

---

# **Modalités de calcul et de publication des données financières**

**par les sociétés civiles  
de placement immobilier (SCPI)**

Applicables à compter du 1er janvier 2022  
Version mise à jour en février 2023

---

---

# Sommaire

<b>1. Taux d'occupation financier (TOF)</b>	<b>4</b>
<b>2. Taux d'occupation physique (TOP)</b>	<b>12</b>
<b>3. Performances des SCPI</b>	<b>14</b>
<b>4. Ratio Dettes et autres Engagements</b>	<b>18</b>
<b>5. Transparisation des investissements indirects</b>	<b>21</b>
<b>6. Communication sur les frais</b>	<b>23</b>

---

# Avant-propos

La présente note expose la méthode de calcul des principales données relatives à la performance financière (TOF, TOP, « rendement » et TRI) des sociétés civiles de placement immobilier (SCPI).

L'attention du lecteur est appelée sur l'évolution des indicateurs de « rendement » et du TOF, simplifiant la comparaison des SCPI avec les autres produits d'investissement immobilier.

Conformément à la tradition de transparence de l'information des SCPI, l'ASPIM a formalisé dans cette note des recommandations sur la présentation du niveau d'endettement (et d'engagements) et des frais supportés par les associés au profit de la société de gestion. L'ASPIM souhaite également engager ses adhérents à renforcer la transparence dans les comptes annuels des investissements indirects.

Les indicateurs de performance financière concernent le patrimoine immobilier de la SCPI, qu'il soit détenu directement ou indirectement, c'est-à-dire par le biais :

- d'immeubles détenus directement, tels que visés aux articles L. 214-115 I. 1° du Code monétaire et financier (CMF) ;
- de participations immobilières réalisées par le biais de « sociétés contrôlées » au sens de l'article L. 214-115 I. 2° du CMF.

**Seul un immeuble propriété de la SCPI est pris en considération à la date considérée dans le calcul des données suivantes.**

**Les sociétés de gestion de SCPI, réunies au sein de l'ASPIM, s'engagent à déterminer et à publier les données essentielles de performance des SCPI conformément à la présente note de méthodologie.**

Ces données sont diffusées suivant le rythme de publication des documents périodiques d'information de la SCPI : bulletin trimestriel, bulletin semestriel, rapport annuel d'activité.

Des indicateurs complémentaires peuvent être publiés suivant le souhait de la société de gestion et sous la responsabilité de cette dernière.

En l'absence de définition commune d'un indicateur, ce dernier ne peut faire l'objet d'une comparaison entre SCPI (cas du taux d'occupation physique).

Par ailleurs, il est rappelé aux adhérents de l'ASPIM que la présentation des principales données relatives à la performance financière des SCPI telles que définies dans la présente note doivent respecter l'ensemble des règles applicables en matière de présentation des performances des fonds d'investissement en vigueur, tant françaises qu'européennes, et par nature évolutives. Le détail figure notamment dans la Position - Recommandation AMF n°2011-24 Guide pour la rédaction des communications publicitaires des placements collectifs en date du 2 février 2022.

---

<sup>1</sup> Ne sont pas intégrés dans le calcul du TOF les actifs immobiliers détenus par des sociétés « non contrôlées » au sens de l'article L. 214-15 du CMF.

---

# Taux d'occupation financier (TOF)<sup>2</sup>

# 1

## 1.1 Définition

**Le TOF 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<sup>3</sup>.**

Il est fait mention de **la quote-part due aux indemnités compensatrices de loyers dans le TOF.**

A l'initiative de la société de gestion, il peut être fait distinctement mention de la **quote-part de loyers non recouverts par rapport au total des loyers facturés au titre d'un exercice comptable.**

## 1.2 Dates de calcul

Le TOF TRIMESTRIEL est mesuré le dernier jour du trimestre civil considéré (31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre), pour les trois mois constituant le trimestre civil échu. Il prend en considération les flux effectivement facturés au titre du trimestre civil échu.



### Le TOF SEMESTRIEL

est la division de la somme des 2 numérateurs des TOF trimestriels par la somme des 2 dénominateurs des TOF trimestriels.



**SOMME**  
2 numérateurs  
TOF trimestriels

**SOMME**  
2 dénominateurs  
des TOF trimestriels

### Le TOF ANNUEL

est la division de la somme des 4 numérateurs des TOF trimestriels par la somme des 4 dénominateurs des TOF trimestriels.

