



AUTORITE DES NORMES COMPTABLES

RÈGLEMENT

N° 2014-06 du 2 Octobre 2014

Relatif aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif immobilier

Règlement homologué par arrêté du 26 décembre 2014
publié au Journal Officiel du 31 décembre 2014

L'Autorité des normes comptables,

Vu la Directive 2011/61/UE du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs et modifiant les directives 2003/41/CE et 2009/65/CE ainsi que les règlements (CE) n° 1060/2009 et (UE) n° 1095/2010 ;

Vu le code de commerce ;

Vu le code monétaire et financier, et notamment le chapitre IV du titre Ier du livre II ;

Vu l'ordonnance n°2005-1278 du 13 octobre 2005 définissant le régime juridique des organismes de placement collectif immobilier ;

Vu l'ordonnance n° 2009-79 du 22 janvier 2009 créant l'Autorité des normes comptables ;

Vu l'ordonnance n° 2013-676 du 25 juillet 2013 modifiant le cadre juridique de la gestion d'actifs ;

Vu le décret n°2006-1542 du 6 décembre 2006 définissant les règles de composition et de fonctionnement des organismes de placement collectif immobilier ;

Vu le règlement n° 2014-03 du 5 juin 2014 de l'Autorité des normes comptables relatif au plan comptable général;

Vu le règlement n° 2014-01 du 14 janvier 2014 de l'Autorité des normes comptables relatif au plan comptable des organismes de placement collectif à capital variable

Adopte les dispositions suivantes :



SOMMAIRE

Chapitre 1 – Champ d’application	4
Chapitre 2 - Principes spécifiques.....	4
Chapitre 3 - Composition des comptes annuels et éléments constitutifs des actifs, des passifs, des produits, des charges et du résultat	6
Section 1 : Bilan.....	6
1 - Contenu.....	6
2 - Actifs.....	7
3. - Passifs	7
Section 2 : Compte de résultat	7
Sous-Section 1 : Produits et charges	7
1 - Produits	7
2 - Charges	8
Sous-Section 2 : Structure du résultat	9
1 - Structure du résultat.....	9
2 - Résultat de l’activité immobilière.....	9
3 - Résultat sur opérations financières	9
4 - Résultat net	9
5 - Résultat sur cession d’actifs.....	10
6 - Résultat de l’exercice.....	10
Chapitre 4- Règles de comptabilisation et d’évaluation	10
Section 1 : Date de comptabilisation.....	10
1 - Date de comptabilisation des immeubles, terrains et droits réels acquis	10
2 - Date d’enregistrement des produits et des plus-values réalisées par certaines sociétés détenues par un FPI.....	10
Section 2 : Régularisation des plus et moins-values	10
1 - Régularisation des plus et moins-values nettes distribuables de l’exercice en cours.....	11
2 - Régularisation des plus et moins-values nettes distribuables de l’exercice clos	11
3 - Régularisation du report des plus-values nettes distribuables.....	11
Section 3 : Evaluation des actifs et passifs.....	11
1 - Enregistrement des actifs et passifs à la date d’entrée ou de sortie	11
A. Coût initial d’acquisition	11
B. Coûts et dépenses ultérieurs	12
C. Frais de cession.....	12
D. Valeur comptable des immeubles, terrains et droits réels cédés	12
2 – Crédits baux	12
3 – Mode de comptabilisation de certains produits et charges.....	13
A. Loyers.....	13
B. Garanties locatives des biens acquis en VEFA.....	13
C. Pré-loyers.....	13
D. Biens acquis moyennant paiement de rentes viagères.....	13
3 - Evaluation des actifs et passifs pour le calcul de l’actif net.....	13
A. Inventaire détaillé des actifs à caractère immobilier, des dépôts et des instruments financiers non immobiliers	13
B. Actifs à caractère immobilier non négociés sur un marché réglementé	14
C. Différences d’estimation sur les immeubles, terrains et droits réels	14
D. Emprunts	15
4 – Mode de comptabilisation et d’évaluation de certains actifs et passifs.....	15

A. Provision.....	15
B. Acomptes versés au titre de l'exercice	15
C. Dépréciation des créances	15
D. Dépôts à vue et concours bancaires.....	15
E. Comptes courants dans les filiales ou participations	15
F. Evaluation des passifs liés à l'acquisition d'actif moyennant paiement de rentes viagères.....	16
G. Part variable des commissions de souscription	16
Chapitre 5 - Documents de synthèse	17
Section 1 : Règles d'établissement et de présentation des comptes annuels.....	17
1. Pertinence de l'information.....	17
2. Présentation en tableau ou en liste	17
3. Subdivisions des documents de synthèse et rappel des chiffres de l'exercice antérieur	17
4. Arrondis.....	17
5. Non répétition en annexe des informations figurant dans les autres documents de synthèse	17
6. Eléments d'information chiffrée de l'annexe.....	17
7. Récapitulation des informations contenues dans l'annexe.....	17
Section 2 : Modèle de Bilan	18
1 - Modèle de bilan actif	18
2 - Modèle de bilan passif	19
Section 3 : Modèle de compte de résultat	20
Section 4 : Modèle d'annexe des comptes annuels	21
1 - Règles et méthodes comptables	21
2 - Evolution de l'actif net.....	22
3 - Compléments d'information	22
A – Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels, parts des sociétés de personnes article L.214-36 aux 2 et 3 alinéas du code monétaire et financier.....	22
B – Contrats de crédit-bail	24
C - Inventaire détaillé des autres actifs à caractère immobilier.....	24
D – Inventaire détaillé des autres actifs à caractère immobilier, dépôts et instruments financiers non immobiliers (autres que les actifs faisant l'objet des paragraphes A et B.).....	24
E - Décomposition des créances.....	25
F - Capitaux propres.....	25
G - Dettes	26
H - Détail des provisions.....	27
I - Produits et charges de l'activité immobilière	27
J – Produits et charges sur opérations financières.....	28
K – Autres produits et autres charges.....	28
L - Frais de gestion.....	28
M – Résultat sur cession d'actifs	28
N - Engagements reçus et donnés	29
O - Tableau d'affectation du résultat.....	30
P - Tableau des filiales et participations.....	31
Chapitre 6 – Modèle de plan de comptes.....	32
Chapitre 7 – Dispositions finales	37

Chapitre 1 – Champ d’application

Article 111-1 – Principe général

Sous réserve des adaptations prévues par le présent règlement, les organismes de placement collectif immobilier (OPCI) visés au 2° du I. de l’article L.214-1 du code monétaire et financier appliquent les dispositions du règlement ANC n°2014-01 du 14 janvier 2014 relatif au plan comptable des organismes de placement collectif à capital variable.

Chapitre 2 - Principes spécifiques

Article 112-1 - Capital

Le montant du capital d’un OPCI est égal à tout moment à la valeur de l’actif net de la société, déduction faite des sommes distribuables.

Le montant du capital inscrit au passif du bilan, avant affectation du résultat, est composé :

- des frais de constitution, de fusion et d’apport ;
- des souscriptions nettes des rachats (hors comptes de régularisation) ;
- des commissions de souscription ou de rachat, acquises à l’OPCI¹ ;
- des différences d’estimation ;
- des différences de change ;
- des frais liés à l’acquisition des actifs² ;
- des résultats antérieurs incorporés au capital.

Article 112-2 - Sommes distribuables

Les sommes distribuables par les SPICAV et les FPI sont définies respectivement aux articles L.214-51 et L.214-69 du code monétaire et financier.

Les sommes distribuables sont égales à la somme :

- du résultat net défini à l’article L.214-51 du code monétaire et financier ;
- des reports à nouveau débiteur ou créditeur ;
- des plus-values nettes réalisées telles que définies à l’article 112-4 du présent règlement ;
- du solde des comptes de régularisation afférents aux comptes ci-dessus.

¹ A l’exclusion des commissions de souscription variable comptabilisées en dettes.

² Lorsque l’OPCI a opté pour le mode d’enregistrement frais exclus.

