

BULLETIN D'INFORMATION SEMESTRIEL

Numéro 26-02 / 30 juin 2026

SCPI MULTIHABITATION 4

Analyse du 1^{er} semestre 2026

Validité du 2^e semestre 2026

LA FRANÇAISE REM

Crédit Mutuel Alliance Fédérale

Actualité

CHIFFRES CLÉS

Acompte

21,00 €
par part

Taux d'Occupation Financier

63,5 %⁽¹⁾

⁽¹⁾ Le patrimoine étant en liquidation, le TOF n'est pas représentatif.

Volume des cessions
du semestre

0,6 M€

Informations
conseil de
surveillance
et assemblée
générale

[En savoir plus](#)

Le retour du doute

Le redressement amorcé en 2025, encore perceptible au premier trimestre, s'est interrompu au deuxième, sous l'effet combiné de la dégradation de l'environnement macroéconomique, d'un durcissement du crédit et de contraintes structurelles inchangées.

Après avoir absorbé le coût des conséquences économiques et financières de la guerre au Moyen-Orient au premier trimestre, les banques ont été contraintes de relever leurs taux au deuxième trimestre face à l'accentuation des déséquilibres. Fin juin, le taux moyen des crédits immobiliers aux particuliers s'établit à 3,26 %, une hausse de 12 pbs depuis le début de l'année, tandis que le nombre de prêts accordés au premier semestre reste inférieur de 32 % à la moyenne pré Covid.

Les premiers indicateurs avancés signalent un repli des ventes de logements anciens au premier semestre, alors que la confiance des ménages atteint son plus bas niveau depuis mars 2023, freinant leurs projets immobiliers.

Le marché locatif reste sous pression dans les grandes métropoles comme Paris, Lyon ou Bordeaux où la demande locative ne cesse de progresser alors que les congés locataires, et donc l'offre, se raréfient. À l'inverse, des villes moyennes comme Limoges, Grenoble ou Poitiers, affichent une offre plus abondante, avec un stock de biens disponibles plus élevé et des bailleurs qui peinent davantage à identifier des candidats présentant des garanties financières suffisantes.

Côté investissement en bloc, moins de 450 millions d'euros ont été engagés au deuxième trimestre maintenant les volumes du premier semestre 2026 sous le seuil de 1,3 milliard d'euros, près de deux fois moins que la moyenne quinquennale. La sélectivité des investisseurs se traduit par un recul du nombre de transactions, en repli de 132 au premier semestre 2025 à 87.

Le résidentiel classique, pénalisé par le retrait des investisseurs institutionnels, dépasse à peine les 850 millions d'euros investis sur les six premiers mois de l'année, en baisse de 30 % sur un an.

Le marché repose désormais sur des transactions inférieures à 10 millions d'euros, fortement concentrées dans Paris intra-muros et portées par les acteurs value add ainsi que par l'écosystème du logement social.

Le résidentiel géré est freiné par un manque d'opportunités. Le logement étudiant y capte 74 % des montants investis depuis le début de l'année, porté par des transactions telles que l'acquisition par Nuveen d'une résidence étudiante de 273 chambres auprès d'Eiffage Immobilier à Bagnolet ou l'achat d'Uxco Group de deux actifs neufs à Lyon et Toulouse.

Virginie Wallut,
Directrice Recherche & ISR



Conjoncture immobilière
par Virginie Wallut, directrice recherche & ISR
[Document complet](#)

Source : CBRE, Foncia, Observatoire CSA-Crédit Logement.

1/ Marché des parts

RÉSULTAT DES CONFRONTATIONS

Date session	18/03/2026	17/06/2026
Acquéreur (prix payé)	-	-
Vendeur (prix d'exécution)	-	-
Nombre de parts échangées	-	-

Nous vous rappelons que la valeur économique et patrimoniale des immeubles acquis et encore possédés par Multihabitation 4 est plus proche de sa valeur de réalisation au 31 décembre 2025 diminuée d'un acompte sur liquidation versé en janvier 2026 (35 euros) soit 422,78 euros par part au 30 juin 2026.

