



# LA FRANÇAISE PIERRE

SITUATION AU 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2018 - VALIDITÉ 2<sup>E</sup> TRIMESTRE 2018

## SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

La Française Pierre est une SCPI à destination des investisseurs institutionnels. Son patrimoine est principalement orienté vers les locaux à usage de bureaux à Paris, en Île-de-France, dans de grandes métropoles régionales.

### CARACTÉRISTIQUES JURIDIQUES

Date de création : 13/10/1999  
N° de siren : 424 708 782 RCS Paris  
Durée : 90 ans  
Capital maximum statutaire : 955 500 000 €  
Visa AMF : SCPI n° 17-35 du 01/09/2017  
Société de gestion : La Française Real Estate Managers  
Agrément AMF n° GP-07000038 du 26/06/2007  
et AIFM en date du 24/06/2014  
Dépositaire : CACEIS Bank



## Chiffres clés (au 31/03/2018)

Nombre d'associés	138
Nombre de parts	9 106
Capital social effectif	637 420 000 €
Variation depuis le 01/01/2018	-
Capitalisation	715 503 950 €
Prix de souscription*	78 575,00 €
Valeur de retrait	77 396,37 €
Valeur de réalisation	79 372,28 €
Valeur IFI 2018 préconisée résidents français**	68 109,10 €
Valeur IFI 2018 non résidents français***	68 109,10 €

### Situation d'endettement

Autorisation statutaire (% de la dernière valeur de réalisation)	20,00 %
Dettes et engagements au 31/03/2018	15,12 %

\* Dont commission de souscription égale à 1,80 % TTC, soit 1 414,35 € TTC.

\*\* Seule la valeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI constitue la base taxable à l'IFI et s'appuie sur la valeur retenue pour le fonds de remboursement.

\*\*\* Pour les non résidents seuls les immeubles détenus en France sont pris en compte.

## ACTUALITÉS DE LA SCPI

### Marché des parts

Aucune opération n'a été traitée sur le marché des parts ce trimestre. Le nombre de parts en attente représente 7,4 % de la capitalisation qui s'élève à 715,5 millions d'euros au 31 mars 2018.

Nouvelles souscriptions	-
Souscriptions compensant les retraits	-
Parts annulées ou remboursées	-
Parts en attente de retrait au 31/03/2018	674

### Délais de jouissance des parts

**Souscription** : les parts souscrites portent jouissance le 1<sup>er</sup> jour du mois qui suit le mois de souscription.

**Retrait** : les parts souscrites cessent de porter jouissance le 1<sup>er</sup> jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a eu lieu.

### Information conseil de surveillance / Assemblées Générales

Les prochaines Assemblées générales ordinaire et extraordinaire se tiendront le **jeudi 28 juin à 16h30** au 128, boulevard Raspail à Paris 6<sup>e</sup>.

Les associés seront destinataires des convocations et pouvoirs accompagnés du rapport de gestion et des comptes et bilan de l'exercice 2017 ainsi que celui décrivant son projet de restructuration; afin d'éviter les frais liés à la tenue d'une seconde assemblée faute du quorum requis, d'autant que l'assemblée à caractère extraordinaire impose une **participation de 50 % minimum**, il vous est demandé de **retourner pouvoirs et/ou votes par correspondance avant la date limite figurant sur les avis de convocation**.

Pour préparer ces assemblées, votre conseil a tenu une 1<sup>ère</sup> réunion le 13 février dernier; il y a été présenté les modalités de l'évolution du portefeuille patrimonial de la SCPI visant à dynamiser son marché et à assurer un nouveau développement fondé sur les perspectives que procure le « Grand Paris » d'une part, ainsi que celles permises par les opportunités qu'offrent les grandes métropoles régionales, d'autre part.

