

SCPI : de nouveaux indicateurs pour les investisseurs



© 2025 Les Echos Publishing

Afin de renforcer la transparence de l'information délivrée aux investisseurs et de faciliter la comparabilité des SCPI avec les autres véhicules d'investissement immobilier, l'ASPIM (association française des sociétés de placement immobilier) vient d'actualiser ses modalités de calcul et de publication des indicateurs de performance des SCPI.

À noter : l'ASPIM, qui représente les gestionnaires de fonds d'investissement alternatif (FIA) en immobilier (SCPI, OPCI et autres FIA « par objet »), contribue notamment avec les autorités de place à l'évolution de la réglementation des FIA.

Globalement, cette mise à jour conduit notamment à :

- créer un indicateur obligatoire, la performance globale annuelle (PGA). Cet indicateur additionne le dividende et la variation du prix de souscription sur un an ;
- un encadrement renforcé du taux de distribution. Le taux de distribution étant l'une des composantes de la performance globale d'une SCPI, il ne peut être communiqué isolément. Toute communication relative au taux de distribution d'une SCPI doit désormais systématiquement être accompagnée de la performance globale annuelle (PGA), calculée sur la même période ;
- une révision de la présentation du TRI (taux de rendement

interne). Ainsi, cet indicateur doit être calculé et présenté sur les 5 dernières années ou, si la SCPI existe depuis moins de 5 ans, sur toute sa période d'existence, ou, au choix de la société de gestion, sur une période plus longue. Dans tous les cas, le TRI doit être calculé sur des tranches complètes de 12 mois. À ce titre, le TRI ne peut pas être présenté, ni annualisé sur une période inférieure à un an. En outre, il doit prendre en compte les pénalités de sortie anticipée ;

- encourager les sociétés de gestion, dans leur rapport annuel, à publier le rendement global immobilier (RGI). Et à rappeler que cet indicateur mesure la performance patrimoniale de la SCPI (qui se calcule 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) et ne reflète pas directement la performance effectivement perçue par l'investisseur en cas de rachat.