LES 5 PRIX LES PLUS BAS OFFERTS À LA VENTE AU 30/06/2026

Prix	Nombre de parts demandées
400,00 €	10
529,00 €	34
550,00 €	15
799,00 €	9
-	-

LES 5 PRIX LES PLUS HAUTS PROPOSÉS À LA VENTE AU 30/06/2026

Néant

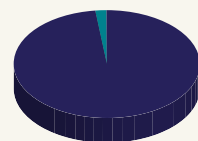
Les prochaines confrontations trimestrielles sont fixées au **16/09/2026** et **16/12/2026**.

Le mode d'emploi et les formulaires des ordres (achat et vente) sont disponibles sur notre site internet : www.la-francaise.com

ÉVOLUTION DE VOTRE SCPI

679

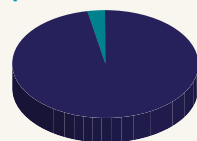
associés



■ 98,1 %
Personnes physiques
■ 1,9 %
Personnes morales

24 376

parts



■ 97,0 %
Personnes physiques
■ 3,0 %
Personnes morales

18 233 248 €

Capital social effectif
(capital nominal)

—
Variation depuis
le 1^{er} janvier 2026

24 327 248 €

Capitalisation

PRIX DE PART ET VALEURS DE LA SOCIÉTÉ

PRIX DE PART

Prix de souscription initial	1 500,00 €
Prix acquéreur moyen 2025	392,62 €

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ EN EUROS PAR PART

Valeur de réalisation	422,78 €
-----------------------	----------



Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du document d'information clé, du dernier rapport annuel et de la note d'information et de son actualisation le cas échéant, et notamment des frais et des risques, disponibles sur le site www.la-francaise.com ou sur simple demande : La Française Finance Services – Service relations clientèle – 01 53 62 40 60.