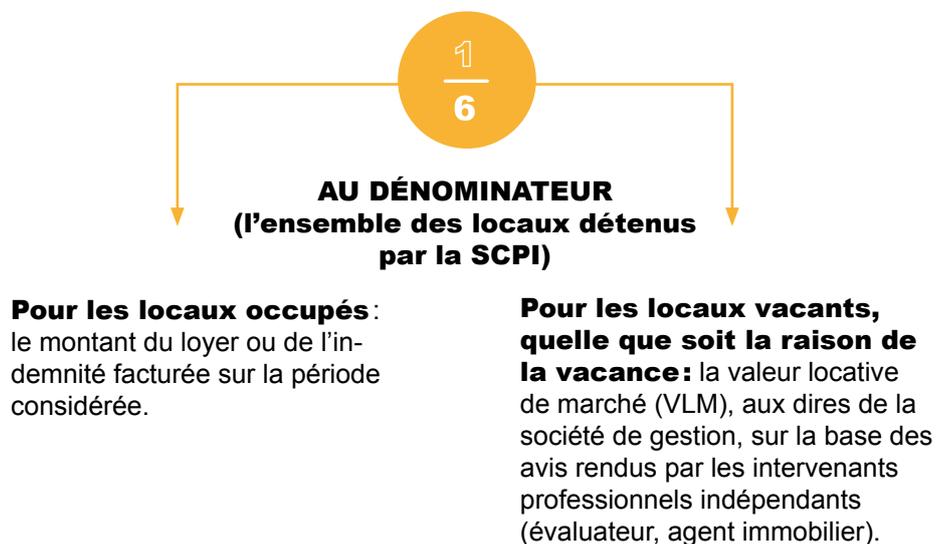
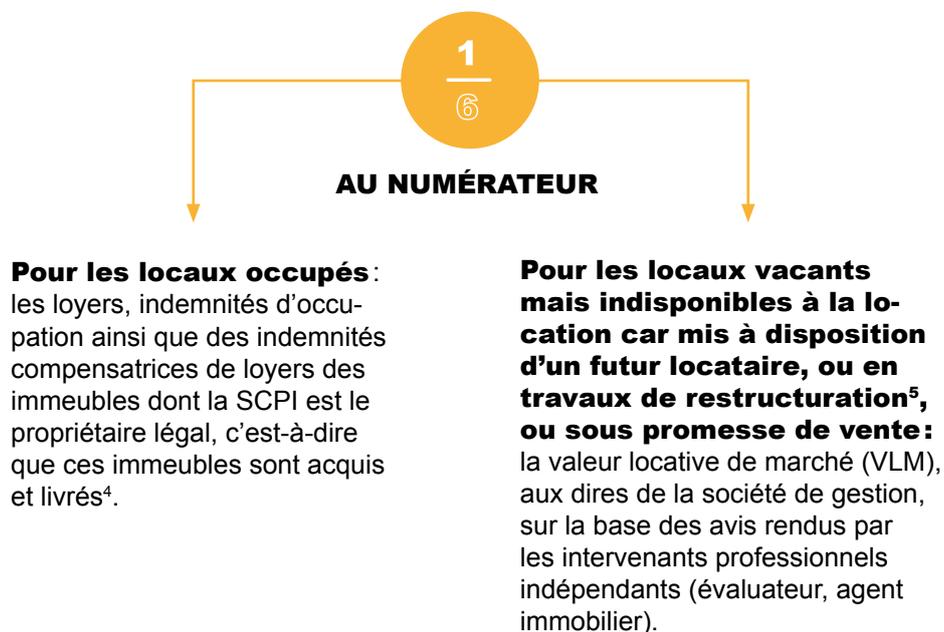


**SOMME**  
4 numérateurs  
TOF trimestriels

**SOMME**  
4 dénominateurs  
des TOF trimestriels

<sup>2</sup>Applicable à partir du 1er trimestre 2022. / <sup>3</sup>Le TOF ASPIM s'aligne sur les recommandations EPRA pour le calcul de la vacance: "EPRA Vacancy Rate should be expressed as a percentage being the ERV of vacant space divided by ERV of the whole portfolio. Vacancy Rate should only be calculated for all completed properties (investment, trading and including share of joint ventures' vacancy), but excluding those properties which are under development." (Best Practices Recommendations Guidelines, Oct. 2019).

## 1.3 Eléments pris en considération dans le calcul du TOF



<sup>4</sup> Exclusion du contrat de vente à terme / <sup>5</sup> Voir « locaux pris en compte pour la valeur locative de marché », point 1.4.2.

## 1.4 Cas particuliers de prise en compte de la valeur du numérateur



### 1.4.1 Locaux pris en compte pour la valeur 0<sup>6</sup>

Locaux vacants en recherche de locataires.



### 1.4.2 Locaux pris en compte pour la valeur à la valeur contractuelle inscrite au bail<sup>9</sup>

Locaux occupés faisant l'objet d'une franchise de loyers (au dénominateur : valeur contractuelle inscrite dans le contrat de bail).



### 1.4.2 Locaux pris en compte pour la valeur locative de marché<sup>7</sup>

- Locaux vacants faisant l'objet d'une restructuration quelle qu'en soit la durée si les travaux sont de même nature que ceux permettant un passage à la TVA ou que les travaux visent une amélioration de deux crans de la note DPE<sup>8</sup>. (au numérateur : VLM).
- Locaux vacants sous promesse de vente (au numérateur : VLM).
- Locaux mis à disposition d'un futur locataire (au numérateur : VLM).



### 1.4.4 Revenus non récurrents

Les revenus « non récurrents » ne sont pas des loyers tels que régulièrement distribués aux termes du contrat de bail. Ils constituent cependant des flux revenant à la SCPI dont le montant est occasionnellement l'objet de négociations avec le preneur, à caractère exceptionnel et distribuables au moins en partie aux associés<sup>10</sup>.

