

—ASPIM

ASSOCIATION FRANÇAISE
DES SOCIÉTÉS
DE PLACEMENT IMMOBILIER

14 décembre 2022

—ASPIM

ASSOCIATION FRANÇAISE
DES SOCIÉTÉS
DE PLACEMENT IMMOBILIER

Transparisation des comptes annuels 2022 des SCPI

Modalités de calcul et de publication des données financières par les SCPI 2022

Constat : absence de prise en compte des participations contrôlées dans la présentation des comptes consolidés.

« 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.** »

Les propositions étudiées par la Commission comptable de l'ASPIM

- Présentation de ~~comptes combinés~~ => **sur option**
- Présentation **données essentielles** de l'ensemble économique transposé en quote-part de détention

A compter de la publication des comptes annuels 2022, l'ASPIM recommande

- la présentation dans le **rapport de gestion de données transparentes, en % de détention**, sur les actifs immobiliers **détenus directement** ou à travers des **participations contrôlées (l'article R. 214-156 du CMF)**
- que ces données, qui seront calculées et présentées soit **sous forme de tableaux** (cf. infra), soit sous forme de comptes complets en fonction du **choix de la société de gestion**, proviendront d'une **agrégation des comptes de la SCPI et des filiales contrôlées** et non d'une combinaison ou d'une consolidation des comptes au sens des règles comptables actuelles.
- que les **règles d'agrégation** des comptes pour les données de transparence font l'objet d'une **définition « de Place »** (cf. « règles d'agrégation ») ;
- que ces données sont **susceptibles a priori d'être auditées par les commissaires aux comptes**, mais qu'il s'agit d'une mission spécifique annexe à celle de l'audit légal, et qui fera l'objet d'une tarification à part ;
- **Présentation de sous-totaux** entre les actifs détenus en direct et ceux des participation contrôlées

Tableaux présentant indépendamment les principaux composants des/du

1. actifs immobiliers détenus
2. financements mis en place
3. résultat immobilier
4. résultat d'exploitation
5. résultat financier
6. résultat exceptionnel, *si significatif*

Exclusions

en revanche, ces tableaux ne présenteront :

- ni le **résultat net** ;
- ni les **capitaux propres** ;
- ni un état du **patrimoine** global.
- la Provision pour Gros Entretien (**PGE**) **n'est pas intégrée**.

#1 : Actifs immobiliers détenus

	Typologie 1 (ex : bureaux)	Typologie 2 etc.	Total du périmètre	Commentaires & règles d'agrégation
Surface en m² (pondérée par le % de détention)			-	Voir liste des typologies ASPIM
Prix d'acquisition à l'acte hors droit			-	Pour les filiales : la valeur des immeubles retenue dans l'acte d'acquisition des titres
Valeurs estimées du patrimoine			-	Valeurs estimées de la ligne "immeubles" Indirect : comme si les immeubles étaient en indivision

#2 : Financements mis en place

	au niveau de la SCPI	au niveau des filiales	Total du périmètre	Commentaires & règles d'agrégation
Emprunts affectés à l'immobilier			-	Montant du capital restant dû à l'exclusion des intérêts courus et des frais étalés sur la durée de vie de l'emprunt
Emprunts affectés à l'exploitation			-	Montant du capital restant dû à l'exclusion des intérêts courus et des frais étalés sur la durée de vie de l'emprunt
Lignes de crédits			-	Montant effectivement tiré
Découverts bancaires			-	Montant effectivement tiré

#3 : Composants du résultat immobilier

	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre	Commentaires & règles d'agrégation
à l'exclusion des amortissements, des provisions pour dépréciation d'actifs immobiliers des filiales et des mouvements de PGE de la SCPI				
Loyers			-	Loyers et assimilés
Charges non récupérables			-	Ligne "autres charges immobilières" du résultat SCPI Comptes 614 et 63 de la taxe foncière et de la taxe sur les bureaux, ainsi que les autres taxes sur les immeubles pour la partie non récupérable des filiales
Travaux non récupérables et gros entretien			-	SCPI : tous les travaux non récupérables qu'ils soient couverts ou non par une provision PGE SCI : comptes 615 pour le non récupérable Ne pas essayer de recalculer la PGE des filiales
Impact des douteux			-	Dotations et reprise provision clients douteux & passages en pertes des créances irrécouvrables Il s'agit de l'impact net (pertes et profits) des créances

#4 : Composants du résultat d'exploitation

	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre	Commentaires & règles d'agrégation
à l'exclusion des amortissements, des provisions pour dépréciation d'actifs immobiliers des filiales et des mouvements de PGE de la SCPI				
Commission de gestion de la SGP			-	Uniquement les commissions de gestion (exclusion des commissions d'arbitrage et de souscription)
Autres charges d'exploitation			-	Tous les frais fixes de structure. Liste non exhaustive (CAC, dépositaire, fiscaliste, CVAE, jetons présence, ...)

#5 : Composants du résultat financier

	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre	Commentaires & règles d'agrégation
à l'exclusion des amortissements, des provisions pour dépréciation d'actifs immobiliers des filiales et des mouvements de PGE de la SCPI				
Intérêts des emprunts			-	A l'exclusion des opérations réciproques entre entités (intérêts des comptes courants entre mère et fille) Dont tous les intérêts des emprunts qu'ils soient ou non rattachés au résultat immobilier en SCPI Dont coût des contrats de couverture (swap, cap,...)
Autres charges financières			-	Toutes les autres charges financières hors les intérêts des emprunts
Produits financiers			-	A l'exclusion des opérations réciproques entre entités (mère et fille) Dont produits reçus des participations non contrôlées

#6 : Composants du résultat exceptionnel

	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre	Commentaires & règles d'agrégation
à l'exclusion des amortissements, des provisions pour dépréciation d'actifs immobiliers des filiales et des mouvements de PGE de la SCPI				
Résultat exceptionnel			-	A l'exclusion des comptes 675 et 775 des filiales de SCPI (liés aux ventes des actifs)

—ASPIM

ASSOCIATION FRANÇAISE
DES SOCIÉTÉS
DE PLACEMENT IMMOBILIER



questions / réponses

Julien MAUFFREY - Directeur des Etudes - j.mauffrey@aspim.fr