Article 112-3 - Résultat net des OPCV

Le résultat net est défini par l'article L.214-51 du code monétaire et financier comme la somme des éléments suivants :

- les produits relatifs aux actifs immobiliers mentionnés au 1° de l'article L 214-37 du code monétaire et financier, diminués du montant des frais et charges y afférant ;
- les produits et rémunérations dégagés par la gestion des autres actifs, diminués du montant des frais et charges y afférant ;
- et des autres produits, diminués du montant des frais et charges y afférant qui ne peuvent être directement rattachés aux actifs immobiliers mentionnés au 1° de l'article L 214-37 du code monétaire et financier² ou à la gestion des autres actifs.

L'article L.214-51 du code monétaire et financier précise que, dans les FPI, les produits réalisés par une société mentionnée au 2eme alinéa de l'article L.214-36 du code monétaire et financier et par un FPI ou un organisme équivalent de droit étranger, sous réserve qu'il s'agisse d'une participation contrôlée, sont réputés réalisés par le FPI à concurrence de ses droits dans cette société ou dans ce fonds.

Article 112-4 - Plus et moins-values

Les plus et moins-values latentes sont inscrites en capital, en différences d'estimation, selon les modalités précisées à l'article 114-3 §3 du présent règlement.

Les plus et moins-values réalisées par les OPCV sont inscrites en résultat sur cession d'actifs. Ces plus et moins-values réalisées sont nettes de frais tels que définis à l'article 112-5 du présent règlement. Elles constituent des sommes distribuables dans des conditions définies aux articles L.214-51 et L.214-69 du code monétaire et financier respectivement applicables aux SPICAV et aux FPI.

Les plus et moins-values nettes réalisées qui peuvent faire l'objet d'une distribution au cours d'exercices ultérieurs sont inscrites dans un compte de report à nouveau appelé « report à nouveau des plus-values nettes ».

Article 112-5 - Frais liés à l'acquisition et à la cession d'actifs

Ces frais correspondent aux coûts directement attribuables à l'acquisition ou à la cession d'un actif. Ils ne constituent pas des charges mais font partie du coût d'acquisition et du prix de cession de l'actif. Il s'agit notamment :

- des frais d'intermédiation et de la commission de mouvement perçue le cas échéant par le dépositaire ;
- de la rémunération des intermédiaires et des conseils liés directement aux opérations immobilières, ainsi que des frais de notaires ;
- des frais et commissions perçus le cas échéant par la société de gestion ;
- des impôts et taxes.

Article 112-6 – Frais d’audit, d’étude et de recherche liés à des projets n’ayant pas abouti

Lorsqu'un projet envisagé n'a pas abouti, les frais d'audit, d'étude et de recherche externe à la société de gestion et liés à l'opération sont analysés comme des frais immobiliers tels que définis à l'article 113-3 §2 du présent règlement. Ils sont comptabilisés dans le résultat net, tel que défini à l'article 112-3 du présent règlement.

Article 112-7 - Régularisation des plus et moins-values nettes distribuables

Tous les porteurs doivent recevoir les mêmes sommes unitaires distribuables, quelle que soit la date de leur souscription. Un mécanisme correcteur, identique à celui utilisé pour la régularisation des revenus, enregistré dans le compte « régularisation du résultat sur cession d'actifs », permet de neutraliser l'incidence des souscriptions et des rachats selon les règles énoncées à l'article 114-2 du présent règlement.

Article 112-8 – Valorisation du patrimoine à la valeur actuelle

L'ensemble des éléments de l'actif et du passif est valorisé à la valeur actuelle :

- les actifs à caractère immobilier³ non négociés sur un marché réglementé et les emprunts sont valorisés à la valeur définie à l'article 114-3 §3 du présent règlement ;
- les dépôts et les autres instruments financiers sont valorisés selon les dispositions du plan comptable OPC à capital variable.

A défaut, les autres éléments d'actif ou de passif sont valorisés à la valeur qui est définie à l'article 114-3 §4 du présent règlement.

Chapitre 3 - Composition des comptes annuels et éléments constitutifs des actifs, des passifs, des produits, des charges et du résultat

Article 113-1 - Composition des comptes annuels

Les comptes annuels sont constitués du bilan, du compte de résultat et de l'annexe qui forment un tout indissociable : ils sont établis à la clôture de l'exercice au vu des enregistrements comptables et de l'inventaire.

Section 1 : Bilan

Article 113-2 - Bilan

1 - Contenu

Les actifs et passifs des OPC I sont essentiellement de nature immobilière et financière et doivent respecter les critères définis au L.214-37 du code monétaire et financier.

L'ensemble des éléments qui concourent au calcul de la valeur liquidative est inscrit au bilan de l'OPCI.

Le total des capitaux propres, représentatif du montant de l'actif net, est inscrit au passif du bilan.

³ Au sens à l'article 113-2 §2 du présent règlement.

2 - Actifs

Les éléments constitutifs de l'actif d'un OPCI sont définis à l'article L.214-36 du code monétaire et financier. Les actifs à caractère immobilier, les instruments financiers à caractère liquide et les liquidités constituent l'essentiel de leurs actifs.

Le terme « actifs à caractère immobilier » utilisé dans le présent règlement vise :

- les immeubles construits ou acquis par l'OPCI ;
- les parts et actions d'entités dont l'actif est principalement constitué d'immeubles construits ou acquis et détenus directement ou indirectement (il s'agit des actifs tels que définis aux paragraphes 1° à 5° de l'article L.214-36) ;
- les autres actifs liés (avances en comptes courants, dépôts et cautionnement versés).

3. - Passifs

Le passif externe d'un OPCI est constitué d'instruments financiers, de dettes et de provisions. Les dettes comprennent les dettes envers les établissements de crédit, les dépôts de garantie reçus, les comptes courants et les autres dettes d'exploitation.

Section 2 : Compte de résultat

Sous-Section 1 : Produits et charges

Article 113-3 – Produits et charges

1 - Produits

Eléments constitutifs

Les produits concourant à la formation du résultat net des OPCI comprennent principalement :

- Les produits de l'activité immobilière relatifs aux actifs à caractère immobilier qui sont constitués :
 - des produits immobiliers sur les immeubles détenus en direct (loyers...) ;
 - des produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier ;
 - des autres produits
- Les produits sur les opérations financières relatifs aux autres actifs et passifs financiers qui sont constitués :
 - des produits sur les dépôts et instruments financiers non immobiliers ;
 - des autres produits financiers.
- Les autres produits.

Les produits concourant au résultat sur cession d'actifs proviennent :

- des plus-values nettes de frais sur les actifs à caractère immobilier ;
- des plus-values nettes de frais sur les dépôts et instruments financiers non immobiliers.

2 - Charges

Eléments constitutifs

Les charges concourant à la formation du résultat net des OPCVI comprennent principalement :

- Les charges de l'activité immobilière relatives aux actifs à caractère immobilier qui sont constituées :
 - des charges immobilières sur les actifs immobiliers détenus en direct (entretien, renouvellement et remplacement) ;
 - des charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier ;
 - du coût de la garantie locative payée à l'acquisition pour les actifs immobiliers acquis en VEFA
 - des redevances de crédit-bail
 - des frais d'audits et d'études et de recherches engagés directement par l'OPCVI et tels que définis à l'article 112-6 du présent règlement ;
 - des autres charges ;
 - des charges d'emprunt et du différentiel d'intérêts des contrats financiers si le lien de couverture est clairement établi. La définition d'une opération de couverture est celle définie par le PCG.
- Les charges sur les opérations financières relatives aux autres actifs et passifs financiers qui sont constituées :
 - des charges sur les dépôts et instruments financiers non immobiliers ;
 - des autres charges financières (dont notamment les charges d'emprunts) ;
 - des frais de gestion et de fonctionnement ;
 - des autres charges.

Les frais de gestion comprennent l'ensemble des dépenses engagées pour le fonctionnement de l'OPCVI soit directement ou indirectement, y compris :

- les commissions de gestion ;
- les commissions de surperformance ;
- les frais de liquidation à l'occasion de sa dissolution.

En revanche ces frais ne comprennent pas les frais d'acquisition et de cession tels que définis à l'article 112-5 du présent règlement.

Les charges concourant au résultat sur cession d'actifs proviennent :

- des moins-values nettes de frais sur les actifs à caractère immobilier ;
- des moins-values nettes de frais sur les dépôts et instruments financiers non immobiliers.

