

**FRENCH-ENGLISH GLOSSARY**  
of terms related to French real estate investment companies  
*Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI)*

ARGOS FinNeo and CORUM Asset Management are pleased to provide you with this glossary on French "SCPI" real estate investment companies. It is intended to help foreign investors understand the jargon surrounding these investment vehicles.

ARGOS FinNeo was founded in 1984 as an in-house financial and legal translation company. At Argos FinNeo, all translations are performed internally by a team of experts composed of financial translators with over 25 years of experience within the Argos TSP Group and graduates from top European business schools with experience in the financial, insurance and translation sectors. To learn more about our translation services, read articles from our Terminological Research team or our other glossaries, visit us at [www.argos-finneo.com](http://www.argos-finneo.com).

CORUM Asset Management is an independent asset management company, exclusively dedicated to managing French "SCPIs" and "OPCIIs", among which SCPI Corum Convictions. Corum Asset Management was founded in 2011 and manages over €700m in real estate assets invested in France, Belgium, Germany, Netherlands, Portugal, Slovenia, Spain, and other eurozone countries. For the third consecutive year, CORUM Convictions was the open-ended SCPI with the highest dividend payout ratio in 2014. To learn more about our SCPI, visit us at [www.scpi-corum-convictions.com](http://www.scpi-corum-convictions.com).

- **abattement fiscal exceptionnel** : extraordinary tax deduction
- **abattement pour durée de détention** : tax deduction based on the holding period - *Tax deduction applied to property capital gains based on the holding period of the property*
- **absent, membre absent** : absentee
- **acheter sur plan, acheter en VEFA** : to buy off-plan - *Cf. "vente en l'état futur d'achèvement (VEFA)"*
- **acompte** : advance payment
- **acompte sur dividendes** : interim dividend, interim dividend payment
- **acquisition payable à terme** : forward purchase
- **acte authentique** : notarial deed
- **acte de cession** : deed of transfer
- **acte de gestion** : management action

- acte de notoriété : probate
- acte de vente : deed of sale
- actifs immobiliers, patrimoine immobilier, patrimoine foncier : property assets, properties, real-estate assets
- action en responsabilité : action for damages
- action judiciaire, poursuites : legal actions, legal proceedings
- activité (a property classification) : industrial, industrial facilities
- administration fiscale : tax authorities, tax administration
- AEM, acte en mains : including transfer tax and brokerage fees
- affaires sociales : corporate matters
- agrément (de cession de parts) : shareholder approval (of a share transfer) - *In its Articles of Association, the SCPI may include a clause to limit share transfers by requiring an "agrément" from the other partners [see "clause d'agrément (de cession de parts)"]*
- agrément (de l'AMF) : authorisation - *The management company is authorised to operate by the AMF through an "agrément"*
- annexe aux comptes : notes to the accounts
- annulation de parts : share cancellation
- apport : contribution - *Contributions can be made "en espèces" (in cash) or "en nature" (in kind)*
- apport en espèces : cash contribution
- apport en nature : contribution in kind, in-kind contribution
- appréciation du prix de la part : increase in share price
- Assemblée Générale annuelle : Annual General Meeting
- Assemblée Générale Constitutive : Inaugural General Meeting
- Assemblée Générale Extraordinaire : Extraordinary General Meeting
- Assemblée Générale Ordinaire : Ordinary General Meeting
- assiette imposable : tax base
- associé décédé : deceased shareholder
- associé fondateur : founding shareholder
- associé non-fondateur : non-founding shareholder
- associé non-résident : non-resident shareholder - *Shareholders who are not French tax residents*
- associé survivant : surviving shareholder
- augmentation de capital : capital increase