Parmi les principaux exemples de revenus non récurrents, on trouve :

• l'indemnité de résiliation anticipée ou indemnité de déspecialisation qui est prise en compte dans le calcul du TOF, suivant le choix de la société de gestion, dans le calcul réalisé au terme du trimestre civil au cours duquel l'indemnité a été perçue ou bien suivant un lissage réalisé sur la période restant à courir d'ici le terme de l'échéance contractuelle en cours

• les droits d'entrée<sup>11</sup> versés par le nouveau preneur qui sont pris en compte dans le calcul du TOF considéré au terme du trimestre civil au cours duquel les droits d'entrée ont été perçus

• les indemnités compensatrices de loyers qui sont prises en compte dans le calcul du TOF et lissées sur leur période d'effet<sup>12</sup>

<sup>6</sup> Voir « modalités d'expression graphique du TOF », point 1.10. / <sup>7</sup> Voir « modalités d'expression graphique du TOF », point 1.10. / <sup>8</sup> Travaux concourant à la production d'un immeuble neuf au sens de l'article 257-I-2-2° du Code général des impôts (CGI) / <sup>9</sup> Voir « modalités d'expression graphique du TOF », point 1.10. / <sup>10</sup> Exemple du loyer indexé sur le chiffre d'affaires du preneur (ou « loyer variable ») dans le secteur commercial. / <sup>11</sup> Contrepartie financière versée par le preneur du fait d'un emplacement commercial particulièrement favorable. / <sup>12</sup> Par exemple, une indemnité de 1000 versée pour une période d'un an ajoute 250 (1000 ÷ 4) au numérateur des 4 TOF trimestriels successifs déterminés à compter de la date d'obtention de cette indemnité.

## 1.5 Cas particuliers de prise en compte de la valeur du dénominateur

### **LOYER « par palier » ou progressif**

On utilise la valeur locative de marché (VLM), aux dires de la société de gestion, sur la base des avis rendus par les intervenants professionnels indépendants (évaluateur, agent immobilier)<sup>13</sup>.

### **ACTIF en phase de restructuration**

Il s'agit d'un immeuble considéré dans sa totalité, propriété de la SCPI et sur lequel cette dernière engage pendant une période significative des travaux lourds empêchant de facto une relocation immédiate.

**On utilise la VLM antérieure avant la date de réception des travaux. À compter de cette même date, on utilise la VLM nouvelle.**

## 1.6 Cas de non prise en compte dans le calcul du TOF ni au numérateur ni au dénominateur

Un actif immobilier est considéré « en construction » dès lors qu'il est la propriété d'un tiers, qu'il fait l'objet d'une construction par un promoteur et qu'il a vocation à être définitivement acquis par la SCPI au terme de l'opération, suivant un des modes juridiques possibles<sup>14</sup>.

Les actifs immobiliers en cours de restructuration<sup>15</sup>, à la condition expresse qu'ils ne soient pas la propriété de la SCPI, ne sont pas pris en compte dans la détermination du TOF.

## 1.7 Cas particulier des SCPI investissant dans l'immobilier neuf ou en rénovation

Le TOF des SCPI investissant dans l'immobilier neuf ou en rénovation est calculé et publié à compter du moment où l'actif de la SCPI compte un premier lot livré. Le TOF des SCPI est calculé uniquement sur le périmètre des immeubles livrés<sup>16</sup>, quel que soit le type juridique de contrat de construction de l'actif<sup>17</sup>.

Dans la période durant laquelle la totalité des lots n'a pas encore été livrée à la SCPI la société de gestion fait obligatoirement mention de « l'indice de représentativité » de ce ratio<sup>18</sup>.

<sup>13</sup> Dans le cas où la VLM serait trop éloignée de l'état du marché du fait de la périodicité annuelle d'intervention des experts immobiliers, la société de gestion se réserve le droit d'adapter la valeur./ <sup>14</sup> Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA)/ Vente d'immeuble à rénover (VIR) et marché travaux./ <sup>15</sup> Cession à un promoteur puis rachat par la SCPI pour réaliser la restructuration./ <sup>16</sup> Les immeubles non encore livrés sont exclus du calcul du TOF./ <sup>17</sup> Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), Vente d'immeuble à rénover (VIR) et marché travaux./ <sup>18</sup> Par exemple : « le TOF exprimé ici porte sur x lots livrés à l'actif de la SCPI sachant que cette dernière devrait en compter y à terme ».

## 1.8 Cas de la SCPI dont l'assemblée générale a voté la dissolution

**La société de gestion de la SCPI en cours de liquidation des actifs mentionne nécessairement ce point** quand il évoque le TOF de cette société, dont l'appréciation doit être modifiée<sup>19</sup>.

A l'initiative de la société de gestion, il peut être fait distinctement mention d'un indicateur de liquidation qui précise, sur l'ensemble des lots détenus par la SCPI à la date du début de la dissolution, la part (en %) : des lots occupés ; des lots libérés ; des lots sous promesse de vente ; des lots vendus.