Sous-Section 2 : Structure du résultat

Article 113-4 - Résultat de l'exercice

1 - Structure du résultat

Les produits et les charges de l'exercice sont classés au compte de résultat de manière à faire apparaître les différents niveaux de résultat de l'OPCI :

+	résultat de l'activité immobilière
+	résultat sur opérations financières
+	autres produits et charges nets de frais de gestion
=	résultat net
+	résultat sur cession d'actifs
=	résultat de l'exercice avant comptes de régularisation
+/-	comptes de régularisation
=	résultat de l'exercice

2 - Résultat de l'activité immobilière

Ce résultat reflète les produits nets de charges issus des actifs à caractère immobilier détenus directement ou indirectement. Il comprend également les charges financières liées aux emprunts réalisés pour l'acquisition d'actifs à caractère immobilier.

En revanche, il ne comprend pas les frais de gestion et de fonctionnement supportés par l'OPCI pour la gestion de ces actifs.

3 - Résultat sur opérations financières

Ce résultat reflète les produits nets de charges issus des autres actifs et passifs financiers (autre que les actifs à caractère immobilier). Il comprend également les charges financières liées aux emprunts autres que ceux réalisés pour l'acquisition d'actifs à caractère immobilier.

En revanche, il ne comprend pas les frais de gestion et de fonctionnement supportés par l'OPCI pour la gestion de ces actifs.

4 - Résultat net

Le résultat net est égal à la somme des résultats de l'activité immobilière et sur opérations financières, augmentée des autres produits nets de charges non liés à la gestion des actifs à caractère immobilier et des autres actifs et passifs financiers et diminuée des frais de gestion et de fonctionnement supportés par l'OPCI.

5 - Résultat sur cession d'actifs

Le résultat sur cession d'actifs est égal aux plus et moins-values réalisées nettes des coûts directement attribuables à l'acquisition et à la cession des actifs (définis à l'article 112-5 du présent règlement).

6 - Résultat de l'exercice

Le résultat de l'exercice de l'OPCI est égal au résultat net :

- augmenté du résultat sur cession d'actifs ;
- diminué ou augmenté du solde des comptes de régularisation de l'exercice.

Chapitre 4- Règles de comptabilisation et d'évaluation

Les règles de comptabilisation et d'évaluation sont applicables à chaque calcul de valeur liquidative et à la clôture de chaque exercice.

Section 1 : Date de comptabilisation

Article 114-1 - Date de comptabilisation

1 - Date de comptabilisation des immeubles, terrains et droits réels acquis

Les immeubles, terrains et droits réels sont comptabilisés à l'actif du bilan à la date de signature de l'acte notarié constatant le transfert définitif de propriété.

2 - Date d'enregistrement des produits et des plus-values réalisées par certaines sociétés détenues par un FPI

Dans un FPI, les produits nets de charges et les plus-values nettes de frais réalisées par certaines entités détenues (définis aux articles 112-3 et 112-4 du présent règlement) sont enregistrés directement dans les comptes du FPI à leur date de réalisation pour la quote-part détenue.

Section 2 : Régularisation des plus et moins-values

Article 114-2 - Régularisation des plus et moins-values nettes distribuables

Comme pour les revenus, les sommes distribuables unitaires au titre des plus et moins-values nettes ne doivent pas être influencées par l'entrée ou la sortie des porteurs : le mécanisme de régularisation des plus et moins-values nettes distribuables permet d'assurer la neutralité des souscriptions et rachats sur la somme unitaire distribuable de chaque catégorie de parts.

Une partie des revenus payés par le souscripteur ou versés par l'OPCI au porteur sortant correspond, d'une part, à la quote-part des plus et moins-values nettes réalisées de l'exercice en cours et, d'autre part, le cas échéant, à la quote-part des plus et moins-values nettes distribuables de l'exercice clos et des plus-values nettes distribuables des exercices antérieurs portées dans le compte « report à nouveau des plus-values nettes ».

1 - Régularisation des plus et moins-values nettes distribuables de l'exercice en cours

A chaque calcul de valeur liquidative, l'OPCI détermine ses plus et moins-values nettes réalisées distribuables. Le résultat unitaire au titre de ces plus et moins-values nettes n'est pas modifié par les souscriptions et rachats ; une quote-part de chaque souscription est donc imputée en régularisation des plus et moins-values nettes de l'exercice en cours et non en augmentation de capital.

De même, une quote-part de chaque rachat est imputée en compte de régularisation et non en réduction de capital. Les régularisations des plus et moins-values nettes de l'exercice sont éventuellement ventilées par nature d'actif ou par nature fiscale.

2 - Régularisation des plus et moins-values nettes distribuables de l'exercice clos

Entre la date de clôture et la date de distribution, les plus et moins-values nettes distribuables de l'exercice clos font l'objet d'une régularisation dans les mêmes conditions que celles prévues à l'article 114-2 §1 du présent règlement.

3 - Régularisation du report des plus-values nettes distribuables

Le report à nouveau des plus-values nettes fait également l'objet d'une régularisation selon les principes énoncés à l'article 114-2 §1 du présent règlement.

Section 3 : Evaluation des actifs et passifs

Article 114-3 - Mode de comptabilisation et évaluation des actifs et passifs

1 - Enregistrement des actifs et passifs à la date d'entrée ou de sortie

A. Coût initial d'acquisition

Le coût d'acquisition des actifs à caractère immobilier et des autres actifs est égal au prix d'achat éventuellement majoré des coûts directement attribuables à l'acquisition à la date d'entrée dans le patrimoine.

Pour les biens acquis moyennant paiement de rentes viagères, le prix d'achat s'entend du montant qui résulte d'une stipulation de prix ou à défaut d'une estimation, tel que défini dans un document d'équité actuariel.

Pour les frais d'acquisition (tels que définis à l'article 112-5 du présent règlement), les deux modes d'enregistrement suivants sont possibles :

- frais inclus : les frais sont inclus dans le coût d'acquisition de l'actif inscrit au bilan ;
- frais exclus : les frais sont enregistrés directement dans un compte de capital, indépendamment du coût d'acquisition de l'actif.

Lorsque l'OPCI a opté pour le mode d'enregistrement frais exclus, ces frais doivent être annulés dans le compte de capital en contrepartie du résultat de cession, lors de la cession de l'actif.

Le mode d'enregistrement choisi est applicable à l'ensemble des actifs d'une même catégorie.

B. Coûts et dépenses ultérieurs

Les dépenses ou les coûts qui ne répondent pas aux critères de comptabilisation d'un actif, comme les dépenses courantes d'entretien et de maintenance, sont comptabilisées en charges.

Les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément doivent être comptabilisés à l'actif en augmentation du coût d'acquisition initial de l'actif concerné. Le coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé doit être sorti de l'actif et comptabilisé en charges immobilières. A défaut du coût amorti de l'élément remplacé ou renouvelé, le coût d'acquisition initial de celui-ci est réputé égal à son coût d'origine estimé (par exemple le coût de remplacement déflaté, le poids relatif de l'élément remplacé par rapport au total de l'actif...).

Le principe de comptabilisation énoncé ci-dessus s'applique également aux dépenses de gros entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels qui répondent aux critères de comptabilisation d'un actif.

C. Frais de cession

Lors des cessions d'actifs, à l'instar des coûts d'acquisition, les coûts directement attribuables à la cession sont portés en diminution du prix de cession.

D. Valeur comptable des immeubles, terrains et droits réels cédés

En cas de cession partielle d'un immeuble par un acte unique, d'un terrain ou d'un droit réel, la valeur comptable de la fraction vendue est déterminée selon le coût de revient moyen pondéré.

2 – Crédits baux

Les actifs immobiliers pris en crédit-bail par l'OPCI doivent être comptabilisés :

- à l'actif pour la valeur du contrat de crédit-bail ;
- à chaque calcul de valeur liquidative, les plus ou moins-values latentes sont inscrites en capital, en différences d'estimation ;
- à la levée de l'option, l'actif immobilier est comptabilisé pour le prix de la levée de l'option selon les modalités précisées à l'article 114-3 du présent règlement.

