

## TRANSPARISATION DES COMPTES DES SCPI<sup>1</sup>

Recommandations applicables à compter de la publication  
des comptes annuels 2022

**La présente note expose les données essentielles de l'ensemble économique transparisé en quote-part de détention qui devront être publiées, sous forme de tableaux indépendants, dans le rapport de gestion des SCPI.**

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

- la présentation dans le rapport de gestion de données transparisées, en % de détention (y compris les surfaces), sur les actifs immobiliers détenus directement ou à travers des participations contrôlées<sup>2</sup> ;
- 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 transparisation font l'objet d'une définition « de Place » (cf. infra, « 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 ;
- qu'elles donneront lieu à une présentation de sous-totaux entre les actifs détenus en direct et ceux des participations contrôlées (pas de présentation participation par participation, mais une seule colonne pour le cumul des participations) ;

<sup>1</sup> Voir « Modalités de calcul et de publication des données financières par les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) », point 5 « Transparisation des investissements indirects »

<sup>2</sup> Au sens de l'article R. 214-156 du CMF

- qu'elles seront présentées sous différents tableaux présentant indépendamment les principaux composants des :
  - **actifs immobiliers détenus** : surface, prix d'acquisition à l'acte hors droit, valeurs estimées du patrimoine ;
  - **financements mis en place** : emprunts affectés à l'immobilier, emprunts affectés à l'exploitation, lignes de crédits, découverts bancaires ;
  - **résultat immobilier** : loyers, charges non récupérables, travaux non récupérables et gros entretien, impact des provisions clients douteux ;
  - **résultat d'exploitation** : commission de la société de gestion, autres frais fixes de structure ;
  - **résultat financier** : intérêts des emprunts, qu'ils soient immobiliers ou non, produits financiers, autres charges financières ;
  - **résultat exceptionnel**, si significatif.
- 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.

**Ci-après, la recommandation de trame des tableaux présentant les données essentielles de l'ensemble économique transparisé en quote-part de détention ainsi que leurs règles d'agrégation.**

## Données essentielles de l'ensemble économique transparisé en quote-part de détention\*

\*uniquement les sociétés contrôlées, données exprimées en pourcentage de détention

### Actifs immobiliers détenus :

				Commentaires & règles d'agrégation
Type d'actifs	Typologie 1 (ex : bureaux)	Typologie 2 etc.	Total du périmètre	
Surface en m <sup>2</sup> (pondérée par le % de détention)			-	Voir liste des typologies ASPIM en annexe
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

### Financements mis en place :

				Commentaires & règles d'agrégation
	au niveau de la SCPI	au niveau des filiales	Total du périmètre	
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

Résultats retenus en pourcentage de détention :

	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre	Commentaires & règles d'agrégation
<b>Composants du résultat immobilier :</b>				<b>à l'exclusion des amortissements, des provisions pour dépréciation d'actifs immobiliers des filiales et des mouvements de PGE de la SCPI</b>
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			-	Dotation et reprise provision clients douteux & passages en pertes des créances irrécouvrables <b>Il s'agit de l'impact net (pertes et profits) des créances</b>
<b>Composants du résultat d'exploitation :</b>				
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, ...)

Composants du résultat financier :				
				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
Intérêts des emprunts			-	Dont coût des contrats de couverture (swap, cap,...)
Autres charges financières			-	Toutes les autres charges financières hors les intérêts des emprunts
				A l'exclusion des opérations réciproques entre entités (mère et fille)
Produits financiers			-	Dont produits reçus des participations non contrôlées
Composant du résultat exceptionnel :				
Résultat exceptionnel			-	A l'exclusion des comptes 675 et 775 des filiales de SCPI (liés aux ventes des actifs)

\*\*\*

## Annexe

<b><i>Typologies de la classification ASPIM</i></b>
Bureaux
Commerces
Résidentiel
Logistique et locaux d'activités
Hôtels, tourisme, loisirs
Santé et éducation
Alternatifs
<i>Pour toute autre typologie n'entrant dans aucune des propositions précédentes (exemple : infrastructure)</i>