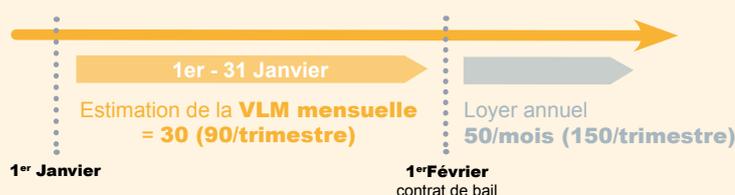
## 1.9 Exemples de calcul d'un TOF

Par hypothèse, au cours de l'exercice n :

### UN IMMEUBLE A

**Propriété de la SCPI au 1er janvier**, était vacant à cette date et fait l'objet d'un nouveau contrat de bail (sans franchise), avec comme date d'effet le 1er février.

Du 1er au 31 janvier (31 jours), la société de gestion avait estimé sa VLM mensuelle à 30 (soit 90 par trimestre). Le loyer annuel obtenu auprès du nouveau preneur est de 50 par mois (soit 150 par trimestre).



### UN IMMEUBLE B

**Fait l'objet d'un départ du locataire**, avec comme date d'effet le 15 novembre.

Le loyer mensuel pratiqué était de 30 (soit 90 par trimestre). La VLM déterminée par la société de gestion à compter du 16 novembre est de 10 (soit 30 par trimestre), au regard des conditions du marché.



**On n'enregistre aucun autre mouvement de ce type sur les autres immeubles détenus par la SCPI, dont les flux facturés sont de 1000 par an, soit 250 par trimestre.**

<sup>19</sup> Dans ces circonstances, un TOF dégradé peut être le signe d'une « performance » satisfaisante de la SCPI qui a rapidement rendu ses actifs disponibles à la vente pour les céder dans de meilleures conditions économiques.

	1 <sup>er</sup> TRIMESTRE			2 <sup>e</sup> TRIMESTRE			3 <sup>e</sup> TRIMESTRE			4 <sup>e</sup> TRIMESTRE		
<b>Nombre de jours</b>	90			90			90			90		
<b>Mois</b>	Janv	Fév	Mars	Avr	Mai	Juin	Juil	Août	Sept	Oct	Nov	Déc
<b>Immeuble A</b>	0 jours sur Janv*	100 € sur février et mars		150 € sur le trimestre			150 € sur le trimestre			150 € sur le trimestre		
<b>Immeuble B</b>	90 € sur le trimestre			90 € sur le trimestre			90 € sur le trimestre			60€ du 1 <sup>er</sup> octobre au 15 novembre	0 jours du 15 nov au 31 déc	
<b>Reste du patrimoine</b>	250 € sur le trimestre			250 € sur le trimestre			250 € sur le trimestre			250 € sur le trimestre		
<b>TOF trimestriel de la SCPI</b>	$\frac{[(0 \times 30) / 30 + (50 \times 59) / 30 + 120 + 250] / [(30 \times 30) / 30 + 120 + 120 + 250]}{= 468,33 / 498,33}$			$\frac{(150 + 120 + 250) / (150 + 120 + 250)}{= 520 / 520}$			$\frac{(150 + 120 + 250) / (150 + 120 + 250)}{= 520 / 520}$			$\frac{[(30 \times 50) / 30 + (0 \times 45) / 30 + 150 + 250] / [(30 \times 45) / 30 + (10 \times 45) / 30 + 150 + 250]}{= 460 / 475}$		
<b>TOF annuel de la SCPI</b>	$= (440 + 490 + 490 + 445) / (470 + 490 + 490 + 460) = 1865 / 1910 = \mathbf{97,64\%}$											

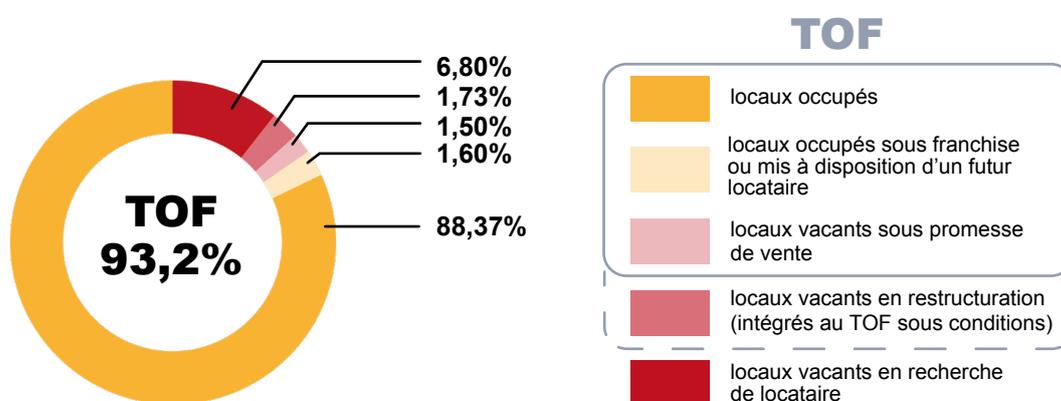
\* On se suppose ici que la VLM ne subit aucune modification au sein d'un trimestre civil. À défaut, il conviendrait de déterminer une valeur moyenne au *pro rata temporis* de cette VLM sur le trimestre considéré.