- augmentation de capital par incorporation de réserves : capital increase through incorporation of reserves, capital increase through capitalisation of reserves
- auteur d'une convocation : convenor
- Autorité des Marchés Financiers (AMF) : French financial authority (AMF)
- Autorité des Normes Comptables : French accounting standards authority
- avis : official notice - *In an official journal*
- avoir la jouissance de ses parts : to hold shares entitled to dividends - *See "jouissance"*
- ayant droit : beneficiary
- bail : lease (agreement)
- bail ferme : lease with no break option
- banqueroute : bankruptcy
- barème : progressive scale
- bénéfice distribuable : distributable profits
- boni de liquidation, surplus de liquidation : liquidation surplus - *"Surplus de liquidation" is an anglicism*
- bulletin de souscription : subscription form, subscription application
- Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO) : French Journal of Mandatory Legal Notices "BALO"
- bulletin trimestriel d'information : quarterly newsletter, quarterly report
- bureau d'études : design office
- bureaux (a property classification) : offices, office space, office buildings
- calcul du quorum : quorum calculation
- capital d'origine, capital initial, capital social initial : initial capital, initial share capital
- capital intégralement souscrit et libéré : fully subscribed and paid up capital
- capital nominal : share capital
- capital plafond statutaire, plafond du capital statutaire, capital maximum statutaire : maximum share capital authorised by the company's Articles of Association, commonly known as "authorised share capital"
- capital social minimum : minimum share capital
- certificat de part : share certificate
- certificat nominatif de parts : registered share certificate
- cession directe, cession de gré à gré : off-market transfer
- charges à répartir : deferred charges
- charges facturées (aux locataires) : charges recovered from tenants

- **charges locatives non récupérables** : non-recoverable rental charges
- **clause d'agrément (de cession de parts)** : shareholder approval clause - *In its Articles of Association, the SCPI may include a clause to limit share transfers by requiring an "agrément" from the other shareholders*
- **clôture de l'exercice, date de clôture de l'exercice** : end of the financial year, last day of the financial year
- **Code Civil** : French Civil Code
- **Code Général des Impôts (CGI)** : French General Tax Code
- **Code Monétaire et Financier (CMF)** : French Monetary and Financial Code
- **co-liquidateur** : co-liquidator
- **collecte de la SCPI** : inflows (attracted by the SCPI)
- **collecte nette = collecte (souscriptions) - retraits** : net inflows = inflows (subscriptions) - outflows (redemptions)
- **Comité de régulation comptable (CRC)** : French Accounting Regulatory Committee (CRC)
- **commerce (a property classification)** : retail, retail facilities, retail premises
- **commercialisateur** : distributor - *Institution that distributes SCPI shares*
- **commissaire aux apports** : valuer of contributions in kind
- **commission d'arbitrage** : fee on capital gains on property
- **commission de cession** : redemption fee
- **commission de gestion** : management fee
- **commission de souscription** : subscription fee
- **commission forfaitaire** : fixed fee, flat fee
- **communauté réduite aux acquêts** : community of acquisitions (property acquired during marriage)
- **communauté universelle** : full community property
- **compte de résultat** : profit and loss account
- **comptes annuels** : annual accounts, annual financial statements
- **comptes de régularisation actif et passif** : accruals and deferrals
- **conditions d'information du public, publicité (for a financial operation) / formalités de publicité foncière (for a property on sale)** : disclosure requirements - *The French term "publicité" has two main meanings: (1) advertisement/advertising and (2) compulsory disclosure*
- **conditions de majorité** : majority requirements
- **conditions de quorum** : quorum requirements
- **confrontation de l'offre et de la demande, confrontation des ordres** : the matching of supply and demand, the matching of buy and sell orders

- conjoint survivant commun en biens : surviving spouse in joint ownership
- conseil de surveillance : Supervisory Board
- consultation écrite : written consultation
- contrat d'assurance : insurance policy
- contrepartie d'une transaction : counterparty to a transaction
- contributions sociales : social security contributions
- conventions règlementées : related party transactions - Cf. Argos FinNeo's [article](#)
- convocation à l'assemblée générale : notice of General Meeting
- créancier gagiste : pledgee
- crédit d'impôt : tax credit
- date d'immatriculation, jour de l'immatriculation : date of incorporation
- date de délivrance du visa de l'AMF : date on which the AMF issues its approval
- date d'expédition, date d'envoi : date of mailing
- décharge : discharge
- décision collectives : collective decisions
- décision de justice : court decision
- déclaration d'impôt sur la plus-value : capital gains tax return
- déclaration d'impôt sur les revenus : income tax return
- déclaration d'impôt sur les sociétés : corporate income tax return
- déclaration de transfert : transfer declaration
- défendeur : defendant - Antonym: "demandeur"
- définitivement acquis, non-remboursable : non-refundable
- délivrance d'expéditions : certified copy
- demande de retrait : redemption request
- demande de souscription : subscription request
- demande locative : rental demand
- demandeur : claimant - Antonym: "défendeur"
- démembrement : split of ownership between bare ownership and usufruct
- démission : resignation
- dénomination, raison sociale : company name
- dépôt de garantie locataire : tenant deposit

