ASPIM

Des acteurs engagés
dans l'investissement immobilier

Référentiel de présentation et d'agrégation des données financières transparisées - Recommandations ASPIM

Juin 2026

Les présentes recommandations s'inscrivent dans la continuité des travaux engagés par l'ASPIM en matière de transparisation des données financières des SCPI. Depuis la publication des comptes annuels 2022, les sociétés de gestion adhérentes publient un tableau de données essentielles de l'ensemble économique transparisé afin de mieux refléter l'exposition économique des SCPI recourant à des détentions indirectes.

Cette première étape a permis d'améliorer significativement la lisibilité des informations patrimoniales et financières publiées. Toutefois, le caractère synthétique de ce tableau ne permettait pas d'appréhender de manière suffisamment homogène l'ensemble des actifs, passifs et résultats contribuant à la situation économique et à la lecture de la performance de la SCPI, ni d'expliquer pleinement les écarts pouvant exister entre les comptes sociaux et la réalité économique de l'ensemble constitué par la SCPI et ses participations.

Le présent référentiel vise ainsi à renforcer le dispositif en définissant un cadre commun de présentation et d'agrégation des données financières transparisées. Il s'appliquera à compter de la publication des comptes annuels 2026.

Sommaire

1. Principes généraux du référentiel 3
2. Eléments liés au patrimoine, financement et valeur de réalisation 3
3. Eléments liés compte de résultat transparisé 8

1. Principes généraux du référentiel

a. Objectifs

Le référentiel de présentation transparisée a pour objectif d'améliorer la lisibilité des données financières et de l'exposition des SCPI ayant une détention indirecte significative. Ce référentiel a vocation à contribuer à :

- Mieux mesurer et comparer le niveau du résultat de la SCPI d'une période donnée, en valeur absolue ou par part, de manière à apprécier le niveau auquel les dividendes versés aux associés sont soutenus par les résultats de l'activité récurrente [1] ou « résultat net récurrent » / « RNR ».
- Mieux mesurer et comparer l'exposition indirecte des actifs et des passifs de la SCPI, avec un niveau adéquat de granularité ;
- Rendre plus intelligibles les différentes natures d'impacts affectant la valeur estimée du patrimoine total et par part de la SCPI.

Les informations en *bleu* présentées ci-après dans le référentiel correspondent à des bonnes pratiques recommandées par l'ASPIM, sans relever du socle principal des recommandations.

b. Périmètre

Les données financières incluses dans le périmètre couvrent a minima la SCPI et ses filiales/participations contrôlées au sens du CMF[2]. Dans l'hypothèse où la société de gestion choisirait d'intégrer aussi des participations non contrôlées au sens du CMF, cette information devrait être mentionnée dans le tableau du périmètre (cf. modèle ci-après).
Les filiales et participations doivent être présentées dans un ordre décroissant en fonction de l'exposition immobilière mesurée par la valeur actuelle de la quote-part des actifs détenus indirectement pour la SCPI.
Si des filiales ou participations contrôlées au sens du CMF sont exclues du périmètre, une explication doit être fournie pour en justifier les motifs.

Raison sociale de la filiale ou participation de la SCPI	SIREN ou équivalent	% de détention par la SCPI	Exposition immobilière indirecte (1) (En m€)	Intégrée au périmètre
Filiales et participations contrôlées au sens de l'alinéa 3 de l'article R.214-156 du CMF				
				Oui / Non
				Oui / Non
				Oui / Non
Filiales et participations non contrôlées au sens de l'alinéa 3 de l'article R.214-156 du CMF				
				Oui / Non
				Oui / Non
				Oui / Non

(1) L'exposition immobilière indirecte correspond à la valeur actuelle en quote-part des immeubles détenus indirectement.

c. Structure du référentiel

Les données financières agrégées en application du référentiel sont présentées sous deux principaux axes :

- Données financières transparisées sur le patrimoine, le financement et la valeur de réalisation ;
- Compte de résultat transparisé.