## 1.10 Présentation graphique du TOF

Il est demandé aux adhérents de présenter :

- dans le bulletin d'information, **le dernier TOF trimestriel connu**
- dans le rapport annuel d'activité, **le TOF annuel de l'exercice précédent ainsi que, dans la mesure du possible, les TOF annuels d'au moins cinq exercices précédents**

La présentation du TOF et des éléments constitutifs de la vacance financière de la SCPI doit être réalisée conformément au modèle graphique suivant (« donut »)<sup>20</sup>.



Sous sa responsabilité, la société de gestion peut employer un ratio complémentaire intégrant des éléments constitutifs de la vacance financière de la SCPI. Dans ce cas, la société de gestion :

- présente le « **TOF ASPIM** », calculé aux termes de la présente méthode, comme le « taux reconnu par la profession » permettant une comparaison rigoureuse entre les sociétés.
- peut **publier un ratio complémentaire**, en justifiant brièvement cette publication, mais en s'interdisant en ce cas d'utiliser les termes de « taux d'occupation financier (TOF) ».

<sup>20</sup> Le code couleur utilisé a simple valeur de proposition et peut être librement adapté en fonction de la charte graphique de la SGP.

---

# Taux d'occupation physique (TOP)

# 2

La publication du TOP n'est pas obligatoire et est laissée à la discrétion de la société de gestion. **L'attention du lecteur est cependant attirée sur le fait que les modalités de calcul du TOP, spécifiques à chaque société de gestion, ne permettent pas un comparatif entre SCPI.**

## 2.1 Définition

**Le TOP se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.**

La surface de chaque actif et la surface totale du patrimoine sont celles figurant dans le rapport annuel d'activité de la SCPI.

La surface cumulée comprend celle des **locaux accessoires** (réserves, annexes) mais non pas les **surfaces extérieures** (terrasse, balcon etc.), ni les **parkings** (intérieurs et extérieurs) s'ils ne sont pas exploités commercialement ou ne constituent pas un élément significatif de la politique d'investissement de la SCPI.

## 2.2 Dates de calcul

**Le TOP constaté au dernier jour du trimestre civil échu** (31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre)<sup>21</sup> **est publié dans le BTI.**

**Le TOP constaté au 31 décembre de l'exercice précédent est publié dans le rapport annuel d'activité.**

Si elle a la possibilité de réaliser ce calcul, la société de gestion publie le **TOP ANNUEL.**



### Le TOP ANNUEL

est la division de la somme des taux d'occupation journalier sur un exercice civil par le nombre de jours constaté dans ledit exercice (365 ou 366).



**SOMME**  
taux d'occupation  
journalier  
sur exercice civil

---

**NOMBRE**  
de jours constaté  
dans l'exercice

<sup>21</sup> La mesure est réalisée en « spot ».

---

# Performances des SCPI

# 3

Chaque SCPI fait l'objet d'un calcul de performance qui a pour vocation de renseigner l'investisseur sur le niveau de la distribution, son évolution dans le temps et la valorisation de son placement.

Le calcul de la performance (taux de rentabilité interne, taux de distribution et rendement global immobilier) ne prend pas en considération les échanges de parts intervenus sur le marché de gré à gré.

## 3.1 Performance sur plusieurs années: TRI

Le taux de rendement interne (TRI) est le taux qui est tel que la valeur actuelle nette du placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensent).



Le TRI se calcule de la façon suivante :

$$- \underset{1}{\text{PA}} + \sum \frac{\underset{2}{\text{R}}_n}{(1 + \text{TRI})^n} + \frac{\underset{3}{\text{PV}}_t}{(1 + \text{TRI})^t} = 0$$

- 1 **à l'entrée**, le prix acquéreur constaté au terme de l'exercice précédant immédiatement la période considérée, **PA** (voir définition dans le tableau situé en page 16);
- 2 **sur la période, les revenus distribués, R** ;
- 3 **à la sortie**, le dernier prix cédant ou la valeur de retrait constaté(e) au terme de la période considérée, **PV** (voir définition dans le tableau situé en page 16)<sup>22</sup>;
- 4 **la période** sur laquelle le calcul du TRI est réalisé, **t**.

Suivant cette formule, les distributions consenties au titre de l'exercice N sont réputées être réalisées une seule fois, le 31 décembre N.

Les sociétés de gestion publient nécessairement le TRI dans le rapport annuel de gestion dans lequel l'indication du TRI est réalisée au minimum sur plusieurs périodes correspondant à des multiples de 5, en fonction de la durée d'existence de la SCPI. L'indication du TRI dans le bulletin périodique d'information est recommandée.

**Le TRI est nécessairement mentionné de manière préalable à toute autre référence relative à la performance de la SCPI.**

<sup>22</sup> Exemple : le TRI à cinq ans publiable en 2013 prend en considération le « PA » observé au 31 décembre 2007 et le « PV » observé au 31 décembre 2012.