- **détention, durée de détention** : holding period
- **directive AIFM** : AIFM directive
- **disposition** : provision - *In legal documents*
- **dissident** : dissenting person
- **dissolution** : dissolution, winding up
- **dissolution anticipée** : early dissolution
- **dividende net perçu** : net dividend received
- **domicile attributif de juridiction dans le ressort du Tribunal du lieu du siège social** : area of jurisdiction of the court where the Company's registered office is situated
- **domiciliation bancaire** : bank details (also means "direct debit" in Belgium)
- **dommages-intérêts, dommages et intérêts** : damages - *Punitive damages do not exist in French law*
- **donation** : donation
- **donner des mandats à, donner mandat à, donner procuration à (in a vote)** : to give sb a power of attorney, to appoint sb as a proxy (in a vote)
- **dotation du fonds de remboursement** : appropriation to the redemption fund
- **droits d'enregistrement** : registration fees
- **droits et obligations attachés aux parts sociales** : rights and obligations attached to the shares
- **durée de conservation des parts recommandée** : recommended holding period for the shares
- **durée de la société** : duration of the Company
- **DVM, taux de DVM, taux de distribution sur valeur de marché annualisée** : annualised dividend/price ratio (DVM ratio)
- **écarts d'évaluation** : value adjustments
- **élection de domicile** : address for service
- **élection de domicile attributif de juridiction** : address for service of process
- **émission de parts** : share issue
- **émoluments de notaire** : notary fees
- **entrée en jouissance (date)** : date of first entitlement to dividends - *When a share is bought, any dividends attached to it begin to accrue on the date of "entrée en jouissance"*
- **être poursuivi / être vainement poursuivi / poursuites** : to be prosecuted / to be unsuccessfully prosecuted / legal proceedings, proceedings
- **évaluation du patrimoine immobilier** : valuation of real estate assets
- **exercice, exercice fiscal, exercice financier** : financial year, fiscal year

- exonération fiscale : tax exemption
- expert externe en évaluation immobilière, expert immobilier indépendant : independent property appraiser, independent property valuer
- expertise (of a property) / valorisation, évaluation (of a property or a financial or non-financial asset) : appraisal, valuation / valuation
- expertiser un bien : to value a property, to appraise a property
- extrait d'intitulé d'inventaire : extract from the abstract of the inventory of the deceased's estate
- faillite personnelle : personal bankruptcy
- faits de gestion : management matters
- faute personnelle : personal misconduct
- feuille de présence : attendance sheet
- fonds en jouissance (de la SCPI) : total share capital entitled to dividends - *When a share is bought, any dividends attached to it begin to accrue on the date of "entrée en jouissance". "Fonds en jouissance" only refers to those shares already in "jouissance."*
- forme, forme juridique : legal form
- frais d'expertise : valuation fees
- frais de constitution de dossier : processing fees
- frais de contentieux : litigation costs
- frais de déplacement : travel expenses
- frais de dossier forfaitaires : fixed administration fees
- frais de livraison : delivery charges, shipping costs
- frais de publicité : (1) costs related to disclosure requirements, or (2) advertising costs
- frais de recherche et d'investissement : property search and investment costs
- frais d'enregistrement, droits d'enregistrement : transfer taxes
- frais d'expédition, frais d'envoi : postage charges
- garantie bancaire : bank guarantee
- garantir la bonne fin d'une transaction : to act as a guarantor in a transaction
- honoraires d'architectes : architect fees
- horizon d'investissement : investment horizon
- hôtels, hôtellerie (a property classification) : hotels, hotel industry
- immeuble labellisé : certified building
- impôt étranger prélevé à la source : foreign withholding taxes