2/ Données immobilières

ÉTAT DU PATRIMOINE



100 %
RÉSIDENTIEL



63,4 %
ÎLE-DE-FRANCE



11,4 %
PARIS



25,2 %
RÉGIONS



138
Nombre de lots acquis

98
Nombre de lots cédés

40
Nombre de lots détenus

2 377 m²
Surface détenue

27
Nombre de lots loués



13
Nombre de lots vacants

158,8 K€
Loyers au cours
du semestre

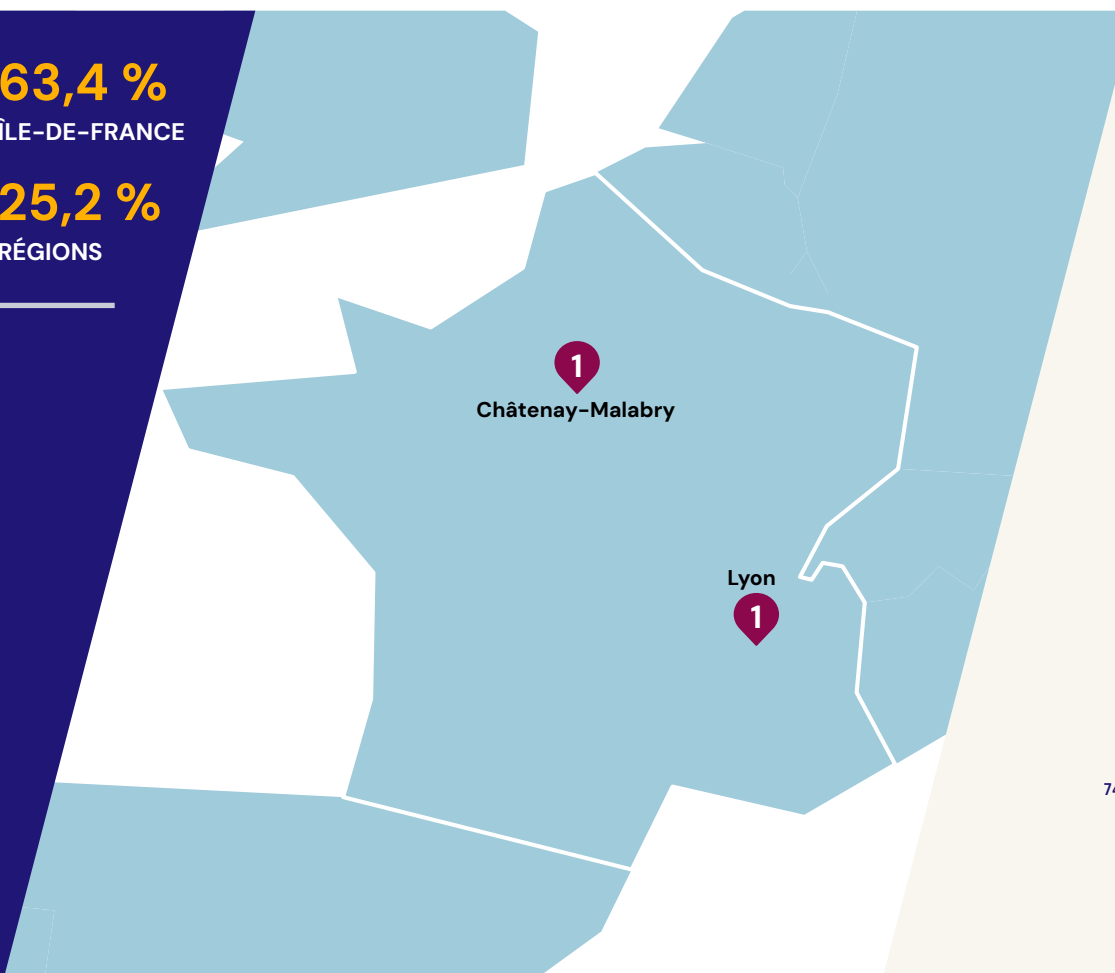
**TOTAL DU
PATRIMOINE CÉDÉS**

2
Lots cédés

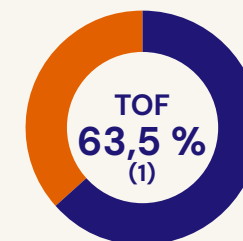
546 720 €
Prix frais d'agence inclus

128 m²
Cédés

4 275 €
Prix au m²



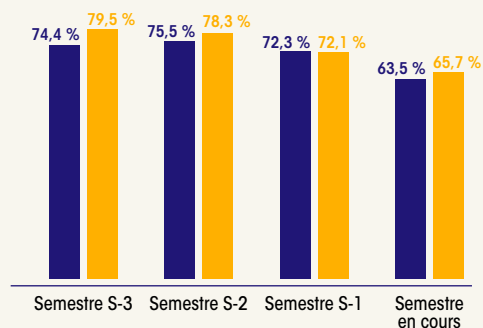
TAUX D'OCCUPATION



- **63,5 %** Locaux occupés
- - Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
- - Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)
- - Locaux vacants sous promesse de vente
- **36,5 %** Locaux vacants (en vente)

⁽¹⁾ Le patrimoine étant en liquidation, le TOF n'est pas représentatif.

65,7 %



- Taux d'occupation financier
- Taux d'occupation physique

3/ Données financières

DISTRIBUTION

Aucune distribution
ce semestre

	1 ^{er} sem. 2026
Distribution en euros par part ⁽¹⁾	-
- dont produits financiers	-
- après prélèvements sociaux	-
- après prélèvements fiscaux et sociaux	-

⁽¹⁾ Les revenus générés par les SCPI ne sont jamais garantis et ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

2026

-	S2
-	S1

Date de versement du semestre :
30 juillet 2026

Versements potentiels suivants :
30 janvier 2027 / 29 juillet 2027

DISTRIBUTION 2025

Distribution⁽¹⁾

Distribution	8,40 €
Part de plus-values des acomptes versés	6,53 €
Distribution brute	14,93 €

⁽¹⁾ Correspond à la distribution perçue par un associé présent du 1^{er} janvier au 31 décembre.

