BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

INVESTMENT MANAGEMENT

10 février 2022

Indicateurs de performance

ÉVOLUTION DES MODALITÉS DE CALCUL DES DONNÉES FINANCIÈRES DES SCPI

AVANT-PROPOS

L'ASPIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier) a publié le 30 novembre 2021 une note de méthodologie sur les indicateurs de performance des SCPI. 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 cette note de méthodologie.

Ces évolutions ont pour objectif de simplifier la comparaison des SCPI entre elles et avec les autres produits d'investissement immobilier.

Ces nouvelles règles sont applicables à compter du 1er janvier 2022. BNP PARIBAS REIM FRANCE diffusera les nouveaux indicateurs de performance des SCPI gérées suivant le rythme de publication des documents d'information périodiques : bulletin d'information du 2ème semestre 2021 (publié en janvier 2022), document d'information trimestriel du 1er trimestre 2022 (publié en avril 2022) et rapport annuel 2021 (publié dans le cadre de l'assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021). Pour les besoins de la comparaison, les anciens indicateurs de performance seront également mentionnés.

La présente note met l'accent sur l'évolution de deux indicateurs – le Taux d'Occupation Financier (TOF) et le taux de distribution – et sur l'apparition d'un nouvel indicateur – le taux de rendement global immobilier.

Taux d'Occupation Financier (TOF)

Taux de distribution

Rendement global immobilier

Pour en savoir plus sur les modalités de calcul des données financières des SCPI : www.aspim.fr

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

La nouvelle définition du Taux d'Occupation Financier (TOF) ASPIM se détermine par la division :

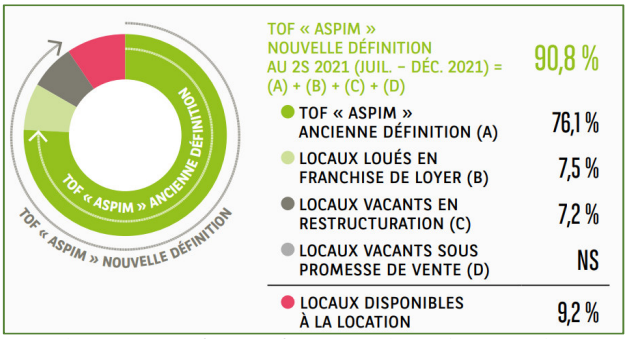
Du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers), ***de la valeur contractuelle inscrite au bail des locaux occupés sous franchise de loyer, ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location,***

Par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Les locaux vacants mais non disponibles à la location correspondent aux locaux mis à disposition d'un futur locataire, locaux en travaux de restructuration, locaux sous promesse de vente.

Selon l'ancienne définition du TOF, les locaux loués en franchise de loyer, les locaux vacants en restructuration (travaux), les locaux vacants sous promesse de vente et les locaux vacants disponibles à la location étaient considérés comme vacants. Selon la nouvelle définition, seuls les locaux vacants disponibles à la location sont exclus du TOF.

Exemple : Accès Valeur Pierre (2ème semestre 2021)



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

TAUX DE DISTRIBUTION

L'indicateur de performance sur une année évolue : le DVM (taux de distribution sur valeur de marché) devient le **taux de distribution**. **Le taux de distribution est la division du dividende brut par le prix de référence.**

Le **dividende brut** correspond à la distribution versée au titre de l'année n, y compris acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées, **avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée en France ou à l'étranger par la SCPI pour le compte de l'associé**.

Le dividende brut peut être **différent du montant net perçu** par l'associé en raison des prélèvements libératoires et de la fiscalité payée en France ou à l'étranger par la SCPI pour le compte de l'associé.

Produits locatifs des immeubles situés en France

La fiscalité relative aux revenus issus des produits locatifs des immeubles situés en France (SCPI Accimmo Pierre, Accès Valeur Pierre, France Investipierre, Pierre Sélection, Soprorente) n'est pas payée par la SCPI pour le compte des associés.

