



# MULTIHABITATION

## SITUATION AU 3<sup>E</sup> TRIMESTRE 2018 - VALIDITÉ 4<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 30/09/2018)

Nombre d'associés	2 047
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	54 843 150 €
Variation depuis 01/01/2018	-17 443 750 €
Capitalisation	72 286 900 €
Valeur de réalisation	1 146,61 €
Valeur IFI 2018 préconisée*	697,85 €
Taux d'occupation financier	72,29%
Taux d'occupation physique	65,82%
Superficie détenue	16 756 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	234
Nombre de lots loués	157
Nombre de lots vacants	77
Relocations	0
Loyers encaissés	465 669 €

### ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

#### Cessions

Département	Adresse	Surface (m <sup>2</sup> )	Date acquisition	Date de vente	Description
95	9, rue des Haras - MONTMORENCY	67,30	21/07/2004	16/07/2018	F2 au 1 <sup>er</sup> étage avec un box
59	2, rue Lamartine - LA MADELEINE	82,20	07/10/2004	28/08/2018	F3 au 2 <sup>e</sup> étage avec 2 parkings
92	14, rue Solférino - BOULOGNE-BILLANCOURT	78,05	08/10/2004	07/09/2018	F4 au 1 <sup>er</sup> étage avec 1 cave et 1 parking
92	14, rue Solférino - BOULOGNE-BILLANCOURT	79,35	08/10/2004	12/07/2018	F4 au 3 <sup>e</sup> étage avec 1 cave et 1 parking
78	1, allée Nicolas Poussin - SAINT-CYR L'ÉCOLE	45,67	15/11/2004	12/07/2018	F2 au RdC avec 1 parking
78	1, allée Nicolas Poussin - SAINT-CYR L'ÉCOLE	22,12	15/11/2004	14/09/2018	Studio au 2 <sup>e</sup> étage avec 1 parking
94	117/119, avenue Maurice Bertheaux - LE-PLESSIS-TRÉVISE	81,00	07/12/2004	23/07/2018	F4 au 1 <sup>er</sup> étage avec 2 parkings
94	50, avenue Dumontel - CACHAN	37,54	16/06/2005	17/09/2018	F2 au RdC avec 1 parking
94	50, avenue Dumontel - CACHAN	65,41	16/06/2005	27/09/2018	F3 au RdC avec 1 parking
66	10 à 36, rue d'Empuries - PERPIGNAN	79,15	03/06/2005	23/07/2018	Maison
66	10 à 36, rue d'Empuries - PERPIGNAN	79,65	03/06/2005	14/09/2018	Maison
66	10 à 36, rue d'Empuries - PERPIGNAN	80,85	03/06/2005	30/08/2018	Maison
06	822, avenue de Vaunegrier - VILLENEUVE-LOUBET	119,50	06/12/2005	07/09/2018	Maison
92	72/76, quai Marcel Dassault - SAINT-CLOUD	29,70	28/04/2006	18/09/2018	Studio au 4 <sup>e</sup> étage avec 1 parking
92	72/76, quai Marcel Dassault - SAINT-CLOUD	49,60	28/04/2006	10/09/2018	F2 au 1 <sup>er</sup> étage avec une cave et 1 parking
35	34, rue de la Grassinai - SAINT-MALO	673,00	12/12/2008	31/07/2018	Local commercial

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](http://www.la-francaise.com) ou sur simple demande : La Française AM Finance Services – Service relations clientèle – 01 53 62 40 60.

### ACTUALITÉS DE LA SCPI

#### Actualité locative

**Exploitation** : les loyers facturés sur ce trimestre s'élevaient à 476 954 euros contre 508 061 euros au précédent trimestre. Le taux d'occupation financier pour la période s'élève à 72,29%. 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 1 lot sous congé. On compte 48 dossiers en contentieux dont 36 locataires partis. La cession des actifs de la SCPI implique une baisse progressive de la distribution.