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

Acomptes

Réduction de capital	-	-
Dont part de plus-values	-	-
Acompte sur liquidation	85,00 €	14,81 %
Dont part de plus-values	6,53 €	1,14 %

ACOMPTES

Total au 30/06/2026

1 167,00 €
par part

Réduction de capital

Exercice 2020	Exercice 2021	Exercice 2022
64,00 €	228,00 €	210,00 €

Liquidation

Exercice 2022	Exercice 2023	Exercice 2024
70,00 €	295,00 €	194,00 €

Exercice 2025	Exercice 2026
85,00 €	21,00 €

Grâce aux ventes réalisées sur le premier semestre, un huitième acompte sur liquidation de 21 euros a été versé le 30 juillet 2026.

AUTRES INDICATEURS

Durée de détention recommandée
9 ans

Un investissement dans des parts de SCPI constitue un placement à long terme, qui comporte des risques, notamment de perte en capital, de liquidité et liés aux marchés de l'immobilier français et étranger. Il est donc recommandé de conserver vos parts pendant une durée minimum de 9 ans.



4/ Vie du fonds

ACTUALITÉS DU TRIMESTRE

Informations conseil de surveillance et assemblée générale

Les assemblées générales de votre SCPI se sont tenues le 16 juin 2026. Le taux de participation a atteint 23,8 % pour l'assemblée générale ordinaire et 22,4 % pour l'assemblée générale extraordinaire. Les résolutions ont été adoptées entre 96 % et 98 % des votes exprimés. Vous en trouverez le détail dans votre espace extranet.

Félicitations au 9 candidats sortants réélus au conseil de surveillance pour un mandat de 3 ans (dans l'ordre décroissant du nombre de voix) :

Jean-Luc Bronsart, Marie-José Duteurtre, Jacques Morillon, Olivier Blicq, Jacques de Juvigny, François Rincheval, Frédéric Brindeau, Patrick Kontz et Bertrand de Geloës.

Le Président et le Secrétaire seront désignés à l'occasion du prochain conseil de surveillance du 22 septembre 2026.



Conseils de surveillance 2026 :
17 mars 2026 / 22 septembre 2026

Envoi des bordereaux fiscaux et mise à disposition de l'outil d'aide à la déclaration fiscale :
Mi-avril

Réception des convocations, votes aux résolutions et ouverture du site de vote en ligne :
Fin mai

Assemblée(s) générale(s) :
16 juin 2026

Modalités de dispense du prélèvement fiscal effectué à la source

Le montant des acomptes de distribution inclut, outre les revenus fonciers, une faible quote-part de revenus financiers. Conformément aux dispositions de l'administration fiscale, ces revenus financiers sont soumis à un prélèvement à la source obligatoire de 12,8 %. Cette retenue constitue un acompte d'impôt sur le revenu. Ainsi, les prélèvements retenus à la source en 2027 seront pris en compte pour le calcul de votre impôt au titre des revenus de 2027. Si cet acompte excède l'impôt dû, l'administration fiscale vous restituera l'excédent.

Toutefois, les associés peuvent être dispensés du prélèvement forfaitaire non libératoire de 12,8 % acquitté au titre de l'impôt sur le Revenu sous certaines conditions de revenu :

- Pour les intérêts, si le revenu du foyer fiscal 2025 de référence était inférieur à 25 000 euros pour une personne seule ou 50 000 euros pour un couple (mariage ou PACS).
- Pour les dividendes, si le revenu du foyer fiscal 2025 de référence était inférieur à 50 000 euros pour une personne seule ou 75 000 euros pour un couple (mariage ou PACS).

Pour être dispensé de ce prélèvement, le formulaire joint à votre bordereau de distribution doit nous être retourné dûment rempli et signé avant le **30 novembre 2026**. Vous pouvez consulter le montant de votre revenu fiscal de référence sur l'avis d'imposition que vous recevrez en septembre 2026.