Les divers sujets liés à ce projet ont été décrits et analysés lors de débats constructifs entre les membres ayant souhaité que soient poursuivis les travaux correspondants. Lors d'une 2<sup>e</sup> réunion, le 8 mars dernier, les divers éléments comptables et patrimoniaux de l'exercice 2017 ont été portés à la connaissance de votre conseil de surveillance qui a finalisé son rapport et approuvé les résolutions qui seront soumises au vote des associés. Enfin, il a été adressé à tous les associés un courrier d'information contenant un point d'étape relatif au projet de développement de la SCPI dès le 19 mars dernier. Postérieurement, les études techniques qui ont été menées ont montré certains obstacles. En conséquence il a été convenu de modifier ce projet en le limitant à la transformation de la SCPI ; une nouvelle politique d'investissement définie et fondée sur le « Grand Paris » et son environnement constitue la modification majeure à laquelle s'ajoutera l'ajustement du prix des parts favorable aux souscriptions tournées vers les personnes physiques. La dernière réunion de votre conseil se tiendra en mai pour valider l'ensemble du dossier et les rapports correspondant qui vous seront adressées début juin, accompagnées des pouvoirs et convocations aux Assemblées du 28 juin.

### Commentaire de gestion

Ce premier trimestre 2018 est marqué par une nette amélioration de la situation locative de la SCPI, en raison de la prise d'effet des nouveaux baux signés dans le R.Com à Rueil-Malmaison (92) et le Crisco à Sèvres (92) et la cession d'un actif vacant à Montigny-le-Bretonneux (78).

Les travaux de rénovation de l'immeuble Crisco ont été achevés tout début avril et de nouvelles négociations locatives sont en cours.

Le stock de locaux vacants diminue donc de plus de 12 000 m<sup>2</sup> et le taux d'occupation physique s'affiche désormais à 86,6 % (vs 81,0 % au trimestre précédent). Le taux d'occupation financier s'affiche également en progression à 80,0 % (vs 79,5 % au trimestre précédent) malgré les mesures d'accompagnement ponctuelles (franchises de loyers) qui représentent 4,8 % du taux d'occupation financier.

## REVENUS DISTRIBUÉS

Exercice 2017 **2 988,00 €**

- dont distribution des réserves

Taux de distribution sur valeur de marché 2017

**3,80 %**

1<sup>er</sup> trimestre (versé le 30/04/2018)

786,00 €

- dont plus-value

- dont produits financiers

- après prélèvements sociaux

786,00 €

- après prélèvements fiscaux et sociaux

786,00 €

Variation du prix de part 2017

0,00 %

TRI 5 ans

4,14 %

TRI 10 ans

3,04 %

TRI 15 ans

6,08 %

La mesure de cette performance, nette de tous frais, confirme la nature immobilière de cet investissement dont les résultats s'apprécient sur le long terme. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.



## ACTIVITÉ LOCATIVE DE LA SCPI CE TRIMESTRE

### Principaux mouvements du trimestre

#### RELOCATIONS, RENÉGOCIATIONS ET RENOUELEMENTS



Type	Adresse	Nature	Surface relouée QP (m²)	QP SCPI (%)
BUR	R.Com 7, rue Henri Becquerel 92500 RUEIL-MALMAISON	Location	6 115	100 %
BUR	Crisco 7, avenue de la Cristallerie 2310 SÈVRES	Location	1 084	50 %

#### LIBÉRATIONS



Type	Adresse	Surface libérée QP (m²)	QP SCPI (%)
BUR	1 bis, rue Collange 92300 LEVALLOIS-PERRET	485	100 %

#### PRINCIPALES SURFACES VACANTES



Type	Adresse	Surface vacante QP (m²)	QP SCPI (%)
BUR	Crisco 7, avenue de la Cristallerie 92310 SÈVRES	7 576	50 %
BUR	R.com 7, rue Henri Becquerel 92500 RUEIL-MALMAISON	3 205	100 %
BUR	Axe Défense 49-51, rue Louis Blanc 92400 COURBEVOIE	2 236	30 %
BUR	City Défense 16-40, rue Henri Regnault 92400 COURBEVOIE	1 726	20 %
BUR	Le Concorde 4, rue Jacques Daguerre 92500 RUEIL-MALMAISON	2 087	100 %

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE CE TRIMESTRE

### Investissement

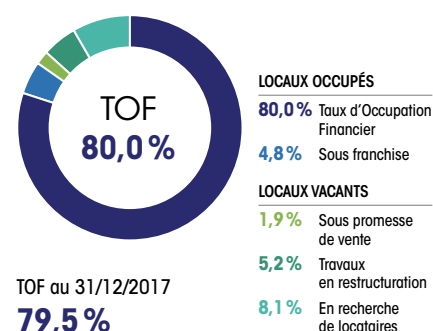
La SCPI n'a enregistré aucun investissement ce trimestre.