La distribution de produits locatifs français est donc brute de fiscalité et correspond au montant perçu par l'associé.

A la date de la présente note, pour les associés personnes physiques résidents de France et soumis à l'impôt sur le revenu, le revenu imposable déterminé par la société de gestion est soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu, dans la catégorie des revenus fonciers.

Produits locatifs des immeubles situés en Allemagne

Les produits locatifs des immeubles situés en Allemagne (SCPI Opus Real) sont soumis à l'impôt allemand sur les sociétés. Cet impôt est payé par la SCPI.

La distribution brute, avant fiscalité allemande sur les produits locatifs, ne correspond pas au montant net perçu par l'associé.

Afin d'éviter une double imposition, les associés personnes physiques prennent en compte pour leur calcul d'impôt sur le revenu français les revenus locatifs allemands et déduiront de cet impôt un crédit d'impôt égal à l'impôt français. *Voir Exemple 1 : Opus Real.*

Revenus de produits financiers et revenus de valeurs mobilières

A la date de la présente note, les revenus de produits financiers et les revenus de valeurs mobilières sont, sauf option globale pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu, soumis à un prélèvement forfaitaire de 30 % (prélèvement forfaitaire obligatoire de 12,8 %, sauf cas de dispense justifié, et prélèvements sociaux de 17,2 %). La retenue effectuée au titre du prélèvement forfaitaire obligatoire et des prélèvements sociaux est opérée par la société de gestion qui reverse ce montant à l'administration fiscale.

Il en résulte que **la distribution brute ne correspond pas au montant net perçu par l'associé** : l'écart s'explique par les prélèvements sociaux et, le cas échéant, le prélèvement forfaitaire obligatoire.

Plus-value sur vente d'immeubles situés en France

Lors d'une vente d'un immeuble situé en France, les associés sont redevables de l'impôt sur la plus-value. Pour les associés personnes physiques, la société de gestion détermine et communique au notaire la plus-value imposable et la liste des associés présents au jour de la vente. Après cela, l'impôt est prélevé directement par le notaire, lors de la vente de l'immeuble. Ces dispositions conduisent la SCPI à faire l'avance de l'impôt, retenu par le notaire, aux associés personnes physiques présents au jour de la vente.

Ainsi, pour le calcul de la distribution brute de l'année n, l'impôt sur la plus-value généré par les ventes de l'année N et payé par la SCPI pour le compte des associés personnes physique, est réintégré et crée une **différence avec le montant perçu par l'associé personne physique.** *Voir Exemple 2 : Accimmo Pierre.*

$$\textit{Taux de distribution} = \frac{\textbf{Dividende brut}}{\textbf{Prix de référence}}$$

Dividende brut ***versé au titre de l'année n***

Prix de référence ***au 1er janvier de l'année n***

Le **prix de référence** correspond au :

- prix de souscription au 1er janvier de l'année N pour les SCPI à capital variable. *Voir Exemple 1 – Opus Real et Exemple 2 – Accimmo Pierre*
- le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1 pour les SCPI à capital fixe (Accès Valeur Pierre, France Investipierre, Pierre Sélection, Soprorente). *Voir Exemple 3 - Pierre Sélection.*

Exemple 1 - Opus Real (année 2021)

$$\text{DVM (ancienne méthode)} = \frac{51{,}00}{1\,971{,}54} = 2{,}59\%$$

$$\text{Taux de distribution (nouvelle méthode)} = \frac{51{,}00+3{,}70}{1\,960{,}00} = 2{,}79\%$$

Selon la nouvelle méthode, l'impôt allemand sur les produits locatifs, d'un montant de 3,70 €/part en 2021, a été réintégré pour déterminer le montant de la distribution brute.