Quelle que soit l'option retenue, vos revenus financiers seront soumis aux prélèvements sociaux de 18,6 % retenus à la source.

En vertu de la nouvelle réglementation européenne sur les marchés financiers, vous devez dorénavant renseigner votre numéro d'identification fiscale (NIF) disponible sur la déclaration pré-remplie d'impôt sur le revenu, ou sur l'avis d'impôt sur le revenu.

Si vous êtes assujettis à l'IS (impôt sur les sociétés) ou si vous résidez fiscalement à l'étranger, vos revenus financiers ne font l'objet d'aucun prélèvement à la source, ce formulaire ne doit donc pas nous être retourné.

VOS SERVICES

Les équipes du service client restent à votre disposition pour toutes vos questions :

- **Par téléphone :** 01 53 62 40 60
- **Par courrier électronique :** serviceclient@la-francaise.com
- **Par courrier :** La Française – Direction de la Clientèle – 128 boulevard Raspail – 75006 Paris

Le savez-vous ?

En créant votre espace Extranet dédié et totalement sécurisé du Groupe La Française, vous pourrez :

- Consulter à tout moment la situation de votre portefeuille, le détail des revenus perçus, les communications relatives à vos placements ;
- Utiliser notre outil d'assistance à la déclaration de revenus ;
- Être informé par e-mail dès qu'un document réglementaire est mis à disposition.

Demandez l'accès à votre Extranet :

Extranet La Française – Demande d'accès à l'extranet (la-francaise.com)

DOCUMENTATION

Retrouvez toute la documentation concernant votre fonds à la rubrique produit du site du groupe

La Française :

Multihabitation 4 – Groupe La Française (la-francaise.com)



Je consulte le rapport annuel 2025 de Multihabitation 4

5/ Informations générales

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.la-francaise.com ou sur simple demande à : La Française Finance Services – Service relations clientèle – 01 53 62 40 60 – produitsnominatifs@la-francaise.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 éventuelles 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.

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.la-francaise.com.

Cession de gré à gré

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.

CARACTÉRISTIQUES

**SCPI spécialisée Borloo
neuf à capital fixe fermé**

NC

Caractéristiques juridiques

Classification ASPIM : Résidentiel

Date de création : 28/09/2007

N° de siren : 500 138 136 RCS Paris

Date de dissolution statutaire : 27/09/2022

Visa AMF : SCPI n° 07-27 du 28/09/2007

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

Code ISIN : IIUFG000MN43

Classement SFDR : article 6

Société en liquidation

Commissions

Commission de souscription : 9 % HT max, soit 10,54 % TTC
(incluse dans le prix de souscription).

Commission de gestion locative : 10 % HT max, soit 12 % TTC
du montant hors taxes des produits locatifs encaissés
et des produits financiers nets encaissés par la société.

Commission d'acquisition ou de cession : 1,25 % HT,
soit 1,50 % TTC max du prix (hors taxes, hors droits et hors frais).

Pour plus de détails, lire la note d'information de la SCPI

5/ Informations générales

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 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, à la hausse comme à la baisse, du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI.

Risques liés au 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.

Risques liés à la gestion discrétionnaire : le style de gestion pratiqué par les SCPI repose sur la sélection et la location d'actifs destinés aux activités prévues dans les notices d'informations. Il existe un risque que la SCPI ne soit pas investie à tout moment sur les actifs les plus performants.

Risque de contrepartie : le risque de contrepartie est le risque qu'un locataire, par sa défaillance ne puisse plus respecter ses engagements et ne verse plus ses loyers. Des garanties financières sont mises en place afin de limiter les impacts sur la rentabilité de la SCPI.

Risques de marché : les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution, à la hausse comme à la baisse, du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI. La rentabilité d'un placement en parts de SCPI est d'une manière générale fonction :

- des dividendes potentiels ou éventuels qui vous seront versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles, et peuvent évoluer de manière aléatoire en fonction de la conjoncture économique et immobilière (taux d'occupation, niveau de loyers) sur la durée totale du placement,
- du montant de capital que vous percevrez, soit lors de la revente de vos parts ou le cas échéant de la liquidation de la SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier sur la durée totale du placement.