[1] De manière analogue à l'utilisation de l'EPRA Earnings pour les foncières cotées
[2] Au sens de l'alinéa 3 de l'article R.214-156 du CMF

Ces informations doivent être intégrées dans le rapport de gestion de la SCPI produit par la société de gestion de la SCPI, ces dernières ne font pas partie des comptes annuels de la SCPI qui sont certifiés chaque année par le commissaire aux comptes. Les vérifications spécifiques prévues par les textes que le commissaire aux comptes de la SCPI doit réaliser sur les informations présentées dans le rapport de gestion sont encadrées par la norme d'exercice professionnelle 9510[3].

d. Modalités d'agrégation des données financières

Les données financières des filiales et participations incluses dans le périmètre doivent être intégrées en fonction de la part de détention effective de la SCPI. Cette méthode est comparable à celle utilisée lors de la mise en place d'une consolidation par intégration proportionnelle.
Ainsi :

- Les données financières transparisées des filiales et participations ne concernent que la fraction effective détenue par la SCPI des postes d'actif, de passif et du compte de résultat des filiales ;
- Les opérations réciproques entre la SCPI et ses filiales ou participations ou entre ses filiales ne sont pas intégrées dans les données transparisées, celles-ci étant présentées comme si elles avaient été éliminées (titres, prêts et créances liées, intérêts) ;
- Les flux de remontée de résultats, de primes d'émission ou de réserves qui génèrent des produits au niveau de la SCPI sans charge au niveau des filiales et participations, sont éliminés du compte de résultat transparisé ;
- Les données financières sont présentées en euros (devise de référence de la SCPI), les éléments bilantiels en devise sont convertis au taux de clôture et ceux du compte de résultat au taux moyen de la période.

2. Eléments liés au patrimoine, financement et valeur de réalisation

a. Actifs immobiliers détenus

Actifs immobiliers détenus par typologie

Types d'immeubles	Typologie A	Typologie B	Typologie C	etc.	Total
Surface en m² *(pondérée par le % de détention le cas échéant)*					
Prix d'acquisition net vendeur					
Valeurs estimées du patrimoine					
Valeurs estimées du patrimoine en détention directe					
Valeurs estimées du patrimoine en détention indirecte					
Total					
Taux de rendement (moyenne pondérée)					
Taux de rendement (min-max)					

[3] Cette norme d'exercice professionnel a été homologuée par arrêté du 27 juillet 2023 publié au J.O. n° 0179 du 4 août 2023 et modifiée par l'arrêté du 28 décembre 2023 publié au J.O. n° 0304 du 31 décembre 2023 et par l'arrêté du 27 novembre 2024 publié au J.O. n° 0283 du 30 novembre 2024 (article A. 821-97 du code de commerce), https://doc.cncc.fr/docs/nep-9510-diligences-du-commissai-6756e46b846d9

La valeur estimée du patrimoine reportée dans le tableau d'information sur les actifs immobiliers détenus est construite à partir de la valeur actuelle :

- des biens détenus directement qui correspond à la valeur estimée de l'état du patrimoine des comptes annuels de la SCPI ;
- et de la quote-part des biens détenus indirectement (cf. section 1.b)

Les informations sont présentées séparément pour chaque type d'activité (une colonne par activité significative).
Une liste de typologies d'activités a été publiée par l'ASPIM en juillet 2021 « Classification économique des SCPI et OPCI », ces dernières sont principalement :

- Bureaux ;
- Commerces ;
- Résidentiel ;
- Logistique et locaux d'activités ;
- Hôtels, tourisme, loisirs ;
- Santé et éducation.

Si pertinent, la société de gestion peut utiliser des sous-catégories plus précises et/ou intégrer un axe géographique.
Il est attendu que toute activité représentant plus de 10% de l'exposition immobilière[4] de la SCPI soit présentée distinctement. Les activités dont la contribution est inférieure à 10% peuvent être présentées dans une colonne « Autres ».

Bonne pratique
Afin d'améliorer la lisibilité du profil de rendement et de risques des immeubles en portefeuille, il est recommandé qu'une information synthétique soit donnée sur le taux de rendement des immeubles en portefeuille :

- *Valeur moyenne du taux de rendement pondérée en fonction de la valorisation des immeubles ;*
- *Taux de rendement minimum et maximum.*

De manière analogue au TOF ASPIM, le taux de rendement d'un immeuble se calcule par le total des loyers facturables sur 12 mois divisé par la valorisation de l'immeuble droits inclus à la clôture.

- *Pour les locaux occupés, les loyers facturables correspondent au montant annuel du loyer ou de l'indemnité facturée ;*
- *Pour les locaux vacants, les loyers facturables correspondent au montant de la valeur locative de marché (VLM) retenus dans les valorisations de la SCPI.*

[4] L'exposition est ici mesurée sur la valeur actuelle des biens détenus directement ou indirectement en QP

b. Eléments de trésorerie

Eléments de trésorerie

	Filiales et participations en QP	SCPI	Total
Valeurs mobilières de placement			
Fonds de remboursement			
Autres disponibilités			
Total			

Les données liées à la trésorerie de la SCPI sont identiques à celles du bilan de ses comptes annuels. Celles liées aux filiales et participations sont présentées en quote-part (le cas échéant). Pour les devises étrangères, elles sont converties au taux de change de la date de clôture.

