

# L'ABCdaire des SCPI



<b>Acompte</b>	Revenu distribué tous les trimestres (voire tous les semestres).
<b>Agrément</b>	Autorisation attribuée à la <b>société de gestion</b> de la SCPI de faire appel public à l'épargne. Cet agrément est délivré par l' <b>AMF</b> , l'autorité de tutelle des SCPI, après analyse complète de la <b>société de gestion</b> , de ses moyens et de son organisation.
<b>Appariement</b>	Cf. Confrontation (des ordres d'achat et de vente).
<b>Arbitrage (ou cession d'actif)</b>	Vente, à l'initiative de la <b>société de gestion</b> , d'un élément du <b>patrimoine</b> immobilier de la SCPI. Elle choisit l'immeuble à céder et sélectionne celui qu'elle va acquérir grâce au produit de cette cession.  Les SCPI peuvent revendre chaque année jusqu'à 15 % de la <b>valeur vénale</b> de leur patrimoine immobilier et peuvent cumuler ce pourcentage sur trois années.
<b>Associé</b>	Personne physique ou morale titulaire de parts de SCPI. On l'appelle également « porteur de parts ».
<b>Autorité des Marchés Financiers (AMF)</b>	Autorité administrative indépendante désignée par la loi pour être l'organisme de tutelle des SCPI. Elle a pour mission de contrôler l'activité de chacune d'entre elles et de veiller à la protection des épargnants. L'Autorité des Marchés Financiers (AMF) est née de la fusion de la Commission des Opérations de Bourse (COB) et du Conseil de Marchés Financiers (CMF) en novembre 2003.
<b>Bulletin d'information trimestriel</b>	Document récapitulatif de l'activité de la SCPI diffusé quatre fois par an à l'ensemble des <b>associés</b> .
<b>Capital social</b>	Montant correspondant au nombre de parts émises multiplié par la <b>valeur nominale</b> d'une part.
<b>Collecte brute</b>	Montant cumulé des souscriptions et achats enregistrés sur le <b>marché des parts</b> .
<b>Collecte nette</b>	<b>Collecte brute</b> diminuée des retraits et cessions réalisés sur le <b>marché des parts</b> . Elle correspond donc au total des augmentations de capital réalisées.
<b>Confrontation</b>	Au cours d'une période dite d'enregistrement, les ordres de vente ou d'achat (correspondant à une quantité d'ordres et à un prix) sont inscrits en respectant l'ordre chronologique sur le registre de la SCPI. Au terme de cette période, d'une durée comprise entre un jour ouvré ou trois mois, le « prix d'exécution » est constaté par la <b>société de gestion</b> de telle sorte que s'échangent le plus grand nombre possible de parts (voir également « <b>marché des parts</b> »).
<b>Conseil de surveillance</b>	Il représente les <b>associés</b> auprès de la <b>société de gestion</b> . Il exerce une mission de contrôle en étroite collaboration avec les organes de gestion de la société. Il comprend au moins sept <b>associés</b> élus par l'assemblée générale.
<b>Délai de jouissance</b>	Délai entre la date de souscription ou d'achat et la date à laquelle les parts commencent à générer des revenus à leur titulaire.
<b>Démembrement de propriété</b>	Il s'agit de dissocier le <b>nu-propiétaire</b> de l' <b>usufruitier</b> des parts. Le titulaire de l'usufruit dispose des revenus de la SCPI pendant toute la durée fixée, soit jusqu'à son décès (usufruit viager), soit jusqu'au terme convenu (usufruit temporaire). A l'échéance, le nu-propiétaire (re)devient plein propriétaire et bénéficie des revenus.
<b>Dissolution</b>	La SCPI est dissoute en principe au terme fixé par ses statuts. Le <b>patrimoine</b> est alors vendu. Le produit net de la liquidation est réparti entre tous les <b>associés</b> au prorata du nombre de parts qu'ils détiennent.

<b>Marché des parts</b>	Lieu de souscription ou d'échange des parts de SCPI.
<b>Nantissement</b>	<p>Un <b>associé</b> peut financer l'acquisition de parts de SCPI en ayant recours au crédit. Dans ce cas, l'établissement bancaire prêteur peut demander une garantie. Cette garantie est généralement constituée par le nantissement des parts au bénéfice de l'établissement bancaire.</p> <p>Au terme de la durée de l'emprunt, l'associé doit solliciter sa banque pour obtenir une « main-levée du nantissement ». Ce document est à communiquer à la <b>société de gestion</b> afin de procéder aux modifications administratives correspondantes.</p>
<b>Note d'information</b>	Document contractuel précisant les caractéristiques de la SCPI. Tout nouveau souscripteur est destinataire d'un exemplaire de ce document avant d'acheter des parts.
<b>Nu-proprétaire</b>	Dans le cas du <b>démembrement</b> de propriété, personne qui détient la propriété des parts de SCPI mais qui ne bénéficie pas des revenus de la SCPI. Ces revenus sont versés à l'usufruitier désigné.
<b>Patrimoine</b>	Ensemble des acquisitions immobilières de la SCPI.
<b>Prime d'émission</b>	Différence entre le prix de souscription actuel d'une part et la <b>valeur nominale</b> de la part.
<b>Rapport annuel</b>	Document établi à chaque fin d'exercice, contenant le rapport de gestion ainsi que les projets de résolutions. Il présente également le bilan et le compte de résultat de la SCPI pour l'exercice.
<b>Rendement</b>	Montant annuel distribué par part divisé par le prix d'acquisition de la part.
<b>Report à nouveau</b>	Ce terme comptable figurant au bilan de la SCPI désigne le montant du résultat n'ayant pas été distribué. Il permet l'ajustement des distributions ultérieures.
<b>Société de gestion</b>	La société de gestion gère et administre des SCPI. Elle doit au préalable obtenir l'agrément de l'AMF pour exercer son activité.
<b>Statuts</b>	Règles de fonctionnement établies pour chaque SCPI par ses fondateurs conformément à la loi.
<b>Taux d'occupation financier</b>	Rapport entre le montant des loyers facturés et le montant qui serait facturé si tout le <b>patrimoine</b> était loué et occupé au cours d'une période.
<b>Taux d'occupation physique</b>	Rapport entre la surface louée et la surface totale de la SCPI à un instant donné.
<b>Translucidité fiscale</b>	Une SCPI n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés, à charge pour ses <b>associés</b> de s'acquitter directement de l'impôt en fonction de leur propre régime fiscal : c'est le principe de la translucidité fiscale.
<b>Usufruitier</b>	Dans le cas du <b>démembrement</b> , personne qui perçoit les revenus issus de la SCPI.
<b>Valeur de réalisation</b>	Valeur vénale du <b>patrimoine</b> augmentée de la valeur nette de l'actif de la société.
<b>Valeur de reconstitution</b>	<b>Valeur de réalisation</b> augmentée des frais nécessaires pour reconstituer la société (frais d'acte, commission, etc) à l'identique.
<b>Valeur de retrait</b>	Montant revenant à l' <b>associé</b> sortant pour les SCPI à capital variable, correspondant à la valeur de la part diminuée des frais de souscription.
<b>Valeur nominale</b>	Valeur de la part constituant le <b>capital social</b> .
<b>Valeur vénale (d'un immeuble ou d'un patrimoine)</b>	Déterminée par un expert indépendant agréé par l' <b>AMF</b> , elle définit « le prix présumé qu'accepterait de payer un investisseur éventuel dans l'état (et le lieu) où il trouve cet immeuble ».