Les plus ou moins-values latentes sont calculées par différence entre la valeur actuelle de l'actif immobilier déterminée selon les modalités précisées à l'article 112-8 du présent règlement et la valeur actualisée des passifs futurs représentant la somme des loyers restant à payer et le prix de levée de l'option.

L'évaluation du contrat de crédit-bail faite par un évaluateur sera faite hors droits applicables au contrat.

Si la valeur de l'actif devient inférieure à la valeur du contrat de crédit-bail, l'OPCI comptabilise une provision pour risques et charges sur actifs (compte 497).

L'avance preneur est comptabilisée dans les actifs à caractère immobilier. Le classement doit être justifié dans l'annexe des comptes.

3 – Mode de comptabilisation de certains produits et charges

A. Loyers

Les loyers sont enregistrés en produits sur la base des loyers courus et des termes du bail.

B. Garanties locatives des biens acquis en VEFA

Dans le cas des VEFA, les sommes perçues à titre de garantie locative sont comptabilisées en produit dans l’OPCI, lorsque un tel mécanisme est prévu dans le contrat liant l’OPCI et le promoteur immobilier.

Corrélativement, le coût de la garantie payée par l’OPCI, correspondant à une prime d’assurance est comptabilisé en charges :

- soit pour son montant, s’il a pu être valorisé de manière explicite lors de l’acquisition et si le montant des loyers garantis correspond à la valeur locative de marché du bien immobilier ;
- soit, dans tous les autres cas, pour le même montant que les loyers garantis.

C. Pré-loyers

Les pré-loyers reçus par l’OPCI en rémunération du financement d’un bien immobilier acquis en état futur d’achèvement pendant la période de construction sont inscrits en autres produits financiers.

D. Biens acquis moyennant paiement de rentes viagères

Le coût d’acquisition des actifs acquis moyennant paiement de rentes viagères est comptabilisé selon les modalités définies à l’article 114-3 du présent règlement. La contrepartie est portée au passif pour la même valeur.

Postérieurement à la date d’entrée du bien, l’immeuble est valorisé à la valeur actuelle selon les modalités définies à l’article 112-8 du présent règlement.

Le paiement des rentes viagères s’impute sur le passif et sont évaluées selon les dispositions du PCG (941-16).

Si pendant la durée du contrat, des événements viennent modifier les éléments constitutifs du contrat, la réestimation de la dette est comptabilisée en différences d’estimation :

- lorsque les arrérages versés au créditrentier excèdent le montant des rentes capitalisés ;
- ou lorsque le créditrentier décède prématurément.

3 - Evaluation des actifs et passifs pour le calcul de l’actif net

A. Inventaire détaillé des actifs à caractère immobilier, des dépôts et des instruments financiers non immobiliers

Un inventaire détaillé des actifs à caractère immobilier, des dépôts et des instruments financiers non immobiliers est établi et évalué à la valeur actuelle, actif par actif, pour le calcul de l’actif net de l’OPCI à chaque calcul de valeur liquidative et à la clôture de l’exercice.

B. Actifs à caractère immobilier⁴ non négociés sur un marché réglementé

L'OPCI valorise les immeubles, terrains, droits réels, parts et actions d'entités non négociées sur un marché réglementé dont l'actif est principalement constitué d'immeubles construits ou acquis et détenus directement ou indirectement à la valeur actuelle.

Celle-ci est déterminée, hors droits de mutation, par la valeur de marché ou, à défaut d'existence de marché :

- par tous moyens externes ;
- ou par recours à des modèles financiers.

L'OPCI valorise les immeubles en cours de construction à leur valeur actuelle déterminée par la valeur de marché en leur état au jour de l'évaluation. En cas d'utilisation de modèles financiers prospectifs, cette valeur est déterminée en prenant en compte les risques et incertitudes subsistant jusqu'à la date de livraison.

En cas d'impossibilité de déterminer la valeur actuelle de façon fiable, les actifs à caractère immobilier non négociés sur un marché réglementé sont maintenus à leur prix de revient. En cas de perte de valeur, la valeur de l'actif est révisée à la baisse.

Lorsqu'une promesse de vente a été signée par l'OPCI et qu'il est hautement probable qu'elle aboutisse à la cession de l'actif, l'actif immobilier sous promesse de vente est évalué au prix convenu entre les parties, net des frais de cession tels que définis à l'article 112-5 du présent règlement.

La valeur actuelle des entités détenues par un FPI exclut les produits et charges et les plus-values nettes de frais déjà constatés dans le résultat du FPI en application de l'article 114-1 §2 du présent règlement.

C. Différences d'estimation sur les immeubles, terrains et droits réels

Les différences d'estimation correspondent aux plus ou moins-values latentes sur les immeubles construits et en cours de construction lorsqu'ils sont évalués à la valeur actuelle. Elles sont calculées par comparaison entre le coût d'acquisition et la valeur actuelle. Elles sont inscrites directement dans un compte de capital.

Dans le cas des immeubles acquis moyennant paiement de rentes viagères, les écarts entre la valeur actuelle de l'actif immobilier et son coût d'acquisition sont comptabilisés en différences d'estimation.

Dans le cas des immeubles maintenus au coût de revient, la moins-value latente consécutive à une perte de valeur est inscrite directement en différence d'estimation dans un compte de capital.

Dans le cas des immeubles en cours, le montant de la moins-value latente, qui excède le coût de revient de l'immeuble en construction inscrit au bilan, fait l'objet d'une provision.

⁴ Au sens de l'article 113-2 §2 du présent règlement.

D. Emprunts

L'OPCI valorise les emprunts à la valeur contractuelle (de remboursement) c'est à dire le capital restant dû augmenté des intérêts courus.

Lorsqu'il est hautement probable que l'emprunt sera remboursé avant l'échéance, la valeur contractuelle est déterminée en prenant en compte les conditions fixées contractuellement en cas de remboursement anticipé.

4 – Mode de comptabilisation et d'évaluation de certains actifs et passifs

A. Provision

Une provision est comptabilisée pour les risques et charges nettement précisés quant à leur objet et dont l'échéance ou le montant ne peuvent être fixés de façon précise.

Lorsque l'OPCI doit comptabiliser une provision (compte 497 – Provision pour risques et charges sur actifs) au-delà de la valeur de l'actif détenu, la contrepartie de cette provision est comptabilisée par un compte de capital (compte 15 – Différence d'estimation).

B. Acomptes versés au titre de l'exercice

Les acomptes versés au titre de l'exercice sont comptabilisés dans un compte de capitaux propres et sont donc inclus dans le calcul de l'actif net. Ils font l'objet de régularisation à l'instar des plus et moins-values nettes distribuables conformément à l'article 114-2 du présent règlement.

C. Dépréciation des créances

Les créances (locataires et autres) doivent faire l'objet d'une dépréciation lorsque la valeur nette comptable de la créance est supérieure à sa valeur actuelle et lorsque l'amoindrissement de la valeur résulte de causes dont les effets ne sont pas jugés irréversibles.

Les dépréciations sur créances locatives sont comptabilisées en charges de l'exercice dans le poste « autres charges » compris dans les charges de l'activité immobilière. Les dépréciations sont reprises en résultat dans le poste « autres produits » compris dans les produits de l'activité immobilière.

D. Dépôts à vue et concours bancaires

Les dépôts à vue et concours bancaires courants sont enregistrés pour leur montant, majoré, le cas échéant, des intérêts courus qui s'y rattachent.

Les découverts bancaires sont inscrits sous la rubrique « Dettes envers les établissements de crédit » au passif du bilan.

E. Comptes courants dans les filiales ou participations

Les avances en compte courant sont enregistrées et évaluées pour leur montant nominal, quelle que soit leur échéance. Le montant nominal est majoré des intérêts courus qui s'y rattachent.

Les avances en compte courant consenties sont analysées comme une créance rattachée et sont comptabilisées au compte 266.

Cette évaluation est révisée à la baisse en cas d'évolution défavorable de la situation de la filiale ou participation, de ses perspectives, de sa rentabilité ou de sa trésorerie comme des différences d'estimation.