DÉFINITIONS	SCPI à capital fixe	SCPI à capital variable
<b>PA (Prix acquéreur)</b>	<p>sur le marché primaire : prix acquitté par le souscripteur, en ce compris la commission de souscription</p> <p>sur le marché secondaire : prix acquitté par le cessionnaire, en ce compris la commission de cession et les droits d'enregistrement au taux, et selon les modalités prévues par le Code général des impôts</p>	Prix acquitté par le souscripteur, en ce compris la commission de souscription
<b>PV (prix cédant)</b>	<p>Prix revenant au cédant sur le marché secondaire :</p> <p>prix d'exécution déterminé dans les conditions visées dans le Règlement général de l'AMF</p>	NA
<b>PV (valeur de retrait)</b>	NA	Prix revenant au vendeur à la suite d'un retrait

**Dans le cas d'une société résultant d'une ou plusieurs opérations de fusion-absorption, le TRI considéré est celui de la SCPI absorbante.**

Une SCPI ayant absorbé d'autres SCPI dans le passé doit préciser cette information à côté de la mention de son TRI.

Le calcul du TRI ne prend pas en considération les cessions de parts conclues de gré à gré.

## 3.2 Performance sur un exercice : taux de distribution



### Le taux de distribution de la SCPI :

C'est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé<sup>23</sup>, versé au titre de l'année n<sup>24</sup> (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par :

- le prix de souscription au 1er janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable
- le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1 pour les SCPI à capital fixe



<sup>23</sup> En France ou à l'étranger. / <sup>24</sup> Le taux de distribution est calculé pour une part en pleine jouissance du 1er janvier au 31 décembre de l'année n.

**Cette définition doit être reprise à côté de la mention du taux de distribution.**

**Il doit être fait obligatoirement mention de la part en pourcentage des revenus non récurrents (recours au report à nouveau, distribution de plus-values) ainsi que la part en pourcentage de la fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé dans le total de la distribution intervenue au cours de l'année n.**

Les impôts prélevés à la source à l'étranger sont pris en compte dans le dividende brut uniquement s'il existe une convention fiscale entre la France et le pays d'origine de revenus prévoyant soit une exonération en France des revenus étrangers, soit une neutralisation par l'octroi d'un crédit d'impôt égal à l'impôt français correspondant à ces revenus. **Un avertissement sur les conditions d'imposition des dividendes perçus à l'étranger doit être repris à côté de la mention du taux de distribution<sup>25</sup>.**

Le prix de part acquéreur moyen des SCPI à capital fixe est la moyenne, au titre d'un exercice, des prix de parts acquéreur (droits et frais inclus) constatés sur les marchés primaire et/ou secondaire, et pondérés par le nombre de parts acquises au cours des échanges (acquisitions et souscriptions) successifs<sup>26</sup>.

**Il n'est pas possible d'annualiser le taux de distribution pour un fonds créé en cours d'année.**

### 3.3 Performance globale sur un exercice : rendement global immobilier

Les sociétés de gestion qui souhaitent mentionner une performance globale annuelle de la SCPI, doivent utiliser l'indicateur « rendement global immobilier ».



#### Rendement global immobilier:

C'est la somme du taux de distribution de l'année n et de la variation de la valeur de réalisation par part de l'année n.



$$\text{TAUX DE DISTRIBUTION de l'année n} + \text{VARIATION DE LA VALEUR DE RÉALISATION par PART entre l'année n et l'année n-1}$$

<sup>25</sup> A titre d'exemple : « Quant à l'imposition des dividendes éventuels perçus de l'étranger, l'impôt étranger peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et les pays concernés. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer.

---

# **Ratio Dettes et autres Engagements**

# 4

## 4.1 Définition

Pourcentage de l'endettement et des engagements payables à terme sur le total de l'actif net augmenté des dettes et autres engagements payables à terme.

**Le ratio se présente de la manière suivante :**

$$\frac{\text{Dettes + engagements immobiliers}}{\text{(Actif net + dettes + engagements immobiliers)}}$$

- « dettes » = emprunts bancaires, les crédit-baux immobiliers et le cas échéant les avances en comptes courants d'associés.
- « engagements immobiliers » = VEFA et autres acquisitions payables à terme

## 4.2 Éléments pris en considération dans le calcul du ratio Dettes et autres Engagements

1  
6

### AU NUMÉRATEUR

les engagements immobiliers, par transparence dans les participations contrôlées

- |                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>1</b> <b>Emprunts bancaires</b> (ou autre) à hauteur du capital restant dû (hors ICNE<sup>26</sup>) sauf s'ils financent de la trésorerie.</p>                                                                                                        | <p><b>3</b> <b>Comptes Courants d'associés</b> pour le montant dû à la date d'arrêté ou autre endettement vis-à-vis des associés tiers des filiales en dehors des cas visés au point 4.3. « éléments ne devant pas être assimilés à de la dette.»</p> |
| <p><b>2</b> <b>VEFA ou autres acquisitions payables à terme</b> dès lors que l'acte est signé, pour la somme des appels de fonds restant à décaisser. Les montants sont retenus en HT si la TVA est ultimement récupérable, en TTC dans le cas inverse.</p> | <p><b>4</b> <b>Crédit-baux immobiliers</b> (ou autres) à hauteur du montant restant dû.</p>                                                                                                                                                           |

1  
6

### AU DÉNOMINATEUR

l'actif net du fonds augmenté des emprunts, des engagements payables à terme et comptes courants d'associés, par transparence dans les participations contrôlées.

