

# SCPI

Quels sont  
les frais ?





# Être propriétaire d'un bien immobilier en direct génère toutes sortes de frais :

➤ **À l'acquisition**, vous devez payer :

- des frais de notaire
- des frais d'agence si vous avez eu recours aux services d'un agent immobilier

➤ **Une fois propriétaire**,

la rénovation éventuelle de votre bien puis son entretien génère encore des dépenses.

➤ **Sans oublier les charges**

(eau, électricité...), les assurances et les différents impôts (habitation, foncier...).

➤ **Si ce bien est mis en location**,

la recherche de locataires, d'éventuels loyers impayés, l'absence de loyers entre deux périodes de location seront autant de frais supplémentaires.

Détenir des parts de SCPI entraîne également des frais, **mais de nature différente.**

# Quels frais pour les SCPI ?

#1  
#2  
#3  
#4  
#5  
#6

## Dans une SCPI :

- > **C'est la société de gestion** qui recherche les immeubles, les acquiert, les entretient, s'acquitte des différentes charges, etc.
- > **Elle s'acquitte donc tous les frais** que vous auriez à supporter en étant directement propriétaire d'un bien immobilier.
- > **En échange, elle facture des frais** aux porteurs de parts de SCPI.

Les revenus versés aux associés d'une SCPI sont toujours **nets de frais**. Il est néanmoins important de les connaître afin de mieux comprendre et anticiper les revenus que vous obtenez. Certains sont connus, d'autres moins !



## Six types de frais :

- #1 Les frais d'entrée (ou de souscription)
- #2 Les frais de gestion
- #3 Les frais sur les acquisitions et/ou les arbitrages
- #4 Les frais de suivi et de pilotage des gros travaux
- #5 Les frais de financement
- #6 Les frais de cession de parts

Ils varient selon les SCPI et les sociétés de gestion.



# LES FRAIS D'ENTRÉE

## OU FRAIS DE SOUSCRIPTION

#1

#2

#3

#4

#5

#6



### Ils sont compris

entre 5 et 12 % TTC  
du montant investi



### Ils sont intégrés

dans le prix  
de la part au moment  
de la souscription



### Ils sont facturés

une seule fois,  
lors de la souscription.

### QUE FINANCENT-ILS ?

> **La recherche et la collecte de capitaux**, c'est-à-dire l'épargne que les particuliers placent en achetant des parts de la SCPI. Ces frais sont versés à la société de gestion, qui en rétrocède une partie aux distributeurs de la SCPI.

> **La recherche des investissements** et leur sélection pour constituer le patrimoine immobilier de la SCPI



**À NOTER** La durée de détention recommandée de parts de SCPI est de **8 ans**. Plus longtemps vous détiendrez des parts de SCPI, plus vous amortirez les frais.

# LES FRAIS DE GESTION



**Ils sont compris**  
entre 8 et 12 % TTC



**Ils s'appliquent sur :**

> Les revenus locatifs  
générés par la mise en  
location des immeubles  
gérés par la SCPI



**Ils sont prélevés**  
chaque trimestre ou  
annuellement pendant  
toute la durée de  
détenion des parts



## QUE FINANCENT-ILS ?

- > **Le fonctionnement de la société qui gère et exploite la SCPI**
- > **L'information régulière aux associés**  
(publications trimestrielles et annuelles des résultats)

- > **L'organisation des assemblées générales et autres réunions**
- > **Le recours à des experts**
- > **La recherche de locataires**
- > **La rédaction des baux**
- > **L'encaissement des loyers**



# LES FRAIS SUR LES ARBITRAGES

Afin de valoriser son patrimoine immobilier, la société en charge de la gestion du parc immobilier d'une SCPI peut décider de vendre des immeubles et d'en acquérir de nouveaux mieux placés, répondant aux nouvelles normes environnementales, aux attentes des entreprises en matière d'aménagements intérieurs... **Ce sont des opérations d'arbitrage.**



**Ils varient**  
entre 1 et 2% HT



**Le taux est voté**  
chaque année lors  
de l'assemblée générale  
de la SCPI



**Ils sont calculés sur:**  
sur le prix de vente  
du bien cédé par la SCPI  
ou sur le prix d'acquisition  
du nouveau bien  
immobilier acheté



**Ils sont ponctuels.**



## QUE FINANCENT-ILS ?

> **La recherche d'acquéreurs**  
pour les cessions d'immeubles

> **La recherche de nouveaux actifs**  
dans le cadre de nouvelles  
acquisitions d'immeubles liées au réemploi  
de fonds issus des cessions

#1

#2

#3

#4

#5

#6

# LES FRAIS DE SUIVI & DE PILOTAGE DES GROS TRAVAUX



**Ils sont**  
d'environ 3% HT



**Le taux est voté**  
chaque année lors  
de l'assemblée générale  
de la SCPI ou est fixé dans  
la note d'information



**Ils sont calculés**  
sur le montant  
des travaux effectués



**Ils sont ponctuels.**



## QUE FINANCENT-ILS ?

› **Le travail supplémentaire fourni par la société de gestion** pour assurer la mise en place et le suivi des gros travaux entrepris sur les immeubles du patrimoine de la SCPI.