Cette révision est comptabilisée en différences d'estimation au compte 276 « Différence d'estimation sur autres actifs immobiliers »

F. Evaluation des passifs liés à l'acquisition d'actif moyennant paiement de rentes viagères

Le compte 4031 « Rentes viagères capitalisées », sous-compte du compte 403 « Achats à règlement différés », enregistre à son crédit la contrepartie du bien meuble ou immeuble acquis contre paiement de rentes viagères. Il est apuré par le paiement des arrérages au créancier.

G. Part variable des commissions de souscription

Les droits payés par les porteurs qui sont destinés à couvrir les frais d'acquisition et de cession des immeubles en application des modalités définies dans le prospectus simplifié doivent être comptabilisés en dettes lorsqu'ils sont reçus par l'OPCI.

Le compte de dettes est soldé par la contrepartie d'un compte de commissions en capital lorsque les frais sont engagés.

Article 114-4 - Clôture des comptes

Le compte 120 « Résultat de l'exercice » enregistre pour solde les comptes de charges et de produits de l'exercice.

Les comptes 10, à l'exception du compte 104 « Frais d'acquisition » (lorsque l'OPCI a opté pour le mode d'enregistrement frais exclus) sont soldés après clôture de l'exercice et les soldes sont virés au compte 101 « Capital en début d'exercice ».

Les comptes 11 « Reports à nouveau » et 12 « Résultat », ainsi que les comptes 19 « Régularisations », sont soldés :

- par le compte 101 « Capital en début d'exercice » pour les sommes non distribuées au titre de l'exercice ni distribuables au titre d'exercice ultérieurs ;
- par les comptes 51 « Banques, organismes et établissements financiers » pour les sommes mises en distribution ;
- par les comptes 111 « Report des résultats nets antérieurs » et 112 « Report des plus-values nettes » pour les sommes mises en report.

Chapitre 5 - Documents de synthèse

Section 1 : Règles d'établissement et de présentation des comptes annuels

Article 115-1 - Règles d'établissement et de présentation des comptes annuels

1. Pertinence de l'information

Les documents de synthèse, qui comprennent nécessairement le bilan, le compte de résultat et une annexe mettent en évidence tout fait pertinent, c'est-à-dire susceptible d'avoir une influence sur le jugement que leurs destinataires peuvent porter sur le patrimoine, la situation financière et le résultat de l'OPCI ainsi que sur les décisions qu'ils peuvent être amenés à prendre.

2. Présentation en tableau ou en liste

La présentation du bilan et du compte de résultat est effectuée soit sous forme de tableau, soit sous forme de liste.

3. Subdivisions des documents de synthèse et rappel des chiffres de l'exercice antérieur

Le bilan, le compte de résultat et l'annexe sont détaillés en rubriques et en postes.

Ils présentent au minimum les rubriques et les postes fixés dans les modèles figurant aux articles 115-2 et 115-3 du présent règlement.

Chacun des postes du bilan et du compte de résultat comporte l'indication du chiffre relatif au poste correspondant de l'exercice précédent.

4. Arrondis

Les comptes annuels peuvent être présentés en négligeant les décimales.

5. Non répétition en annexe des informations figurant dans les autres documents de synthèse

Les informations requises déjà portées au bilan ou au compte de résultat n'ont pas à être reprises dans l'annexe.

6. Eléments d'information chiffrée de l'annexe

Les éléments d'information chiffrés de l'annexe sont établis selon les mêmes principes et dans les mêmes conditions que ceux du bilan et du compte de résultat.

7. Récapitulation des informations contenues dans l'annexe

L'annexe comporte tout fait pertinent tel que défini au 1^{er} paragraphe du présent article et notamment les informations récapitulées à l'article 115-3 du présent règlement dès lors qu'elles sont significatives.

Section 2 : Modèle de Bilan

Article 115-2 - Modèles de comptes annuels

1 - Modèle de bilan actif

Bilan au (date d'arrêté) en (devise de comptabilité) – Actif

	Exercice N	Exercice N-1
Actifs à caractère immobilier (1)		
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels		
Contrats de crédit-bail		
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 2eme alinéa		
Parts et actions des sociétés article L.214-36 3eme alinéa		
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36 4eme alinéa		
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents article L.214-36 5eme alinéa		
Avance preneur sur crédit-bail		
Autres actifs à caractère immobilier (2)		
Dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Dépôts		
Actions et valeurs assimilées		
Obligations et valeurs assimilées		
Titres de créances		
Organismes de placement collectif à capital variable (OPCVM et Fonds d'investissement à vocation générale)		
Opérations temporaires sur titres		
Contrats financiers		
Créances locataires		
Autres créances		
Dépôts à vue		
Total de l'actif		

(1) Confère à l'article 113-2. §2 du présent règlement

(2) Comprend les avances en compte courant et les dépôts et cautionnements versés

2 - Modèle de bilan passif

Bilan au (date d'arrêté) en (devise de comptabilité) - Passif

	Exercice N	Exercice N-1
Capitaux propres (= actif net)		
Capital		
Report des plus-values nettes (1)		
Report des résultats nets antérieurs (1)		
Résultat de l'exercice (1)		
Acomptes versés au cours de l'exercice (1)		
Provisions		
Instruments financiers		
Opérations de cessions		
Opérations temporaires sur titres		
Contrats financiers		
Dettes		
Dettes envers les établissements de crédit		
Autres emprunts		
Dépôts de garantie reçus		
Autres dettes d'exploitation		
Total du passif		

(1) Y compris comptes de régularisation

Section 3 : Modèle de compte de résultat

Compte de résultat au (date d'arrêté) en (devise de comptabilité)

	Exercice N	Exercice N-1
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers		
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier		
Autres produits sur actifs à caractère immobilier		
Total I		
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières		
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier		
Autres charges sur actifs à caractère immobilier		
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier		
Total II		
Résultat de l'activité immobilière (I - II)		
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Autres produits financiers		
Total III		
Charges sur opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Autres charges financières		
Total IV		
Résultat sur opérations financières (III - IV)		
Autres produits (V)		
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)		
Autres charges (VII)		
Résultat net (au sens de l'article L.214-51) (I - II + III - IV + V - VI - VII)		
Produits sur cessions d'actifs		
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier		
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Total VIII		
Charges sur cessions d'actifs		
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier		
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Total IX		
Résultat sur cession d'actifs (VIII - IX)		
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)		
Comptes de Régularisation (X)		
Résultat de l'exercice (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)		

Section 4 : Modèle d'annexe des comptes annuels

Article 115-3 - Contenu de l'annexe

1 - Règles et méthodes comptables

Outre les mentions relatives aux règles et méthodes comptables prévues à l'article 212-5 du règlement n° 2014-01 de l'Autorité des normes comptables relatif au plan comptable des Organismes de placement collectif à capital variable, l'annexe comporte les informations suivantes sur les règles et méthodes comptables spécifiques aux OPCI en raison de leurs actifs immobiliers, dès lors qu'elles sont significatives.

Lorsque, pour une opération à caractère immobilier, plusieurs méthodes sont également possibles, la méthode retenue est mentionnée et, si nécessaire justifiée. Sont notamment concernés :

- le mode de valorisation des actifs à caractère immobilier, qui distinguera les immeubles en cours de construction, acquis en vue de leur restructuration ou faisant l'objet d'une restructuration, les immeubles construits et acquis, les droits réels et les parts et actions des sociétés ou organismes. A l'exception des actifs à caractère immobilier dont la valeur actuelle est issue d'une cotation accessible, les modalités de détermination de la valeur actuelle doivent être précisées en distinguant notamment les actifs à caractère immobilier que l'OPCI s'est engagé à céder. Une attention particulière sera enfin apportée, le cas échéant, à la description des modes de valorisation faisant appel à des calculs ou à des modèles financiers utilisant des calculs ou des paramètres faisant place à l'anticipation ;
- le mode d'enregistrement des frais d'acquisition, le cas échéant détaillé par nature d'actifs : frais inclus, frais exclus ;
- le mode de comptabilisation des coûts et dépenses ultérieures ;
- le mode de comptabilisation des commissions de souscription, en distinguant la part fixe de la part variable ;
- la méthode d'évaluation et de comptabilisation des dépréciations sur créances locatives ;
- la méthode d'évaluation et de comptabilisation des provisions pour risques ;
- la méthode d'évaluation des contrats de crédits-baux ;
- la méthode d'évaluation des biens acquis moyennant paiement de rentes viagères et de la dette associée.

