



**L'épargne
immobilière,
tout simplement.**

Mieux comprendre
la vie d'une SCPI

Vous souhaitez ou venez de souscrire des parts d'une SCPI à capital variable gérée par AEW Patrimoine.

Cette brochure vous aidera à comprendre les échéances à venir, le vocabulaire associé à ce placement, et plus globalement la vie d'une SCPI.



Le jour J

Vous avez rempli avec votre conseiller le bulletin de souscription de la SCPI. Après l'avoir signé, vous en avez reçu une copie conforme. Vous avez ainsi franchi la première étape pour devenir propriétaire, au prorata des parts acquises, d'une partie du patrimoine immobilier détenu par la SCPI.



Dans la semaine qui suit

Après réception de toutes les pièces justificatives conformes, nos équipes procèdent à la création de vos parts.



Depuis plus de 40 ans, nous nous efforçons de proposer à tous nos clients des SCPI pouvant traverser les différents cycles immobiliers. Nous les aidons à diversifier leur patrimoine sur le long terme et les accompagnons tout au long de la vie de leur investissement.



*Antoine Barbier,
Directeur AEW Patrimoine*





Dans le mois qui suit

Vous recevrez par mail l'**attestation de propriété de parts**, avec les détails de votre investissement : la date, le nombre de parts acquises, le prix de souscription, le montant investi, la date d'entrée en jouissance, la numérotation de vos parts et le type de propriété (pleine propriété, nue-propriété, usufruit). Vous êtes dorénavant l'associé de la SCPI.



Durant cette étape, la société de gestion reçoit les fonds et les inscrit dans ses livres. Cela augmente automatiquement la capitalisation de la SCPI et permet à la SCPI d'envisager l'achat d'un actif immobilier ou la rénovation des actifs déjà en portefeuille afin d'améliorer leur attractivité locative.



D'ores et déjà, nous vous invitons à créer votre **espace client**. Il vous permettra de suivre l'évolution de vos parts et vous donne accès aux documents liés à cet investissement et à la fiscalité le cas échéant.



COMMENT CRÉER SON ESPACE CLIENT ?

- 1 Rendez-vous sur le site www.aewpatrimoine.com puis cliquez sur « Mon compte » en haut à droite.
- 2 Sur la page suivante, sélectionnez « Contactez-nous » et remplissez le formulaire avec votre demande d'identifiants.
- 3 Sous 3 jours ouvrés vous recevrez un mail vous permettant de créer votre espace. Il contiendra vos identifiants et un lien actif 48h.

Une fois créé, vous trouverez dans votre espace client notamment la synthèse à date de votre patrimoine, sa répartition par typologie, les dernières distributions, les avis de crédit ou encore votre imprimé fiscal unique (IFU). Ce dernier vous indique les revenus à déclarer pour l'année N-1, à reporter dans votre déclaration d'impôts. Vous pourrez également y éditer une attestation de parts ou paramétrer vos alertes, notamment en ce qui concerne les documents fiscaux mis à votre disposition.



2 à 6 mois après la souscription

Le délai de jouissance écoulé, les premiers loyers potentiels sont déclenchés. Ils vous seront versés dans le mois qui suit la fin du trimestre, sur le compte bancaire que vous nous avez communiqué. Vous serez notifié(e) par un avis de virement.



Au moment de la déclaration des revenus auprès de l'administration fiscale

- Vous recevrez par courrier ou par mail, selon vos préférences de communication choisies préalablement dans votre espace client, l'**imprimé fiscal unique (IFU)**. Ce document vous indique les revenus fonciers et/ou financiers à déclarer sur votre déclaration d'impôts.
- En parallèle nous mettons à votre disposition une aide à la déclaration accessible en ligne. Elle vous guide pas à pas dans la déclaration en ligne, son parcours s'adaptant précisément à votre situation.



Qu'est-ce qu'un délai de jouissance ?

Le **délai de jouissance** correspond au temps écoulé entre la création des parts et le moment où l'associé peut percevoir les loyers. Il est important de savoir que la distribution des loyers perçus se fait de manière trimestrielle.



EXEMPLE DÉLAI DE JOUISSANCE DE 2 MOIS.



Pour les parts souscrites le 2 août,



L'entrée en jouissance a lieu le 1^{er} octobre.