- impôt sur le revenu (IR) : income tax
- impôt sur les sociétés (IS) : corporate tax
- incapable (*law*) : (legally) incompetent
- indivisaire : joint owner
- indivisibilité des parts sociales : indivisibility of shares
- indivision : joint ownership
- inexactitude : misstatement - *Auditing term*
- information des associés : communications to shareholders
- interdiction (*of a person*) : suspension from duty
- inventaire (*of a deceased person*) : inventory of the deceased's estate
- inventaire des éléments de l'actif et du passif : inventory of assets and liabilities
- investir à crédit : to borrow money to invest, to invest borrowed money
- investissement dans la pierre : property investment, real estate investment
- irrégularité : non-conformity - *Auditing term*
- jouissance des parts : entitlement to dividends, dividend rights - *When a share is bought, any dividends attached to it begin to accrue on the date of "entrée en jouissance". "Fonds en jouissance" only refers to those shares already "in jouissance".*
- légaliser : to have certified by a judicial officer - *May apply to documents or signatures*
- les conditions de quorum sont réunies : the quorum is present
- libération intégrale à la souscription : shares are fully paid up upon subscription
- libérations (immobilier) : properties vacated
- librement cessible : freely transferable
- licitation : sale by auction
- liquidateur : liquidator
- liquidation : liquidation, winding-up
- liquidation de communauté de biens entre époux : liquidation of joint estate of spouses
- liquidation judiciaire : liquidation
- localisation, emplacement : location - *In French, "location" means "renting (out)"*
- locataire : tenant
- location : renting (out)
- locaux commerciaux : retail premises, business premises
- logistique (*a property classification*) : logistics, logistics facilities



- loyer : rent
- mandat : term, term of office
- mandat d'achat ou de vente de parts, ordre d'achat ou de vente de parts : buy or sell order
- mandat de contrôle : supervisory duties
- mandataire de Justice : official receiver
- manque à gagner : revenue shortfall
- marché secondaire des parts : secondary share market
- mécanisme du taux effectif : effective tax rate mechanism
- membre du conseil : member of the Board
- mètre carré (m<sup>2</sup>) : square metre (sq. m)
- mise en demeure : formal notice
- mise en distribution totale ou partielle : full or partial distribution
- mise en paiement du dividende : dividend payment, dividend payment date
- mode de convocation des assemblées : procedure for calling meetings
- modification des statuts : amendment to the Articles of Association
- montant du capital : capital balance
- mouvements locatifs : changes of tenants
- nantissement des parts sociales : share pledge
- nominal : nominal value, par value (at share level) / share capital, capital stock (at capital level)
- notaire : notary, notary public
- note d'information : prospectus
- notice : notice - *Mandatory notice to be issued by the management company in the event of a capital increase*
- nu-propriétaire : bare owner
- nu-propriété : bare ownership
- objet, objet de la société : object of the company, corporate purpose
- obligation solidaire : joint liability
- occupation des immeubles : occupancy of the properties
- offre au public : public offering
- option fiscale : tax regime, tax treatment
- ordre d'achat : buy order
- ordre de vente : sell order

- **ordre du jour** : agenda
- **organe de surveillance** : supervisory body
- **organisme de placement collectif immobilier (OPCI)** : real estate collective investment scheme (OPCI)
- **organisme de tutelle** : supervisory authority
- **pacte civil de solidarité (Pacs)** : civil solidarity pact (Pacs)
- **Parquet de Monsieur le Procureur de la République** : French Prosecutor's Office
- **part** → **associé** : share → shareholder or unit → unitholder
- **part en attente de retrait** : pending redemption
- **partage** : partition
- **participation aux acquêts** : separate property during marriage and community of acquisitions after the marriage is ended
- **particuliers** : individual investors
- **parts inaliénables** : non-transferrable shares
- **parts sociales nominatives** : shares in registered form
- **pas de minimum de souscription** : no minimum subscription
- **patrimoine immobilier locatif** : rental properties
- **période d'enregistrement des ordres** : order entry period
- **pièces justificatives** : supporting documentation
- **pilotage des travaux, pilotage de la réalisation des travaux** : monitoring of works
- **plan comptable** : French chart of accounts
- **plan comptable général adapté aux SCPI** : French general chart of accounts for SCPIs
- **plus-values / moins-values** : capital gains / capital losses
- **plus-values immobilières** : capital gains on property
- **politique de gestion** : management policy
- **politique d'investissement** : investment policy
- **pouvoir (mandat)** : power-of-attorney
- **prélèvement forfaitaire libératoire** : fixed withholding tax and/or social security contribution
- **prélèvements à la source** : withholding taxes and/or social security contributions
- **prélèvements sociaux et fiscaux sur produits financiers (PS et PF)** : taxes and social security contributions on financial instruments
- **Président du Tribunal de Grande Instance** : President of the Regional Court