**Arbitrage** : au cours de ce trimestre, 16 ventes, représentant 1 670 m<sup>2</sup>, ont été signées pour un montant total de 4 811 750 euros, frais d'agence inclus (5% TTC). Au 30 septembre 2018, sur les 385 lots principaux acquis, 153 ont été vendus. Sur les 234 lots restants, il y a 77 lots vacants en cours de commercialisation dont 19 lots en attente de signature. 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. La SCPI entrera en phase de liquidation le 4 février 2019. La cession des actifs restants se poursuivra sur une période d'au moins deux ans. La dernière année permettra d'apurer les comptes. Le boni de liquidation sera versé après l'approbation des comptes de clôture. Ces comptes devraient être soumis au vote des associés en 2021 voire 2022. Le produit de la liquidation vous aura donc été versée sous forme d'acomptes au fil des cessions.

Un quatrième acompte par réduction de capital a été versé aux associés le 31 juillet 2018 en même temps que le dividende semestriel. Il s'élève à 100 euros par part. Les associés ont ainsi touché depuis le début des opérations d'arbitrage 464 euros par part pour une valeur de réalisation avant versement desdits acomptes de 1 336,62 euros.

Au 30 septembre 2018 le montant des remboursements de capital par part s'élève à 464 euros :

Janvier 2017	107,00 euros
Octobre 2017	107,00 euros
Janvier 2018	150,00 euros
Juillet 2018	100,00 euros
Total	464,00 euros

### REVENUS DISTRIBUÉS

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

<b>Exercice 2017</b>	<b>15,00 €</b>
- dont distribution des réserves	-
<b>Taux de distribution sur prix d'acquisition d'origine</b>	<b>1,00 %</b>
1 <sup>er</sup> semestre (versé le 30/07/2018)	7,50 €
- dont produits financiers	-
- après prélèvements sociaux	7,50 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	7,50 €

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

#### Marché des parts

Aucun échange de parts n'a été constaté lors de la confrontation du 19 septembre dernier. Dorénavant et compte tenu du cumul des distributions effectuées aux associés au titre des réductions de capital à hauteur de 464 euros, la valeur résiduelle de la part est plus proche de 900 euros.

Acquéreur (prix payé)	-
Vendeur (prix d'exécution)	-
Nombre de parts échangées	-

#### • Les 5 prix les plus bas offerts à la vente au 28/09/2018

Prix	Nombre de parts demandées
775,50 €	28
860,00 €	98
890,00 €	54
900,00 €	40
950,00 €	52

#### • Les 5 prix les plus hauts proposés à l'achat au 28/09/2018 : néant

La prochaine confrontation trimestrielle est fixée au 19/12/2018.

#### Informations Conseil de surveillance

Le 8 octobre dernier a été réuni votre Conseil. Ont été présentés les nouveaux lots qui ont été vendus ainsi que ceux encore sous promesse avant la signature définitive des actes de cession. La poursuite de ces opérations apparaît conforme aux objectifs visés par la SCPI pour ses cessions « au fil de l'eau » et en dépit de plus-value « comptable » constatée les abattements fiscaux limitent sensiblement la taxation prélevée. Le remboursement partiel de capital de 100 euros par part a été mis en œuvre au mois de juillet suite à une information personnelle diffusée à chaque associé. La prise en compte des futures cessions et l'actualisation des comptes de résultat prévisionnels montrent la baisse mécanique du résultat distribuable au cours des prochaines périodes ; en conclusion, les membres souhaitent poursuivre dès que possible et sans délai les réductions de capital au cours des prochains mois et il est probable qu'une nouvelle réduction de capital puisse intervenir à fin janvier prochain.



# INFORMATIONS GÉNÉRALES

## FISCALITÉ

Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions fiscales françaises actuellement applicables, ne sauraient se substituer à celles fournies dans le cadre d'un conseil fiscal individuel. 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. 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'ajoutent 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.la-francaise.com](http://www.la-francaise.com) ou sur simple demande à : La Française AM Finance Services – Service relations clientèle – 01 53 62 40 60 – [produitsnominatifs@la-francaise.com](mailto: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 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.la-francaise.com](http://www.la-francaise.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.

**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.

**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

**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 :

<http://lfgrou.pe/uspersion>

## 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.

**RPGD / 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.

Veillez 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](mailto: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.*

## 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 comptes 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.