

30 novembre 2021

---

**Modalités de calcul et de publication  
des données financières par  
les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI)**

applicables à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022

## 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 transparisation 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<sup>1</sup>.

**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).

---

<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.

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

### 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.**

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

---

<sup>2</sup> Applicable à partir du 1<sup>er</sup> 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

#### • Au numérateur :

i) Pour les **locaux occupés** : les loyers, indemnités d'occupation ainsi que des indemnités compensatrices de loyers des immeubles dont la SCPI est le propriétaire légal, c'est-à-dire que ces immeubles sont acquis et livrés<sup>4</sup>.

ii) Pour les **locaux vacants mais indisponibles à la location** car mis à disposition d'un futur locataire, ou en travaux de restructuration<sup>5</sup>, ou sous promesse de vente : 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).

#### • Au dénominateur : l'ensemble des locaux détenus par la SCPI.

i) Pour les **locaux occupés** : le montant du loyer ou de l'indemnité facturée sur la période considérée.

ii) Pour les **locaux vacants**, quelle que soit la raison de la vacance : 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).

### 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>

Les locaux vacants en recherche de locataires.

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

i) 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<sup>8</sup> ou que les travaux visent une amélioration de deux crans de la note DPE. (au numérateur : VLM).

ii) locaux vacants sous promesse de vente (au numérateur : VLM).

iii) locaux mis à disposition d'un futur locataire (au numérateur : VLM).

---

<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.

<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)

### 1.4.3. 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).

### 1.4.4. 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 :

- i) 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 ;
- ii) 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 ;
- iii) 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>.

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

- i) 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>.
- ii) 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. A compter de cette même date, on utilise la VLM nouvelle.

---

<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 ( $1000 \div 4$ ) au numérateur des 4 TOF trimestriels successifs déterminés à compter de la date d'obtention de cette indemnité.

<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.

## **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**

Le TOF des SCPI investissant dans l'immobilier neuf 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>.

## **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.

---

<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 ».

<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.

## 1.9. Exemples de calcul d'un TOF

Par hypothèse, au cours de l'exercice  $n$  :

- un **immeuble A**, propriété de la SCPI au 1<sup>er</sup> janvier, était vacant à cette date et fait l'objet d'un nouveau contrat de bail (sans franchise), avec comme date d'effet le 1<sup>er</sup> février. Du 1<sup>er</sup> 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.

	1 <sup>er</sup> trimestre			2 <sup>e</sup> trimestre			3 <sup>e</sup> trimestre			4 <sup>e</sup> trimestre		
Nombre de jours	90			90			90			90		
Mois	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre
Immeuble A	0 jour sur janvier <sup>6</sup>	100 € sur février et mars		150 € sur le trimestre			150 € sur le trimestre			150 € sur le trimestre		
Immeuble B	120 € sur le trimestre			120 € sur le trimestre			120 € sur le trimestre			60 € du 1 <sup>er</sup> au 15 novembre	0 jour du 15 novembre au 31 décembre	
Reste du patrimoine	250 € sur le trimestre			250 € sur le trimestre			250 € sur le trimestre			250 € sur le trimestre		
TOF trimestriel de la SCPI	$\frac{[(0 \times 30) / 30 + (50 \times 59) / 30 + 120 + 250]}{[(30 \times 30) / 30 + (50 \times 59) / 30 + 120 + 250]}$ = 468,33 / 498,33			$(150 + 120 + 250) / (150 + 120 + 250)$ = 520 / 520			$(150 + 120 + 250) / (150 + 120 + 250)$ = 520 / 520			$\frac{[(30 \times 45) / 30 + (0 \times 45) / 30 + 150 + 250]}{[(30 \times 45) / 30 + (10 \times 45) / 30 + 150 + 250]}$ = 460 / 475		
TOF annuel de la SCPI	$(468,33 + 520 + 520 + 460) / (498,33 + 520 + 520 + 475) = 1968,33 / 2013,33 = \mathbf{97,76\%}$											

<sup>6</sup>- On 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.

