



# MULTIHABITATION

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

### SCPI SPÉCIALISÉE « ROBIEN » À CAPITAL FIXE

#### CARACTÉRISTIQUES JURIDIQUES

**Date de création** : 04/02/2004  
**N° de siren** : 452 021 702 RCS Paris  
**Terme statutaire** : 04/02/2019  
**Visa AMF** : SCPI n° 04-08 du 13/02/2004  
**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



### Chiffres clés (au 31/03/2018)

Nombre d'associés	2 046
Nombre de parts	69 775
Durée d'amortissement	9 ans
Date de fin d'engagement	01/04/2018
Date de dissolution statutaire	04/02/2019
Capital social	61 820 650 €
Capitalisation	79 264 400 €
Valeur de réalisation	1 146,61 €
Valeur IFI 2018 préconisée*	918,57 €
Taux d'occupation financier	69,64 %
Taux d'occupation physique	45,14 %
Superficie détenue	19 396 m <sup>2</sup>

\* Seule la valeur des actifs immobiliers constitue l'assiette taxable à l'IFI et peut s'appuyer sur le prix d'exécution du 20/12/2017.

### DONNÉES TRIMESTRIELLES

Nombre de lots détenus	261
Nombre de lots loués	179
Nombre de lots vacants	82
Relocations	0
Loyers encaissés	528 295 €

### ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

#### Cessions

Département	Adresse	Surface (m <sup>2</sup> )	Date acquisition	Date de vente	Commentaire
13	87/89, boulevard Louis Botinelly - MARSEILLE	100,65	03/09/2004	01/02/2018	Maison avec 2 box
95	9, rue des Haras - MONTMORENCY	44,75	21/07/2004	11/01/2018	F2 au 3 <sup>e</sup> étage avec 1 box
94	117/119, avenue Maurice Bertheaux - LE-PLESSIS-TRÉVISE	46,70	07/12/2004	22/02/2018	F2 au RdC avec 1 parking
94	117/119, avenue Maurice Bertheaux - LE-PLESSIS-TRÉVISE	67,30	07/12/2004	29/01/2018	F3 au 1 <sup>er</sup> étage avec 2 parkings
94	117/119, avenue Maurice Bertheaux - LE-PLESSIS-TRÉVISE	81,10	07/12/2004	26/02/2018	F4 au 2 <sup>e</sup> étage avec 2 parkings
94	50, avenue Dumontel - CACHAN	38,25	16/06/2005	12/03/2018	F2 au RdC avec 1 parking
94	50, avenue Dumontel - CACHAN	67,22	16/06/2005	23/01/2018	F3 au 1 <sup>er</sup> étage avec 1 parking
94	50, avenue Dumontel - CACHAN	82,17	16/06/2005	19/01/2018	F4 au 1 <sup>er</sup> étage avec 2 parkings
94	50, avenue Dumontel - CACHAN	84,15	16/06/2005	15/03/2018	F4 au 4 <sup>e</sup> étage avec 2 parkings
94	50, avenue Dumontel - CACHAN	63,42	16/06/2005	29/03/2018	F3 au 3 <sup>e</sup> étage avec 1 parking
66	10 à 36, rue d'Empuries - PERPIGNAN	81,08	03/06/2005	27/02/2018	Maison
69	17, rue Jean-Louis Barrault - MEYZIEU	31,01	21/07/2005	13/03/2018	F1 au RdC avec un parking
77	21, avenue Jacques Cartier - BUSSY-SAINT-GEORGES	42,60	20/07/2005	25/01/2018	F2 au 3 <sup>e</sup> étage avec un parking
06	822, avenue de Vaunegrier - VILLENEUVE-LOUBET	119,80	06/12/2005	19/03/2018	Maison
06	822, avenue de Vaunegrier - VILLENEUVE-LOUBET	125,40	06/12/2005	16/03/2018	Maison

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

### ACTUALITÉS DE LA SCPI

**Exploitation** : les loyers facturés sur ce trimestre s'élevaient à 541 280 euros contre 601 488 euros au précédent trimestre. Le taux d'occupation financier pour la période s'élève à 69,64%. La faiblesse de ce taux s'explique par le fait que des appartements et maisons vacants sont bloqués à la commercialisation en vue de leur mise en vente. Il y a 2 lots sous congé. On compte 37 dossiers en contentieux dont 32 locataires partis. La cession des actifs de la SCPI implique une baisse progressive de la distribution.