Les premiers loyers sont versés en janvier de l'année suivante (cf. le calendrier prévisionnel en p.6)



Revenus générés par les SCPI

Une SCPI peut distribuer deux types de revenus :

- **Fonciers**, résultant des loyers encaissés mais également des potentielles plus-values réalisées lors de la vente des actifs.
- **Financiers**, générés par les sommes placées sur les comptes rémunérés ou dans des instruments financiers en attendant une opportunité d'acquisition d'un actif immobilier.

Principe de la transparence fiscale

Les SCPI sont fiscalement transparentes, cela signifie qu'elles ne sont pas assujetties à l'impôt. C'est l'associé qui déclare, selon la quote-part des parts détenues, la fraction des loyers encaissés par la SCPI qui lui incombe. Il est donc possible que la somme à déclarer soit supérieure à la somme effectivement perçue par un associé. En effet, la SCPI peut ne pas distribuer l'intégralité des loyers perçus, mais par exemple choisir d'en allouer une partie aux travaux ou en mettre « en réserve » ce que l'on appelle « le report à nouveau ». Ces informations sont accessibles dans le Rapport annuel de la SCPI.



Au mois de juin de chaque année

Vous recevrez une convocation à une **Assemblée Générale**. À cette occasion, vous aurez la possibilité de voter les résolutions proposées en disposant d'un nombre de voix proportionnel au nombre de parts que vous détenez.



Les Assemblées Générales : votre avis compte !

Cette réunion annuelle des associées prend, de manière collégiale, des décisions relatives à la vie de la SCPI et à son avenir.

Ainsi, en tant qu'associé, vous êtes invité à participer à cette prise des décisions concernant votre SCPI. L'Assemblée Générale ordinaire peut statuer notamment sur l'approbation des comptes annuels, la nomination de deux membres du Conseil de Surveillance ou encore le quitus à la société de gestion.



En fin de chaque année

Vous recevrez de la part de l'organisme bancaire auprès duquel vous avez souscrit les parts un courrier vous indiquant les frais ex-post pour l'année N-1. Il détaille le montant et le pourcentage des frais qui ont déjà été appliqués au titre de votre investissement dans la SCPI. Ces montants sont calculés sur la base des comptes clôturés, audités par les commissaires aux comptes et validés lors de la dernière Assemblée Générale.



À la fin du mois qui suit la fin de chaque trimestre

Vous recevrez un avis de virement des dividendes potentiels sur le compte que vous nous avez communiqué.

MIEUX COMPRENDRE VOTRE SCPI

Expertises immobilières

Chaque actif d'une SCPI doit faire objet d'une expertise immobilière 2 fois par an pour établir sa valeur vénale. Cette valorisation est effectuée par un expert immobilier indépendant.

La valeur vénale est la somme d'argent estimée contre laquelle des biens et droits immobiliers seraient échangés à la date d'évaluation, entre un acquéreur et un vendeur consentants dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate, et où les parties ont l'une et l'autre agi en toute connaissance, prudemment et sans pression.

La société de gestion se base sur cette expertise pour établir la valeur de reconstitution de la SCPI qui sert, à son tour, de base pour établir le prix de part de la SCPI.

Ratio d'endettement

Permet d'évaluer la robustesse d'une SCPI face aux différents cycles de marché. Il se calcule en comparant le passif d'une SCPI (dettes, crédits...) à la somme de tous ses actifs (immeubles, trésorerie, placements financiers...).

SCPI à capital fixe

Les SCPI à capital fixe augmentent leur capital par tranches successives d'augmentations de capital. En dehors de ces périodes, elles ne créent pas de parts nouvelles. L'acquisition des parts de ces SCPI se fait lors des confrontations regroupant les acheteurs et les vendeurs potentiels. Le prix de la part est établi par l'offre et la demande.

SCPI à capital variable

Les SCPI à capital variable créent des parts nouvelles pour chaque demande de souscription. Le retrait des parts est possible uniquement s'il est compensé par de nouvelles souscriptions pour un nombre de parts égal.

Taux de distribution

Indique la performance de la SCPI. Son calcul prend en compte les dividendes distribués avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé (en France et à l'étranger), et son prix de souscription au 1^{er} janvier de la même année.

Taux de rendement interne (TRI)

Indique la rentabilité de la SCPI sur une période de plusieurs années, les TRI sont affichés sur 5/10/15 ans. Son calcul se base sur l'évolution du prix de part sur la période donnée et l'ensemble des revenus distribués sur la même période.