- prime d'émission : share premium, share premium account
- prix d'exécution : execution price
- prix d'acquisition : property acquisition price
- prix de cession, prix de vente : selling price
- prix de retrait : redemption price
- prix de revient frais et droits compris : acquisition price including costs and fees
- prix de souscription : subscription price
- procès-verbal : minutes
- produit d'épargne immobilière : real estate investment product
- produits financiers : (1) financial gains (*where produit means "profit"*), (2) financial instruments/products (*where produit means "product"*)
- produits locatifs : rental income
- profil du patrimoine : asset profile
- programme d'activité(s) : programme of operations - *Programme to be approved by the AMF*
- projet de fusion : merger plan
- projet de résolution : draft resolution
- qualité de résident ou de non-résident : residency status
- qualité environnementale d'un immeuble : environmental quality of a property
- quittance de loyer : rent receipt
- rang des créanciers : ranking of creditors
- rapport annuel : annual report
- rapport de gestion : management report
- rapport des commissaires aux comptes : auditors' report
- réalisation forcée : forced sale
- réaliser une plus-value / une moins-value : to realise a capital gain / a capital loss
- rédacteur d'acte : writer of deeds
- redressement judiciaire : receivership
- réduction de capital : capital reduction
- réévaluation de l'actif : revaluation of assets
- régime matrimonial : matrimonial property regime
- registre des associés : shareholder register

- registre des ordres : order register
- registre des transferts (de parts) : share transfer register
- registre du commerce et des sociétés (RCS) : Trade and Companies Register
- Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, RG AMF : General Regulations of the French financial authority (AMF), AMF General Regulations
- réglementation thermique (RT) : French Thermal Regulations
- relocations : properties re-let
- remboursement de frais, notes de frais : reimbursement of expenses
- rendement immobilier : property yield
- rendement locatif : rental yield
- report à nouveau, résultat affecté au report à nouveau, report bénéficiaire : retained earnings
- report déficitaire, report fiscal déficitaire : tax loss carryforward
- représentant / représentant légal / mandataire : representative (generally) / legal representative (of a company) / proxy (in a vote)
- représenter quelqu'un : to represent someone (generally), to act as a proxy for someone (in a vote)
- responsabilité à l'égard des tiers : liability to third parties
- responsabilité civile : civil liability
- ressort du tribunal : jurisdiction of the court, area of jurisdiction of the court
- résultat par part : earnings per share (EPS)
- retrait : redemption
- revalorisation : change in share price
- revenu distribué : distributed profit
- revenu distribué par part : dividends per share
- revenus fonciers, revenus immobiliers : property income
- révocation : removal, dismissal
- risque de perte en capital : risk of capital loss
- santé (a property classification) : healthcare, healthcare facilities
- SCPI « d'entreprise » : "commercial" SCPI - One of the two types of SCPIs: the sole purpose of commercial SCPIs is to acquire and manage assets comprising property for commercial uses
- SCPI « d'habitation » : "housing" SCPI - One of the two types of SCPIs: the sole purpose of housing SCPIs is to acquire and manage assets comprising property for housing
- SCPI à capital fixe : closed-ended SCPI, closed-end SCPI