Risque lié au crédit : l'attention du souscripteur est également attirée sur le fait qu'en cas d'achat de part à crédit la distribution par la SCPI n'est pas garantie.

Risque lié à l'endettement (effet de levier) : 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.

Risque lié à la concentration : le patrimoine immobilier de la SCPI peut être composé d'un nombre limité d'actifs d'un même secteur d'activité ne permettant pas une dispersion des risques optimale, notamment durant des périodes incertaines (crise sanitaire par exemple). De ce fait, la SCPI peut être exposée à un risque de concentration. Ce risque peut toutefois être atténué par la diversification des actifs et de leurs répartitions géographiques.

Risques en matière de durabilité : la société de gestion estime que la SCPI est confrontée à plusieurs risques en matière de durabilité. Tous sont gérés de manière active afin d'en limiter l'occurrence et les impacts si ces risques devaient survenir.

Ces risques se regroupent autour de six grandes familles :

1. Risques de responsabilité liés au changement climatique ;
2. Risques physiques liés au changement climatique ;
3. Risques de transition liés au changement climatique ;
4. Risques liés à la biodiversité ;
5. Risques réputationnels ;
6. Risques de corruption et de blanchiment de capitaux.

Risques liés aux investissements à l'étranger : pour les SCPI investissant en Europe, le rendement pourrait être impacté :

1. 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 ;
2. par d'éventuels coûts de change en cas d'investissement hors de la zone euro.

SOUSCRIPTIONS À CRÉDIT DE PARTS DE SCPI

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.

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 : [en savoir plus](#)

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://client.la-francaise.com/particuliers> (Rubrique MES INFORMATIONS – MODIFIER MES COORDONNÉES).

Pour bénéficier de votre espace extranet dédié, compléter directement vos informations en ligne. Cliquez sur le lien <https://client.la-francaise.com/particuliers/digital> et complétez le formulaire. Un email vous sera adressé qui vous permettra d'obtenir par sms votre code d'accès.

RGPD / Protection des données personnelles

Les informations recueillies sont enregistrées dans un fichier informatisé par le responsable de traitement LF REM pour l'exécution de la souscription, le traitement des opérations, le respect des obligations réglementaires, légales, comptables et fiscales ainsi que le développement et la prospection commerciale.

Veuillez noter que vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation du traitement, à la portabilité ainsi qu'un droit d'opposition notamment à l'envoi de communications marketing. Vous disposez également d'un droit de définir des directives relatives au sort de vos données personnelles après votre décès. Dans ce cadre, vous pouvez contacter la société Groupe La Française à tout moment par courrier en écrivant à l'adresse suivante : Groupe La Française – Délégué à la Protection des données – 128 boulevard Raspail – 75006 Paris, ou par mail à dpo@la-francaise.com.

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.

6/ Lexique

MARCHÉ DES PARTS

Collecte

Collecte brute : montant cumulé des souscriptions enregistrées par la société de gestion.

Collecte nette : collecte brute diminuée des retraits et cessions réalisées sur le marché des parts.

Fonds de remboursement

Fonds de remboursement : fonds destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts. Les sommes allouées à ce fonds proviennent du produit de la cession d'éléments du patrimoine locatif ou de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels. Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des associés. La valeur de sortie d'une part ne peut être inférieure à la valeur de réalisation -10 %.

Évolution de votre SCPI

Capital nominal : la valeur nominale d'une part correspond à sa valeur lors de la création du capital social de la SCPI.

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.

Modalités de souscription

Commission de souscription : commission perçue sur le montant de chaque souscription, prime d'émission incluse, afin d'assurer la prospection et la collecte des capitaux, ainsi que l'exécution des programmes d'investissement. La société de gestion prélève les sommes correspondantes au fur et à mesure des encaissements des souscriptions par la SCPI.