Taux d'Occupation Financier (TOF)

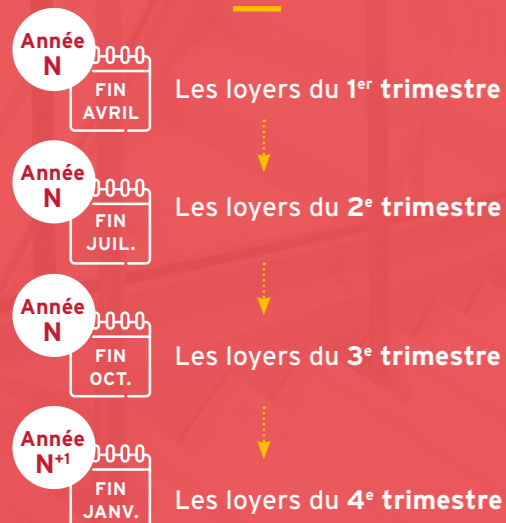
Cet indicateur permet d'apprécier la qualité de la gestion de votre SCPI. Il correspond au total des loyers et indemnités facturés, divisé par le total des loyers qui seraient facturés si l'intégralité du parc immobilier était louée. Les loyers perçus constituant les principales distributions d'une SCPI. Cet indicateur est un gage de bonne gestion, il est considéré comme satisfaisant à partir de 90 %.

Valeur de reconstitution

Représente la somme de la valeur vénale de tous les actifs immobiliers de la SCPI, de la valeur nette des actifs financiers qu'elle détient et des différents frais et droits nécessaires pour reconstituer la SCPI à l'identique. Le régulateur impose que le prix de la part soit situé dans une fourchette de +/-10 % de la valeur de reconstitution. Si ce n'est pas le cas, le prix de souscription doit être actualisé.



LE CALENDRIER PRÉVISIONNEL DES DISTRIBUTIONS



Nous attachons une importance toute particulière à la transparence envers nos associés et partenaires. Au travers de nos communications, nous traduisons nos actes de gestion de manière simple afin de permettre à chacun d'apprécier de manière éclairée la qualité de notre gestion.

**Antoine Barbier,
Directeur AEW Patrimoine**

SUIVRE LA VIE DE VOTRE SCPI



Vous souhaitez en savoir plus sur le fonctionnement et l'actualité de votre SCPI ?

Consultez la documentation disponible sur aewpatrimoine.com

Les Statuts et la Note d'Information visée par l'Autorité des Marchés Financiers explicitent le fonctionnement de votre SCPI. Vous y trouverez notamment la stratégie d'investissement, les modalités de souscription et de sortie, le détail des frais applicables, le régime fiscal,

Le Document d'informations clés, harmonisé au niveau européen pour pouvoir être comparé entre produits d'épargne, résume les informations essentielles de votre SCPI (évaluation des risques, frais, scénarios de performance,...)

Les bulletins d'information semestriels et les synthèses trimestrielles vous présentent les chiffres clés et l'actualité de la période concernée.

Le rapport annuel contient les informations financières et extra-financières relatives à une année. Il a vocation d'informer les associés sur la situation globale de la SCPI avec notamment ses comptes, les expertises immobilières, les faits marquants de l'année, les rapports du Commissaire aux comptes et du Conseil de surveillance.

Le rapport ESG, le Code de transparence et La Politique d'engagement ISR sont indispensables à une SCPI labellisée ISR (Investissement Socialement Responsable). Ces documents présentent entre autres les engagements en matière de performances environnementales de votre SCPI et la stratégie appliquée, avec une explication de la méthodologie d'analyse et un focus sur les actifs détenus.

UNE QUESTION ?

Contactez votre conseiller ou consultez votre espace client sur
www.aewpatrimoine.com

Pour tout changement (adresse, situation matrimoniale, coordonnées, RIB...) contactez nous via l'adresse mail relation.commerciale@eu.aew.com ou appelez le **01 78 40 33 03**.

Notez que chaque demande doit être accompagnée d'une pièce d'identité (passeport ou carte nationale d'identité) en cours de validité et d'un justificatif attestant du changement de votre situation.

Il est rappelé que les performances passées ne présagent pas des performances futures, que le capital n'est pas garanti et que l'investissement en parts de SCPI doit s'envisager sur une durée longue. La durée de placement recommandée est fixée à au moins dix ans. Les visuels des actifs présentés dans ce document sont un aperçu du patrimoine détenu par les SCPI gérées par AEW Patrimoine et ne présagent pas des investissements futurs. Les actifs présentés sont détenus en intégralité ou partiellement par les SCPI. Pour consulter l'intégralité des risques associés, consultez la Note d'Information du produit disponible sur www.aewpatrimoine.com.