### Arbitrage

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	% de vacance de l'actif	Prix de cession hors droits	QP SCPI (%)
BUR	Espace Ouest 4-6, avenue du Vieil Étang 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	3 026 m²	100 %	1 200 000 €	100 %

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

31/03/2018



TOF au 31/12/2017

**79,5 %**

### TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

31/12/2017

**81,0 %**

31/03/2018

**86,6 %**

### SITUATION LOCATIVE AU 31/03/2018

Nombre d'immeubles  
en direct

**63**

Nombre d'immeubles  
via des SCI

**1**

Surface  
en exploitation

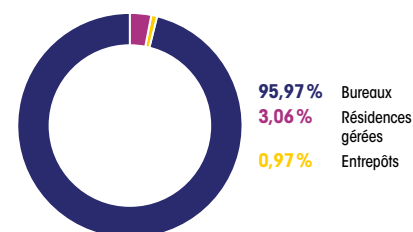
**209 660 m²**

Loyers encaissés  
au cours du trimestre

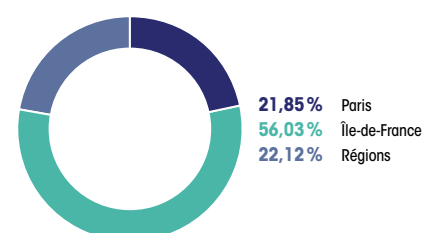
**12 138 114 €**

### RÉPARTITION DU PATRIMOINE (EN VALEUR VÉNALE)

#### RÉPARTITION SECTORIELLE



#### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

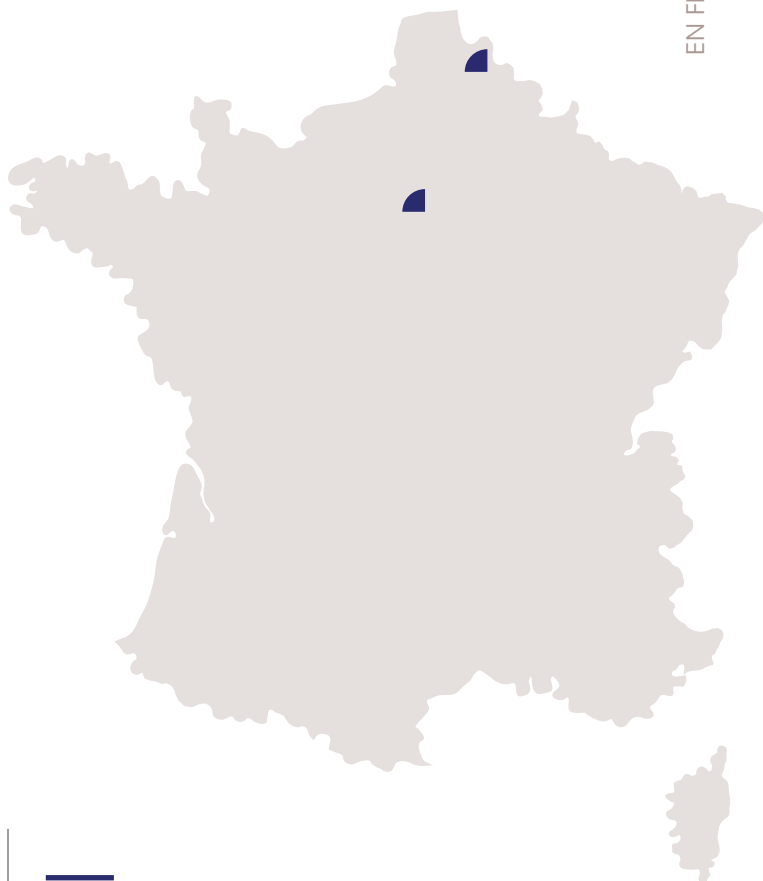




# LES INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE



EN FRANCE



## WOOD PARK

Parc des affaires de Château Rouge  
274 bis, avenue de la Marne  
MARCQ-EN-BAROEUL (59)

**4 278 m<sup>2</sup>**

Situé le long des grands boulevards et à proximité d'une station de tramway permettant de rejoindre la Gare Lille Flandres en 14 minutes, cet ensemble immobilier à usage de bureaux développe une surface totale de 4 278 m<sup>2</sup>. L'ensemble est composé de cinq bâtiments livrés en janvier 2017 entièrement loués et d'un bâtiment en VEFA en blanc, livrable en juin 2018. Le revenu annuel est de 565 k€ et le revenu potentiel est de 749 k€. Acquis pour 14 M€ AEM\*.