Bonne pratique
Ajouter une information sur les éventuelles restrictions de liquidité existant sur les éléments de trésorerie.

c. Dettes financières

Financements mis en place au niveau de la SCPI et de ses filiales

	Filiales et participations en QP	SCPI	Total
Emprunts affectés à l'immobilier (1)			
Emprunts affectés à l'exploitation (2)			
Lignes de crédits (3)			
Découverts bancaires (4)			
Autres dettes financières			
Total des dettes financières (5)			

Coût moyen du financement en % (6)			
Echéance moyenne pondérée de la dette en années (7)			
Taux de couverture du risque de taux en % (8)			

(1) Les emprunts affectés à l'immobilier correspondent aux financements contractés pour l'acquisition, la détention ou la restructuration des actifs immobiliers. Ils sont présentés pour leur montant de capital restant dû à la date d'arrêté, à l'exclusion des intérêts courus non échus.
(2) Les emprunts affectés à l'exploitation correspondent aux financements contractés pour les besoins généraux d'exploitation de la SCPI et/ou de ses filiales. Ils sont présentés pour leur montant de capital restant dû, à l'exclusion des intérêts courus non échus.
(3) Les lignes de crédit sont présentées pour le montant effectivement tiré à la date d'arrêté, indépendamment du montant autorisé.

(4) Les découverts bancaires sont présentés pour le montant effectivement utilisé à la date d'arrêté.
(5) Le total des dettes financières de la colonne SCPI est le même que celui présenté dans les comptes annuels à la clôture

Bonne pratique
(6) Il est recommandé de présenter le coût moyen des financements mis en place, ce dernier se calcule sur le dernier exercice comptable sur la base de :
Charges d'intérêt sur la période référence (y compris coûts de la couverture et frais de mise en place des emprunts)
Capital restant dû moyen sur la période de référence
(7) Il est recommandé de présenter un indicateur synthétique sur l'échéance moyenne de la dette totale pondérée par le capital restant dû, ce dernier est calculé en pondérant la durée résiduelle de chaque emprunt par son montant de capital restant dû à la clôture.
(8) Il est recommandé de présenter un indicateur synthétique sur le niveau de couverture du risque de taux des dettes financières contractées par la SCPI et de ses filiales (en quote-part), ce dernier peut être calculé en tenant compte du poids relatif des maturités sur la base de :
(Capital restant dû total de la dette financière au 31/12/N - Capital restant dû de la dette financière à taux variable non couverte au 31/12/N)
Capital restant dû total de la dette financière au 31/12/N

d. Evolution de la valeur estimée du patrimoine

Le tableau de variation transparisé de la valeur estimée du patrimoine offre une meilleure lisibilité des impacts économiques ayant affecté la valeur de réalisation de la SCPI, en particulier ceux au niveau des filiales et participations, qui ne sont pas lisibles dans les comptes annuels. La présentation des impacts par part doit permettre de mesurer l'impact des décotes/surcotes appliquées sur le prix d'émission des nouvelles parts ou sur les retraits non compensés

Exemple de présentation (format qui pourra être adapté en fonction des particularités de la SCPI)

Tableau de variation de la valeur estimée du patrimoine transparisée	En euros	En euros par part
Valeur estimée du patrimoine de la SCPI au 31/12/N-1 (1)		
Collecte brute de l'exercice (2)		
Prime d'émission utilisée pour couvrir les frais d'acquisition et les commissions de souscription (3)		
Réduction de capital et fonds de remboursement (4)		
Variation de la valeur actuelle des immeubles détenus directement et indirectement (5)		
Dépenses d'entretien et d'amélioration activées en immobilisations (6)		
Coûts d'acquisition et droits d'enregistrement non couverts par la prime d'émission		
Résultat net récurrent transparisé (7)		
+/- values de cession par rapport à la valeur actuelle de la dernière clôture (8)		
Les distributions de dividendes (9)		
Autres (10)		
Valeur estimée du patrimoine au 31/12/N (1)		

(1) La valeur estimée du patrimoine correspond à celle des comptes annuels de la SCPI en conformité avec le règlement ANC 2016-03 et à la valeur de réalisation au sens du 4ème alinéa de l'article L. 214-109 du CMF