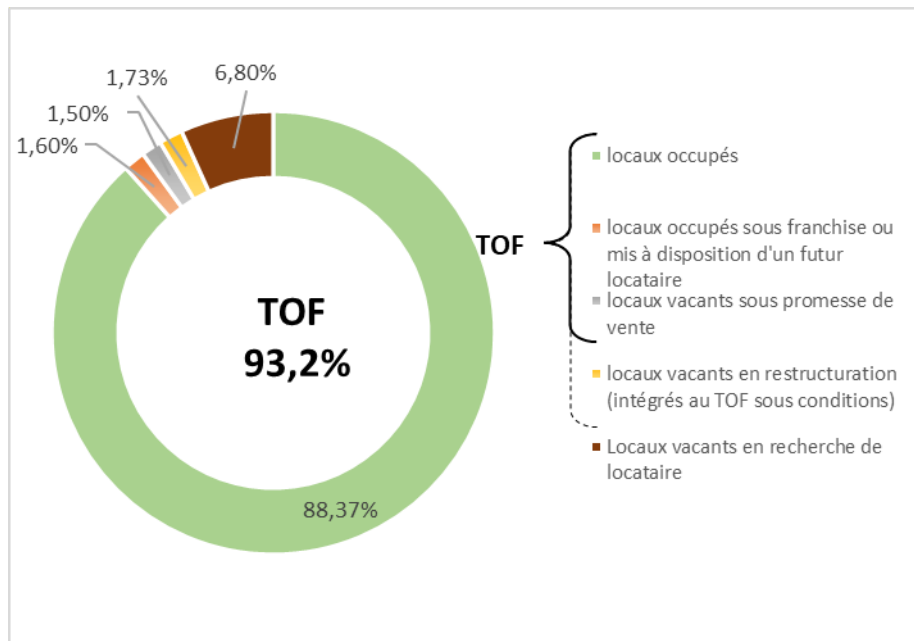


### 1.10. Présentation graphique du TOF

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.

## **2) Taux d'occupation physique (TOP)**

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).

### **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).**

---

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

### 3) Performances des SCPI

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 compensant).

Le TRI se calcule, conformément à la formule suivante, avec :

- 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 12) ;
- sur la période, les revenus distribués, **R** ;
- 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 12)<sup>22</sup> ;
- la période sur laquelle le calcul du TRI est réalisé, **t**.

$$\text{Le TRI se calcule de la façon suivante : } -PA + \sum_{n=1}^t \frac{R_n}{(1+TRI)^n} + \frac{PV_t}{(1+TRI)^t} = 0$$

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 :</b>  <b>Prix acquéreur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• sur le <b>marché primaire</b> : prix acquitté par le souscripteur, en ce comprise la commission de souscription</li> <li>• sur le <b>marché secondaire</b> : 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 <i>Code général des impôts</i></li> </ul>	Prix acquitté par le souscripteur, en ce comprise la commission de souscription
<b>PV :</b>  <b>Prix cédant</b>	Prix revenant au cédant sur le marché secondaire :  <b>prix d'exécution</b> déterminé dans les conditions visées dans le Règlement général de l'AMF	Ø
<b>PV :</b>  <b>Valeur de retrait</b>	Ø	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 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  $n^{24}$  (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par :

- le prix de souscription au 1<sup>er</sup> 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

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) dans le total de la distribution intervenue au cours de l'année  $n$ .

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>25</sup>.

### 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 » qui s'entend comme la somme du taux de distribution de l'année  $n$  et de la variation de la valeur de réalisation par part de l'année  $n$ .

---

<sup>23</sup> En France ou à l'étranger.

<sup>24</sup> Le revenu brut distribué est considéré au titre de l'année  $n$ , sans considération du délai de jouissance, opposable, le cas échéant, aux nouveaux porteurs

<sup>25</sup> Est pris en compte le prix résultant de chaque confrontation, pondéré par le nombre de parts (i) acquises à la suite de chaque confrontation sur le marché secondaire, (ii) souscrites sur le marché primaire.