- |                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>1</b> <b>Valeur de réalisation de la SCPI</b></p>                                                                                                                 | <p>sont retenus en HT si la TVA est ultimement récupérable, en TTC dans le cas inverse.</p>                                                              |
| <p><b>2</b> <b>Emprunts bancaires</b> (ou autre) à hauteur du capital restant dû (hors ICNE<sup>27</sup>) sauf s'ils financent de la trésorerie</p>                     | <p><b>4</b> <b>Comptes Courants d'associés</b> pour le montant dû à la date d'arrêté ou autre endettement vis-à-vis des associés tiers des filiales.</p> |
| <p><b>3</b> <b>VEFA ou autres acquisitions payables à terme</b>, dès lors que l'acte est signé, pour la somme des appels de fonds restant à décaisser. Les montants</p> | <p><b>5</b> <b>Crédit-baux immobiliers</b> (ou autres) à leur valeur pour le montant restant dû.</p>                                                     |

<sup>26</sup> ICNE : intérêts courus non échus. / <sup>27</sup> ICNE : intérêts courus non échus.

## 4.3 Eléments ne devant pas être assimilés à de la dette



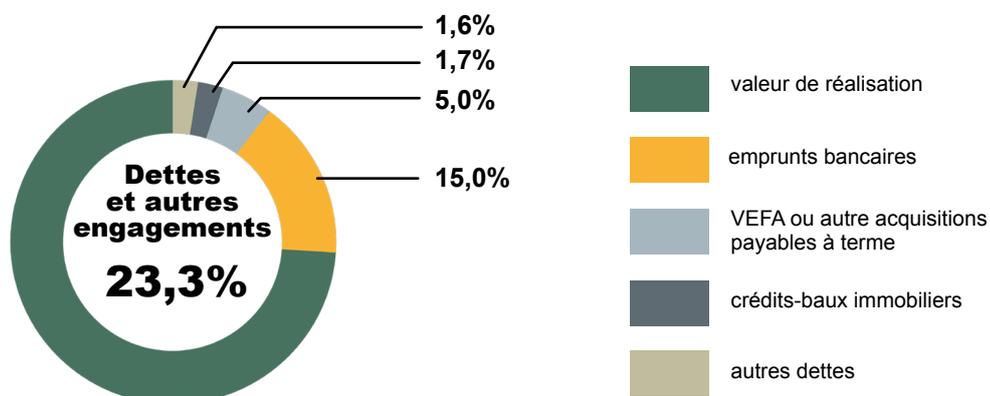
**Dettes d'exploitation immobilière**



**Comptes Courants d'Associés** dès lors que les comptes courants sont i) pari passu entre tous les actionnaires et ii) que la convention de compte courant ne prévoit aucune séniorité de leur remboursement par rapport au capital, alors lesdits comptes courants ne doivent pas être considérés comme des dettes mais bien comme des fonds propres.

## 4.4 Présentation graphique du ratio Dettes et autres Engagements

L'ASPIM préconise la présentation du ratio dettes et autres engagements sur l'actif net augmenté des emprunts et des engagements payables à termes sur le modèle graphique suivant (« donut »).



Cette présentation graphique doit être accompagnée d'un renvoi vers des éléments de définition du ratio.

---

# **Transparisation des investissements indirects**

# **50**

## 5. Transparisation des investissements indirects

A compter de la publication des comptes annuels 2022, l'ASPIM recommande :

- la présentation dans le rapport de gestion de données transparisées, en % de détention (y compris les surfaces), sur les actifs immobiliers détenus directement ou à travers des participations contrôlées<sup>29</sup> ;
- que ces données, qui seront calculées et présentées soit sous forme de tableaux (cf. infra), soit sous forme de comptes complets en fonction du choix de la société de gestion, proviendront d'une agrégation des comptes de la SCPI et des filiales contrôlées et non d'une combinaison ou d'une consolidation des comptes au sens des règles comptables actuelles.
- que les règles d'agrégation des comptes pour les données de transparisation font l'objet d'une définition « de Place » (cf. infra, « règles d'agrégation ») ;
- que ces données sont susceptibles *a priori* d'être auditées par les commissaires aux comptes, mais qu'il s'agit d'une mission spécifique annexe à celle de l'audit légal, et qui fera l'objet d'une tarification à part ;
- qu'elles donneront lieu à une présentation de sous-totaux entre les actifs détenus en direct et ceux des participations contrôlées (pas de présentation participation par participation, mais une seule colonne pour le cumul des participations)
- qu'elles seront présentées sous différents tableaux présentant indépendamment les principaux composants des :
  - **actifs immobiliers détenus** : surface, prix d'acquisition à l'acte hors droit, valeurs estimées du patrimoine ;
  - **financements mis en place** : emprunts affectés à l'immobilier, emprunts affectés à l'exploitation, lignes de crédits, découverts bancaires ;
  - **résultat immobilier** : loyers, charges non récupérables, travaux non récupérables et gros entretien, impact des provisions clients douteux ;
  - **résultat d'exploitation** : commission de la société de gestion, autres frais fixes de structure ;
  - **résultat financier** : intérêts des emprunts, qu'ils soient immobiliers ou non, produits financiers, autres charges financières ;
  - **résultat exceptionnel**, si significatif.
- en revanche, ces tableaux ne présenteront :
  - ni le résultat net ;
  - ni les capitaux propres ;
  - ni un état du patrimoine global.
- la Provision pour Gros Entretien (PGE) n'est pas intégrée.