Par ailleurs, le prix de référence du DVM est le prix de souscription moyen (1 971,54 €/part) sur l'année 2021 (1 960,00 €/part du 1er janvier au 30 avril 2021 et 1 980,00 €/part du 1er mai au 31 décembre 2021). Le prix de référence du taux de distribution est le prix de souscription au 1er janvier 2021 (soit 1 960,00 €/part).

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Exemple 2 - Accimmo Pierre (année 2021)

$$\text{DVM (ancienne méthode)} = \frac{7{,}80}{204{,}39} = 3{,}82\%$$

$$\text{Taux de distribution (nouvelle méthode)} = \frac{7{,}80+1{,}56}{203{,}00} = 4{,}61\%$$

En 2021, Accimmo Pierre a cédé trois actifs (Tour Héron à Paris, Alfortville, Delta à Paris), ce qui a généré une plus-value significative et une fiscalité sur la plus-value équivalente à 1,56 €/part (pour les associés personnes physiques). Selon la nouvelle méthode, l'impôt sur la plus-value de 1,56 €/part a été réintégré pour déterminer le montant de la distribution brute.

Par ailleurs, le prix de référence du DVM est le prix de souscription moyen (204,39 €/part) sur l'année 2021 (203,00 €/part du 1er janvier au 30 avril 2021 et 205,00 €/part du 1er mai au 31 décembre 2021). Le prix de référence du taux de distribution est le prix de souscription au 1er janvier 2021 (soit 203,00 €/part).

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Exemple 3 - Pierre Sélection (année 2021)

$$\text{DVM (ancienne méthode)} = \frac{14{,}50}{268{,}58} = 5{,}40\%$$

$$\text{Taux de distribution (nouvelle méthode)} = \frac{14{,}50}{373{,}80} = 3{,}88\%$$

Pour les SCPI à capital fixe, le prix de référence du DVM de l'année 2021 est le prix acquéreur moyen de l'année 2021 (268,58 €/part). Le prix de référence du taux de distribution de l'année 2021 est le prix acquéreur moyen de l'année 2020 (373,80 €/part).

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER

Un nouvel indicateur a été créé pour mesurer la performance globale de la SCPI sur une année. Le rendement global se définit 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.

Pour rappel, la valeur de réalisation correspond à la valeur vénale du patrimoine immobilier (résultant des évaluations réalisées par l'expert immobilier indépendant), augmentée des actifs non immobiliers de la SCPI, et diminuée de ses dettes.

Ainsi, le rendement global immobilier reflète la performance distributive de la SCPI, mais aussi l'appréciation (ou la dépréciation) du patrimoine immobilier.

Rendement global immobilier de l'année N	=	**Taux de distribution** de l'année N	+	**Variation de la valeur de réalisation par part** Entre le 31/12/N-1 et le 31/12/N

La valeur de réalisation au 31 décembre 2021 des SCPI gérées par BNP Paribas REIM n'a pas été arrêtée à la date de la présente note. Par conséquent, le rendement global immobilier 2021 des SCPI n'est pas connue à ce jour. Il sera publié dans le document d'information trimestriel du 1er trimestre 2022 (publié en avril 2022).

Les associés peuvent consulter le site internet de la société de gestion (www.reim.bnpparibas.fr) et contacter la société de gestion par le formulaire de contact ou appeler le 01 55 65 20 01 (« Relations Clients » de BNP Paribas REIM France).
BNP PARIBAS REIM FRANCE - Société de gestion agréée par l'AMF sous le n° GP-07000031 en date du 1er juillet 2007 et du 15 avril 2014 au titre de la directive AIFM. Conformément à la réglementation en vigueur, la société de gestion dispose des fonds propres suffisants, y compris pour couvrir les risques éventuels de la mise en cause de sa responsabilité professionnelle. Les fonctions de gestion financière et/ou des risques assumées par la société de gestion et/ou les fonctions de garde et conservation des actifs de la SCPI assumées par le dépositaire n'ont pas été déléguées.
167, quai de la Bataille de Stalingrad, 92867 Issy-les-Moulineaux cedex