LF EUROPIMMO

SITUATION AU 3E TRIMESTRE 2018 - VALIDITÉ 4E TRIMESTRE 2018

SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

La SCPI LF Europimmo vise à constituer un patrimoine immobilier européen, avec comme premiers pays cibles : l'Allemagne, les Pays-Bas, la Belgique et l'Irlande. LF Europimmo investit majoritairement dans des immeubles de bureaux situés dans des marchés locatifs profonds.

CARACTÉRISTIQUES JURIDIQUES

Date de création : 31/07/2014
N° de siren : 803 857 846 RCS Paris
Durée : 99 ans
Capital maximum statutaire : 1 000 000 000 €
Visa AMF : SCPI n° 14-26 du 29/08/2014
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 30/09/2018)

Nombre d'associés	5 660
Nombre de parts	470 857
Capital social effectif	376 685 600 €
Variation depuis le 01/01/2018	+77 968 800 €
Capitalisation	477 919 855 €
Prix de souscription*	1 015,00 €
Valeur de retrait	933,80 €
Valeur de réalisation	882,84 €
Valeur IFI 2018 préconisée résidents français**	866,04 €
Valeur IFI 2018 non résidents français***	294,29 €

Situation d'endettement

Autorisation statutaire (% de la valeur d'acquisition des actifs)	30,00 %
Dettes et engagements au 30/09/2018	24,25 %

** Dont commisssion de souscription égale à 9,6 % TTC soit 96 € TTC.*
*** Seule la valeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI constitue la base taxable à l'IFI.*
**** Pour les non résidents seuls les immeubles détenus en France sont pris en compte.*

ACTUALITÉS DE LA SCPI

Marché des parts

L'intérêt des investisseurs pour la diversification géographique de leur épargne immobilière conduit au succès commercial de la SCPI dont le volume de capitaux collectés atteint **34,7 millions d'euros.**
Ces nouvelles ressources ont permis d'assurer la contrepartie au retrait de 622 parts, de dégager de nouvelles ressources et de financer l'acquisition décrite ci-contre.
Au 30 septembre 2018, aucune part n'est en attente de retrait et LF Europimmo capitalise **478 millions d'euros.**

Nouvelles souscriptions	33 608
Souscriptions compensant les retraits	622
Parts en attente de retrait au 30/09/2018	-

Délai de jouissance des parts
Souscription : les parts souscrites portent jouissance le 1er jour du 6e mois qui suit le mois de souscription.
Retrait : la date de fin de jouissance des parts annulées est fixée à la fin du mois au cours duquel est effectuée l'opération de retrait.

Informations Conseil de surveillance

Votre conseil de surveillance s'est réuni le 25 septembre dernier et a désigné respectivement F. Rincheval et G. Baudiffier Président et Secrétaire. Les comptes arrêtés au 30 juin et l'actualisation des prévisions de l'année 2018 ont été analysés et commentés. Le rythme des acomptes trimestriels à son niveau actuel demeure maintenu en dépit de quelques délais techniques rencontrés sur un dossier d'investissement en Allemagne. Les nouvelles acquisitions réalisées ou en cours d'étude (cf ci-contre) ont été appréciées par les membres ; Il a, par ailleurs été convenu d'étudier en concertation avec une commission restreinte (4 membres) désignée par votre conseil de surveillance les atouts que pourraient offrir la fusion absorption d'Europimmo Market par LF Europimmo. À la suite d'une première présentation par la société de gestion de ce projet au mois de décembre prochain, il pourrait, s'il était approuvé, faire l'objet d'une étude détaillée qui déterminera les modalités d'échange de parts Europimmo Market contre des parts de LF Europimmo c'est-à-dire la parité d'échange qui pourra être retenue et qui, bien naturellement, prendra en compte les données comptables et les performances propres à chacune des deux SCPI préservant ainsi l'équilibre des termes de l'échange. Sa validation au cours de l'année 2019 par les conseils de surveillance des deux SCPI concernées conduira à le soumettre aux associés lors d'une assemblée générale extraordinaire à mi-année prochaine.

Commentaire de gestion

Le niveau de la collecte nette de LF Europimmo est resté très élevé ce trimestre avec près de 35 millions d'euros de ressources supplémentaires pour votre SCPI.
Le projet d'investissement annoncé le trimestre précédent s'est concrétisé pendant la période estivale. LF Europimmo a ainsi renforcé ses positions en Allemagne avec l'acquisition d'un hypermarché à Bamberg en Allemagne. Entièrement loué à l'enseigne REAL (Groupe Métro) pour une durée ferme de 10,5 ans, cet actif a d'ores et déjà généré de nouveaux revenus pour votre SCPI.
La baisse des taux d'occupation physique et financier en cette fin de trimestre s'explique par la livraison fin août de la VEFA du Cours du Midi à Lyon (69). Cet immeuble de bureaux de 6 054 m² propose des prestations de qualité dans le quartier Perrache. Il a été d'ores et déjà loué pour près de la moitié au centre Hospitalier le Vinatier dans le cadre d'un bail ferme de 11 ans.
Au 30 septembre, 75 % du patrimoine de LF Europimmo se situe dans la zone euro (hors France) dont 55 % en Allemagne.