**Arbitrage** : au cours de ce trimestre, 15 ventes, représentant 1 075 m<sup>2</sup>, ont été signées pour un montant total de 3 976 000 euros, frais d'agence inclus (5% TTC). Au 31 mars 2018, sur les 385 lots principaux acquis, 124 ont été vendus. Sur les 261 lots restants, il y a 82 lots vacants en cours de commercialisation dont 19 lots en attente de signature. Un troisième acompte par réduction de capital a été versé aux associés le 11/01/2018. Il s'élève à 150 euros par part. Les associés auront ainsi touché depuis le début des opérations d'arbitrage 364 euros par part. Au global, en l'état des ventes réalisées, on constate une plus-value de cession. Celle-ci est due pour l'essentiel aux immeubles proches de Paris ainsi qu'à l'immeuble de Divonne. On observe toutefois quelques moins-values en régions et en banlieue parisienne dont les marchés sont moins toniques pour des raisons socio-économiques.

Par ailleurs, à la revente, les biens sont soumis aux droits d'enregistrement à taux plein alors qu'à l'achat ils avaient bénéficié d'un taux réduit. L'écart de taux est d'environ +5%. Les prix sont également impactés par les frais de commercialisation et d'arbitrage. Les biens acquis neufs sont revendus après plus de 9 ans d'exploitation. Ils ont donc perdu, à la revente, ce qu'il est d'usage d'appeler, « la prime au neuf ».

À ce jour, seuls les lots libérés ont été vendus. Par la suite, pour terminer la liquidation, il conviendra de céder les actifs occupés. Le montant total des opérations de liquidation devrait correspondre peu ou prou à la valeur de réalisation.

#### Marché des parts

C'est au prix payé par l'acquéreur de 863,78 euros que se sont échangées 81 parts lors de la confrontation du 21 mars dernier ; rappelés que ce prix ne saurait être significatif de la valeur intrinsèque du patrimoine détenu, en raison de la nature fiscale de la SCPI dont les avantages ne se transmettent pas au nouveau porteur et dont la durée de détention des parts est un critère décisif. La valeur économique et patrimoniale des immeubles encore détenus et possédés par Multihabitation est plus proche de sa

### REVENUS DISTRIBUÉS

Aucune distribution n'est prévue au cours de ce trimestre.

<b>Exercice 2017</b>	15,00 €
- dont distribution des réserves	-
<b>Taux de distribution sur prix d'acquisition d'origine</b>	1,00 %

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

valeur de réalisation. De plus, les premières cessions de lots ont fait l'objet d'une réduction de capital à hauteur de 364 euros (cumul des montants ayant été distribués aux associés). En conséquence la valeur de réalisation résiduelle peut être dorénavant estimée à proche de 1 000 euros.

<b>Acquéreur (prix payé)</b>	863,78 €
<b>Vendeur (prix d'exécution)</b>	775,50 €
<b>Nombre de parts échangées</b>	81

#### • Les 5 prix les plus bas offerts à la vente au 31/03/2018

Prix	Nombre de parts demandées
1 010,00 €	8
1 035,00 €	20
-	-
-	-
-	-

#### • Les 5 prix les plus hauts proposés à l'achat au 31/03/2018 : néant

La prochaine confrontation trimestrielle est fixée au 20/06/2018.

### Information conseil de surveillance / Assemblées Générales

Les prochaines assemblées générales ordinaire et extraordinaire se tiendront le **mardi 19 juin à 11h00** 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 ; 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 (actualisation des statuts) 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, lors de sa séance du 6 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.

Par ailleurs, ont été analysées les ventes réalisées et les conditions (avantages et inconvénients seraient à mesurer) de l'éventuelle opportunité d'une cession en bloc au cours de ces prochains mois



# 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 de 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 (1) 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.