(2) Ce poste concerne la collecte brute comptabilisée au cours de l'exercice N par la SCPI et inclut notamment le capital et les primes d'émission souscrits au cours de la période de référence tels que présenté dans la colonne de mouvement du tableau de variation des capitaux propres des comptes annuels de la SCPI

(3) Ce poste concerne la prime d'émission utilisée au cours de l'exercice en conformité avec l'article 134-10 du règlement ANC 2016-03 (en application d'une disposition statutaire, couverture des commissions de souscriptions, des frais d'acquisition des immeubles et des frais d'établissement)

(4) Ce poste concerne les flux de réduction de capital et ceux liés au fonds de remboursement comptabilisés au cours de l'exercice N par la SCPI tels que présenté dans la colonne de mouvement du tableau de variation des capitaux propres des comptes annuels de la SCPI (capital et prime d'émission)

(5) Ce poste concerne la variation sur l'exercice de la valeur actuelle hors droit des immeubles détenus directement et indirectement à la clôture N. Les variations sur la valeur actuelle des immeubles cédés au cours de l'exercice sont donc exclues de ce poste. Celles sur les immeubles acquis au cours de l'exercice sont donc calculées par rapport à la valeur net vendeur.

(6) Ce poste est construit à partir des dépenses d'entretien et d'amélioration activées en immobilisation corporelles de la SCPI et ses filiales en quote-part

(7) Ce poste correspond au résultat net récurrent transparisé calculé ci-dessous dans la section 3

(8) Ce poste correspond aux plus ou moins-values de cessions calculées par différence avec la dernière valeur actuelle au 31/12/N-1

(9) Ce poste est concordant avec les distributions du tableau de variation des capitaux propres de la SCPI et inclut les dividendes sur le résultat, le report à nouveau et les plus-values réalisées sur les cessions d'immeubles détenus en direct par la SCPI

(10) Ce poste correspond à tous les ajustements non inclus précédemment. En cas de montant significatif, il convient d'ajouter une explication

3. Eléments liés au compte de résultat transparisé

a. Principes généraux du compte de résultat transparisé

Les données financières liées aux filiales et participations de la SCPI, qui appliquent un référentiel comptable distinct[5], nécessitent des retraitements appropriés pour garantir une cohérence dans les données financières agrégées dans le compte de résultat transparisé. Ainsi, il est essentiel de procéder à des retraitements sur les produits et charges de la SCPI et de ses filiales et participations.

Ces retraitements consistent :

- A neutraliser les opérations intra-groupe, incluant les dividendes, les intérêts et plus généralement l'ensemble des flux réciproques entre entités incluses dans le périmètre ;
- A neutraliser les effets au compte de résultat de la période des amortissements, reprises et dépréciations sur immeubles des filiales et participations de la SCPI ;
- A neutraliser les effets au compte de résultat de la SCPI de la provision pour gros entretien et des éventuelles dépréciations sur immobilisations ;
- A homogénéiser le traitement dans le compte de résultat transparisé au niveau des filiales avec ceux appliqués au niveau de la SCPI :
    - Effets liés à l'option de linéarisation des franchises de loyer ;
    - Option ou non d'activer les frais d'émission d'emprunt ;
    - Autres spécificités des référentiels à l'étranger (prise en compte des effets de juste valeur des immeubles dans le compte de résultat, impôts différés…).

Les produits et charges des filiales et participations sont pris proportionnellement à la quote-part de détention et sont classés par nature économique, de manière à rattacher les flux aux agrégats appropriés du résultat immobilier, du résultat d'exploitation ou du résultat financier.

Le résultat immobilier transparisé concerne les revenus et charges liés directement aux immeubles et aux baux. Les autres charges d'exploitation, comme les frais généraux de la SCPI ou les commissions de gestion de la SGP, sont suivies distinctement.

[5] Les filiales et participations des SCPI peuvent appliquer d'autres règlements comptables (PCG standard avec ou sans amortissement, OPCI, OPCCV, règlement comptable étranger…)

Composants transparisés du résultat immobilier

	Filiales et participations	SCPI	TOTAL	Commentaires et règles d'agrégation
Loyers				Correspond aux loyers enregistrés au cours de l'exercice Pour la SCPI : en concordance avec le poste « Loyers » des comptes annuels de la période Pour les filiales et participation en concordance avec la QP des loyers retraités de l'effet éventuel de linéarisation des franchises [6]
Charges non récupérables				Correspond aux charges directes sur les immeubles non récupérables enregistrées au cours de l'exercice Pour la SCPI : en concordance avec la somme des postes « Charges facturées », « Charges ayant leur contrepartie en produit » du compte de résultat des comptes annuels Pour les filiales et participation en concordance avec la QP des charges non récupérables
Travaux non récupérables et gros entretien				Correspond à tous les travaux non récupérables enregistrés en charges au cours de l'exercice : Pour la SCPI : en concordance avec la somme des postes « Travaux de gros entretien », « Charges d'entretien du patrimoine locatif » du compte de résultat des comptes annuels. Les impacts au compte de résultat des dotations et reprises de provisions liées à la PGE de la SCPI doivent être neutralisés. Pour les filiales et participation en concordance avec la QP des Travaux non récupérables et gros entretien passés en charge au cours de l'exercice.