REVENUS DISTRIBUÉS

Exercice 2017	**42,60 €**
- dont distribution des réserves	13,80 %
Taux de distribution sur valeur de marché 2017	**4,22 %**
1er trimestre (versé le 30/04/2018)	10,65 €
2e trimestre (versé le 30/07/2018)	10,65 €
3e trimestre (versé le 30/10/2018)	10,65 €
- dont plus-value	-
- dont produits financiers	0,81 €
- après prélèvements sociaux	10,51 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	10,41 €

Variation du prix de part 2017
1,5 %

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.***

Real – Bamberg – Allemagne

Cours du Midi – Lyon (69)

Porsche Mittlerer Pfad – Stuttgart – Allemagne

ACTIVITÉ LOCATIVE DE LA SCPI CE TRIMESTRE

Principaux mouvements du trimestre

RELOCATIONS, RENÉGOCIATIONS ET RENOUVELLEMENTS

Type	Adresse	Nature	Surface relouée QP (m²)	QP SCPI (%)
BUR	Cours du Midi *10 - 10 bis, cours de Verdun* *69002 LYON*	Location	2 769	100,00 %

PRINCIPALES SURFACES VACANTES

STOCK DE LOCAUX VACANTS
6 253 m²

Type	Adresse	Surface vacante QP (m²)	QP SCPI (%)
BUR	Cours du Midi *10 - 10 bis, cours de Verdun - 69002 LYON*	3 285	100,00 %
BUR	Le Hub *4, place du 8 mai 1945 - 92300 LEVALLOIS-PERRET*	1 004	20,00 %
BUR	Hamburg Victoria Office *Heidenkampsweg 73-79 - D 20457 HAMBURG*	1 087	39,99 %
BUR	2 Towers *Leipzigerstrasse 51 - D 13187 BERLIN*	61	49,02 %
BUR	Cityscope *3, rue Franklin - 93000 MONTREUIL*	427	20,00 %
COM	Primavera *Breite strasse 47-53 - D 23552 LUBECK*	161	64,69 %

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE CE TRIMESTRE

Investissement en Allemagne via la SCI LF Germany Retail

Ce trimestre votre SCPI a participé à l'augmentation de capital de la SCI LF Germany Retail qui a permis de financer une acquisition :

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Apport en capital de la SCPI	QP dans la SCI (%)
COM	*REAL – BAMBERG* (voir descriptif page suivante)	11 698 m²	18 943 376 €	64,69 %

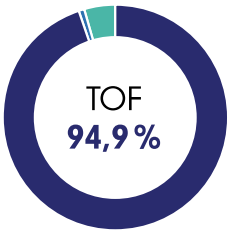
À l'issue de cette augmentation de capital LF Europimmo détient 64,69 % du capital de la SCI LF Germany Retail.

Arbitrage

La SCPI n'a enregistré aucun arbitrage ce trimestre.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

30/09/2018



LOCAUX OCCUPÉS
- 94,9 % Taux d'Occupation Financier
- 0,7 % Sous franchise

LOCAUX VACANTS
- 0,0 % Sous promesse de vente
- 0,0 % Travaux en restructuration
- 4,4 % En recherche de locataires

TOF au 30/06/2018
95,2 %

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

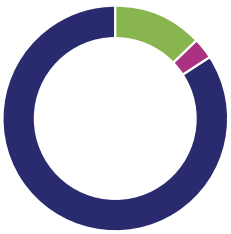
30/06/2018	30/09/2018
96,8 %	**94,9 %**

SITUATION LOCATIVE AU 30/09/2018

Nombre d'immeubles en direct	Nombre d'immeubles via des SCI
5	**19**
Surface en exploitation	Loyers encaissés au cours du trimestre
122 783 m²	**559 331 €**

RÉPARTITION DU PATRIMOINE (EN VALEUR VÉNALE)

RÉPARTITION SECTORIELLE



- 83,90 % Bureaux
- 13,02 % Commerces
- 3,08 % Résidences gérées

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

- 3,93 % Paris
- 12,80 % Île-de-France
- 7,65 % Régions
- 55,61 % Allemagne
- 11,71 % Belgique
- 2,45 % Irlande
- 5,85 % Pays-Bas

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 AM Finance Services – Service relations clientèle – 01 53 62 40 60.

L'INVESTISSEMENT DU TRIMESTRE EN ALLEMAGNE

REAL
BAMBERG - ALLEMAGNE

11 698 m²

Situé à Bamberg dans l'une des plus grandes zones commerciales de Bavière, cet hypermarché développe une surface utile de 11 698 m² dont 510 m² dédiés à des commerces de proximité. L'actif bénéficie d'une excellente visibilité depuis l'autoroute. L'ensemble est intégralement loué à Real (Groupe Métro) pour une durée ferme de 10,5 ans. Cet actif a été acquis pour 27,1 M€ AEM*.

Acquis par la SCI LF Germany Retail, dont le capital au 30/09/2018 est détenu par *LF Europimmo (64,69 %), Europimmo Market (25,99 %), Multimmobilier 2 (7,51 %) et Épargne Foncière (1,81 %).*

**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, 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

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 OPCI ou équivalents étrangers. Ces revenus sont soumis à la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers.
Depuis le 1er 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 assujetti 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 :

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

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 AM 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 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
1er trimestre (Janv.-Fév.-Mars)	Fin avril
2e trimestre (Avr.-Mai-Juin)	Fin juillet
3e trimestre (Juill.-Août-Sept.)	Fin octobre
4e 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.

1er semestre (Janvier à juin)	Fin juillet
2e 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.

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/usperson

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.

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.

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.