locataire
- Possibilité de souscrire en démembrement de propriété
- Possibilité de financer la souscription à crédit

RENDEMENT

Les SCPI de rendement distribuent des revenus de 4 à 5% du montant brut de la souscription. Ils sont constitués de loyers (nets de charges), de plus-values exceptionnelles, et de reports à nouveau. Cette distribution n'est pas garantie. Il existe un délai de jouissance, c'est-à-dire un décalage entre la date de souscription et la date d'entrée en jouissance : l'investisseur pourrait ne toucher aucun revenu pendant un délai maximum de 9 mois suivant la souscription.

GARANTIE DU CAPITAL

Comme dans tout placement immobilier, le capital investi dans une SCPI ne fait l'objet d'aucune garantie. Les prix des parts de SCPI étant très corrélés au prix de l'immobilier, leur diminution, qui entrainerait une perte en capital en cas de revente, n'est donc pas à exclure. Ainsi, le prix de revente des parts de SCPI à capital variable, appelé « valeur de retrait », à un



instant donné, est inférieur au prix de souscription de l'ordre de 10%, représentant les frais de souscription. Il convient également de prendre en compte la loi de l'offre et de la demande, notamment pour les SCPI à capital fixe, où les cessions et acquisitions se déroulent sur le marché secondaire.

GESTION

Des sociétés de gestion, placées sous la tutelle de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), et agréées par elle, assurent la bonne gestion des SCPI.

FRAIS

Les frais de souscription varient, selon les SCPI, entre 5 et 12% du montant investi. Les frais de gestion représentent 6 à 12% des loyers encaissés soit environ 0.5% du montant du capital investi.

FISCALITE

Les SCPI étant fiscalement transparentes, elles ne sont pas soumises à l'impôt sur les sociétés : ce sont ses associés qui sont personnellement soumis à l'impôt sur le revenu (IRPP) et à l'impôt sur les plus-values, selon leur quote-part détenues. Une SCPI peut distribuer trois types de revenus :

- Les loyers, imposés dans la catégorie des revenus fonciers
- Les plus-values sur vente d'immeubles, non-imposables car la SCPI a déjà réglé l'impôt en amont pour le compte des associés
- Le résultat en report à nouveau, qui a déjà subi l'impôt L'imposition est due au titre de l'année civile, que les revenus aient été distribués ou non. Les revenus de SCPI sont distribués à terme échu, avec un mois de décalage : il convient donc de déclarer en année N les revenus du 4ème trimestre de l'année N distribués en N+1. L'associé personne physique ou Personne Morale (PM) non-assujettie à l'Impôt sur les Sociétés par la (IS) est principalement imposé au titre des revenus fonciers issus des loyers perçus SCPI, diminués des charges dues au cours de l'exercice. S'il est soumis au régime micro-foncier (il possède en direct un autre bien locatif, et les loyers bruts perçus n'excèdent pas 15.000€), il profite d'un abattement de 30% sur les revenus nets perçus. A défaut, ou sur option (irrévocable, et valable 3 ans), le régime réel trouve à s'appliquer. Dans les deux cas, le bénéfice sera soumis



aux prélèvements sociaux, puis imposé à hauteur de la tranche marginale d'imposition. La part des résultats attribuée à l'associé PM assujettie à l'IS est imposée dans la catégorie des bénéficiaires industriels et commerciaux. La valeur à déclarer à l'ISF est la valeur de retrait de la part. Les loyers issus d'immeubles détenus à l'étranger peuvent faire l'objet d'un prélèvement à la source, ainsi que d'une imposition complémentaire en France. Ils sont a priori exonérés de prélèvements sociaux. Le taux d'imposition des plus-values est de 19%, et de 15,5% pour les prélèvements sociaux. La plus-value résultant de la vente d'un immeuble détenu par la SCPI depuis plus de 30 ans est exonérée d'imposition. Des abattements progressifs s'appliquent pendant la durée de détention. La société de gestion envoie aux investisseurs un Imprimé Fiscal Unique (IFU).

RISQUES INHERENTS AUX SCPI DE RENDEMENT

Risque de liquidité : il s'agit d'un placement de moyen long terme (8 à 10 ans). La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente par ailleurs une faible liquidité. Les conditions de cession des parts, qui peuvent également varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI, sont précisées dans la note d'information de la SCPI. Risque de perte partielle ou totale de capital : la valorisation des parts, et donc la rentabilité d'un placement en SCPI, dépend du marché immobilier, et de la gestion réalisée par la société de gestion (acquisitions et ventes opportunes). Le capital n'étant pas garanti, il existe un risque de perte en capital à terme. La responsabilité des associés se limite cependant aux seuls apports réalisés : ils ne peuvent donc subir une perte supérieure. Risque en cas d'acquisition de parts de SCPI à crédit : l'obtention d'un financement pour la souscription à crédits de parts de SCPI n'est pas garantie, et dépend de la situation patrimoniale, personnelle et fiscale du client demandeur. Compte tenu de leur caractère aléatoire, le souscripteur ne doit pas se baser sur les seuls revenus issus de la détention de parts de SCPI pour honorer les échéances du prêt. En cas de défaut de remboursement, l'associé peut être contraint à vendre ses parts, et à s'exposer à un risque de perte en capital. Risque locatif : le choix du locataire, sa capacité à payer son loyer et l'usure qu'il fait subir au bien immobilier sont autant de risques que l'investisseur peut avoir à supporter. Par ailleurs, les dividendes versés dépendent du taux d'occupation des biens immobiliers composant la SCPI : ce risque de vacance locative doit aussi être pris en compte.



DCI DELTA CONSULTING INTERNATIONAL

SOUSCRIPTEUR

Fait à :

Mention manuscrite « lu et approuvé » et Le :
signature du ou des clients.

franck caldarella

SCPI-SOLUTION.COM

Propriété de DCI delta consulting international, 115, rue saint-dominique 75007 Paris

SARL au capital de 10 001 €, APE/NAF 672Z, RCS Paris B 451 292 197, membre de l'ANACOFI, membre fondateur de l'ANACOFI-CIF sous le N° 00033, ORIAS 07 022 452, Assurance en Responsabilité Civile Professionnelle et Garantie Financière auprès de AMLIN France, N° de Police 2006 PCA 149.