### BUREAU



Détenu par Crédit Mutuel Pierre 1 (80 %) et Eurofoncière 2 (20 %).

## LES BUREAUX DE LA COUPOLE

100-104, boulevard du Montparnasse  
PARIS 14 (75)

**5 441 m<sup>2</sup>**

Situé au 100-104, boulevard du Montparnasse, au pied du métro Vavin (ligne 4), ce volume à usage de bureaux développe une surface totale 5 441 m<sup>2</sup>. L'ensemble est loué à 68 % pour un revenu annuel de 1,8 M€. Le revenu annuel potentiel s'élève à 2,7 M€. Acquis pour 61,1 M€ AEM\*.

### BUREAU



Détenu par Épargne Foncière à 100 %.

\*AEM : Acte en Main (tout frais d'acquisition inclus).



# INFORMATIONS GÉNÉRALES

## FISCALITÉ

Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions fiscales françaises actuellement applicables, sous réserve de toutes modifications ultérieures. L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la taxation des plus-values et revenus éventuels peut être dépendante de la situation fiscale personnelle des investisseurs. Une note synthétique est également disponible sur [www.la-francaise.com](http://www.la-francaise.com)

### Déclaration de revenus

Chaque année votre société de gestion vous adresse l'ensemble des éléments nécessaires à la déclaration de vos revenus afférant à votre SCPI au titre de l'année précédente.

### Fiscalité sur les produits financiers pour les personnes physiques résidant en France

Aux revenus fonciers s'ajoutent éventuellement des revenus financiers. Ils peuvent être produits par les liquidités de la SCPI, par des dépôts de garantie placés sur des comptes bancaires productifs d'intérêts mais également par les dividendes que la SCPI peut percevoir de participations qu'elle détient dans des OPCV ou équivalents étrangers. Ces revenus sont soumis à la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, ces revenus financiers font l'objet de plein droit d'un prélèvement forfaitaire unique (PFU ou Flat tax) au taux de 12,8%, auquel s'ajoute les prélèvements sociaux de 17,2% soit, une taxation globale à 30%. Il convient de préciser que, l'abattement de 40% sur les dividendes n'est pas applicable et que les dépenses engagées pour l'acquisition ou la conservation des revenus ne sont pas déductibles au même titre que la CSG.

Les contribuables y ayant intérêt peuvent toutefois opter pour l'imposition selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu, étant précisé que cette option est globale et concerne l'ensemble des revenus et plus-values de l'année (CGI, art. 200 A, 2 nouveau). Cette option est exercée chaque année lors du dépôt de la déclaration de revenus et au plus tard avant la date limite de déclaration. Les revenus financiers continuent de donner lieu, lors de leur versement, à un prélèvement forfaitaire non libératoire (« PFNL »), qui est effectué à la source par la société de gestion. Le taux du prélèvement est toutefois abaissé à 12,8% (au lieu de 21% pour les dividendes et 24% pour les produits de placement à revenu fixe pour les revenus 2017).

Pour les revenus financiers de source étrangère, l'impôt retenu à la source est imputé sur l'imposition forfaitaire dans la limite du crédit d'impôt auquel il ouvre droit dans les conditions prévues par les conventions internationales.

Par exception, les contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à certains montants conservent la possibilité de demander à être dispensés de PFNL. Il est rappelé que ces montants sont fixés :

- à 50 000 € (contribuable célibataires, divorcés ou veufs) et 75 000 € (contribuables soumis à imposition commune) pour le PFNL sur les dividendes et,
- à respectivement 25 000 € et 50 000 € pour le PFNL sur les produits de placement à revenu fixe.

Pour être prise en compte au titre d'une année, la demande de l'associé doit être adressée à la Société de gestion, accompagnée d'une attestation sur l'honneur précisant qu'il satisfait aux conditions de revenu, au plus tard le 30 novembre de l'année précédant la perception des revenus.