Valeur de retrait : prix de souscription de la part au jour du retrait diminué des frais de souscription.

Indicateur de risque (SRI) : l'indicateur synthétique de risque et de rendement se situe sur une échelle allant de 1 à 7 (du risque le plus faible au risque le plus élevé). De façon générale, les placements ayant le plus fort potentiel de performance sont également les plus risqués. Plus le risque est élevé, plus l'horizon d'investissement recommandé est long.

Valeur de réalisation : valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs.

Valeur vénale : la valeur vénale d'un bien immobilier correspond à sa valeur marchande, c'est-à-dire à la valeur à laquelle le bien pourrait être vendu sur le marché immobilier.

Valeur de reconstitution : valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

Délais de jouissance des parts : le délai de jouissance correspond au délai entre la date d'investissement dans des parts de SCPI et la date à laquelle ces parts commencent à générer des revenus pour l'associé.

Nantissement des parts : les associés ayant financé l'acquisition de leurs parts à crédit ont généralement consenti un 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.

DONNÉES IMMOBILIÈRES

Situation locative

WALB : durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances triennales.

Indicateur santé financière de nos locataires : indicateur chiffré permettant d'évaluer la solvabilité d'un locataire et sa capacité à respecter ses engagements locatifs. Ce score repose sur différents critères, notamment sa situation financière, d'éventuels retards de paiement auprès de tiers et les litiges commerciaux, et traduit le niveau de risque associé au locataire. Plus le score est élevé, plus le locataire est considéré comme fiable, ce qui contribue à sécuriser les revenus locatifs.

Taux d'occupation

Taux d'Occupation Financier (TOF) : taux de remplissage de la SCPI, calculé en fonction des loyers. Il s'agit de 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 (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location ;
- par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Taux d'Occupation Physique (TOP) : taux de remplissage de la SCPI, calculé en fonction des surfaces. Il se détermine par la division :

- de la surface cumulée des locaux occupés ;
- par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

DONNÉES FINANCIÈRES

Taux de distribution

Taux de distribution : est la division :

- de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;
- par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N.

Endettement

Effet de levier : désigne l'utilisation de l'endettement bancaire pour augmenter la capacité d'investissement d'une société ou d'un particulier, et l'impact de cette utilisation sur la rentabilité des capitaux propres investis.

Autres indicateurs

Taux de Rentabilité Interne (TRI) : est un indicateur de performance correspondant au 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.

VIE DU FONDS

Caractéristiques

Agrément : autorisation attribuée à la société de gestion de la SCPI lui permettant de gérer des SCPI. Cet agrément est délivré par l'AMF après analyse complète de la société de gestion, de ses moyens et de son organisation.

Commission de gestion : elle rémunère la société de gestion pour les missions réalisées pour le compte de la SCPI. Ces tâches sont très variées : administration du fonds, information régulière des associés, préparation, convocation et conduite de toutes les réunions et assemblées, distribution des dividendes, encaissement des loyers, entretien du patrimoine immobilier, location des immeubles... La commission de gestion est calculée sur des produits locatifs encaissés et des produits financiers nets encaissés par la SCPI. Ce mode de calcul permet la convergence des intérêts des porteurs de parts et ceux de la société de gestion. La commission est payée par la SCPI. Les rendements affichés sont nets de cette commission de gestion.

Commission d'acquisition ou de cession de biens immobiliers : elle rémunère le travail de la société de gestion lorsqu'elle vend ou achète un immeuble, ou des titres de sociétés immobilières pour le compte de la SCPI. Dans cette hypothèse, une commission de cession ou d'acquisition est donc perçue en fonction du montant de la vente réalisée.

Commission de suivi/pilotage de la réalisation des travaux : la société de gestion peut être rémunérée lorsqu'elle réalise des travaux dans les immeubles d'une SCPI dont elle assure la gestion. Cette commission est proportionnelle au montant des travaux.