

Foire aux questions

-

Modalités de calcul et de publication des données financières par les SCPI

Table des matières

I. Modalités d'application

- 1) Quelles sont les dates de mise en application des nouvelles définitions ?

II. TOF

- 2) Les SCI sont-elles exclues du calcul ?
- 3) Quelle valeur doit être prise au numérateur et dénominateur pour les loyers à paliers ?
- 4) Le point 1.7 "Cas particulier des SCPI investissant dans l'immobilier neuf " est-il toujours applicable aux SCPI de rénovation dans l'immobilier ancien résidentiel ?

III. TRI

- 5) Doit-on calculer un TRI prospectif (2021-2025) et / ou rétrospectif (2017-2021) ?
- 6) « Le TRI est nécessairement mentionné de manière préalable à toute autre référence relative à la performance de la SCPI. ». Qu'entend-t-on par « autre référence » ?
- 7) Dans quels documents le TRI doit-il être mentionné ?

IV. Taux de distribution

- 8) Peut-on annualiser le taux de distribution des SCPI créées en cours d'année ?
- 9) La fiscalité sur les plus-values de cessions d'immeubles intervenues au cours de l'année sont-elles comprises dans les "autres fiscalités réglées pour le compte de l'associé ?
- 10) Quel est le dénominateur à prendre en compte pour le calcul du taux de distribution ? Part en pleine jouissance ou part en fin d'année ?
- 11) Dans le cas des investissements à l'étranger réalisés par le biais de sociétés commerciales, doit-on prendre en compte l'impôt payé à la source par ces sociétés et pris en charge par la SCPI ?
- 12) Les SCPI fiscales doivent-elles publier un taux de distribution ?

V. Taux de distribution des SCPI à capital fixe

- 13) Pour une SCPI à capital fixe, faut-il bien prendre au dénominateur le prix de souscription de l'année *n-1* . Pouvez-vous donner un exemple de calcul ?
- 14) Pourriez-vous préciser pourquoi le prix moyen acquéreur est conservé pour les SCPI à capital fixe pour le calcul du taux de distribution ?
- 15) Dans l'hypothèse d'une SCPI à capital fixe passant à capital variable en cours d'année : quel prix de part devrait-on prendre en compte au dénominateur ?

VI. Rendement global immobilier

- 16) La publication de cet indicateur est-elle obligatoire ?

VII. Ratio dettes et autres engagements

- 17) Dans quels documents ce ratio doit être obligatoirement mentionné ?
- 18) Faut-il considérer les « Forward Purchases » et « Forward fundings » de la même manière que les VEFA ? Ces engagements étant le plus souvent conditionnés à des événements particuliers (obtention de permis, livraison, prise d'effet des baux, conditions de location ...) ?
- 19) Concernant les crédits baux, le montant à prendre en compte est-il limité au montant du nominal restant dû ou est-ce la totalité des échéances (nominal + intérêts) ?
- 20) Pour les VEFA, le numérateur et le dénominateur incluent « la somme des appels de fonds restant à décaisser ». Doit-on inclure les appels de fonds restant à décaisser s'ils sont voués à être financés par de la dette ? Cela reviendrait à prendre deux fois ce montant : dans la rubrique 'Emprunt bancaire', et dans la rubrique 'VEFA ou autres acquisitions payables à terme' ?

VIII. Communication sur les frais

- 21) Nous nous questionnons sur l'obligation de mentionner l'indicateur « communication sur les frais » préconisé par l'ASPIM dans nos BTI sachant que la note est rédigée ainsi : « sur tout support commercial mentionnant des frais qui seront supportés par le souscripteur au profit de la société de gestion. » et que l'instruction AMF DOC-2019-04 stipule au point 3.1.3 – « Informations mises à la disposition des investisseurs : En application du I de l'article 421-34 du règlement général de l'AMF, la société de gestion de la SCPI, de la SEF ou du GFI met à la disposition des investisseurs de la SCPI, de la SEF ou du GFI les informations suivantes avant qu'ils n'investissent dans ledit placement collectif. i) : une description de tous les frais, charges et commissions éventuels, et de leurs montants maximaux, supportés directement ou indirectement par les investisseurs ; »."

IX. Transparisation des investissements indirects

- 22) S'agit-il des informations à communiquer dans le rapport de gestion 2021. Que cherche-t-on / doit-on chercher à couvrir ?

I. Modalités d'application

1) Quelles sont les dates de mise en application des nouvelles définitions ?

Les nouvelles définitions sont applicables à compter du 1er janvier 2022 sur publications relatives aux performances 2021 (bulletin d'information et rapport annuel).

Toutefois, dans un souci de cohérence avec les informations déjà publiées pour les trois premiers trimestres 2021, la nouvelle définition du TOF n'entre en vigueur qu'à compter du premier trimestre 2022 et devra être utilisée obligatoirement pour le calcul du TOF annuel 2022.