### Fiscalité des plus-values immobilières pour les personnes physiques résidant en France

Le paiement de l'impôt éventuellement dû lors de la cession d'un immeuble détenu par une SCPI est assuré dès la signature des actes, et ce pour le compte de chacun des associés soumis à l'impôt sur le revenu à proportion de son nombre de parts. Aussi, convient-il de communiquer à la société de gestion toute modification du régime fiscal auquel est assujéti le titulaire de parts (particulier résident, non résident, personne morale IS, BIC etc.).

Les plus-values réalisées sont soumises à l'impôt sur le revenu au taux de 19% auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux au taux de 17,2%.

Pour les immeubles cédés par la SCPI et pour les parts cédées par les associés, les taux d'abattement sur les plus-values, ci-dessous, sont :

Durée de détention	Taux d'abattement	
	Impôt sur le revenu	Prélèvement sociaux
Jusqu'à 5 ans	0%	0%
De la 6 <sup>e</sup> à la 21 <sup>e</sup> année	6% (96%)	1,65% (26,4%)
22 <sup>e</sup> année	4% (4%)	1,67% (1,6%)
De la 23 <sup>e</sup> à la 30 <sup>e</sup> année	-	9% (72,0%)
<b>Total</b>	<b>(100%)</b>	<b>(100%)</b>

## VOS PARTS DE SCPI

Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du dernier rapport annuel, de la note d'information, de son actualisation le cas échéant, et notamment des frais et des risques, et du document d'informations clés, disponibles sur le site [www.lafrancaise.com](http://www.lafrancaise.com) ou sur simple demande à : La Française AM Finance Services – Service relations clientèle – 01 53 62 40 60 – [produitsnominatifs@lafrancaise-group.com](mailto:produitsnominatifs@lafrancaise-group.com)

### Traitement des souscriptions

L'enregistrement des « bulletins de souscription » est soumis au renseignement exhaustif du dossier de souscription comprenant : le bulletin de souscription signé et dûment rempli, un relevé d'identité bancaire, une copie de la CNI ou du passeport en cours de validité, un justificatif de domicile daté de moins de trois mois et le règlement du montant de la souscription par virement ou chèque libellé à l'ordre de la SCPI. Des éléments complémentaires pourront être requis en fonction de critères liés à l'intermédiaire, au montant de la souscription et au lieu de résidence du souscripteur.

### Délai de jouissance

L'acquéreur de nouvelles parts bénéficie des revenus afférents à celles-ci à compter d'une date postérieure à celle de son acquisition. Le délai correspondant peut varier selon les SCPI (Cf. rubrique « Collecte et marché des parts » de votre SCPI).

**Acompte sur dividende** : les distributions de dividendes s'effectuent au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts.

**Distributions de réserves (plus-values...)** : les distributions de plus-values s'effectuent aux associés détenant des parts au jour de la distribution.

### Modalités de versement

Les acomptes trimestriels sont généralement versés le dernier jour ouvré du mois suivant la fin du trimestre civil pour les SCPI d'entreprise.

Trimestres/Semestres	Date de versement
1 <sup>er</sup> trimestre (Janv.-Fév.-Mars)	Fin avril
2 <sup>e</sup> trimestre (Avr.-Mai-Juin)	Fin juillet
3 <sup>e</sup> trimestre (Juill.-Août-Sept.)	Fin octobre
4 <sup>e</sup> trimestre (Oct.-Nov.-Déc.)	Fin janvier

Les acomptes semestriels sont généralement versés le dernier jour ouvré du mois suivant la fin du semestre civil pour les SCPI d'habitation.

1 <sup>er</sup> semestre (Janvier à juin)	Fin juillet
2 <sup>e</sup> semestre (Juillet à décembre)	Fin janvier

### Modalités de retraits et cessions

#### Dans le cas d'une SCPI à capital fixe

Le prix de vente et/ou d'achat, est établi au terme de chaque période de confrontation des ordres de vente et d'achat, recueillis sur le carnet d'ordres par la société de gestion. Toutes ces informations figurent sur le site [www.lafrancaise-group.com](http://www.lafrancaise-group.com).