2 - Evolution de l'actif net

		Exercice N	Exercice N-1
Actif net en début d'exercice	+		
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI)	+		
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPC à capital variable)			
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)	-		
Différences de change	+ /-		
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	+ /-		
<i>Différence d'estimation exercice N :</i>		<input type="text"/>	
<i>Différence d'estimation exercice N-1 :</i>		<input type="text"/>	
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers	+ /-		
<i>Différence d'estimation exercice N :</i>		<input type="text"/>	
<i>Différence d'estimation exercice N-1 :</i>		<input type="text"/>	
Distribution de l'exercice précédent ¹	-		
Résultat de l'exercice avant compte de régularisation	+ /-		
Acomptes versés au cours de l'exercice :			
▪ sur résultat net ¹	-		
▪ sur cessions d'actifs ¹	-		
Autres éléments ²	+ /-		
Actif net en fin d'exercice	=		

3 - Compléments d'information

L'annexe comporte les compléments d'information suivants relatifs au bilan et au compte de résultat, dès lors qu'ils sont significatifs.

Les modèles de tableaux présentés ci-après sont fournis à titre indicatif : ces informations pourront être développées ou synthétisées autant que de besoin.

A – Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels, parts des sociétés de personnes article L.214-36 aux 2 et 3 alinéas du code monétaire et financier

- Information sur la ventilation du poste « immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels » ;
- Information sur l'évolution de la valeur actuelle des postes « immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels » et des postes « parts et actions des sociétés prévues aux 2 et 3 alinéas de l'article L.214-36 » du code monétaire et financier faisant l'objet de l'inventaire détaillé défini à l'article 114-3 §3 du présent règlement.

¹ Versements au sens des articles L.214-51 et L.214-69 du code monétaire et financier

² Le contenu de cette ligne fera l'objet d'une explication précise de la part de l'OPCI (apports sur fusion, versements reçus en garantie en capital et/ou de performance, provision pour risques et charges sur actifs)

A titre indicatif, ces informations peuvent être données sous la forme suivante :

Ventilation des immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels

Ventilation par nature	Exercice N-1	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice N	Frais
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Terrains nus ▪ Terrains et constructions ▪ Constructions sur sol d'autrui ▪ Autres droits réels ▪ Immeubles en cours de construction ▪ Autres 						
Total						
Total frais inclus						

La valeur actuelle des exercices N et N-1 des immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels est également communiquée par secteur d'activité et/ou par secteur géographique. Un secteur d'activité ou un secteur géographique regroupe les immeubles qui présentent un environnement économique similaire en termes de rentabilité et de risques.

L'OPCI détermine les secteurs d'activité et/ou géographique, selon les cas, adaptés en fonction de la composition de son patrimoine. A titre indicatif, des secteurs d'activité pourraient distinguer les investissements selon les catégories suivantes : bureaux, habitations, locaux d'activité, entrepôts, commerces, etc... Une ventilation par secteur géographique pourrait ainsi distinguer les investissements selon les zones suivantes : Paris, Ile de France, province, étranger.

Evolution de la valeur actuelle des parts et actions aux 2 et 3 alinéas de l'article L.214-36

	Exercice N-1	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice N	Frais
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Parts des sociétés de personnes article L.214-36 2eme alinéa ▪ Parts et actions des sociétés article L.214-36 3eme alinéa 						
Total						
Total frais inclus						

La valeur actuelle des exercices N et N-1 des parts et actions relevant des 2 et 3 alinéas de l'article L.214-36 du code monétaire et financier est également communiquée par secteur d'activité et/ou par secteur géographique. Un secteur d'activité ou un secteur géographique regroupe les immeubles qui présentent un environnement économique similaire en terme de rentabilité et de risques.

L'OPCI détermine les secteurs d'activité et/ou géographique, selon les cas, adaptés en fonction de la composition de son patrimoine. A titre indicatif, des secteurs d'activité pourraient distinguer les investissements selon les catégories suivantes : bureaux, habitations, locaux d'activité, entrepôts, commerces, etc. Une ventilation par secteur géographique

pourrait ainsi distinguer les investissements selon les zones suivantes : Paris, Ile de France, province, étranger.

B – Contrats de crédit-bail

Préciser l'évolution de la valeur actuelle des actifs immobiliers pris en crédit-bail

Ventilation par Contrat	Assiette du contrat	Exercice N-1	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice N
▪						
Total						

Donner les informations sur les Engagements pris en matière de crédit-bail, informations particulières à fournir :

- valeur des biens pris en crédit-bail au moment de la signature du contrat (Assiette d'origine du contrat) ;
- montant des redevances afférentes à l'exercice ainsi que le montant cumulé des redevances des exercices précédents ;
- évaluation des redevances restant à payer ainsi que du prix d'achat résiduel de ces biens stipulé aux contrats.

Les informations prévues aux alinéas précédents sont ventilées selon les postes du bilan dont auraient relevé les biens concernés ; les informations prévues au dernier alinéa sont ventilées selon les échéances à un an au plus, à plus d'un an et cinq ans au plus et à plus de cinq ans.

C - Inventaire détaillé des autres actifs à caractère immobilier

Détailler par nature des autres actifs à caractère immobilier inscrits à l'actif du bilan en précisant pour les comptes courants leur échéance à la clôture de l'exercice

D – Inventaire détaillé des autres actifs à caractère immobilier, dépôts et instruments financiers non immobiliers (autres que les actifs faisant l'objet des paragraphes A et B.)

L'inventaire détaillé des autres actifs à caractère immobilier, dépôts et instruments financiers non immobiliers détenus par l'OPCI présente, pour chacune des rubriques du bilan concerné, le détail des éléments compris dans cette rubrique et fournit pour chacun d'eux au minimum les informations suivantes :

- quantité ;
- libellé ;
- évaluation ;
- devise de cotation ;
- pourcentage de l'actif net.

E - Décomposition des créances

Présenter les principaux éléments constitutifs des postes « créances locataires » et « autres créances ».

A titre indicatif, les informations peuvent être données sous la forme suivante :

Décomposition des postes du bilan	Exercice N	Exercice N-1
Créances locataires <ul style="list-style-type: none">▪ Créances locataires▪ Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)▪ Dépréciations des créances locataires Total		

Evolution des dépréciations	Situation Exercice N-1	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Situation Exercice N
▪ Dépréciations des créances locataires				

Décomposition des postes du bilan	Exercice N	Exercice N-1
Autres créances <ul style="list-style-type: none">▪ Intérêts ou dividendes à recevoir▪ Etat et autres collectivités▪ Syndics▪ Autres débiteurs▪ Charges constatées d'avance Total		

F - Capitaux propres

Présenter les principaux éléments constitutifs des capitaux propres

- le nombre de parts ou actions émises et rachetées pendant l'exercice ;
- les commissions de souscription et de rachat acquises à l'OPCI.
- le détail des postes de capitaux propres faisant apparaître distinctement les comptes de régularisation

A titre indicatif, les informations concernant les parts et actions peuvent être données sous la forme suivante et être détaillées ou complétées autant que de besoin :

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
▪ Souscriptions enregistrées			
▪ Rachats réalisés			
Montants nets			

A titre indicatif, les informations sur les capitaux propres peuvent être données sous la forme suivante :

Décomposition du poste au bilan	Exercice N	Exercice N-1
Capital		
Report des plus-values nettes		
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes		
Report des résultats nets antérieurs		
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs		
Résultat de l'exercice		
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice		
Acomptes versés au cours de l'exercice		
Compte de régularisation sur les acomptes versés		
Total des capitaux propres		

Tableau des résultats et autres éléments caractéristiques de l'OPCI au cours des cinq derniers exercices

Présenter distinctement dans ce tableau les éléments suivants :

- l'actif net ;
- le nombre de parts pour chacune des catégories de parts ;
- la valeur liquidative unitaire pour chacune des catégories de parts ;
- la distribution unitaire sur plus et moins-values nettes (y compris les acomptes) pour chacune des catégories de parts ;
- la distribution unitaire sur résultat (y compris les acomptes) pour chacune des catégories de parts ;
- la capitalisation unitaire pour chacune des catégories de parts

G - Dettes

Décomposition des dettes

Présenter les principaux éléments constitutifs du poste « dettes ». A titre indicatif, les informations peuvent être données sous la forme suivante :

Décomposition du poste au bilan	Exercice N	Exercice N-1
▪ Emprunts		
▪ Concours bancaires courants		
Total des dettes envers les établissements de crédit		
Total des dépôts de garanties reçus		
▪ Locataires créditeurs		
▪ Fournisseurs et comptes rattachés		
▪ Etat et autres collectivités		
▪ Autres créditeurs		
▪ Produits constatés d'avance		
Total des autres dettes d'exploitation		

Ventilation des emprunts par maturité résiduelle

Présenter les montants des emprunts à la clôture selon leur durée restant à courir.