[6] Il est possible que les filiales et participations linéarisent dans leur comptabilité statutaire les effets des franchises de loyer consenties aux preneurs

Composants transparisés du résultat immobilier				
				Aucune PGE ne doit être reconstituée au niveau des filiales et participations.
Impact des douteux				Correspond à la somme des dotations/reprises de provisions sur clients douteux et pertes sur créances irrécouvrables enregistrés dans les comptes de la SCPI et de ses filiales et participations en QP.
Autres produits et charges immobilières				Le cas échéant, autres éléments impactant le résultat immobilier, si le poste est significatif, un commentaire pourra être apporté
Total Résultat immobilier transparisé				
Nombre de parts moyen en jouissance de la SCPI en N				
Total Résultat immobilier transparisé / part				

Composants transparisés du résultat d'exploitation et du résultat financier

	Filiales et participations	SCPI	TOTAL	Commentaires et règles d'agrégation
Commissions de gestion de la SGP ou équivalent				Ce poste ne concerne que les commissions de gestion de la SGP ou d'asset managers tierces. Les commissions de souscription, d'acquisition et d'arbitrage éventuellement facturées par la SGP sont exclues de ce poste.
Autres charges d'exploitation				
Total Résultat d'exploitation transparisé				Correspond à la somme du résultat immobilier net des charges d'exploitation présentées dans ce tableau

Produits financiers				Correspond principalement aux intérêts créditeurs, intérêts sur placements financiers, rémunération financière versées par les promoteurs, produits liés à des participations non contrôlées exclues du périmètre de transparisation
Intérêts des emprunts externes				Correspond aux intérêts d'emprunts Pour la SCPI : en concordance avec la somme des postes « Charges d'intérêts des emprunts » du compte de résultat des comptes annuels Pour les filiales et participation en concordance avec la QP des charges d'intérêts d'emprunt
Autres charges financières				Toutes les autres charges financières autres que les intérêts d'emprunt (coût des couvertures, amortissement des frais d'émission d'emprunt) : Pour la SCPI : en concordance avec le poste « Autres charges financières » Pour les filiales et participations en concordance avec la QP des autres charges financières
Total Résultat financier transparisé				

Composants transparisés du résultat exceptionnel et du « résultat net transparisé »

	Filiales et participations	SCPI	TOTAL	Commentaires et règles d'agrégation
Résultat exceptionnel transparisé				Pour les SCPI : en concordance avec le résultat exceptionnel des comptes annuels. Pour les filiales et participations : en concordance avec la QP de résultat exceptionnel hors charges et produits de type amortissements dérogatoires ou équivalent
Résultat net récurrent transparisé (a)				Correspond à la somme des résultats immobilier, financier et exceptionnel
Nombre de parts moyen en jouissance de la SCPI en N (b)				
Résultat net récurrent transparisé / nombre de parts en jouissance moyen (a/b)				

Etat de passage entre le résultat net de la SCPI avec le résultat net récurrent transparisé

Exemple de natures de retraitements (format qui pourra être adapté en fonction des particularités de la SCPI)

	Année N	Commentaires
Résultat net de la SCPI		Résultat net des comptes annuels
Différentiel cash-flow immobilier / distributions versées à la SCPI (prélevées (+) ou conservées (-) dans les réserves des filiales)		
Ecart relevant des différences de traitement plan comptable SCPI / plan comptable filiales		
Autres		
Résultat net récurrent transparisé (a)		Correspond à la somme des résultats immobilier, financier et exceptionnel

Ici il convient d'ajouter un tableau de passage avec l'analyse des principales sources de divergences entre le résultat net récurrent transparisé et le résultat net de la SCPI établi en conformité avec le règlement 2016-03. La catégorie autres est à préciser en cas de montant significatif.

Bonne pratique
Ajouter une information de rappel sur les cinq derniers exercices avec le résultat net récurrent transparisé (montant total et par part) .