- TOF : applicable à partir du premier TOF trimestriel de l'année 2022 (premier trimestre 2022). Dans le rapport annuel 2021, l'ASPIM recommande aux adhérents de présenter le TOF « ASPIM » simultanément selon l'ancienne et la nouvelle définition.
- Taux de distribution : taux de distribution 2021 publié dans le dernier bulletin périodique d'information de 2021 et le rapport annuel 2021
- Ratio Dettes et autres engagements : dans le rapport annuel 2021

II. TOF

2) Les SCI sont-elles exclues du calcul ?

Non. 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.

3) Quelle valeur doit être prise au numérateur et dénominateur pour les loyers à paliers ?

La rédaction actuelle de la note laisse le choix entre le loyer quittancé (au numérateur et dénominateur, cf 1.3) ou la VLM (au numérateur comme au dénominateur cf.1.5).

4) Le point 1.7 "Cas particulier des SCPI investissant dans l'immobilier neuf " est-il toujours applicable aux SCPI de rénovation dans l'immobilier ancien résidentiel ?

Les SCPI « résidentiel en rénovation » sont bien dans le champ du paragraphe.

Le TOF des SCPI investissant dans l'immobilier neuf ou rénové 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, quel que soit le type juridique de contrat de construction de l'actif (VEFA, VIR et marché travaux).

III. TRI

5) Doit-on calculer un TRI prospectif (2021-2025) et / ou rétrospectif (2017-2021) ?

Le TRI est uniquement rétrospectif. 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 BTI est recommandée.

6) « Le TRI est nécessairement mentionné de manière préalable à toute autre référence relative à la performance de la SCPI. ». Qu'entend-t-on par « autre référence » ?

Tous les autres indicateurs de performance mentionnés dans la note : taux de distribution et rendement global immobilier.

7) Dans quels documents le TRI doit-il être mentionné ?

« 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. »

IV. Taux de distribution

8) Peut-on annualiser le taux de distribution des SCPI créées en cours d'année ?

Non, il n'est pas possible d'annualiser un taux de distribution. Le taux de distribution présente le rendement réellement réalisé pour une part en pleine jouissance du 1er janvier au 31 décembre de l'année, il ne peut pas être calculé et publié pour un fonds créé en cours d'année.

9) La fiscalité sur les plus-values de cessions d'immeubles intervenues au cours de l'année sont-elles comprises dans les "autres fiscalités réglées pour le compte de l'associé ?

Oui, la SCPI étant fiscalement transparente, la fiscalité réglée au cours de l'exercice pour le compte de l'associé sur les plus-values de cessions peut être intégrée au dividende brut.

10) Quel est le dénominateur à prendre en compte pour le calcul du taux de distribution ? Part en pleine jouissance ou part en fin d'année ?

Le dividende annuel brut est la somme des distributions brutes pour une part en pleine jouissance du 1er janvier au 31 décembre de l'année écoulée.

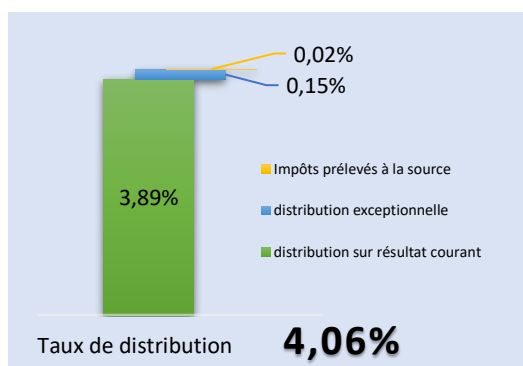
11) Dans le cas des investissements à l'étranger réalisés par le biais de sociétés commerciales, doit-on prendre en compte l'impôt payé à la source par ces sociétés et pris en charge par la SCPI ?

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 :

- o soit une exonération en France des revenus étrangers ;
- o soit une neutralisation par l'octroi d'un crédit d'impôt égal à l'impôt français correspondant à ces revenus

Il est demandé aux adhérents de faire obligatoirement mention de la composition du taux de distribution en précisant la quote-part des revenus non récurrents (recours au report à nouveau, distribution de plus-value) **ainsi que de la fiscalité payée à l'étranger pour le compte de l'associé** (exonérée ou neutralisée en France) de la manière suivante :

Taux de distribution	4,06%
Distribution sur résultat courant	3,89%
Distribution exceptionnelle	0,15%
Impôts acquittés pour le compte de l'associé	0,02%



12) Les SCPI fiscales doivent-elles publier un taux de distribution ?

Les SCPI fiscales ont la possibilité de publier des indicateurs de performance (taux de distribution, TRI, rendement global immobilier).