# LES FRAIS DE FINANCEMENT



Ils s'élèvent  
à 0,2% HT (0,24% TTC)



Ils sont ponctuels  
et votés lors de  
l'Assemblée Générale



Ils sont calculés  
sur le montant du prêt  
finançant l'acquisition  
des actifs immobiliers



## QUE FINANCENT-ILS ?

> Le travail supplémentaire fourni par la société de gestion pour assurer la mise en place de financements pour les acquisitions d'actifs.

#1

#2

#3

#4

#5

#6



# LES FRAIS DE CESSION DE PARTS

La cession de parts de SCPI à capital variable ne génère pas en général de frais lorsque la cession a lieu sur le marché primaire.

Le prix déterminé par la société de gestion: il correspond au prix de souscription diminué de la commission de souscription.



## À SAVOIR

Si les demandes de souscription ne permettent pas de répondre aux demandes de rachat, la société de gestion doit organiser la cession des parts sur le marché secondaire :

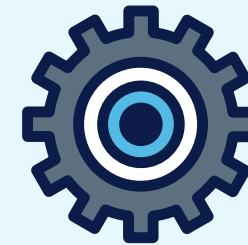
- > Cette démarche génère des frais, **de l'ordre de 5 % du montant de la transaction.**
- > S'y ajoutent **des droits d'enregistrement de 5 %**. Ces frais sont payés par l'acquéreur des parts.

La liste complète de ces frais, leur taux et leurs assiettes figurent dans La note d'information de la SCPI, qui vous sera remise au moment de la souscription, ou qui est disponible sur le site internet de la société de gestion de la SCPI. Ces frais sont également indiqués dans le « Document d'information clé » qui est remis avant la souscription, dans la rubrique « Que va me coûter cet investissement ? ».

# À TITRE D'EXEMPLE



Si vous avez acheté  
des parts de la SCPI Edissimmo  
**pour un montant de 10 000 €**,  
sur une durée de 8 ans



Chaque année, les frais  
que vous paierez se décomposent ainsi:

- > **118 € de frais d'acquisition** (montant payé uniquement la première année mais réparti ici de manière égale sur 8 ans)
- > **99 € de frais de coûts de transaction** liées aux actifs composant le portefeuille
- > **99 € de frais liés à la gestion des investissements** et coûts supportés par le produit.

Soit un total de **316 €**  
(en moyenne et à titre indicatif sur la base de l'année 2018),  
sur une année, sur la base de 8 ans de détention,  
**pour un investissement de 10 000 €.**



Ce cas particulier part du principe que l'achat est réalisé «en direct» et non au sein d'un contrat d'assurance-vie. Dans le cas d'un achat dans le cadre d'un contrat d'assurance-vie se reporter aux conditions de votre contrat.



Amundi Immobilier est une société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le N°GP 07000033.  
Société Anonyme au capital de 16 684 660 euros.  
Siège social: 91-93, boulevard Pasteur 75015 PARIS. N° Siren 315 429 837 RCS Paris.

Ce document est communiqué à titre d'information uniquement et ne constitue en aucun cas une offre d'achat ou une sollicitation de vente. Il ne peut être assimilé ni à une sollicitation pouvant être considérée comme illégale ni à un conseil en investissement. Ce document qui ne constitue pas la base d'un contrat ou d'un engagement de quelque nature que ce soit est fourni à partir de sources qu'Amundi Immobilier considère comme étant fiables. Toutes les informations contenues dans ce document peuvent être modifiées sans préavis. Amundi Immobilier n'accepte aucune responsabilité, directe ou indirecte, qui pourrait résulter de l'utilisation de toutes informations contenues dans ce document. Amundi Immobilier ne peut en aucun cas être tenue responsable pour toute décision prise sur la base des informations contenues dans ce document. Les informations contenues dans ce document vous sont communiquées sur une base confidentielle et ne doivent être ni copiées, ni reproduites, ni modifiées, ni traduites, ni distribuées sans l'accord écrit préalable d'Amundi Immobilier à aucune personne tierce ou dans aucun pays où cette distribution ou cette utilisation serait contraire aux dispositions légales et réglementaires ou imposerait à Amundi ou à ses produits de se conformer aux obligations d'enregistrement auprès des autorités de tutelle de ces pays. Ce document n'a été revu par aucune autorité de tutelle. Il n'a pas vocation à être diffusé auprès de, ou utilisé par, toute personne, investisseur qualifié ou non, d'un pays ou d'une juridiction dont les lois ou les règlements l'interdiraient.

**Les informations contenues dans le présent document sont réputées exactes au 30/05/2019.**