- SCPI à capital variable : open-ended SCPI, open-end SCPI
- SCPI ouverte à tout public : SCPI open to all investors - All SCPIs are "open to all investors"
- scrutin : ballot, voting system
- séance (d'une réunion) : session (meeting session)
- séparation de biens : separate property
- siège social, siège de la société : registered office
- signification (rarely used) : notification issued by a bailiff
- société à capital variable : open-ended company, open-end company
- société anonyme : public limited company
- société civile de placement immobilier (SCPI) : real estate investment company (SCPI)
- société de gestion : management company
- sortie de l'investissement : exit from investment
- souscripteur : subscriber
- souscription : subscription
- souscription augmentant le capital : subscription resulting in a capital increase
- souscriptions compensant des retraits : subscriptions matched with redemptions
- statuts de la société : the company's Articles of Association, the company's by-laws
- succession, héritage : inheritance
- suivi des travaux, suivi de la réalisation des travaux : supervision of works
- surface : floor area
- surface locative : rental floor area
- surface vacante : vacant floor area
- surtaxe : surcharge, surcharge rate
- tableau d'analyse de la variation des capitaux propres : statement of changes in equity
- tableau de financement : flow of funds statement
- taux de distribution : payout ratio
- taux de rendement moyen des investissements : average property yield, average rental yield
- taux d'occupation financier (TOF) = loyers facturés / loyers facturables : financial occupancy rate = actual rental income / maximum potential rental income
- taux d'occupation physique (TOP) = surface cumulée des locaux occupés / surface cumulée des locaux détenus : physical occupancy rate = total occupied floor area / total floor area owned

- **taux et cadence** : rate schedule
- **taux forfaitaire à caractère libératoire** : fixed tax rate in full discharge of tax liability
- **tenue de registre** : register keeping
- **titre négociable, titre cessible** : transferable security
- **toutes taxes comprises (TTC)** : including taxes
- **traitement fiscal** : tax treatment
- **transaction de gré à gré** : off-market transaction
- **transfert de propriété** : transfer of ownership
- **transformation** : conversion (of a company into another legal form)
- **transmission entre vifs** : inter vivos transfers
- **transmission par décès** : transfer on death
- **transmission, cession** : transfer, sale, disposal
- **travaux d'agrandissement** : extension works
- **travaux d'aménagement** : fitting out works
- **travaux d'entretien** : maintenance works
- **travaux d'amélioration** : improvement works
- **travaux de reconstruction** : reconstruction works
- **travaux de réhabilitation** : modernisation works
- **travaux de réparation** : repair works
- **travaux immobilisés** : works recorded as fixed assets, works recognised as fixed assets
- **travaux sur le patrimoine immobilier / sur les immeubles** : works to the properties
- **Tribunal de grande instance** : Tribunal de grande instance (Regional Court)
- **tribunal du siège social, Tribunal du lieu du siège social** : court under whose jurisdiction the registered office of the company is situated
- **typologie des immeubles** : property classification
- **universalité des associés** : all shareholders
- **usufruitier** : usufructuary
- **vacance par décès** : vacancy by death
- **vacance par démission** : vacancy by resignation
- **vacances locatives** : rental vacancies
- **valeur comptable** : book value, accounting value

- **valeur de la part** : share price
- **valeur de réalisation** : realisable value
- **valeur de reconstitution** : replacement value (i.e. market value inclusive of acquisition costs of replacing the assets)
- **valeur ISF** : wealth tax value
- **valeur vénale** : estimated market value of property assets
- **valeurs de référence** : reference values - These are: "valeur vénale", "valeur de réalisation", "valeur de reconstitution", and "valeur ISF"
- **variation du prix acquéreur moyen de la part** : year-on-year change in average acquisition share price
- **variation report à nouveau** : change in retained earnings
- **vente en l'état futur d'achèvement (VEFA)** : off-plan purchase
- **versement** : payment
- **vie sociale** : corporate life
- **visa SCPI de l'AMF sur la note d'information** : approval by the French financial authority (AMF) of the SCPI's prospectus
- **visé par l'AMF** : approved by the AMF - In French, "viser" means to stamp a document with a visa, i.e. "to validate a document". Only public offers need to be approved/"visées" by the AMF. SCPIs need to be "agrées" by the AMF, not "visées". Approval is granted if the document is "comprehensive, easy to understand and if the information it contains is coherent".
- **voie légale** : legal means
- **votant** : voter
- **vote par correspondance** : postal vote
- **voter par correspondance** : to vote by post
- **voter par écrit** : to vote in writing
- **votes par correspondance** : postal ballots