**Ci-après, la recommandation de trame des tableaux présentant les données essentielles de l'ensemble économique transparisé en quote-part de détention ainsi que leurs règles d'agrégation.**

## Données essentielles de l'ensemble économique transparisé en quote-part de détention\*

\*uniquement les sociétés contrôlées, données exprimées en pourcentage de détention

<b>ACTIFS IMMOBILIERS DÉTENUS :</b>				Commentaires & règles d'agrégation
<b>Type d'actifs</b>	Typologie 1 (ex : bureaux)	Typologie 2 etc.	Total du périmètre	
				Voir liste des typologies dans la note Classification économique des SCPI et OPCI (Juillet 2021)
<b>Surface en m<sup>2</sup> (pondérée par le % de détention)</b>			-	
<b>Prix d'acquisition à l'acte hors droit</b>			-	Pour les filiales : la valeur des immeubles retenue dans l'acte d'acquisition des titres
<b>Valeurs estimées du patrimoine</b>			-	Valeurs estimées de la ligne «immeubles» Indirect : comme si les immeubles étaient en indivision

### FINANCEMENTS MIS EN PLACE :

	au niveau de la SCPI	au niveau des filiales	Total du périmètre	Commentaires & règles d'agrégation
<b>Emprunts affectés à l'immobilier</b>			-	Montant du capital restant dû, à l'exclusion des intérêts courus et des frais étalés sur la durée de vie de l'emprunt
<b>Emprunts affectés à l'exploitation</b>			-	Montant du capital restant dû, à l'exclusion des intérêts courus et des frais étalés sur la durée de vie de l'emprunt
<b>Lignes de crédits</b>			-	Montant effectivement tiré
<b>Découvert bancaires</b>				Montant effectivement tiré

**RÉSULTATS RETENUS EN POURCENTAGE DE DÉTENTION :**

	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre	Commentaires & règles d'agrégation
<b>Composants du résultat immobilier</b>				<b>à l'exclusion des amortissements, des provisions pour dépréciation d'actifs immobiliers des filiales et des mouvements de PGE de la SCPI</b>
<b>Loyers</b>			-	Loyers et assimilés
<b>Charges non récupérables</b>			-	Ligne «autres charges immobilières» du résultat SCPI Comptes 614 et 63 de la taxe foncière et de la taxe sur les bureaux, ainsi que les autres taxes sur les immeubles pour la partie non récupérable des filiales
<b>Travaux non récupérables et gros entretien</b>			-	SCPI : tous les travaux non récupérables qu'ils soient couverts ou non par une provision PGE SCI : comptes 615 pour le non récupérable Ne pas essayer de recalculer la PGE des filiales
<b>Impact des douteux</b>			-	Dotation et reprise provision clients douteux & passages en pertes des créances irrécouvrables <b><i>Il s'agit de l'impact net (pertes et profits) des créances</i></b>

**Composants du résultat d'exploitation**

<b>Commission de gestion de la SGP</b>			-	Uniquement les commissions de gestion (exclusion des commissions d'arbitrage et de souscription)
<b>Autres charges d'exploitation</b>			-	Tous les frais fixes de structure. Liste non exhaustive (CAC, dépositaire, fiscaliste, CVAE, jetons présence, ...)

**Composants du résultat financier :**

<b>Intérêts des emprunts</b>			-	A l'exclusion des opérations réciproques entre entités (intérêts des comptes courants entre mère et fille) Dont tous les intérêts des emprunts qu'ils soient ou non rattachés au résultat immobilier en SCPI Dont coût des contrats de couverture (swap, cap,...)
<b>Autres charges financières</b>			-	Toutes les autres charges financières hors les intérêts des emprunts
<b>Produits financiers</b>			-	A l'exclusion des opérations réciproques entre entités (mère et fille)  Dont produits reçus des participations non contrôlées
<b>Composants du résultat exceptionnel :</b>				
<b>Résultat exceptionnel</b>			-	A l'exclusion des comptes 675 et 775 des filiales de SCPI (liés aux ventes des actifs)

---

# **Communication sur les frais**



## 6. Communication sur les frais

**Sur tout support commercial mentionnant des frais, les sociétés de gestion s'engagent à présenter l'ensemble des frais qui seront supportés par le souscripteur au profit de la société de gestion<sup>28</sup>:**



frais de souscription



frais de cession  
et d'acquisition d'actifs



frais de gestion



frais de suivi et pilotage  
de la réalisation des travaux



frais de cessions de parts



tout autre frais supplémentaire  
approuvé par l'assemblée générale

<sup>28</sup> Cf. chapitre III de l'instruction AMF DOC-2019-04