#### Dans le cas d'une SCPI à capital variable (régime de la plupart des SCPI gérées par le groupe La Française)

Les prix pratiqués demeurent le prix de souscription payé par l'acquéreur et publié par la société de gestion. La valeur de retrait correspondante (égale au prix de souscription net de la commission de souscription HT) est en principe perçue par l'associé qui se retire en contrepartie d'une souscription nouvelle. Le mécanisme est communément appelé « retrait/souscription » :

Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la société de gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription.

- La validité de la demande induit de définir clairement : l'identité du ou des vendeurs, le nom de la SCPI concernée, le nombre de parts à céder et la valeur de retrait correspondante par part. La demande sera enregistrée à la date de réception et d'horodatage de la demande initiale (précisant les points énoncés ci-avant). La confirmation du retrait intervient à date de réception du dernier document permettant de valider la demande de retrait.
- En cas de nantissement des parts à céder la réception en nos services de la main-levée de l'organisme bancaire (totale ou conditionnée) libérant le nantissement est requise.

#### Cession directe entre associés

Tout associé a la possibilité de céder directement ses parts à un tiers. Cette cession, sans l'intervention de la société de gestion, s'effectue sur la base d'un prix librement débattu entre les parties. Dans ce cas, il convient de prévoir le montant des droits d'enregistrement (5%) et le forfait statutaire dû à la société de gestion pour frais de dossier (par bénéficiaire ou cessionnaire).

**Certaines de ces opérations sont soumises à l'agrément de la société de gestion dans les conditions prévues aux statuts de la SCPI.**



## RISQUES SCPI

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine.

**Risque de perte en capital** : la SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti.

**Risque de marché immobilier** : comme tout investissement, l'immobilier présente des risques : risques de gestion discrétionnaire, de contrepartie (locataire,...), d'absence de rendement ou de perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière et locative du portefeuille de la SCPI. Pour les SCPI investissant en Europe, le rendement pourrait être impacté (i) par la fiscalité appliquée

dans les pays dans lesquels elles détiendront des parts et/ou l'existence ou non de conventions fiscales que la France aurait pu conclure, et (ii) par d'éventuels coûts de change en cas d'investissement hors de la zone euro.

**Risque de liquidité** : la SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers, et la revente des parts n'est pas garantie par la SCPI. Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI.

Risque lié au crédit : l'attention du souscripteur est également attirée sur le fait que la SCPI peut recourir à l'endettement dans les conditions précisées dans sa note d'information.

## SOUSCRIPTIONS À CRÉDIT DE PARTS DE SCPI

L'attention du souscripteur est attirée sur le fait que :

**Crédit** : l'obtention d'un financement pour la souscription à crédit de parts de SCPI n'est pas garantie et dépend de la situation patrimoniale, personnelle et fiscale de chaque client. 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 compte tenu de leur caractère aléatoire. En cas de défaut de remboursement, l'associé peut être contraint à vendre ses parts de SCPI et supporter un risque de perte en capital. L'associé supporte également un risque de remboursement de la différence entre le produit de la cession des parts de la SCPI et le capital de l'emprunt restant dû dans le cas d'une cession des parts à un prix décoté.

**Fiscalité** : le rendement de la SCPI pourra être impacté par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elle détiendra des actifs et/ou l'existence ou pas de conventions fiscales que la France aurait pu conclure avec eux. Les informations délivrées par la Société de Gestion ne sauraient se substituer à celles fournies dans le cadre d'un conseil fiscal individuel et l'attention de tous les investisseurs est attirée sur le fait que la taxation des plus-values et revenus éventuels est dépendante de leur situation fiscale personnelle et qu'elle peut évoluer au cours de la période de détention des parts de la SCPI.

## GESTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

Afin de satisfaire aux obligations réglementaires et de répondre au mieux aux intérêts des associés, le Groupe La Française a recensé les situations de conflits d'intérêts susceptibles d'être rencontrées par elle ou par les entités et les collaborateurs du Groupe. Dans le cadre de la gestion des situations de conflits

d'intérêts potentiels, le Groupe La Française se base sur les principes suivants : déontologie, séparation des fonctions, mise en place de procédures internes, mise en place d'un dispositif de contrôle.

## RESTRICTION US PERSON

La loi « Dodd Franck » entrée en vigueur impose aux sociétés de gestion comme à l'ensemble des autres acteurs du marché français des restrictions ou des obligations spécifiques quant à la commercialisation et la promotion de ses produits.