A titre indicatif, les informations peuvent être données sous la forme suivante :

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	[1 – 5 ans]	> 5 ans	Total
Emprunts à taux fixe				
▪ Emprunts amortissables				
▪ Emprunts « in fine »				
Emprunts à taux variable				
▪ Emprunts amortissables				
▪ Emprunts « in fine »				
Total				

Ventilation des emprunts par nature d'actifs

Présenter les emprunts à la clôture selon la nature d'actifs.

A titre indicatif, les informations peuvent être données sous la forme suivante

Ventilation des emprunts par nature d'actifs	Exercice N	Exercice N-1
▪ Emprunts immobiliers		
▪ Autres emprunts		

Emprunts à taux fixe

Pour les emprunts à taux fixe, présenter :

- les caractéristiques des emprunts (taux, échéance...) ;
- l'écart entre la valeur contractuelle (ou de remboursement) de l'emprunt inscrite au bilan et sa valeur actuelle, c'est à dire sa valeur actualisée au taux actuel du marché ;
- le montant des pénalités de remboursement anticipé de l'emprunt.

H - Détail des provisions

Présenter les montants les variations des provisions entre N-1 et N.

A titre indicatif, les informations peuvent être données sous la forme suivante

Provisions	Situation Exercice N-1	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Situation Exercice N
▪ ...				
▪ ...				
▪ ...				

I - Produits et charges de l'activité immobilière

Présenter le détail des éléments compris dans chacune des lignes concernées du compte de résultat :

- produits immobiliers en distinguant les loyers, les charges facturées et les autres revenus immobiliers en détaillant ce dernier poste ;
- charges immobilières en distinguant les charges ayant leur contrepartie en produits, les charges d'entretien courant, de gros entretien, de renouvellement et de remplacement et les autres charges en détaillant ce dernier poste ;
- produits sur parts et actions ;
- charges sur parts et actions ;
- autres produits issus des actifs à caractère immobilier ;
- autres charges issues des actifs à caractère immobilier.

Préciser notamment la nature, le montant et le traitement comptable des éléments suivants :

- charges et produits imputables aux exercices antérieurs ;
- produits exceptionnels et charges exceptionnelles ;
- remboursements de charges (ventilation par nature des charges).

J – Produits et charges sur opérations financières

Présenter le détail des éléments compris dans les lignes concernées du compte de résultat.

K – Autres produits et autres charges

Présenter le détail des éléments compris dans les lignes concernées du compte de résultat.

L - Frais de gestion

Présenter le détail des frais de gestion figurant au compte de résultat en détaillant les différents types de frais :

- les frais de fonctionnement et de gestion (frais fixes) : indication du pourcentage de l'actif net moyen représenté par ces frais au cours de l'exercice, le cas échéant, par catégorie de parts ;
- les commissions de surperformance (frais variables) : indication du montant des frais de l'exercice, le cas échéant, par catégorie de parts.

M – Résultat sur cession d'actifs

Présenter le détail des résultats sur cession d'actifs

A titre indicatif, les informations peuvent être données sous la forme suivante

Ventilation par nature	Plus-values	Moins-values	Résultat de cession N	Résultat de cession N-1
- Terrains nus				
- Terrains et constructions				
- Constructions sur sol d'autrui				
- Autres droits réels				

Ventilation par nature	Plus-values	Moins-values	Résultat de cession N	Résultat de cession N-1
- Immeubles en cours de construction				
- Autres				
Total Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels				
- Parts des sociétés de personnes article L.214-36 2eme alinéa)				
- Parts et actions des sociétés article L.214-36 3eme alinéa)				
- Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36 4eme alinéa)				
- Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents				
- Autres actifs immobiliers				
Total autres actifs à caractère immobilier				
Total actifs à caractère immobilier				
Total dépôts et instruments financiers non immobiliers				
Total				

N - Engagements reçus et donnés

Présenter les engagements donnés ou reçus (ou réciproques) affectant les investissements en actifs immobiliers et autres actifs à caractère immobilier et mention pour chacun d'eux :

- Nature de l'engagement⁵ ;
- Montant de l'engagement.

Ces informations pourront être détaillées ou complétées autant que de besoin.

Présenter les engagements sur les opérations de marché :

- Engagements sur marchés réglementés ou assimilés (par nature de produits) ;
- Engagements de gré à gré (par nature de produit) ;
- Autres engagements (par nature de produit).

5A titre d'exemples :

- Engagements réciproques : engagements d'investissement dans des fonds (partie restant à verser), promesses d'achat, promesses de vente, acquisitions en état futur d'achèvement et contrat de promotion immobilière, ...

- Engagements reçus : aval, cautions, garanties reçus (cautions bancaires locataires, garanties de passif, garanties locatives,...), engagement des investisseurs, lignes de crédit non utilisées, ...

- Engagements donnés : aval, cautions, garanties données (cautions bancaires données : hypothèques, privilèges, nantissements, cessions dailly..., garanties de passif, garanties locatives), travaux à réaliser (ventes d'immeubles, locataires...),...

O - Tableau d'affectation du résultat

Présenter le tableau d'affectation du résultat

	Exercice N	Exercice N-1
Résultat net		
Régularisation du résultat net		
Résultat sur cession d'actifs		
Régularisation des cessions d'actifs		
Acomptes versés au titre de l'exercice		
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice		
I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice		
Report des résultats nets		
Report des plus-values nettes (1)		
Régularisation sur les comptes de reports		
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs		
Total des sommes à affecter (I + II)		
Distribution		
Report des résultats nets antérieurs		
Report des plus-values nettes (1)		
Incorporation au capital		
Total des sommes affectées		

Tableau des acomptes versés au titre de l'exercice						
Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs ⁶		Distributions réalisées	
	Exercice N	Reports antérieurs	Exercice N	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
Total acomptes						

Les deux tableaux sont à établir ou à détailler, le cas échéant, pour chaque catégorie de parts dès lors qu'elles confèrent des droits différents sur le résultat distribuable.

⁶ Au sens des articles L.214-51 et L.214-69.

P - Tableau des filiales et participations

Présenter le tableau des filiales et participations détenues par l'OPCI

A titre indicatif, les informations peuvent être données sous la forme suivante

	Valeur actuelle des titres en N	Capital ⁷	Résultat ⁸	Capitaux propres ⁸	Quote- part détenue (en %)
Filiales (à détailler)					
Participations (à détailler)					
Total					

⁷ Montant du capital, du résultat et des capitaux propres de la filiale ou participation

Chapitre 6 – Modèle de plan de comptes

L'OPCI établit un plan de comptes sur le modèle de plan de comptes figurant ci-dessous.

Le compte est la plus petite unité retenue pour le classement et l'enregistrement des mouvements comptables.

Les opérations sont enregistrées dans les comptes dont l'intitulé correspond à leur nature. La compensation des comptes est interdite, sauf lorsqu'elle est expressément prévue par les dispositions en vigueur. Par extension, le mot « compte » désigne aussi les regroupements de comptes.

Le plan de comptes figurant ci-après peut faire l'objet de toute subdivision nécessaire à l'OPCI pour enregistrer distinctement toutes ses opérations. A l'inverse, si les comptes prévus ci-après sont trop détaillés par rapport aux besoins de l'OPCI, il peut regrouper les comptes dans un compte global de même niveau ou de niveau plus contracté.