V. Taux de distribution des SCPI à capital fixe

13) Pour une SCPI à capital fixe, faut-il bien prendre au dénominateur le prix de souscription de l'année $n-1$. Pouvez-vous donner un exemple de calcul ?

Oui. Le calcul du taux de distribution d'une SCPI à capital fixe prend au dénominateur le prix de référence en début d'année n correspondant au prix moyen acquéreur de l'année $n-1$.

Pour le taux de distribution 2021 :
$$\frac{\text{Dividende brut par part de l'année 2021}}{\text{Prix de part moyen acquéreur de l'année 2020}}$$

14) Pourriez-vous préciser pourquoi le prix moyen acquéreur est conservé pour les SCPI à capital fixe pour le calcul du taux de distribution ?

Le dernier prix de confrontation de l'année pourrait ne pas être significatif et induire une forte volatilité des performances. Le prix acquéreur moyen de d'année $n-1$ servira de référence pour une part en pleine jouissance du 1er janvier au 31 décembre de l'année n .

15) Dans l'hypothèse d'une SCPI à capital fixe passant à capital variable en cours d'année : quel prix de part devrait-on prendre en compte au dénominateur ?

Si la SCPI était en capital fixe en début d'année (n), il faut utiliser le prix moyen acquéreur de l'année précédente ($n-1$).

VI. Rendement global immobilier

16) La publication de cet indicateur est-elle obligatoire ?

La mention de cet indicateur est au choix de la société de gestion. En cas de publication dans le rapport annuel de gestion, l'ASPIM recommande une présentation sur une période couvrant les cinq dernières années.

Le rendement global immobilier n'a pas vocation à remplacer le TRI publié nécessairement dans le rapport annuel de gestion et mentionné de manière préalable à toute autre référence relative à la performance de la SCPI.

VII. Ratio dettes et autres engagements

17) Dans quels documents ce ratio doit être obligatoirement mentionné ?

Dans le rapport annuel de gestion.

18) Faut-il considérer les « Forward Purchases » et « Forward fundings » de la même manière que les VEFA ? Ces engagements étant le plus souvent conditionnés à des événements particuliers (obtention de permis, livraison, prise d'effet des baux, conditions de location ...) ?

Oui, ce sont bien des acquisitions payables à terme.

19) Concernant les crédits baux, le montant à prendre en compte est-il limité au montant du nominal restant dû ou est-ce la totalité des échéances (nominal + intérêts) ?

Le capital restant dû.

20) Pour les VEFA, le numérateur et le dénominateur incluent « la somme des appels de fonds restant à décaisser ». Doit-on inclure les appels de fonds restant à décaisser s'ils sont voués à être financés par de la dette ? Cela reviendrait à prendre deux fois ce montant : dans la rubrique 'Emprunt bancaire', et dans la rubrique 'VEFA ou autres acquisitions payables à terme' ?

Ce cas semble purement théorique car un financement affecté à une acquisition est très rarement libéré à l'avance par la banque et laissé en trésorerie à la discrétion de l'emprunteur. Nous recommandons de conserver cette éventuelle somme comme une « dette ».

VIII. Communication sur les frais

21) Nous nous questionnons sur l'obligation de mentionner l'indicateur « communication sur les frais » préconisé par l'ASPIM dans nos BTI sachant que la note est rédigée ainsi : « sur tout support commercial mentionnant des frais qui seront supportés par le souscripteur au profit de la société de gestion. » et que l'instruction AMF DOC-2019-04 stipule au point 3.1.3 – « Informations mises à la disposition des investisseurs : En application du I de l'article 421-34 du règlement général de l'AMF, la société de gestion de la SCPI, de la SEF ou du GFI met à la disposition des investisseurs de la SCPI, de la SEF ou du GFI les informations suivantes avant qu'ils n'investissent dans ledit placement collectif. i) : une description de tous les frais, charges et commissions éventuels, et de leurs montants maximaux, supportés directement ou indirectement par les investisseurs ; »."

Cette obligation ne s'applique que pour les supports commerciaux autres que les documents d'information réglementaires (rapport annuel, bulletin périodique d'information)

IX. Transparence des investissements indirects

22) S'agit-il des informations à communiquer dans le rapport de gestion 2021. Que cherche-t-on / doit-on chercher à couvrir ?

L'absence de prise en compte des participations contrôlées dans la présentation des comptes consolidés ne donne plus de vision juste des frais et des performances en raison du poids grandissant des participations indirectes. L'ASPIM lancera des travaux avec les sociétés de gestion, experts comptables et commissaires aux comptes pour mieux retranscrire les effets des investissements indirects dans les rapports annuels 2022. Aucune action particulière n'est pour l'instant demandée pour les rapports annuels 2021.