Plus particulièrement, La Française Real Estate Managers ne peut plus commercialiser ses parts de SCPI à des associés et clients relevant, de par leur lieu de résidence, de la législation des États-Unis d'Amérique.

La Française Real Estate Managers est donc dans l'impossibilité d'enregistrer sur les registres des SCPI les souscriptions émanant de clients qui rentreraient dans cette catégorie. Définition des US person :

<http://www.lafrancaise-group.com/fileadmin/docs/corporate/DefinitionUSPerson10022015.pdf>

## DONNÉES ASSOCIÉS

En cas de modification de vos coordonnées personnelles (changement de RIB, d'adresse, ...) :

- merci de nous adresser votre demande signée accompagnée de la photocopie recto/verso de votre carte d'identité ou de votre passeport en cours de validité et du justificatif relatif à ce changement (RIB – justificatif de domicile) ;
- vous pouvez également effectuer ces demandes de modification via votre espace dédié extranet <https://www.lfgrou.pe/clients> (Rubrique MES INFORMATIONS – MODIFIER MES COORDONNÉES).

Pour bénéficier de votre espace extranet dédié, compléter directement vos informations en ligne cliquez sur le lien <http://lfgrou.pe/digital> et complétez le formulaire. Un email vous sera adressé qui vous permettra d'obtenir par sms votre code d'accès.

La loi « Informatique et Liberté » du 6 janvier 1978 précise le caractère confidentiel des informations et données concernant chaque associé. Ceux-ci disposent d'un droit d'accès, de modification, de rectification et de suppression des données qui les concernent. Les informations nominatives recueillies ne seront utilisées et ne feront l'objet de communication extérieure que pour la nécessité de la gestion ou pour satisfaire les obligations légales et réglementaires.

*Les porteurs sont informés qu'une information détaillée dans le cadre de la Directive Européenne Solvabilité 2 (2009/138/CE) peut être transmise aux investisseurs relevant du Code des Assurances afin de satisfaire uniquement à leurs obligations prudentielles. Cet élément transmis n'est pas de nature à porter atteinte aux droits des autres porteurs, ces investisseurs s'étant engagés à respecter les principes repris à la position AMF 2004-07.*

## LEXIQUE

**CAPITALISATION** : son montant est obtenu en multipliant le nombre de parts sociales par le prix acquéreur (ou prix de souscription) de chacune d'elles à une date donnée.

**EFFET DE LEVIER** : le recours à l'endettement bancaire ou effet de levier induit est autorisé dans les limites rappelées à la note d'information de chaque SCPI.

**NANTISSEMENT DES PARTS** : les associés ayant financé l'acquisition de leurs parts à crédit ont généralement consenti leur nantissement, à titre de garantie, au bénéfice de l'établissement bancaire prêteur. Au terme de la durée de l'emprunt, et/ou après son remboursement, l'associé doit solliciter sa banque afin que celle-ci lui délivre la "mainlevée du nantissement". Ce document est à communiquer à la société de gestion afin de procéder aux modifications administratives correspondantes.

**TAUX D'OCCUPATION** : taux de remplissage de la SCPI, calculé en fonction des loyers ou en fonction des surfaces.

• **En fonction des loyers** : il s'agit du **taux d'occupation financier (TOF)**, l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division :

- du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers ;

- par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

• **En fonction des surfaces** : il s'agit du **taux d'occupation physique (TOP)**. Il se détermine par la division :

- de la surface cumulée des locaux occupés ;

- par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

**TAUX DE DISTRIBUTION (DVM)** : dividende annuel brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année n pour les SCPI d'entreprises. Pour les SCPI d'habitation le prix de part correspond au prix acquéreur en vigueur au moment de la souscription.

**TRI (TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE)** : taux annualisé sur une période donnée avec, à l'entrée, le prix de souscription constaté en début d'exercice de la période considérée ; sur la période, les revenus distribués (en tenant compte des dates de perception) et à terme, le dernier prix cédant ou la valeur de retrait constatée.

**VALEUR DE RÉALISATION** : valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs.

**VALEUR DE RECONSTITUTION** : valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

**VALEUR DE RETRAIT** : prix de souscription de la part au jour du retrait diminué des frais de souscription.