Classe 1 - COMPTES DE CAPITAUX

10 - Capital

- 101 - Capital (en début d'exercice)
- 102 - Emissions et rachats
 - 1021 - Emissions
 - 1022 - Rachats
- 103 - Commissions
 - 1031 - Commissions de souscription
 - 1032 - Commissions de rachat
 - 1039 - Rétrocessions
- 104 - Frais liés à l'acquisition des actifs (*mode frais exclus*)
- 105 - Variation des différences d'estimation
 - 1052 - sur comptes d'immeubles en cours, construits ou acquis et des autres droits réels (*classe 2*)
 - 1053 - sur dépôts et instruments financiers et assimilés (*classe 3*)
- 106 - Différence de change
- 107 - Frais de constitution, de fusion, d'apport

11 - Reports à nouveau

- 111 - Report à nouveau des résultats nets antérieurs
- 112 - Report à nouveau des plus-values nettes

12 - Résultat

- 120 - Résultat de l'exercice
 - 1201 - Résultat net de l'exercice
 - 1202 - Résultat sur cession d'actifs
- 129 - Acomptes versés

15 - Différence d'estimation

19 - Régularisations

- 191 - Régularisations des reports à nouveau
- 192 - Régularisations du résultat de l'exercice clos (en instance de distribution)
- 198 - Régularisations des acomptes versés

Classe 2 - COMPTES D'IMMEUBLES EN COURS, CONSTRUIES OU ACQUIS ET DES AUTRES DROITS REELS

21 - Immeubles locatifs

- 211 - Terrains
- 213 - Constructions
 - 2131 - Bâtiments
 - 2135 - Installations générales, agencements, aménagements des constructions
- 214 - Constructions sur sol d'autrui

22 - Immobilisations en cours

- 221 - Immeubles en cours
- 228 - Avances et acomptes versés sur installations générales, agencements, aménagements des constructions

23 - Autres droits réels

24 - Contrat de crédit-bail

26 - Autres actifs immobiliers

- 265 - Dépôt et cautionnements versés
- 266 - Autres créances immobilisées (dont avances en compte courant)

27 - Différence d'estimation

- 271 - sur immeubles locatifs
- 272 - sur immobilisations en cours
- 273 - sur autres droits réels
- 276 – Différences d'estimation sur autres actifs immobiliers

Classe 3 - DEPOTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS ET ASSIMILES⁸

- 30 - Actions et valeurs assimilées
- 31 - Obligations et valeurs assimilées
- 32 - Titres de créances
- 33 - Organismes de placement collectif
 - 331 - Organismes de placement collectif immobilier (OPCI) et organismes équivalents
 - 332 - Organismes de placement collectif à capital variable ou fonds d'investissement à vocation générale et organismes équivalents
- 34 - Opérations temporaires sur titres
- 35 - Contrats financiers
- 36 - Dépôts
- 37 - Différence d'estimation sur dépôt et instruments financiers et assimilés⁸
- 38 - Opérations de cession sur instruments financiers

Classe 4 - COMPTES DE TIERS

40 - Dettes et comptes rattachés

- 401 - Devises à terme
- 402 - Souscriptions à payer
- 403 - Achats à règlement différé
- 404 - Fournisseurs d'immobilisations en cours
- 405 - Fournisseurs d'exploitation
- 406 - Dépôts de garantie (sur acquisition temporaire de titres)
- 408 - Fournisseurs, factures non parvenues
- 409 - Fournisseurs débiteurs

41 - Créances et comptes rattachés

- 411 Devises à terme
- 412 - Souscriptions à titre réductible
- 413 - Coupons à recevoir
- 414 - Ventes à règlement différé
- 415 - Obligations amorties
- 416 - Dépôts de garantie (non immobiliers)

42 – Créances locatives et comptes rattachés

- 421 - Locataires, produits facturés
- 422 – Locataires douteux ou litigieux
- 423 - Locataires, produits non encore facturés
- 419 - Locataires créditeurs

43 - Dépôts de garantie reçus des locataires

44 - Etat et autres collectivités publiques

- 441 - Etat – Crédit d'impôt à récupérer
- 445 - Etat – Taxe sur la valeur ajoutée
- 447 - Etat - Autres impôts, taxes et versements assimilés
- 448 - Etat - Charges à payer et produits à recevoir

⁸ Il s'agit des actifs à caractère immobilier qui ne sont pas des immeubles en cours, construits ou acquis et autres droits réels et qui ne répondent pas à la définition d'un instrument financier

45 - Actionnaires ou porteurs de parts

46 - Débiteurs et créiteurs divers

- 461 - Créances sur cessions d'immobilisations
- 467 - Autres débiteurs et créiteurs (syndics, etc.)

47 - Comptes transitoires et d'attente

48 - Comptes d'ajustement

- 486 - Charges constatées d'avance
- 487 - Produits constatés d'avance
- 488 - Comptes de répartition périodique des frais

49 - Dépréciation des créances

- 491 - Dépréciation des créances locataires
- 496 - Dépréciation des autres créances
- 497 - Provision pour risques et charges sur actifs
- 498 - Autres provision pour risques et charges

Classe 5 - COMPTES FINANCIERS

51 - Banques, organismes et établissements financiers

- 511 - Comptes à vue (liquidités et concours bancaires courants)
- 512 - Emprunts d'espèces
- 513 - Emprunts immobiliers
- 518 - Intérêts courus

58 - Virements internes

57 - Différence d'estimation sur comptes financiers (change et dépréciation)

Classe 6 - COMPTES DE CHARGES

60 - Charges sur opérations financières

- 604 - Charges sur acquisition et cessions temporaires de titres
- 605 - Charges sur contrats financiers
- 608 - Charges sur dettes financières

61 - Frais de gestion

- 611 - Charges externes
- 612 - Autres charges externes
- 615 - Autres charges de gestion courante
- 617 - Dotations aux frais budgétés
- 619 - Rétrocessions de frais de gestion

62 - Charges liées à l'activité immobilière

- 621 - Charges ayant leur contrepartie en produits
- 624 - Charges d'entretien courant du patrimoine locatif
- 625 - Charges de gros entretien
- 626 - Charges de renouvellement et de remplacement
- 627 - Autres charges immobilières
- 628 - Rémunérations prestataires extérieurs (dont experts immobiliers)
- 629 - Impôts et taxes et versements assimilés

63 - Charges sur parts et actions d'entités à caractère immobilier

66 - Cessions d'actifs

- 661 - Moins-values réalisées

67 - Charges exceptionnelles

68 - Dotations aux dépréciations et provisions

- 681 - Dotations aux dépréciations des créances locatives
- 682 - Dotations aux dépréciations des autres créances

683 Dotations aux provisions

Classe 7 - COMPTES DE PRODUITS

70 - Produits sur opérations financières

- 700 - Produits sur actions et valeurs assimilées
- 701 - Produits sur obligations et valeurs assimilées
- 702 - Produits sur titres de créances
- 703 - Produits sur organismes de placement collectif
- 704 - Produits sur opérations temporaires sur titres
- 705 - Produits sur contrats financiers
- 706 - Produits sur dépôts
- 708 - Produits sur comptes financiers

71 - Autres produits

72 - Produits liés à l'activité immobilière

- 721 - Loyers
- 722 - Charges facturées
- 723 - Autres produits liés à l'activité immobilière
- 728 - Produits des activités annexes

76 - Cessions d'actifs

- 762 - Plus-values réalisées

77 - Régularisation du résultat de l'exercice en cours

- 772 - Régularisation du résultat net
- 776 - Régularisation du résultat sur cession d'actifs

78 - Reprise sur dépréciations et provisions

- 781 - Reprises de dépréciations des créances locatives
- 782 - Reprises de dépréciations des autres créances
- 782 - Reprises sur provisions

Classe 9 - ENGAGEMENTS HORS BILAN (facultatif)

Chapitre 7 – Dispositions finales

Article 117-1

Le Règlement du Comité de la réglementation comptable n°2008-11 du 3 avril 2008 est abrogé. Le présent règlement est applicable pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2015, avec cependant une anticipation possible en 2014, sur option du gestionnaire.

Article 117-2

La première application du présent règlement constitue un changement de méthode comptable, dont l'effet après impôt est comptabilisé conformément aux dispositions de l'article 122-2 du règlement ANC 2014-03

©Autorité des normes comptables, novembre 2014