## 4) Ratio Dettes et autres Engagements

### 4.1. Définition

Le ratio se présente de la manière suivante : **(Dettes + engagements immobiliers) / Actif Brut**

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

• **Au numérateur** : les engagements immobiliers, par transparence dans les participations contrôlées

- i) **Emprunts bancaires** (ou autre) à hauteur du capital restant dû (hors ICNE<sup>26</sup>) sauf s'ils financent de la trésorerie
- ii) **VEFA ou autres acquisitions payables à terme**, 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
- iii) **Comptes Courants d'associés** 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 »
- iv) **Crédit-baux immobiliers** (ou autres) à hauteur du montant restant dû.

• **Au dénominateur** : l'actif brut du fonds, calculé comme la somme des éléments suivants, par transparence dans les participations contrôlées

- i) **Valeur de réalisation** de la SCPI
- ii) **Emprunts bancaires** (ou autre) à hauteur du capital restant dû (hors ICNE<sup>27</sup>) sauf s'ils financent de la trésorerie
- iii) **VEFA ou autres acquisitions payables à terme**, 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.
- iv) **Comptes Courants d'associés** pour le montant dû à la date d'arrêté ou autre endettement vis-à-vis des associés tiers des filiales
- v) **Crédit-baux immobiliers** (ou autres) à leur valeur pour le montant restant dû.

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

- i) **Dettes d'exploitation immobilière**
- ii) **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.

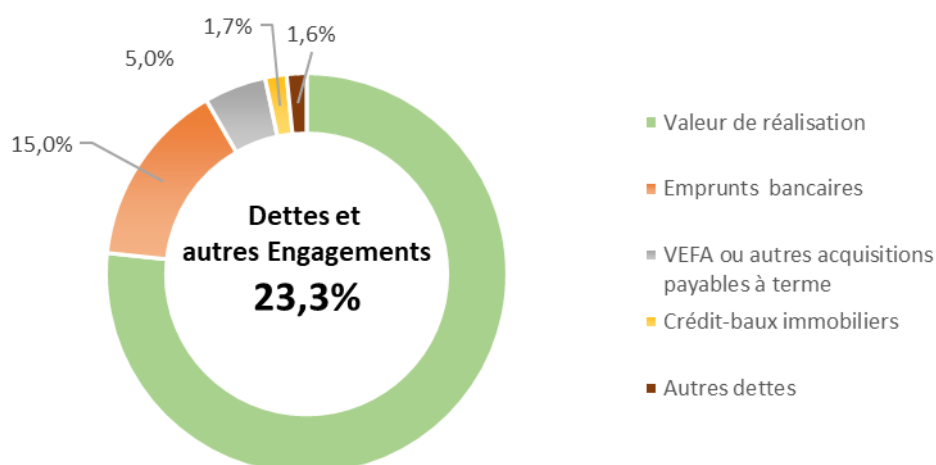
---

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

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

#### 4.4. Présentation graphique du ratio Dettes et autres Engagements

L'ASPIM préconise la présentation du ratio et de ses éléments constitutifs conformément au modèle graphique suivant (« donut »).



- Comptes Courants d'Associés, afin qu'il n'y ait pas de confusion entre la partie assimilée à de la dette et celle qui n'y est pas, l'ASPIM préconise l'intégration des Comptes Courants d'Associés assimilés à de la dette dans une rubrique « autres dettes ».

#### 5) Transparisation des investissements indirects

Les sociétés de gestion, aux côtés de leurs experts comptables et commissaires aux comptes, s'engagent d'ici la publication des résultats 2022 à harmoniser la présentation de leurs comptes pour mieux retranscrire les effets des investissements indirects.

## **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 gestion
- frais de cessions de parts
- frais de cession et d'acquisition d'actifs
- frais de suivi et pilotage de la réalisation des travaux
- tout autre frais supplémentaire approuvé par l'assemblée générale

\*\*\*

---

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